

# SAINT PIERRE DE VASSOLS



PIECE N° **1**

## PLAN LOCAL D'URBANISME

-

### REVISION ALLEGEE

-

### NOTICE DE PRESENTATION



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

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| Conçu par  | Commune                    |
| Dressé par | Soliha84                   |
| JB.PORHEL  | Responsable pôle urbanisme |
| A.BARBIEUX | Chargé d'études urbanisme  |

11/12/2019

# SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| Préambule  | 3  |
| I. État initial de l'environnement                               | 5  |
| II. Objectifs de la révision allégée                             | 17 |
| III. Modifications apportées au PLU                              | 24 |
| IV. Incidences de la révision allégée du PLU sur l'environnement | 35 |
| Conclusion   | 44 |

# PREAMBULE

**La commune de Saint-Pierre-de-Vassols possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable depuis 2016.**

C'est un document d'urbanisme qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol en fonction des caractéristiques de la commune et du développement démographique et économique souhaité par le Conseil Municipal.

➤ **Cadre législatif et réglementaire**

Article L153-33 du Code de l'Urbanisme (Crée par Ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme [...] ».

Article L153-34 du Code de l'Urbanisme (Crée par Ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, 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. Le maire de la ou les communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

**Respect des conditions de mise en œuvre d'une procédure de révision menée selon une forme allégée**

La procédure de révision allégée est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- b) N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

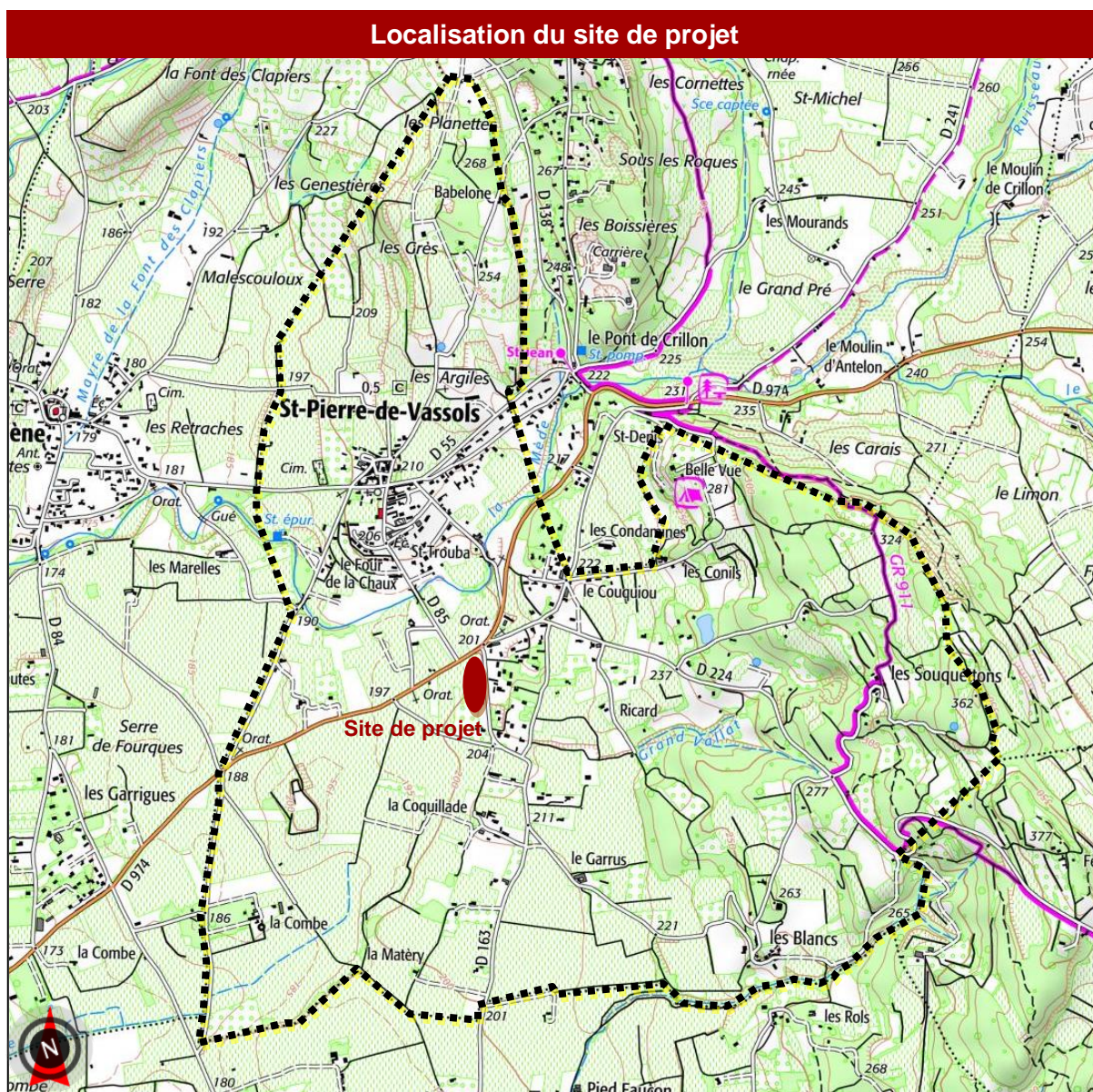
La révision allégée du PLU est soumise à enquête publique.

Le projet de révision allégée est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes appelées à émettre un avis, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

## ➤ La révision allégée du PLU de Saint Pierre de Vassols

La révision du PLU sera menée de manière allégée. En effet, la modification apportée au PLU, consiste à étendre le périmètre de la zone UE pour permettre le développement des activités de l'entreprise Algovital (propriétaire du site), mais ne remet pas en cause l'économie générale du PADD approuvé en 2016 : Il s'agit de développer une économie locale au sein de la zone d'activité de la commune et dans sa continuité, tout en favorisant, par des règles adaptées, l'intégration paysagère des futures constructions.

A noter que le projet prend appui sur un bâtiment d'activité existant, dont l'extension a été accordée récemment afin de pouvoir engager une première tranche de travaux (au sein de la zone UE du PLU opposable). Cependant, la superficie actuelle de la zone UE ne permet pas de répondre complètement aux besoins de cette entreprise, c'est pourquoi il est nécessaire de l'étendre au nord le long de la route de Mazan et au sud du bâtiment actuel. Ce projet va permettre de donner une nouvelle fonction au bâtiment existant grâce au développement d'une entreprise dynamique, et ainsi la création d'emplois sur le territoire. Il s'agit d'un projet important tant pour la commune que pour le territoire du Comtat-Ventoux.



# I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## I.1. Contexte administratif

Située dans la moitié Nord du département du Vaucluse, la commune de Saint-Pierre-de-Vassols comptait au total 518 habitants au recensement de 2015 (Insee).



Elle est localisée à l'interface de deux entités paysagères : le massif du Ventoux et la plaine du Comtat. La commune est traversée par la Mède, et culmine à 362 mètres d'altitude. Saint-Pierre-de-Vassols bénéficie d'une position géographique intéressante puisqu'elle se situe à proximité de Carpentras (10 km), troisième plus grand pôle urbain du Vaucluse. Les deux grandes villes du Vaucluse ne sont qu'à 32 km pour Orange et 36 km pour Avignon.

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols fait partie de la communauté d'agglomération **Ventoux Comtat Venaissin (COVE)**, qui compte 25 communes, entre les Dentelles de Montmirail, le Mont Ventoux et les Monts de Vaucluse. Ses communes s'associent aujourd'hui pour exercer à l'échelle intercommunale plusieurs compétences parmi lesquels le développement économique est devenu une compétence obligatoire.

Saint-Pierre-de-Vassols est également inscrit dans le périmètre du **SCOT de l'Arc Comtat Ventoux**, document approuvé le 18 juin 2013.

Il permet d'orienter le développement d'un territoire (bassin de vie) dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. Le Document d'Orientations Générales (DOG), une des pièces maîtresse du SCoT, fixe des mesures concrètes pour tenir les ambitions affichées du PADD. Ce document s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme des communes (sous le principe de la compatibilité).

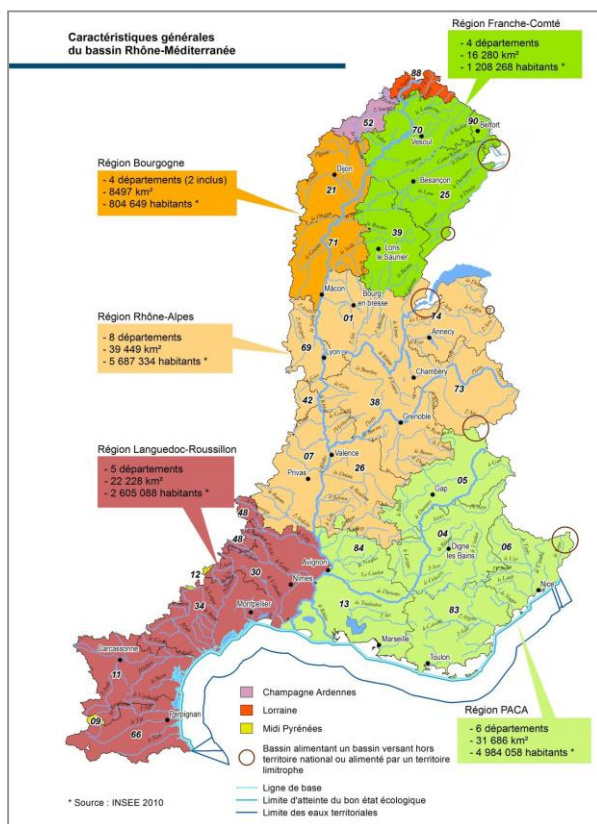
Le syndicat mixte du SCoT a initialisé sa révision, afin notamment d'intégrer les 6 nouvelles communes, par délibération du 13 février 2014 et arrêté le 05 mars 2019.

Enfin, la commune de Saint Pierre de Vassols appartient au **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée**, document de planification approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 20 novembre 2015. Il a été élaboré par le Comité de bassin en application de la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000.

Le Code de l'Urbanisme établit que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.

Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2021 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 comprend les objectifs assignés aux masses d'eau (le SDAGE vise 66% des milieux aquatiques en bon état écologique et 99% des nappes souterraines en bon état quantitatif) ainsi que 9 orientations fondamentales (OF).



## I.2. Contexte environnemental

### I.2.1. Géologie

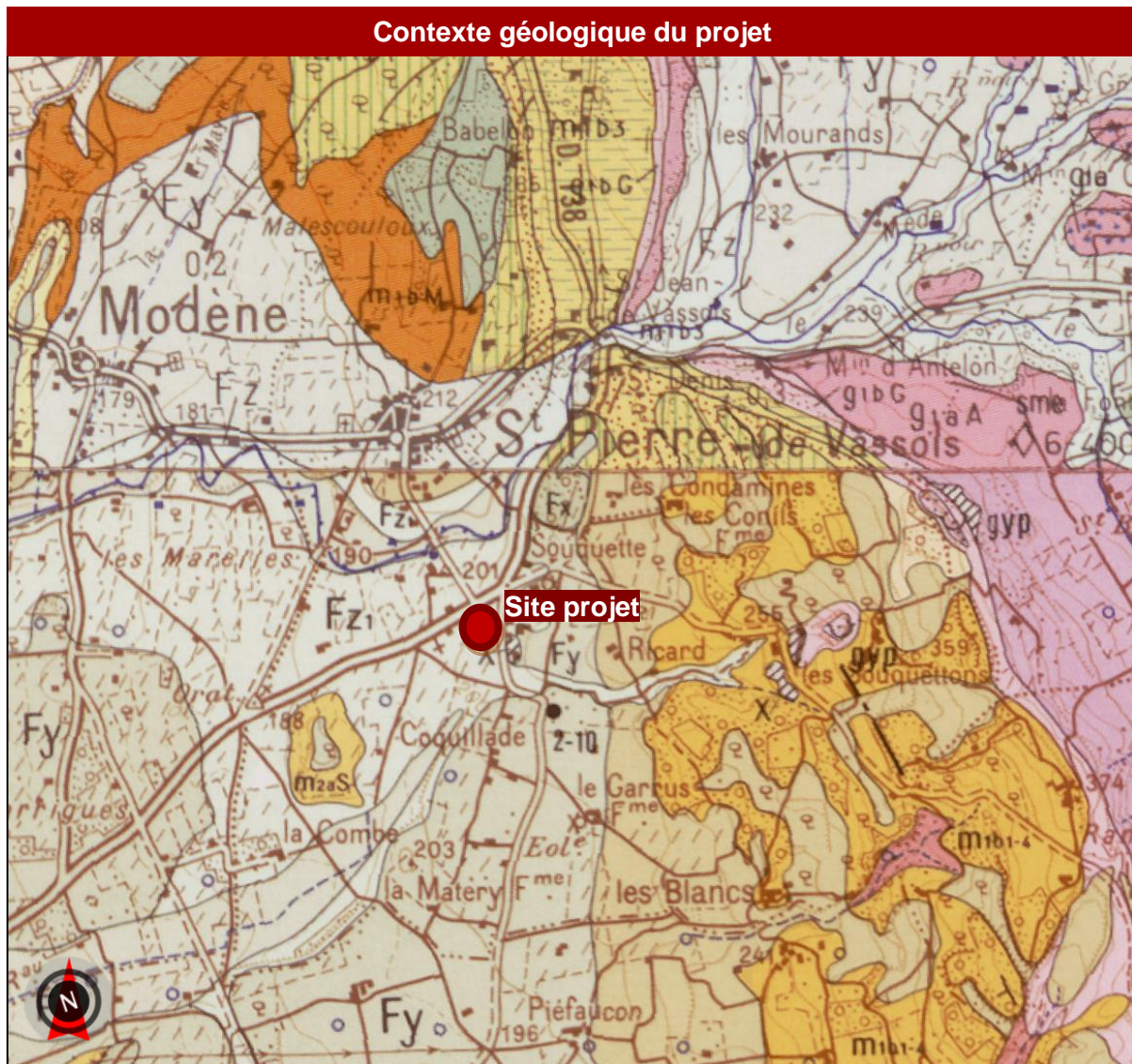
Le territoire communal couvert par la feuille de Carpentras est partagé entre des reliefs appartenant à la Provence subalpine et une zone déprimée à la bordure orientale du couloir rhodanien. Au pied ouest des plateaux crétacés s'étend le bassin de Carpentras. Au Nord, les collines de Mormoiron, installées dans des sédiments du Crétacé moyen, de l'Éocène et de l'Oligocène, s'envoient vers l'Ouest sous le Miocène, dont les assises les plus résistantes donnent une cuesta assez continue.

A l'échelle du site de projet, la carte géologique nous montre que les terrains sous-jacents au projet sont rattachés aux alluvions fluviales post-würmiennes (graviers et galets).

La notice hydraulique réalisée dans le cadre de la création d'un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le site a permis de mettre en avant la succession géologique suivante (trois sondages géologiques - SG1 à SG3) :

- 0,00 – 0,40 m : terre végétale
- 0,40 – 2,00 m : argile sableuse brun-beige

Les terrains recoupés semble plutôt s'apparenter à des colluvions de versant probablement issues des formations burdigalienne et oligocène présentent à l'Est du site. Aucune arrivée d'eau ni trace d'hydromorphie n'a été observée en fond de fouille.



### I.2.2. Hydrogéologique

Ce secteur peut être rattaché au domaine des plaines et terrasses alluviales occidentales. Lorsqu'elle est présente, une nappe s'écoulant d'Est en Ouest circule dans les cailloutis würmiens qui reposent sur le Miocène. Elle est captée par de nombreux puits et est généralement réservée à l'arrosage.

Sur toute cette plaine, c'est en fait l'aquifère miocène (sables argileux et molasse) qui est largement sollicité, par des forages profonds, pour l'habitat et également l'arrosage. Le toit de cette nappe est généralement constitué de marnes bleues d'épaisseur variable mais suffisante pour lui conférer un caractère captif.

Cette formation imperméable constitue une couche protection qui empêche les infiltrations depuis la surface. On notera toutefois que la multiplication des forages non exécutés selon les règles de l'art a pour conséquence une mise en communication avec la nappe libre superficielle de moins bonne qualité.

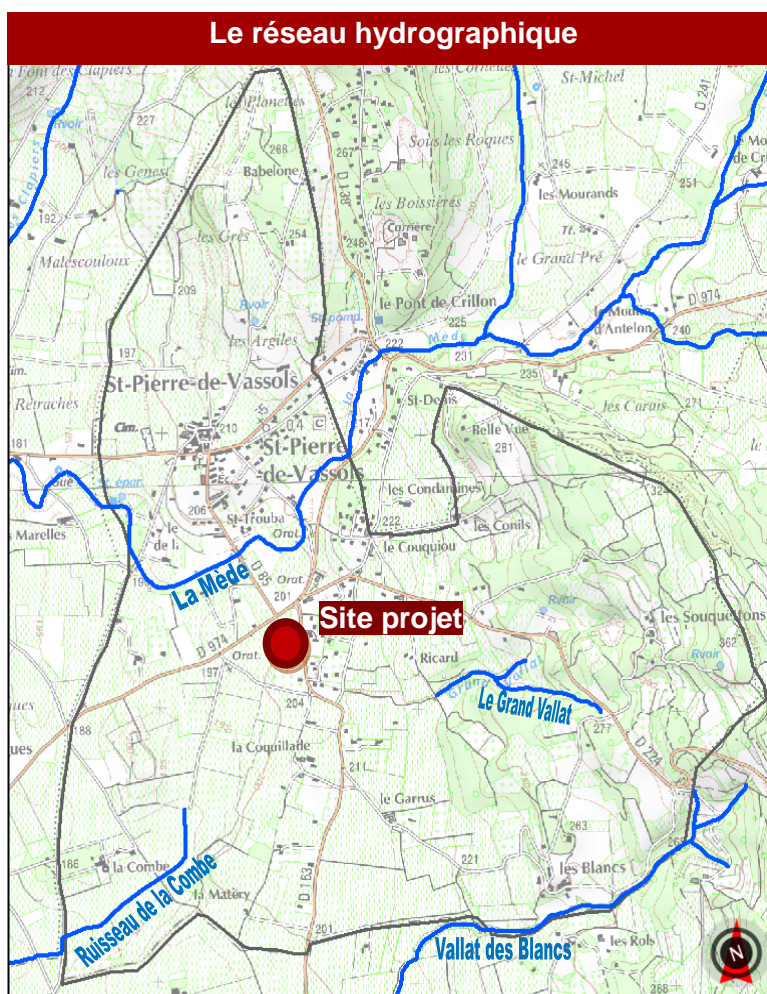
L'aquifère miocène est inscrit au SDAGE 2016-2021 (molasses miocènes du Comtat – FRDG218).

### **I.2.3. Hydrographie**

Le réseau hydrographique de Saint-Pierre-de-Vassols est essentiellement marqué par la présence de la rivière de la Mède, traversant le Sud du village d'Est en Ouest et prenant sa source au Mont Ventoux, et par le ruisseau de la Combe. A l'Est du territoire, on retrouve les cours d'eau du Grand Vala et du Vallat des Blancs, qui prennent leurs sources plus en altitude dans la commune.

A noter que la Mède a été identifiée comme une zone humide au sein de l'inventaire mené par le CEN PACA (Conservatoire d'Espaces Naturels) à l'échelle du département du Vaucluse en 2012-2013.

Le site de projet se situe éloigné des différents cours d'eau et de la zone humide = environ 300 m de la Mède.

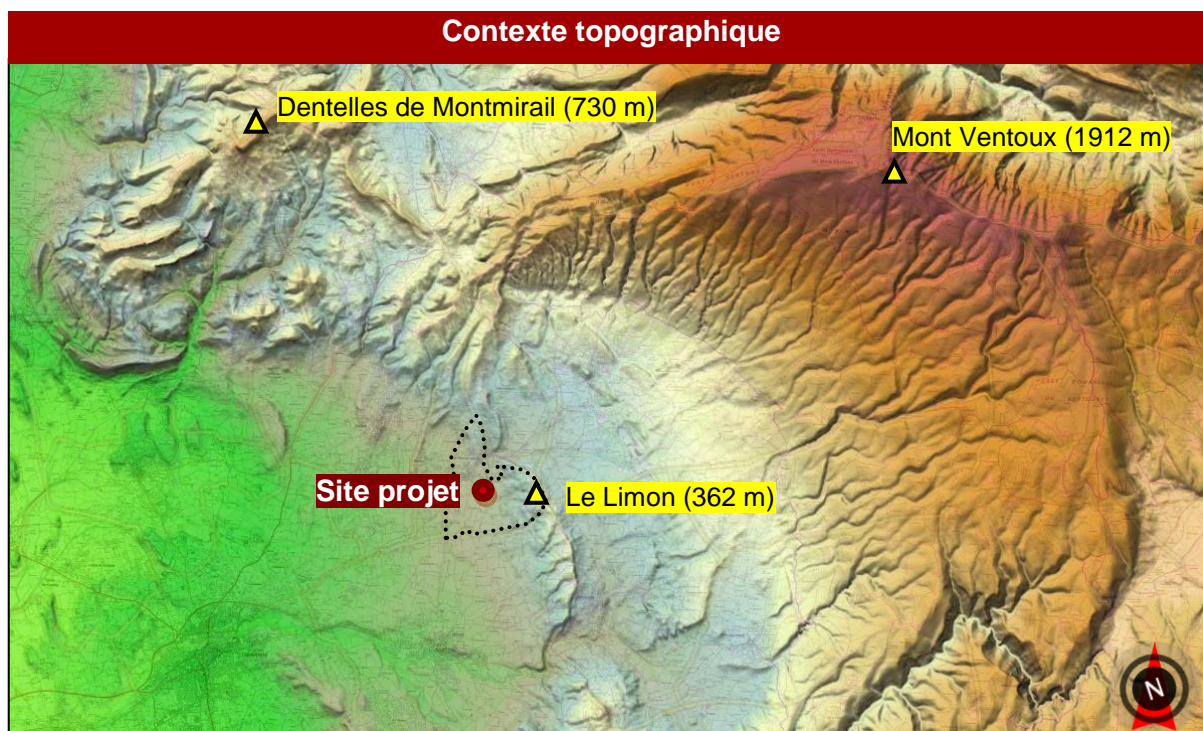


### **I.2.4. Topographie**

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols appartient à la zone de piémont du Ventoux et s'inscrit dans l'extrémité Ouest du croissant que forme ce massif. Dominant la vallée de la Mède, Saint-Pierre-de-Vassols est un village situé sur un des piedmonts du Mont Ventoux. Le village s'est établi sur une éminence orientée Nord-Est/Sud-Ouest et l'altitude de la commune varie de 180 m à 362 m.



L'altitude du secteur avoisine 200 m NGF et la pente générale des terrains est d'environ 2% vers l'Ouest et le Nord-Ouest.



### **I.2.5. Patrimoine bâti**

Il n'y a pas de monuments historiques sur la commune, ni de sites classés ou inscrits.

Par ailleurs, la présence de patrimoine archéologique a été attestée en plusieurs points du territoire communal. Une carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 22 décembre 2010 (cf. rapport de présentation du PLU opposable).

Le site de projet n'impact pas un secteur pouvant abriter un élément de patrimoine archéologique.

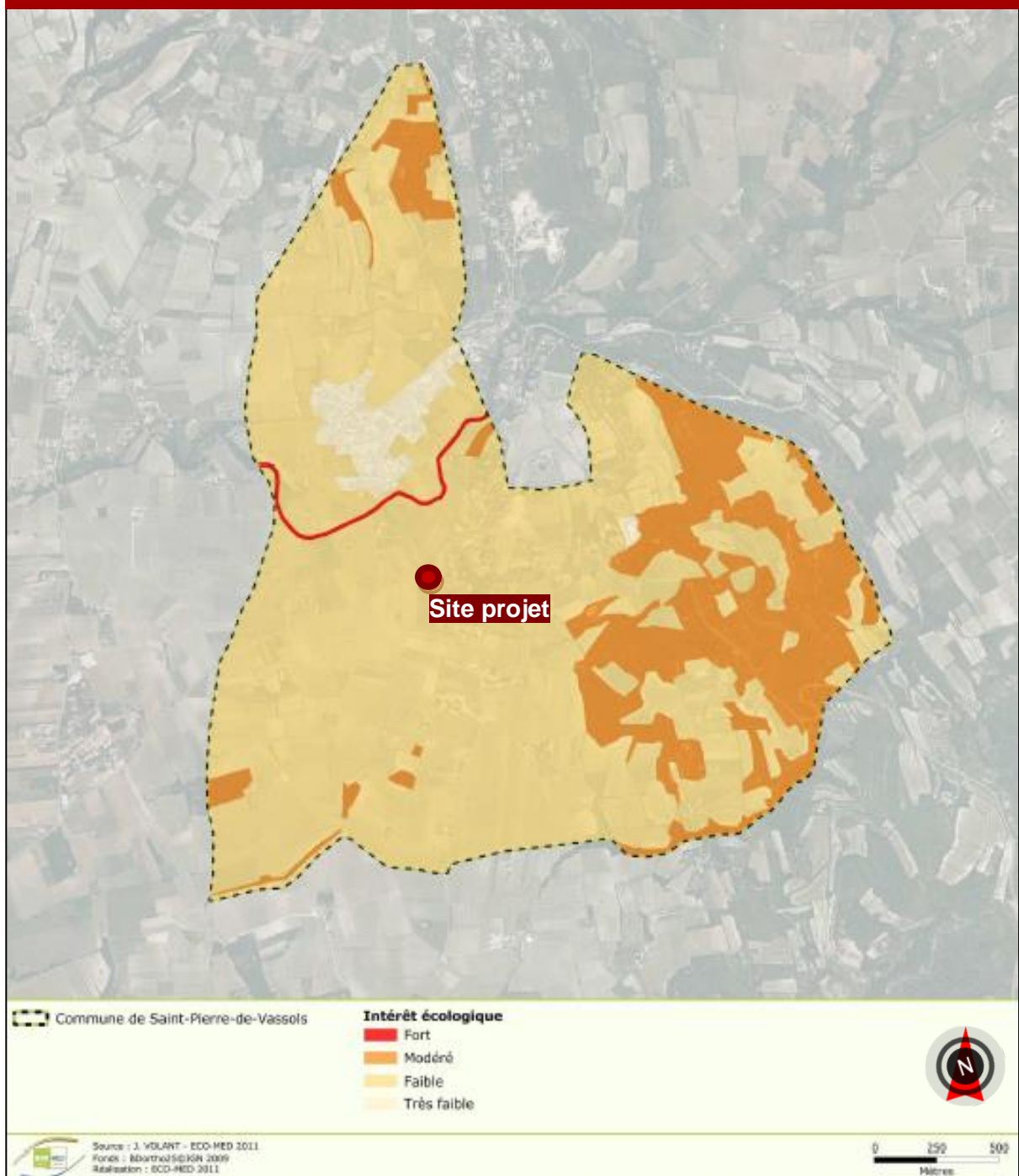
### **I.2.6. Milieu naturel**

Le territoire communal de Saint Pierre de Vassols s'inscrit au sein de la réserve de Biosphère du Mont Ventoux (uniquement au sein de la zone de coopération) et comprend une zone humide (la Mède). La commune n'est donc pas impactée par le réseau Natura 2000.

Néanmoins lors de l'élaboration du PLU, une évaluation environnementale avait été réalisée afin de déterminer les enjeux écologiques à l'échelle du territoire. Ainsi, les principaux enjeux écologiques se situent :

- au niveau de la Mède (intérêt écologique fort) : les milieux alluviaux de la Mède, sont assez localisés à l'échelle de la commune, et présentent un intérêt écologique, car ils sont globalement rares dans un contexte méditerranéen marqué. La rivière de la Mède et ses cordons boisés sont, en outre, susceptibles de faciliter le déplacement de la faune sauvage (rôle de corridor biologique) et représentent à ce titre un rôle fonctionnel prépondérant sur la commune et à une échelle plus large.

## Hiérarchisation des enjeux écologiques (issu de l'étude environnementale PLU)

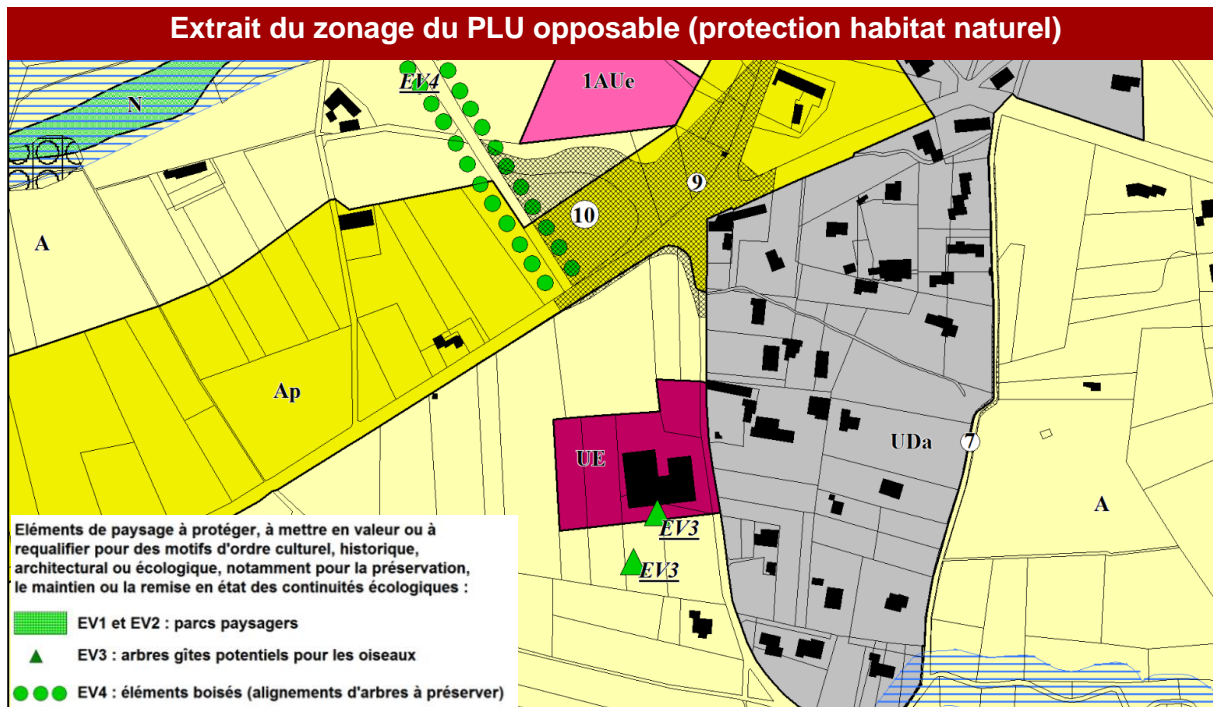


- au sein des milieux naturels et semi-naturels structurant de la commune, dominés par des formations forestières (chênaies vertes et, secondairement, pinèdes) et pré-forestières (garrigues). Dans ce contexte, les milieux ouverts sont rares et principalement liés aux lisières forestières, voire aux petites clairières.

Ces habitats pourraient ainsi héberger un certain nombre d'espèces protégées de la flore et présentant un enjeu. Il en va de même pour de nombreuses espèces animales.

Toutefois, on remarquera que le site de projet se situe au sein d'une vaste zone où l'intérêt écologique est faible.

A noter qu'il avait été préconisé suite aux résultats de l'étude, de préserver des arbres identifiés par ECO-MED pouvant abriter la reproduction d'espèces cavernicoles, en l'occurrence, le Chevêche d'Athéna, la Huppe fasciée et le Petit duc scops ; tous trois rattachés à un enjeu local de conservation modéré. La commune a donc classé ces deux arbres comme éléments à protéger sur son plan de zonage. Ces arbres se situent au sein du site de projet.



### **I.2.7. Paysage et occupation du sol**

A l'échelle du département, Saint-Pierre-de-Vassols s'inscrit au coeur de la zone paysagère de l'Arc Comtadin, avec comme repère unique et reconnaissable de loin : le Mont Ventoux. A l'échelle locale, le Limon apparaît également comme un élément structurant du paysage.

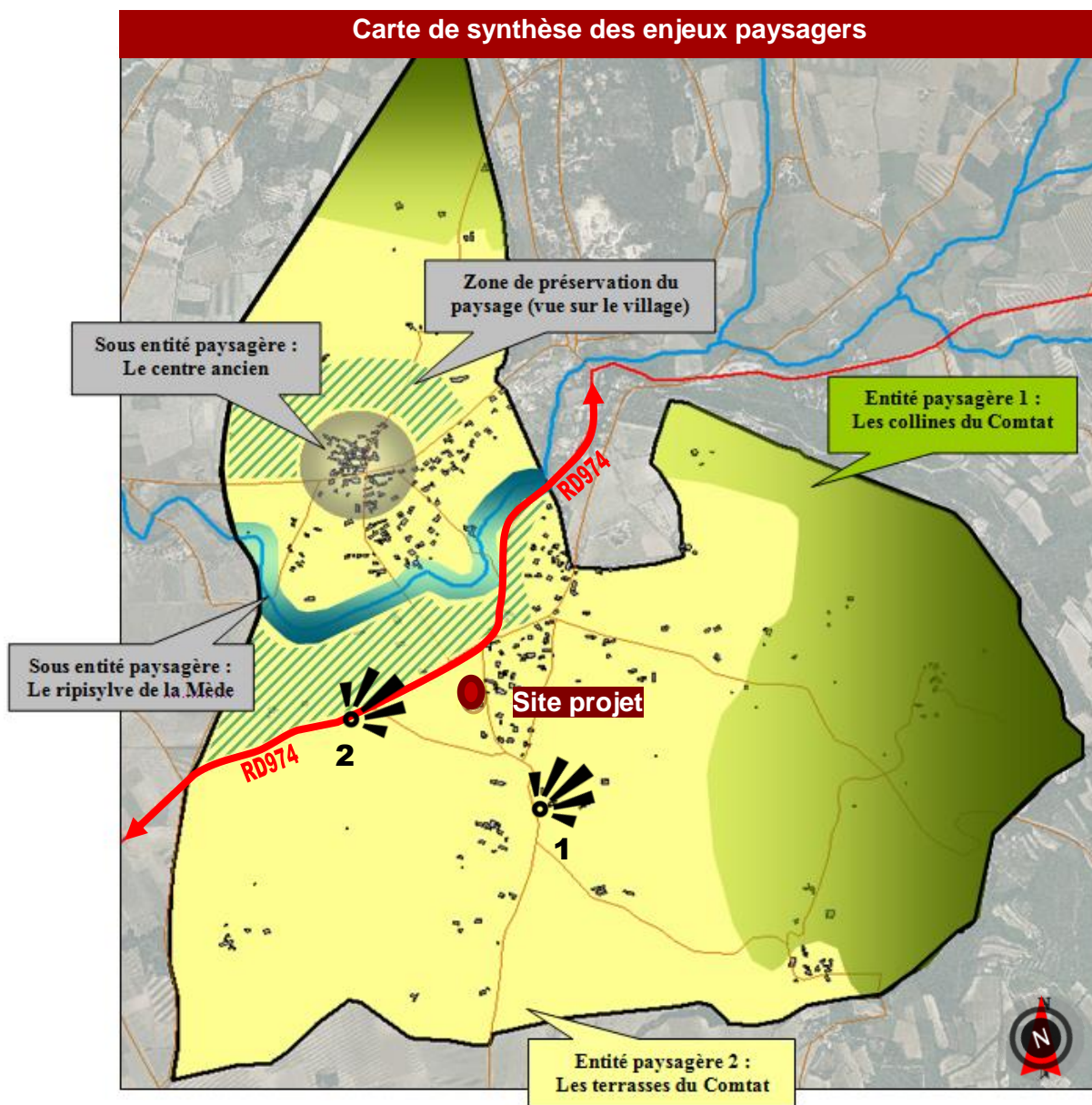
La plaine agricole, plantée essentiellement de vignes et de cerisiers est très peu urbanisée. Dans cet espace, des cabanons agricoles et d'anciennes bergeries agrémentent le paysage. Cette agriculture façonne de manière très importante cet espace et procure un enrichissement des perceptions paysagères par la diversité des paysages et l'alternance des cultures.

Le territoire communal est concerné par la liste des Signes Officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine suivants : AOP « Ventoux », AOP « Muscat du Ventoux », AOC « Huile d'olive de Provence », AOP « Pierrevert », IGP « Agneau de Sisteron », IGP « Mile de Provence », IGP « Thym de Provence », IGP viticoles « Méditerranée » et « Vaucluse ».

La commune est composée de plusieurs entités paysagères :

- Une diversité des paysages ;
- Un paysage remarquable : un village qui s'élève avec comme point de repère le clocher de l'église ;
- De nombreuses vues sur le village notamment depuis la route départementale 974 ;
- Des points de vue remarquables depuis le village : plaine agricole, Mont Ventoux, Dentelles de Montmirail, villages alentours.

Le site d'étude se situe au Sud de la RD974. Les enjeux paysagers se situent au Nord de cette voie, là où les vues sur le village et sur le Ventoux se dégagent le plus. Néanmoins, la problématique de l'insertion paysagère devra être prise en compte à proximité de cette voie.



## Occupation du sol – état actuel



Actuellement, la zone UE est en partie artificialisée avec la présence d'un bâtiment existant (ancienne activité de stockage, aujourd'hui propriété de l'entreprise Algovital). Ce bâtiment fait partie intégrante du projet. En effet, une autorisation a été délivrée fin 2018 afin d'agrandir celui-ci (première tranche).

Une haie de cyprès sur les bords Nord Ouest permet de masquer le bâtiment existant.

### I.2.8. Réseaux divers

#### a) Eau potable

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols est desservie par un réseau d'eau potable géré par le Syndicat Rhône Ventoux dont les principales sources sont situées sur les communes de Bédoin et de Mormoiron.

Le réseau se situe aux abords du site de projet, le long de la RD163.

#### b) Assainissement

Dans le cadre du projet, la société Algovital doit prévoir la mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux usées sanitaire et de process non collectif, le site n'étant pas raccordable au réseau public d'eaux usées.

Ainsi, une étude de faisabilité afin que l'installation soit, d'une part adaptée à la capacité du sous-sol à évacuer les effluents traités, et d'autre part conforme à la réglementation a été réalisée (cf. présentation du projet).

### c) Eaux pluviales

Compte tenu de la nature du projet, la société Algovital doit prévoir l'ensemble des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales générées par l'aménagement. Une étude hydraulique a donc été réalisée afin de définir la meilleure gestion du pluvial sur le site = dimensionnement, type d'ouvrage, etc. (cf. présentation du projet).

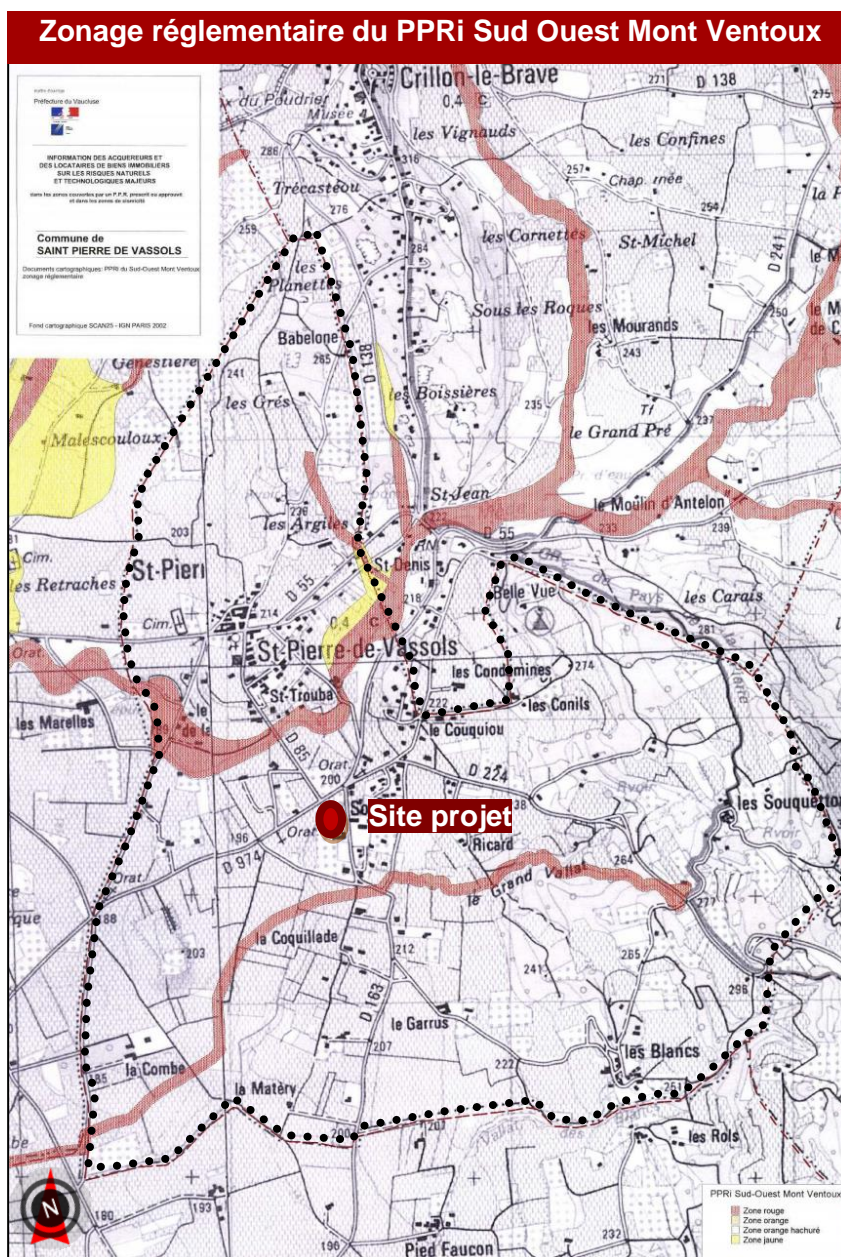
## I.2.9. Risques naturels et nuisances

### a) Risque inondation

Le territoire communal de Saint-Pierre-de-Vassols est soumis au risque inondation par les cours d'eau du bassin versant Sud Ouest du Mont Ventoux, dont la Mède.

Les inondations de ces cours d'eau sont des inondations par débordement de type torrentiel, dues le plus souvent à des épisodes de pluie de type méditerranéen, de forte intensité sur de courtes périodes, qui peuvent conduire à des débits très élevés.

C'est pourquoi, ce risque a été identifié par le PPRi « du bassin versant Sud-Ouest du Mont Ventoux » approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007. Le site de projet n'est pas concerné par le risque inondation.

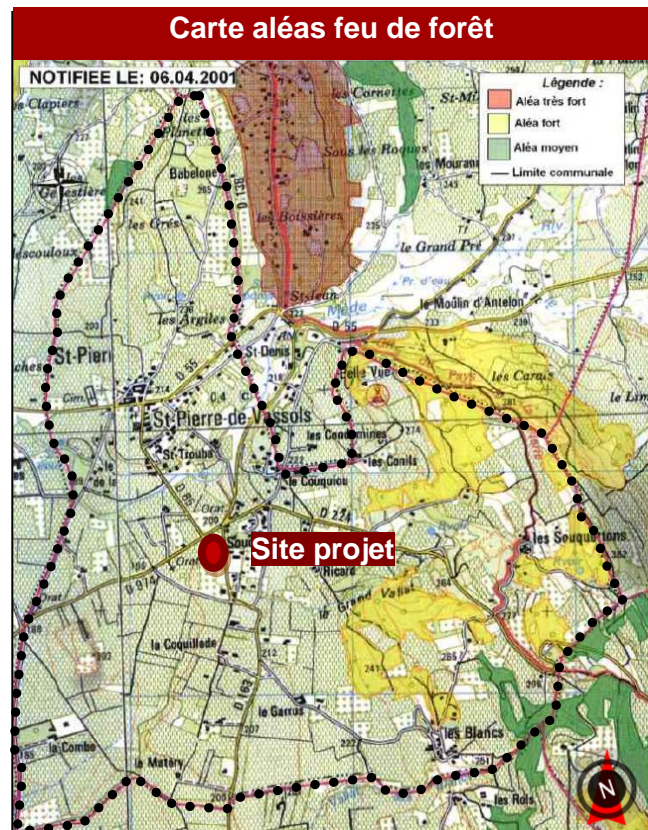


b) Risque feu de forêt

Le territoire est marqué par des masses boisées d'essences méditerranéennes qui occupent le relief. Elles sont nées en grande partie du fait d'une colonisation de l'espace agricole cultivé en régression.

Les zones d'aléas représentées sur la carte ci-contre sont extraites de la carte communale des aléas feux de forêt, validée en sous-commission feu de forêt et notifiée le 6 avril 2001 par le préfet de Vaucluse.

La partie Est de la commune est concernée par les aléas forts et moyens. Ces zones ne concernent pas le site de projet.



c) Risque sismique

Selon les termes du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français, la commune de Saint-Pierre-de-Vassols (ainsi que le site de projet) est située en zone de sismicité modérée.

d) Risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Les phénomènes de Retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses sont susceptibles de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, il a été réalisé une cartographie de cet aléa à l'échelle de tout le Vaucluse dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène de retrait-gonflement.

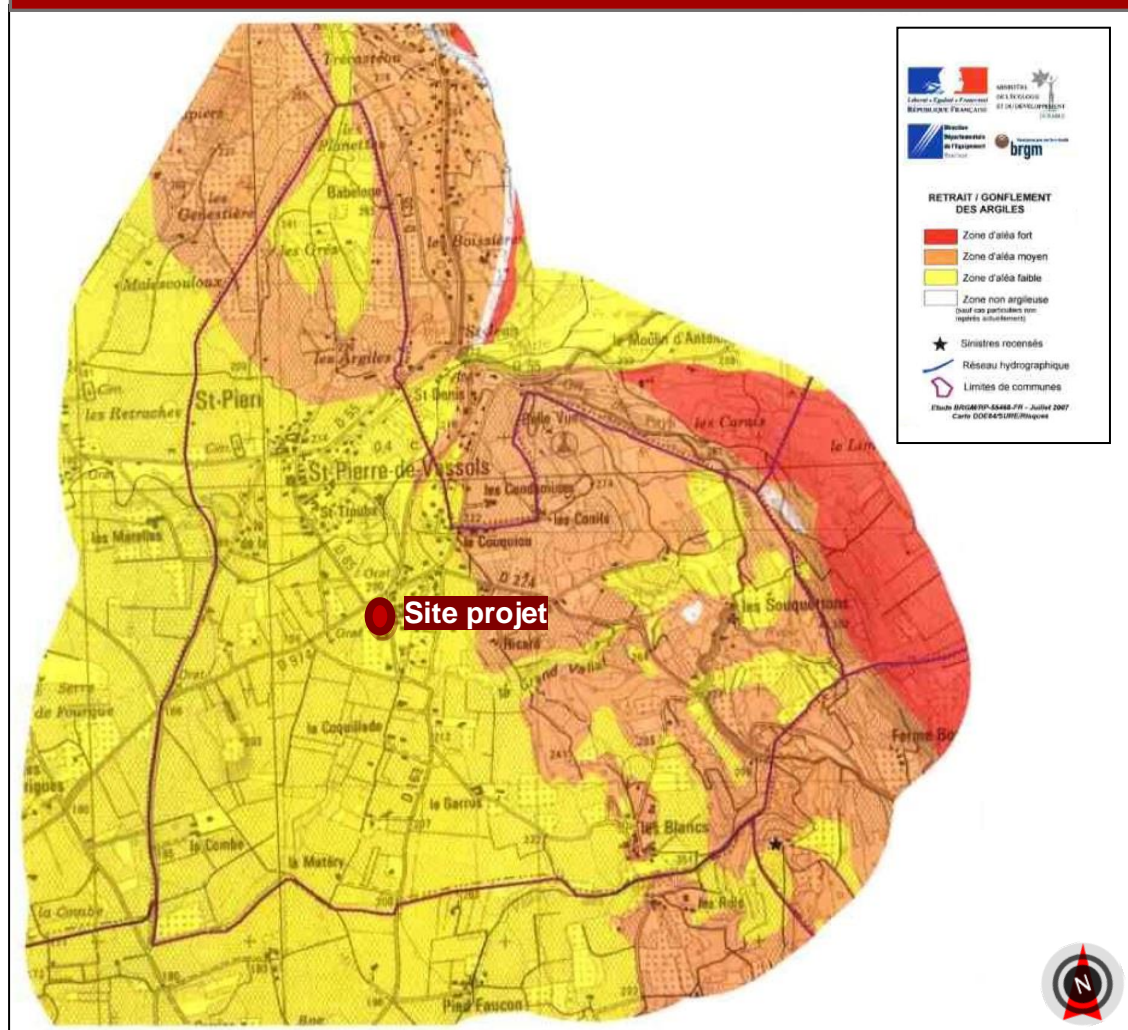
La commune de Saint-Pierre-de-Vassols concernée par les aléas faibles et moyens. Le site de projet se situe dans la zone où l'aléa de gonflement des argiles est faible.

Cependant, même dans les secteurs d'aléa nul, peuvent se trouver localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées et susceptibles de provoquer des sinistres.

Pour l'ensemble de ces zones une étude réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique est préconisée afin de déterminer les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions adaptées.

En l'absence d'une série d'études géotechniques, il est recommandé d'appliquer les dispositions préventives prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement. Leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

## Risque lié au retrait-gonflement des argiles



### e) Risque mouvement de terrain

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols est soumise au risque de mouvements de terrain. Trois zones de glissement déclarées ont été répertoriées sur le territoire communal :

- Un glissement au lieu dit les Argiles (en limite avec Crillon le Brave) ;
- Deux érosions de berges (à proximité de la Mède).

Le site de projet est en dehors des zones concernées par le risque de mouvement de terrain.



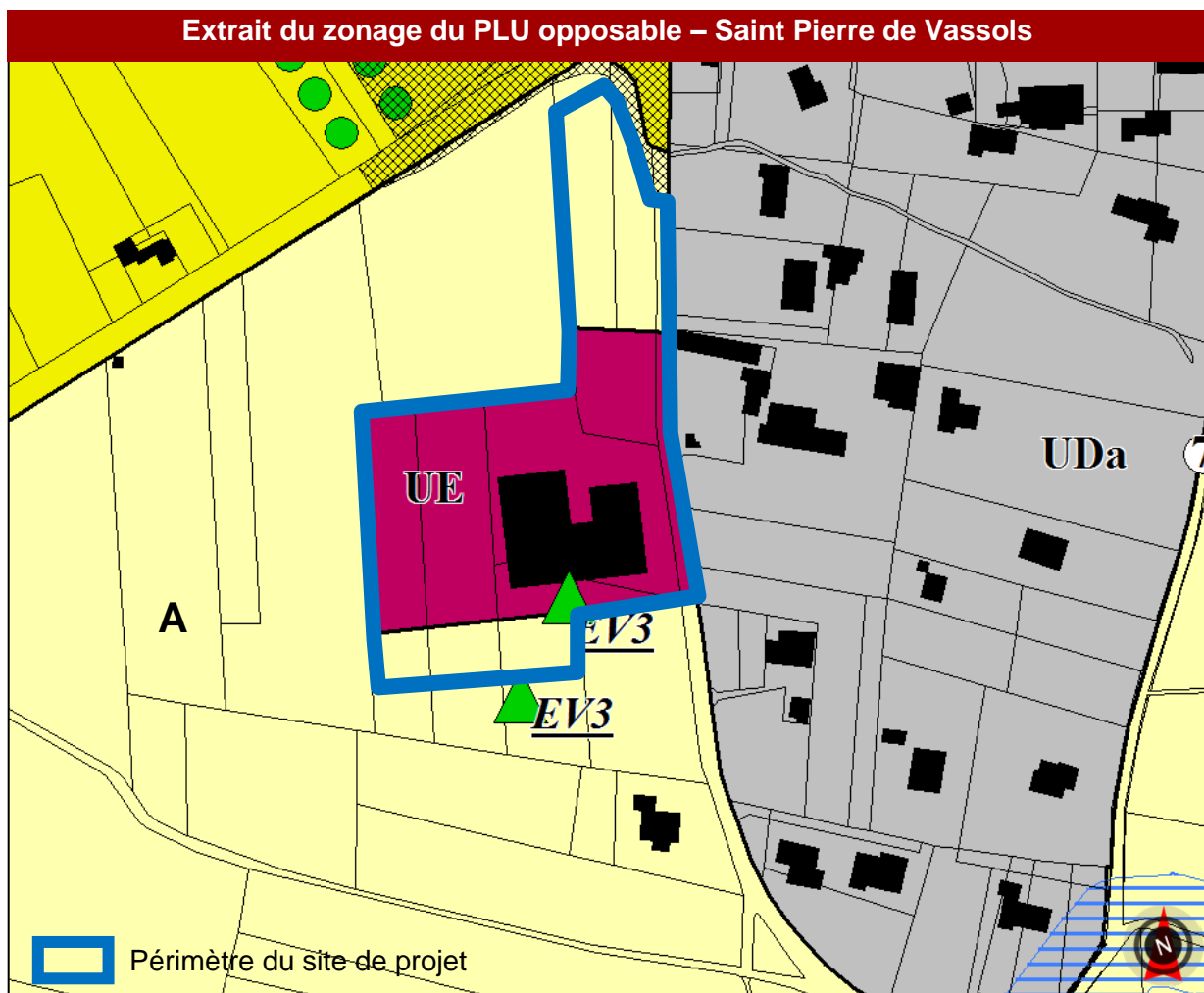
## II. OBJECTIFS DE LA REVISION ALLEGEE

### II.1. Situation du projet dans le PLU opposable

Le secteur de projet prend appui sur un bâtiment existant (ancienne activité de stockage, entrepôt) classé en zone UE dans le PLU opposable. Cependant, la superficie actuelle de la zone UE ne permet pas de répondre de manière satisfaisante et complète aux besoins de la société Algovital.

Ainsi, le périmètre de la zone UE doit être étendu au Nord et au Sud (soit environ +0.4 ha). Toutefois, ces parcelles (extensions) sont aujourd'hui classées en zone A (agricole) du PLU, n'autorisant pas ce type de projet.

Ainsi, la commune de Saint-Pierre-de-Vassols souhaite modifier le périmètre de sa zone d'activité afin, d'une part, de permettre de le développement de la société Algovital et, d'autre part, favoriser une organisation au plus proche de la zone déjà bâtie le long de la RD163.

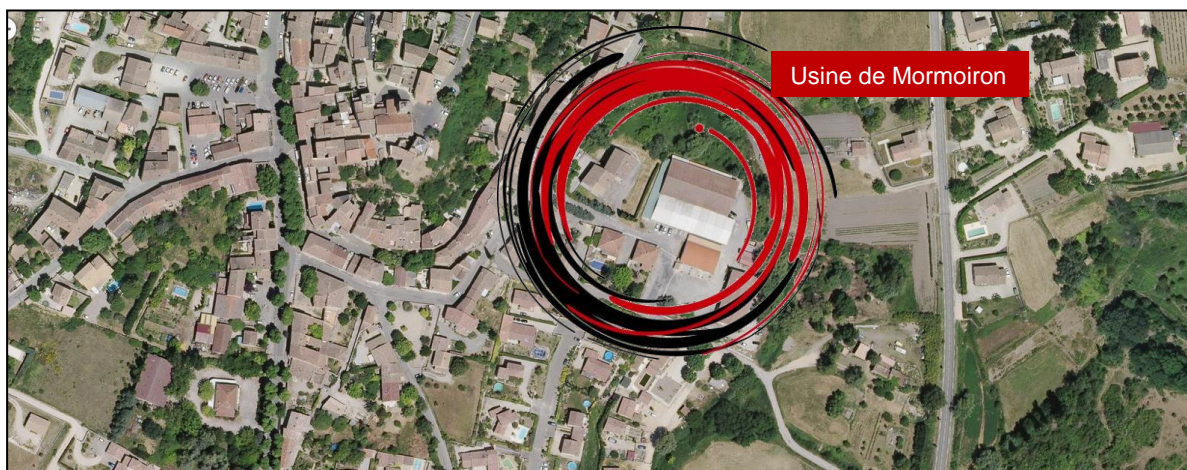


### II.2. Présentation de la société Algovital

Créée en 1980 par des kinésithérapeutes passionnés d'huiles essentielles à la clinique Oxford de Cannes, Algovital est pionnier dans le concept du soin naturel « sur mesure » adapté aux spécialistes du Bien-être et de la Santé.

Algovital est rachetée en mai 2008 par Christophe Gilles qui développe rapidement la société avec l'objectif de devenir l'un des leaders français de produits naturels et bio en cosmétiques avec une implication personnelle forte du dirigeant dans le traitement amont des extraits végétaux.

En 2011/2012, lancement d'une activité de façonnage cosmétique suite au rachat d'une usine de production cosmétique à Mormoiron. Ainsi la société dispose de 1600 m<sup>2</sup> de laboratoire et 7000 m<sup>2</sup> de stockage.



En 2013, un magasin d'usine de 100 m<sup>2</sup> ouvre également dans le centre du village de Mormoiron, permettant de valoriser les produits issus de la fabrication sur site. Dans le même temps, la société APV est créée et basée sur Carpentras (fabriquant E-liquide français).

En 2015, l'entreprise a rapatrié son siège social de Cannes à Mormoiron, s'inscrivant dans une dynamique vauclusienne d'aménagement du territoire en impulsant, en partenariat avec des agriculteurs, la relance de cultures de plantes aromatiques sur les terres en friche du Comtat.

La société compte plusieurs marques (notamment Algovital, Botanicus et Terre des Sens Provence), dont l'ensemble des produits fait l'objet de certifications en agriculture biologique, telles que Cosmébio, COSMO NATURAL, COSMO ORGANIC et FR-BIO-01. Pour la fabrication de ses produits, Algovital utilise notamment des plantes natives de la Provence et perpétue un savoir-faire local. A ce titre, elle est très ancrée au territoire local et contribue à sa valorisation. Aujourd'hui près d'une cinquantaine de salariés sont répartis sur deux sites d'implantations actuels à Mormoiron (Algovital) et sur Carpentras (APV).

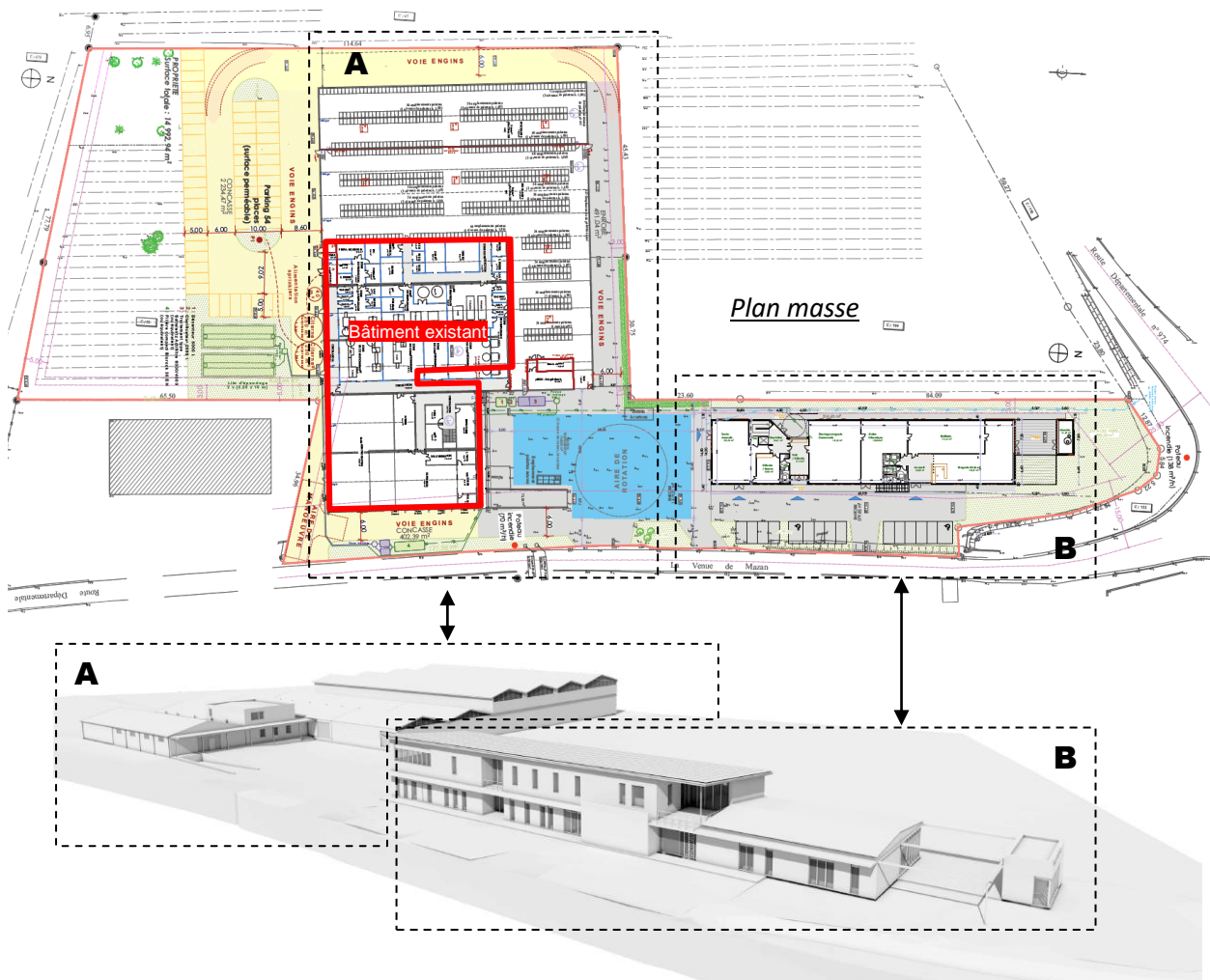
### II.3. Un projet qui répond aux besoins d'une activité économique en pleine expansion

D'un point de vue logistique, et afin d'optimiser son développement, la société Algovital a besoin aujourd'hui de regrouper ces deux sociétés (Carpentras et Mormoiron) au sein d'un seul et même site. Après avoir analysé les différentes possibilités sur les sites de Carpentras et de Mormoiron, le projet s'avère aujourd'hui impossible, notamment en raison de l'état de l'immobilier existant et d'un foncier peu mobilisable. De plus, étant locataire, la société Algovital souhaite également devenir propriétaire afin d'assumer pleinement son autonomie.

D'un point de vue économique, la société est depuis ces dernières années en pleine expansion. Elle présente ainsi une forte croissance de son activité avec +65% par rapport à 2016 et un chiffre d'affaire multiplié par 10 depuis 2010. Par ailleurs, la réalisation de ce projet permettra de créer environ une dizaine d'emplois et de maintenir une activité économique locale forte. Cette opportunité s'avère très importante pour le territoire du Comtat-Ventoux, notamment au regard du taux de chômage encore élevé par rapport à la moyenne nationale.

### II.4. Caractéristiques du projet

- a) Fusionner deux unités de production au sein d'un seul site



Le projet présenté ci-dessus permettra de rassembler deux pôles de production (Mormoiron et Carpentras) au sein d'un seul et même site.

On distingue ainsi :

- Le secteur A comprenant un ensemble bâti dédié à la production :
  - o Stockage
  - o Zones de conditionnement
  - o Zones de remplissage
  - o Zones de production
  - o Atelier de réparation
  - o Réfectoire
  - o Vestiaires
  - o Local technique
- Le secteur B comprenant un ensemble bâti tertiaire :
  - o Bureaux
  - o Salle de réunion
  - o Magasin (accueil du public)
  - o Distillerie (accueil du public)

Les accès seront organisés depuis la RD163 avec une voie d'accès calibrée pour le déplacement d'engins mais également conçu pour optimiser les flux de circulation sur le site. Une aire de rotation (zone bleue sur le plan masse) est prévue entre le secteur A et B, aux abords de la RD163 et en lien direct avec les quais de livraison.

Enfin deux aires de stationnement ont été prévues :

- Au niveau du secteur A (au Sud), environ une quarantaine de places de parking pour le personnel.
- Au niveau du secteur B (à l'Est, aux abords de la RD163) une quinzaine de places de parking notamment dédiées à l'accueil du public.

#### b) Optimiser l'insertion paysagère des futurs bâtiments

Au niveau du secteur A, la hauteur des bâtiments est en cohérence avec le bâtiment existant. En effet, le bâtiment prévu en extension (autorisation délivrée en 2018) affiche une hauteur légèrement supérieure, mais dans le respect des règles du PLU opposable. Par ailleurs, de part son retrait important depuis la RD974 (environ 100 m) et la présence de la haie de cyprès, l'impact paysager est très faible à nul.

Concernant le secteur B, et compte tenu de la proximité avec la RD974, une attention particulière a été portée afin de concevoir un projet respectueux de son environnement, et notamment du paysage dans lequel il s'inscrit.

Ainsi, le corps du bâtiment principal (bâtiment tertiaire) a ainsi été inspiré de l'architecture locale avec une simplicité des formes et l'utilisation de matériaux largement répandus dans la commune : pierres de pays, structure métallique noir, verre, enduit gratté (couleurs claires, minérales)...

Comme l'illustrent les deux images ci-dessous, la première partie de l'opération n'a qu'un seul niveau, ce qui permet de limiter l'impact paysager depuis la RD974. Au devant du bâtiment se trouve un petit magasin faisant également office de « vitrine » pour l'entreprise, qui compte y exposer un vieil alambic visible grâce à de grandes ouvertures.



Plus en retrait, du côté des bâtiments déjà existants, le bâtiment compte un étage devant accueillir notamment des bureaux.

Le projet architectural, très qualitatif, correspond aux attentes de la commune qui y voit l'opportunité de renforcer son développement économique tout en consolidant son identité paysagère. En effet, l'édifice situé en entrée de village reprend une architecture typique de la région, et l'alambic exposé constitue un élément identitaire fort (rattaché notamment à la fabrication d'eaux florales et d'huiles essentielles caractéristique de la Provence).

c) Assurer un développement durable du site

➤ Mise en place d'un dispositif de traitement des eaux usées

Pour rappel, le site de projet n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement. Ainsi, une étude a été réalisée afin de définir la meilleure solution en matière de traitement des eaux usées en cohérence avec les caractéristiques du projet.

Il a été retenu, que le volume d'eaux usées liées aux employés était estimé à 3,75 m<sup>3</sup>/j soit une consommation correspondant à 25 EH.

Afin de simplifier l'entretien du dispositif de traitement, il a été préconisé la mise en oeuvre d'une filière compacte composé d'un compartiment de type fosse toutes associée à une filtration gravitaire sur média filtrant. Ce dispositif pourrait être composé d'une filière compacte de type Biorock (ou équivalent) 30 EH.

Le rendement de la filière est le suivant (données Biorock pour 30 EH) :

|   | DBO5 | DCO  | MES  |
|---|------|------|------|
| Charge journalière (g/l)                | 1800 | 3600 | 2700 |
| Performance - minimum requis (mg/l)     | <35  | <120 | <30  |
| Performance de la filière testée (mg/l) | 4    | 26   | 3    |

En partant sur un principe de décantation gravitaire, l'important pour les effluents de process (lavage, résidus, etc.) est de disposer d'un volume suffisant pour permettre la séparation des flottants des particules plus lourdes qui vont se déposer en fond de « cuve ».

Le dispositif proposé est le suivant :

- 1 décanteur de 5000 l
- 1 clarificateur de 2000 l
- 1 filière de traitement de type Actifiltre 6000/4000 (ou équivalent) comprenant un rempli d'un média filtrant constitué de fibre synthétique.

Le principe de traitement par fibre synthétique étant quasi identique à la filière proposé pour le traitement des eaux sanitaires, le rendement épuratoire de cette filière répondra donc aux exigences de l'arrêté du 21/07/2015.

L'épandage des eaux traitées s'effectuera donc via un lit d'épandage à faible profondeur de 168 m<sup>2</sup> (2x (4x21m)) au Sud du site de projet.

#### ➤ La gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de la réalisation du projet, Algovital doit prévoir l'ensemble des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales générés par les constructions/aménagements réalisés. C'est pourquoi une étude hydraulique a été réalisée sur la base des recommandations évoquées par la mission inter-services de l'eau de Vaucluse (MISE 84).

Ainsi, le principe retenu est le suivant :

Pour la gestion des eaux pluviales, il est prévu l'aménagement d'un bassin de rétention à débit de fuite calibré.

Compte tenu des faibles perméabilité mesurées (18<K<22 mm/h), la prise en compte de l'infiltration dans le dimensionnement de la zone de rétention n'est pas envisageable. L'ouvrage fonctionnera donc uniquement en débit de fuite.

Il recueillera l'ensemble des eaux générées par le projet jusqu'à l'occurrence décennale. Au-delà, une surverse intégrée au bassin permettra la poursuite l'évacuation des eaux vers ce fossé. La réalisation de ces installations, ainsi que tout les ouvrages nécessaire à la collecte des eaux pluviales et à leur entretien, sera assurée par le maître d'ouvrage.

Compte tenu de la nature de l'activité, il est prévu la pose d'un déboueurs/séparateurs à hydrocarbures destinés au transit des eaux pluviales issues de l'air de livraison (zone poids lourds).

Les caractéristiques générales du bassin seront les suivantes :

- Longueur haut de talus : 80 m
- Largeur haut de talus : 13 m

- Profondeur : 0,40 m
- Pente des berges : 3/1

Le bassin disposera d'un volume utile de 370 m<sup>3</sup>. Un drain gravier sera prévu en fond de bassin afin d'éviter la formation de flaques lors de précipitations de faible intensité.

L'entrée des EP dans le bassin sera sécurisée (enrochement, béton) pour éviter le ravinement. De la même manière, l'orifice calibré (débit de fuite) sera sécurisé par enrochement ou béton.

#### ➤ Autres réseaux

En matière de défense extérieure contre l'incendie (DECI), les hydrants les plus proches de l'entrepôt sont :

- N°8 à 150 m ;
- N°5 à 400 m ;
- Nouveau à 350 m.

Les hydrants doivent être localisés à moins de 200 m du site pour être correctement utilisables par les pompiers. Néanmoins, le projet prévoit les équipements de défense nécessaires par rapport aux caractéristiques du projet et permettant de répondre au risque. Ainsi, il est prévu des accès adaptés (aire de manœuvre, aire de rotation, accès, etc.) ainsi que plusieurs équipements : 2 citernes de 250 m<sup>3</sup>, alimentation sprinklers de 40 m<sup>3</sup>, etc.

En matière d'électricité le secteur s'appuiera sur le réseau existant.

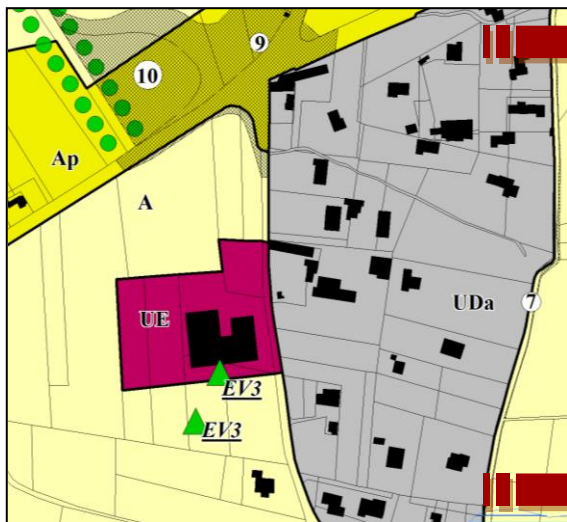
### III. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Pour rappel, la zone UE actuelle ne peut pas répondre dans sa globalité aux besoins du projet de la société Algovital. La commune de Saint-Pierre-de-Vassols souhaite donc modifier le périmètre de sa zone d'activité afin de permettre l'extension de cette entreprise.

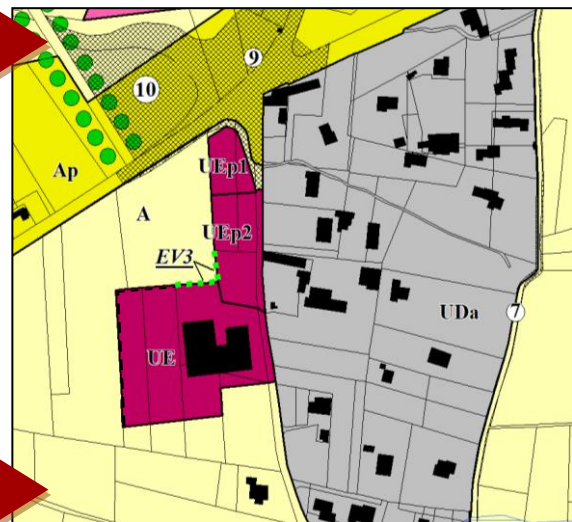
La procédure de révision allégée vise également à adapter certaines dispositions du règlement de la zone pour, d'une part, répondre aux besoins de l'entreprise et, d'autre part, favoriser son intégration dans le paysage.

#### III.1. Modifications apportées au plan de zonage

Extrait zonage **AVANT** révision allégée



Extrait zonage **APRES** révision allégée



**Légende :**

|  |  |
|--|--|
|  | Emplacements réservés  |
|  | Espace boisé classé à conserver au titre des articles L.130-1 à L.130-5 du Code de l'Urbanisme |
|  | Enveloppe PPRi   |

Eléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

|  |  |
|--|--|
|  | EV1 et EV2 : parcs paysagers                             |
|  | EV3 : arbres gîtes potentiels pour les oiseaux           |
|  | EV4 : éléments boisés (alignements d'arbres à préserver) |

**Légende :**

|  |  |
|--|--|
|  | Emplacements réservés  |
|  | Espace boisé classé à conserver au titre des articles L.130-1 à L.130-5 du Code de l'Urbanisme |
|  | Enveloppe PPRi   |

Eléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

|  |  |
|--|--|
|  | EV1 et EV2 : parcs paysagers                             |
|  | EV3 : écran végétal                                      |
|  | EV4 : éléments boisés (alignements d'arbres à préserver) |

Les modifications apportées au plan de zonage sont les suivantes :

- Le périmètre de la zone UE a été modifié afin de permettre l'extension des activités de la société Algovital et de répondre aux besoins de l'entreprise. Ainsi les parcelles C753 et C708 intègrent la zone UE. De même, une partie des parcelles C71/C72 et C73 intègre un peu plus la zone UE au Sud.
- Deux sous-secteurs UEp1 et UEp2 ont été créés afin de prendre en compte les enjeux paysagers sur le site notamment depuis la RD974 et les secteurs bâtis environnants. Ainsi la hauteur des constructions est ici limitée (mesurée au droit de la RD163) à 4 mètres au point le plus haut pour le sous-secteur UEp1, et 7.5 mètres au point le plus haut pour le sous-secteur UEp2.



- Les arbres gîtes potentiels pour les oiseaux identifiés en EV3 ont été supprimés afin de prendre en compte la situation actuelle. En effet, comme il l'a été expliqué dans le dossier d'examen au cas par cas destiné pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), la suppression de ces éléments à protéger semble peu préjudiciable en raison des aspects suivants :
  - L'utilisation de ces arbres par les oiseaux ciblés n'a pas été observée lors de la journée de terrain effectuée par les experts en environnement de la société ECO-MED, celle-ci n'a donc pu être abordées que sous l'angle de potentialités.
  - Depuis la réalisation de l'étude, un nouveau bâtiment agricole a été construit à proximité immédiate du secteur où avaient été identifiés les deux arbres gîtes. Ce nouvel élément modifie le contexte local qui avait permis la définition de ces deux arbres comme gîtes potentiels. En effet, l'activité agricole pourrait causer certaines nuisances pour ces oiseaux qui préféreraient potentiellement s'établir dans des secteurs plus isolés.

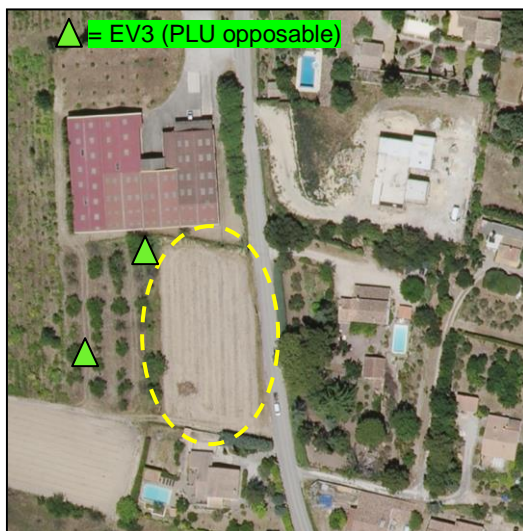


Photo aérienne 2015



Photo aérienne 2018

- La zone UE est située au sein d'une zone qui, selon l'étude, détient un intérêt écologique faible. C'est avant tout la diversité des milieux qui fait la richesse de la commune en termes de biodiversité faunistique. A ce titre, la commune a inscrit dans son PADD la volonté de préserver les espaces naturels (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, etc.), ainsi que de contribuer au maintien du caractère des espaces agricoles. Ainsi, le retrait de ces deux arbres gîtes est compensé par une politique respectueuse de l'environnement menée sur l'ensemble du territoire de la commune.
- Un écran végétal (haie de cyprès existante) sur la partie Est du site devra être préservé. C'est pourquoi, cet élément de paysage a été inscrit en EV3 au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (anciennement L.123-1-5 III-2 du Code de l'Urbanisme), et des prescriptions devront être respectées (cf.titre V du règlement).
- Un Espace Boisés Classé a été délimité depuis la haie de cyprès identifiée EV3, jusqu'à l'angle sud-ouest de la zone UE. Il s'agit de créer un écran végétal entre la zone du projet et les espaces agricoles mitoyen afin d'une part de favoriser l'intégration paysagère du projet, et d'autre part, limiter les impacts du projet sur les terrains agricoles (traitements,...).

## III.2. Modifications apportées au règlement de la zone UE

Plusieurs règles ont été définies afin de permettre l'implantation de la société Algovital au sein de la zone UE, et notamment des règles permettant de favoriser la bonne intégration paysagère des bâtiments.

Par ailleurs, le titre V du règlement a également été modifié afin de prendre en compte la suppression des règles liées à la protection des arbres gîtes, et d'ajouter les règles de préservation de l'écran végétal existant aux abords du site.

Les modifications apportées apparaissent en **bleue** lorsqu'il s'agit d'ajouts, et en **bleue barrée** lorsqu'il s'agit de suppressions.

# CHAPITRE V

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui ne figure pas à l'article **UE2** est interdit.

#### Article UE2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les constructions à usage :
  - De commerce ou d'artisanat ;
  - De bureau ou de services ;
  - Industriel
  - D'entrepôt
  - Équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration dans la mesure où :
  - Leur condition d'exploitation est compatible avec la vocation de la zone ;
  - La capacité des infrastructures est suffisante ;
  - Les rejets qu'elles génèrent n'apportent pas une nuisance particulière pour la protection de l'environnement.
  - Leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
  - Leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'une zone d'habitat.

~~—Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement~~

~~implanté dans la zone et devront être intégrées aux bâtiments d'activité. Leur surface ne pourra avoir une surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup>. En aucun cas, la surface du logement ne pourra être supérieure à la moitié de celle du local réservé à l'activité.~~

~~— L'extension limitée en une seule fois des constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLU :~~

- ~~▪ Lorsqu'elle n'entraîne pas la création de nouveaux logements,~~
- ~~▪ Lorsqu'elle n'a pas pour effet d'accroître la surface de plancher au-delà de 250 m<sup>2</sup>.~~

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE3 – Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

~~Les accès sur la RD974 sont interdits.~~

### **UE4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome réalisé suivant la réglementation en vigueur et en considération de l'aptitude des sols à recevoir ce type d'installation.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, industrielle, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

~~Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469~~

~~du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.~~

### 3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Leur rejet vers un exutoire autorisé est limité à un débit fixé à 13 l/s par hectare de terrain aménagé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

### 5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

~~La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 120 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.~~

Les futurs projets devront respecter les dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) et reportées en annexe du présent chapitre.

#### **Article UE5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation, et à :

- 25 mètres de l'axe de la RD974 (hors agglomération au sens du Code de la Route)
- 15 m de l'axe de la RD163 (hors agglomération)

Le long des cours d'eau, les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

### **Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

~~Toutefois, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 5 mètres ou en limite séparative.~~

Dans le secteur UEp1 et UEp2, tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres comptée au droit de la façade (hors éléments de modénature, débords de toiture non soutenus par des poteaux ou des encorbellements...).

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

### **Article UE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

~~Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.~~

### **~~Ces règles ne s'appliquent pas :~~**

~~—Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;~~

~~—Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;~~

~~—Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.~~

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

### **Article UE9 – Emprise au sol**

~~L'emprise au sol de toute construction et le coefficient d'imperméabilisation ne pourra excéder 60% de la surface de la parcelle.~~

~~L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface de la zone.~~

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré.

### **Article UE10 – Hauteur maximum des constructions**

~~La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au point le plus haut.~~  
La hauteur des constructions ne pourra excéder 8.5 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur UEp1, la hauteur des constructions ne pourra excéder 4 mètres à au point le plus haut.

Dans le secteur UEp2, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7.5 mètres au point le plus haut.

La hauteur des constructions devra être mesurée au droit de la RD163.

**~~Ces règles ne s'appliquent pas :~~**

- ~~—Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;~~
- ~~—A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;~~
- ~~—Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

**Article UE11 – Aspect extérieur**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures doivent être réalisées avec des grilles ou des grillages dont la hauteur est limitée à 2 m mesurée au partir du terrain naturel.

**Article UE12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**Article UE13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les plantations ne devront pas faire appel à des espèces allochtones pour éviter la « fuite » d'espèces horticoles, potentiellement invasives, et pour conserver la qualité des milieux naturels proches.

Ainsi, toute plantation d'arbres ou arbustes à caractère envahissant tels que le Mimosa (Acacia dealbata), l'Ailanthé (Ailanthus altissima), le Faux Indigo (Amorpha fruticosa), l'Arbre

aux papillons (*Buddleja davidii*) et le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) est à proscrire.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

~~Les arbres abattus seront remplacés.~~

Un élément paysager (EV3 / écran végétal) identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est à protéger (cf. titre V du règlement).

Un Espaces Boisés Classés (EBC) défini au titre des articles L.113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme a été délimité. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

*Annexe de la zone UE (chapitre V) concernant les dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) (pages suivantes)*

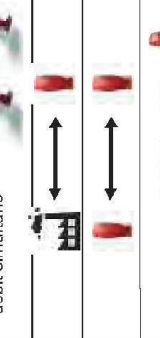

# TABLEAU RECAPITULATIF DES BESOINS EN EAU

| Type de structure   | Besoins en eau   | Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI  | Catégorie du risque   |
|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction d'une surface totale de plancher <math>\leq 50m^2</math> (hors construction en forêt) et :</li> <li>▶ Absence d'habitation ou d'activité d'élevage</li> <li>▶ Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance d'éloignement de 8 m minimum) ou à l'espace naturel combustible (distance d'éloignement minimum de 50m avec application de l'obligation légale de débroussaillage si massif forestier)</li> <li>▶ Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et/ou du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI</li> </ul>  | <p><b>Volume minimal de 30m<sup>3</sup> utilisable :</b><br/>1 PI de 30 m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure<br/>ou<br/>1 PENA de 30m<sup>3</sup><br/>Absence de DECI possible par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire</p>  | <p>Situé à moins de 400m</p> <p>Situé à moins de 200m (si PENA)</p>   | <p>Risque COURANT Très Faible</p>   |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation individuelle (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille) d'une surface totale de plancher <math>\leq 250 m^2</math></li> <li>- Lotissement d'habitations individuelles (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille) d'une surface totale de plancher <math>\leq 250 m^2</math></li> <li>- ERP de la 5<sup>ème</sup> catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher <math>\leq 250 m^2</math> et PBDN <math>\leq 8m</math></li> <li>- ERT d'une surface totale de plancher <math>\leq 250m^2</math> et PBDN <math>\leq 8m</math></li> <li>- Hangar agricole d'une surface totale de plancher <math>\leq 1000m^2</math></li> <li>- Parc de stationnement couvert d'une capacité <math>\leq 10</math> véhicules</li> <li>- Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping <math>\leq 25</math> emplacements, non soumis à un risque feu de forêt ou technologique</li> </ul>  | <p><b>Volume minimal de 30m<sup>3</sup> utilisable :</b><br/>1 PI de 30m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure<br/>ou<br/>1 PENA de 30m<sup>3</sup></p>   | <p>Situé à moins de 200m</p> <p>Situé à moins de 150m (si PENA)</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation individuelle (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille) d'une surface totale de plancher <math>&gt; 250 m^2</math></li> <li>- Lotissement comportant au moins une habitation individuelle (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille) d'une surface totale de plancher <math>&gt; 250 m^2</math></li> <li>- Lotissement comportant au moins une habitation de la 2<sup>ème</sup> famille collective (PBDN <math>\leq 8m</math>)</li> <li>- Résidence de tourisme. (PBDN <math>\leq 8m</math>)</li> <li>- ERP de la 5<sup>ème</sup> catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher <math>\leq 250m^2</math> et PBDN <math>&gt; 8m</math></li> <li>- ERP de la 5<sup>ème</sup> catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher <math>&gt; 250m^2</math> et <math>\leq 1000m^2</math></li> <li>- ERP de la 5<sup>ème</sup> catégorie avec locaux à sommeil (PBDN <math>\leq 8m</math>)</li> <li>- ERP du type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1<sup>er</sup> groupe d'une surface totale de plancher <math>\leq 500 m^2</math></li> <li>- ERP du type M, S, T, L, P, Y, GA du 1<sup>er</sup> groupe d'une surface totale de plancher <math>\leq 500m^2</math></li> <li>- ERP du type N, R, V, W, X du 1<sup>er</sup> groupe d'une surface totale de plancher <math>\leq 1000m^2</math></li> <li>- ERP du type EF</li> <li>- ERT d'une surface totale de plancher <math>\leq 250m^2</math> et PBDN <math>&gt; 8m</math></li> <li>- ERT d'une surface totale de plancher <math>&gt; 250m^2</math> et <math>\leq 1000m^2</math> et PBDN <math>\leq 8m</math></li> <li>- Hangar agricole d'une surface totale de plancher <math>&gt; 1000m^2</math> et <math>\leq 2000 m^2</math></li> <li>- Parc de stationnement couvert d'une capacité <math>&gt; 10</math> et <math>\leq 50</math> véhicules</li> <li>- Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque)</li> <li>- Aire d'accueil des gens du voyage</li> <li>- Camping d'une capacité <math>&gt; 25</math> emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique</li> </ul> | <p><b>Volume minimal de 120 m<sup>3</sup> utilisable :</b><br/>1 PI de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures<br/>ou<br/>1 PENA de 120m<sup>3</sup></p> <p>1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures<br/>ou<br/>1 PI compris entre 30 et 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures + 1 PENA de 30m<sup>3</sup></p>  | <p>Situé à moins de 150m (60m si présence d'une colonne sèche)</p> <p>ou</p> <p>Situé à moins de 100m (si PENA)</p> <p>situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné</p>   | <p>Risque COURANT Ordinaire</p>   |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation de la 2<sup>ème</sup> famille collective (PBDN <math>&gt; 8m</math>)</li> <li>- Lotissement comportant au moins une habitation de la 2<sup>ème</sup> famille collective (PBDN <math>&gt; 8m</math>)</li> <li>- Résidence de tourisme (PBDN <math>&gt; 8m</math>)</li> <li>- Habitation de la 3<sup>ème</sup> famille A ou B</li> <li>- Habitation de la 4<sup>ème</sup> famille</li> <li>- ERP de la 5<sup>ème</sup> catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher <math>&gt; 1000m^2</math></li> <li>- ERP de la 5<sup>ème</sup> catégorie avec locaux à sommeil (PBDN <math>&gt; 8m</math>)</li> <li>- ERP de type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1<sup>er</sup> groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* <math>&gt; 500m^2</math> et <math>\leq 4000m^2</math></li> <li>- ERP de type M, S, T, L, P, Y, GA du 1<sup>er</sup> groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* <math>&gt; 500m^2</math> et <math>\leq 4000m^2</math></li> <li>- ERP de type N, R, V, W, X du 1<sup>er</sup> groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* <math>&gt; 1000m^2</math> et <math>\leq 4000m^2</math></li> <li>- ERP d'une surface totale de plancher <math>&gt; 250m^2</math> et <math>\leq 1000m^2</math> au-delà de 2000m<sup>2</sup></li> <li>- ERP d'une surface totale de plancher non recoupée* <math>&gt; 1000m^2</math> et <math>\leq 4000m^2</math></li> <li>- activité tertiaire : <math>+60m^3/h</math> (<math>+30m^3/h</math> si EAE) par tranche de 1000m<sup>2</sup> au-delà de 2000m<sup>2</sup></li> <li>- autres ERT : <math>+90m^3/h</math> (<math>+45m^3/h</math> si EAE) par tranche de 1000m<sup>2</sup> au-delà de 2000m<sup>2</sup></li> <li>- Hangar agricole d'une surface totale de plancher <math>&gt; 2000m^2</math></li> <li>- Parc de stationnement couvert <math>&gt; 50</math> et <math>\leq 250</math> véhicules</li> <li>- Bâtiment dans un quartier présentant des difficultés opérationnelles : "intra muros" historique, concentration importante de logements, habitat ancien ou célabré, accès difficile, risque de propagation élevé</li> </ul> | <p><b>Volume minimal de 240m<sup>3</sup> utilisable même si EAE :</b><br/>1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures<br/>+<br/>1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures<br/>ou<br/>1 PENA de 120m<sup>3</sup><br/><br/>(+ 1 ou plusieurs PEI supplémentaires, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires)</p> | <p>1<sup>er</sup> PEI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche)</p> <p>2<sup>ème</sup> PEI situé à moins de 300m (150m si PENA)</p> <p>Au-delà du 2<sup>ème</sup> PEI situé à moins de 500m</p> |

\* mur de séparation CF2h ou REI120



|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <p>- Camping soumis à un risque feu de forêt ou technologique</p>  | <p>1. PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures<br/>+<br/>1 PI de 60m<sup>3</sup>/h ou 1 PENA de 60m<sup>3</sup> si ≤ 50 emplacements<br/>ou<br/>1 PI de 60m<sup>3</sup>/h ou 1 PENA de 120m<sup>3</sup> si &gt; 50 et ≤ 200 emplacements<br/>ou<br/>2 PI de 60m<sup>3</sup>/h ou 2 PENA de 120m<sup>3</sup> si &gt; 200 emplacements</p>  | <p>Situé à moins de 50m de l'entrée principale<br/>A moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné</p>   | <p>Risque <b>COUJANT</b> Important</p> |
| <p><b>Constructions en forêt :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone à urbaniser (ex ZAUP au sens du PLU)</li> <li>- Construction ou réhabilitation (avec changement de destination ou d'usage et/ou avec création de nouveaux logements) <b>si autorisé par PLU ou PPRIF</b></li> <li>- Adaptation, réfection et extension de bâtiments existants (sans changement de destination ou d'usage et sans création de nouveaux logements) <b>si autorisé par PLU ou PPRIF</b></li> </ul> | <p>1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures<br/>ou<br/>1 PI de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures<br/>ou<br/>1 PENA de 120m<sup>3</sup><br/>ou<br/>1 PI compris entre 30 et 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures + 1 PENA de 60m<sup>3</sup><br/>ou<br/>1 PI de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure<br/>ou<br/>1 PENA de 60m<sup>3</sup><br/>ou<br/>1 PI compris entre 30 et 60m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure + 1 PENA de 30m<sup>3</sup></p> | <p>Situé à moins de 150m (100m si PBDN &gt; 8m)</p> <p>Situé à moins de 150m (100m si PBDN &gt; 8m ou si PENA)</p> <p>Situé à moins de 150m (100m si PBDN &gt; 8m ou si PENA)</p> | <p>Risque <b>COUJANT</b> Important</p> |

|   |   |   |                                  |
|---|---|---|----------------------------------|
| <p>- IGH</p> <p>- Bâtiment d'une surface totale de plancher &gt; 4000 m<sup>2</sup></p> <p>Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ surface maximum des cellules 4000 m<sup>2</sup> (7000m<sup>2</sup> si EAE) sauf dispositions spécifiques ERP;</li> <li>☑ murs de séparation coupe-feu de degré 2 heures ou REI 120 minutes de façade à façade.</li> <li>☑ Ces murs d'héberge PF 1 h ou RE 60 minutes devront dépasser d'au moins 1 m de la couverture.</li> <li>☑ les portes d'intercommunication éventuelles devront être coupe-feu de degré 1 heure minimum et munies d'un dispositif de fermeture automatique.</li> </ul> <p>- Parc de stationnement couvert d'une capacité &gt; 250 véhicules</p> | <p><b>Volume minimal de 360m<sup>3</sup> utilisable suivant application de l'instruction technique « D9 »</b><br/>PI DN 150 à privilégier</p> <p>(+ 1 ou plusieurs PI de 60m<sup>3</sup>/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires)</p> <p><b>(si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m<sup>3</sup>)</b></p>   | <p>1<sup>er</sup> PEI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche)</p> <p>2<sup>ème</sup> PEI situé à moins de 300m (150m si PENA)</p> <p>Au-delà du 2<sup>ème</sup> PEI situé à moins de 500m</p> | <p>Risque <b>PARTICULIER</b></p> |
| <p><b>- ZAC, Zi, ZAE, etc. :</b></p> <p>débit simultané</p>  <p>PI DN 100 et 150</p>    | <p><b>zone de moins de 3 ha :</b><br/>120m<sup>3</sup>/h<br/>(2 PI de 100mm en simultané)</p> <p><b>zone entre 3 et 9 ha :</b><br/>180m<sup>3</sup>/h<br/>(1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)<br/>100m au maximum<br/>200m au maximum</p> <p><b>zone de plus de 9 ha :</b><br/>300m<sup>3</sup>/h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150 mm en simultané)</p> <p>1 PI de 150mm tous les 500m</p> <p><b>Réseau sous pression couvrant au moins 1/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m<sup>3</sup>)</b></p> | <p>1 PI de 150mm au minimum dans la zone</p> <p>Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum</p>   | <p>Risque <b>PARTICULIER</b></p> |

## Modifications apportées au titre V du règlement du PLU :

Les boisements et espaces paysagers divers identifiés sont de divers ordres :

- **EV1** : Un espace vert situé au sein de la trame urbaine ;
- **EV2** : Un parc paysager privé ;
- **EV3** : ~~Des arbres pouvant abriter la reproduction d'espèces cavernicoles.~~ Écran végétal à préserver pour des raisons paysagères.
- **EV4** : Des alignements d'arbres à préserver.

(...)

### **EV3**

~~Les arbres recensés sur le plan de zonage~~ constituent un élément de paysage et de gîte potentiel pour les animaux et représentent des espaces porteurs de potentialités écologiques.

Cet élément identifié sur le plan de zonage correspond à **une haie de cyprès** d'une hauteur hétérogène et présentant un intérêt paysager. En effet, celle-ci permet de masquer une partie des constructions existantes et futures et participe à la bonne intégration paysagère de ces constructions au sein de l'environnement.

**Prescriptions spécifiques relatives à ces arbres remarquables à la préservation de l'écran végétal existant** : Les travaux de nature à porter atteintes et dommageables à l'unité de la haie sont proscrits. Toutefois, en cas de coupe importante (justifiée pour des raisons techniques importantes), un replantage à l'identique (même superficie, même espèce d'arbres ou d'arbustes, etc.) devra être effectué afin de conserver l'objectif de protection initial (maintient d'un écran végétal).

## IV. INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie a pour objectif d'évaluer si la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Pierre de Vassols a des incidences sur l'environnement.

Les thématiques abordées sont les suivantes :

1. *contexte règlementaire et articulation du projet avec les documents supracommunaux.*
2. *occupation du sol et paysage.*
3. *risques naturels, contraintes et nuisances.*
4. *infrastructures et réseaux.*
5. *mesures de protection de l'environnement.*

La présente procédure d'évolution du PLU permet de prendre en compte le projet de développement de la société Algovital, dont une partie au sein de la zone d'activité existante (réhabilitation d'un bâtiment existant), limitant ainsi la consommation des espaces agricoles et naturels.

### **1. Contexte règlementaire et articulation du projet avec les documents supra-communaux.**

La révision allégée du PLU doit être compatible avec les orientations et les mesures prises dans le document du SDAGE, les orientations du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, et doit prendre également en compte les éléments du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) PACA.

#### **a) Compatibilité avec le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux**

La commune s'inscrit dans le périmètre du SCOT approuvé en juin 2013. Ainsi, la présente procédure de révision allégée, doit être compatible avec les orientations du SCOT.

Le secteur de projet se situe en limite en deux espaces, à savoir l'espace agricole majeur de niveau 1 définis par le SCOT, et l'enveloppe d'urbanisation préférentielle du secteur urbanisé des Fournigières/Souquette.

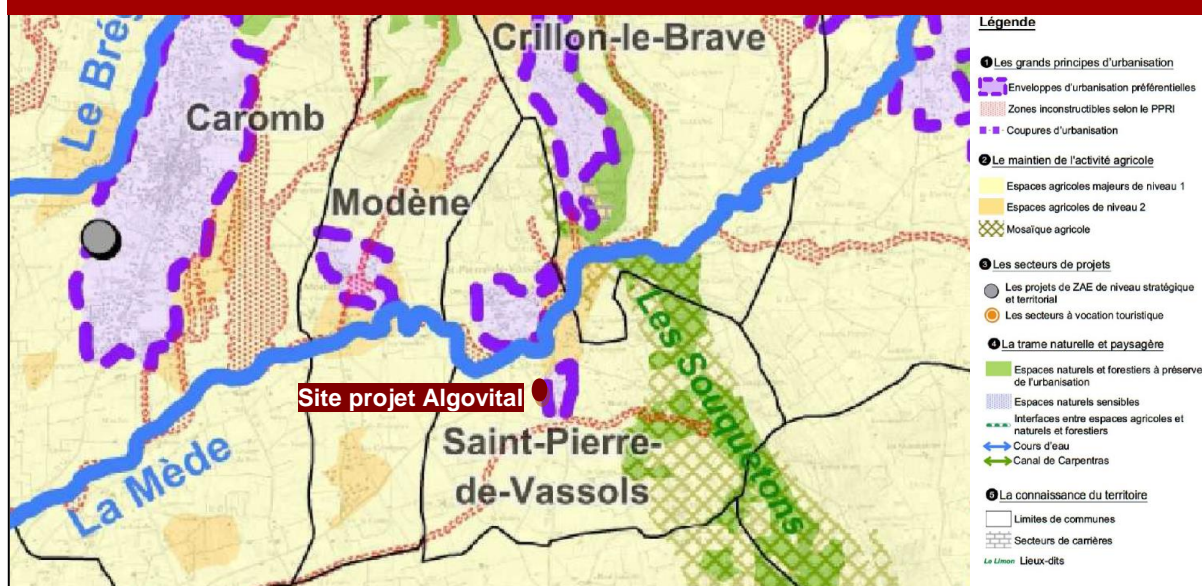
La hiérarchisation des espaces agricoles a pour objectif principal de limiter la consommation de ces espaces et d'enrayer l'urbanisation diffuse en privilégiant un modèle de développement économe en espace. Ainsi, cette réalité nécessite de s'adapter au mieux et le degré de cette protection n'est pas nécessairement le même selon les différents espaces.

Pour rappel, la présente procédure consiste à permettre le développement de l'entreprise Algovital en partie au sein de la zone d'activité existante (zone UE du PLU opposable), comprenant déjà un bâtiment (espace fortement artificialisé), qui sera réhabilité dans le projet global.

Ainsi, environ 0.4 ha de terrains classés en zone A du PLU sont destinés à intégrer la zone UE suite à la révision allégée.

Lors de l'élaboration du PLU, 370 ha environ de terrains ont été classés en zone A (agricole). Ainsi, la consommation de la zone agricole du PLU liée à la réalisation du projet représente 0.1% et apparaît donc comme très limitée.

## Extrait de la carte du DOG – SCOT Arc Comtat Ventoux



Par ailleurs, afin de limiter le phénomène de mitage et de préserver les espaces agricoles, le secteur de projet s'inscrit en continuité de l'urbanisation existante, le long de la RD163 permettant une optimisation de l'espace et une limitation de l'artificialisation des espaces agricoles.

Enfin, le SCOT a recensé plusieurs éléments composant la trame naturelle et paysagère sur le territoire communal, à savoir le cours d'eau de la Mède et ses milieux alluviaux (trame bleue), les espaces de mosaïques agricoles ainsi que les ensembles naturels boisés à l'Est au niveau des Souquettons (trame verte). Ces ensembles structurant ne sont pas impactés par la présente procédure.

**La présente procédure est donc compatible avec les orientations principales du SCOT.** A noter que le SCOT est actuellement en révision, et que le projet est également compatible avec les orientations définies.

### b) Compatibilité avec le SDAGE Rhône Méditerranée

La commune de Saint Pierre de Vassols appartient au périmètre du SDAGE Rhône Méditerranée. Le Code de l'Urbanisme établit que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.

Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2021 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés.

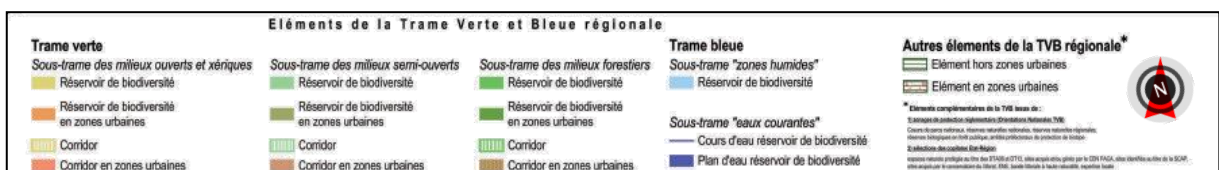
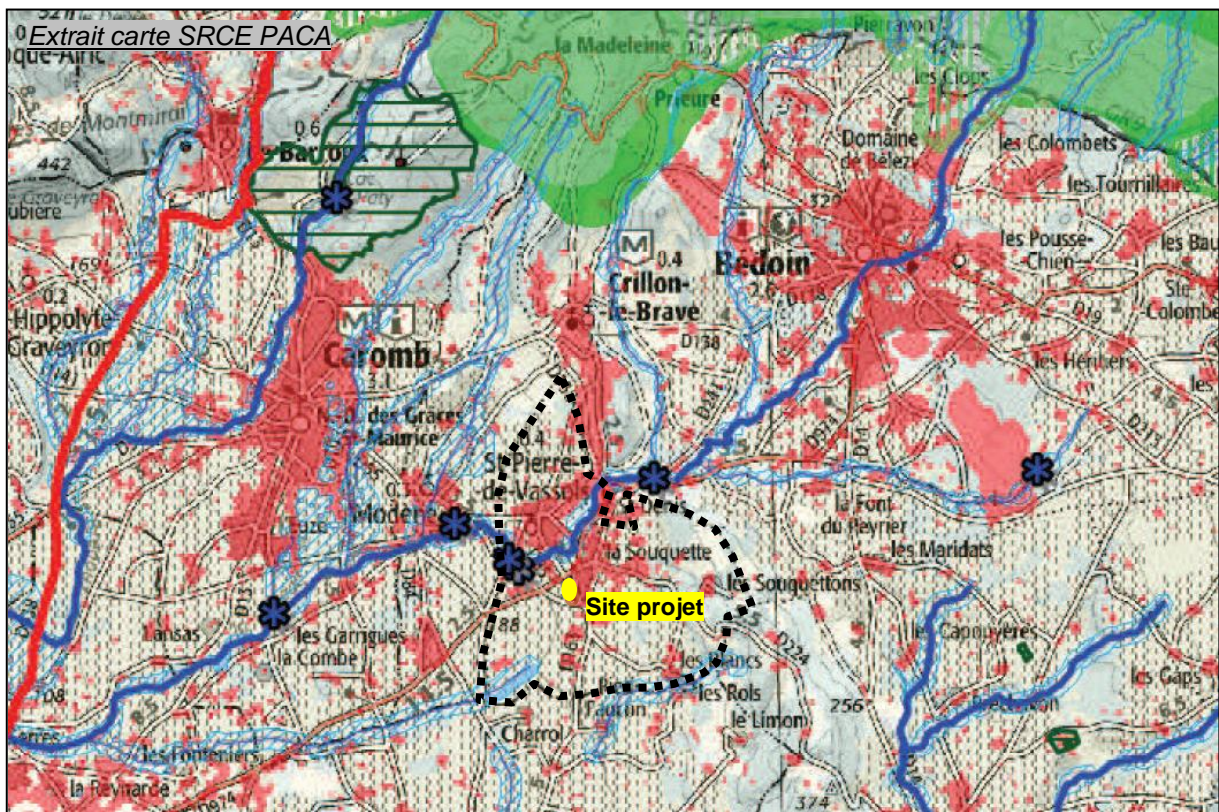
Le point de la révision allégée n'a pas pour objet ni de déclasser des masses d'eau ni d'avoir des incidences négatives sur les cours d'eau. En effet, la Mède (zone humide), principal cours d'eau du territoire n'est pas impactée, ainsi que les autres petits cours d'eau qui parcourent le territoire. Par ailleurs, le projet se situe en continuité d'un ensemble bâti existant, sur des milieux en partie artificialisés, et n'a donc pas pour objet l'extension sur des milieux aquatiques.

En matière de rejet ponctuels et diffus dans le milieu, cette problématique a également été prise en compte, puisque les constructions seront raccordées aux réseaux publics d'eau potable. La capacité de la ressource en eau se trouve en adéquation avec les besoins prévus sur le site, confirmant ainsi la volonté d'intégrer la problématique de l'eau au sens large dans son projet de territoire. Concernant l'assainissement, le secteur n'étant pas raccordé au réseau public d'assainissement, une étude de faisabilité a été réalisée en cohérence avec l'ensemble des caractéristiques du projet afin que l'installation soit, d'une part adaptée à la capacité du sous-sol à évacuer les effluents traités, et d'autre part conforme à la réglementation. Un dispositif dimensionné pour un maximum de 30 EH a été retenu. De même, une étude hydraulique a également été réalisée afin de définir l'ensemble des ouvrages (dimensionnement des ouvrages, volume de rétention, etc.) nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur le site.

Enfin, le site de projet se situe en dehors des zones de risques du PPRi du Bassin Sud Ouest du Mont Ventoux.

**Nous pouvons donc considérer que la révision allégée du PLU est compatible avec les orientations du SDAGE et n'a pas d'incidence sur la Mède (zone humide) compte tenu de son éloignement et des caractéristiques du projet.**

c) Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) PACA



Compte tenu de la localisation du site (au Sud de la RD974, éléments de fragmentation des milieux) et des enjeux de développement, la menace d'une rupture sur les continuités écologiques recensées au sein du SRCE est très faible à nulle.

En effet, à l'échelle du territoire communal, la principale continuité écologique recensée (réservoir de biodiversité – cours d'eau) porte sur le cours d'eau de la Mède. Le point de la présente procédure concerne un secteur éloigné de cet élément de biodiversité, sans lien direct. De plus, les évolutions apportées n'impacteront pas les cours d'eau de la commune et leurs éléments de ripisylve, et les règles définies dans le PLU, au travers du règlement favorisent la limitation de la consommation de l'espace.

**Nous pouvons donc considérer que la révision allégée du PLU ne va pas à l'encontre des orientations du SRCE PACA.**

## 2. Occupation du sol et paysage





Le projet se situe en continuité immédiate d'un ensemble bâti existant et important : ensemble pavillonnaire de la Souquette à l'Est de la RD163. Au Sud du site de projet, un bâtiment récent a été réalisé (photo 3). Ainsi, l'extension du périmètre de la UE reste au plus proche de la zone urbanisée, aux abords de la RD 163, permettant ainsi de garantir une continuité bâtie (jusqu'au rond point), limitant ainsi le phénomène de mitage de la zone agricole. A noter que le projet se structure autour d'un bâtiment existant (ancienne activité de stockage, entrepôt, avec quai) sur un espace très artificialisé (photo 2).

Par ailleurs, les espaces qui intègrent la zone UE sont aujourd'hui en friche (photo 1) et sont susceptibles de présenter des contraintes pour l'agriculture compte tenu de la proximité avec le tissu urbain.

En matière d'intégration paysagère, plusieurs dispositions réglementaires ont été prévues afin d'optimiser l'insertion du projet dans l'environnement :

- Au niveau du plan de zonage :
  - o 2 sous-secteurs de la zone UE (UEp1 et UEp2) ont été définis afin de n'autoriser que les constructions dont la hauteur est limitée à 4 m et 7.5m au point le plus haut. Cette disposition permet de conserver les vues sur le grand paysage notamment depuis la RD974 (Mont Ventoux, le Limon).
  - o Une haie de cyprès existante masquant une partie des constructions, et notamment les plus haute du projet, devra être préservée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cet élément paysager a été délimité au plan de zonage (EV3).
  - o Création d'un EBC depuis la haie de cyprès identifiée EV3, jusqu'à l'angle sud-ouest de la zone UE pour assurer la création d'un écran végétal
- Au niveau du règlement, les règles de la zone UE ont été adaptées afin d'encadrer la réalisation du projet (destinations des constructions, règles de prospect, emprise au sol, hauteur, etc.). Par ailleurs, des règles de protection ont été définies concernant l'élément EV3 (écran végétal, haie de cyprès).

**La procédure de révision allégée du PLU de Saint Pierre de Vassols n'a donc pas d'incidences notables sur l'occupation du sol, la morphologie urbaine mais aussi le paysage du secteur, dans la mesure où l'ensemble de ces thématiques sont prises en compte dans la réalisation du projet par des règles adaptées.**

### **3. Risques naturels, contraintes et nuisances**

Comme nous l'avons évoqué au chapitre II « contexte du projet », le site se situe :

- En dehors des zones de risque d'inondation (hors PPRi du Bassin Sud Ouest du Mont Ventoux) ;

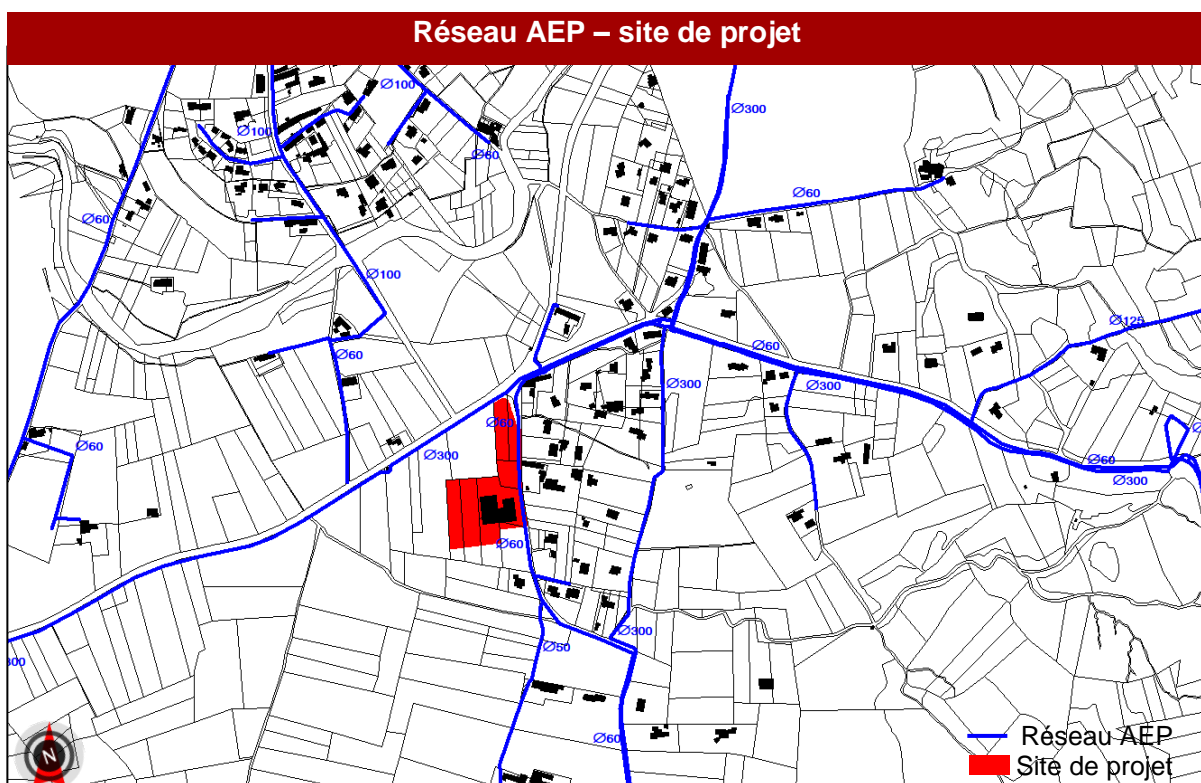
- En dehors d'une zone concernée par le risque de feu de forêt ;
- En dehors de toute zone de risque lié au phénomène de mouvement de terrain ;
- En zone sismicité modérée, selon les termes du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
- Et en zone du risque retrait gonflement des argiles faible.

**Nous pouvons donc considérer que la présente révision allégée du PLU n'a pas d'incidences notables sur l'environnement en matière de risques naturels.**

#### **4. Infrastructures et réseaux**

##### ➤ L'assainissement et eau potable

Concernant l'eau potable, il est prévu que les constructions réalisées au sein du site soient raccordées au réseau d'adduction d'eau potable (AEP).



Pour rappel, la commune de Saint-Pierre-de-Vassols est desservie par un réseau d'eau potable géré par le Syndicat Rhône Ventoux dont les principales sources sont situées sur les communes de Bédoin et de Mormoiron. En effet, la commune est desservie à la fois par les Basses Pessades à Bédoin (95% environ de la commune) et par la Gardy (arrive par les Condamines, 5% environ du territoire). La commune dispose aussi d'un réservoir d'une capacité de 100 m<sup>3</sup> et d'une station de pompage relevage au Condamines.

Lors du dernier prélèvement réalisé sur la commune (décembre 2018), les conclusions sanitaires avaient mise en avant une eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Concernant l'assainissement, le secteur sera en assainissement autonome. Ainsi une étude de faisabilité a été réalisée afin :

- de prévoir la mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux usées sanitaire et de process non collectif sur le site.



- que l'installation soit, d'une part adaptée à la capacité du sous-sol à évacuer les effluents traités, et d'autre part conforme à la réglementation.

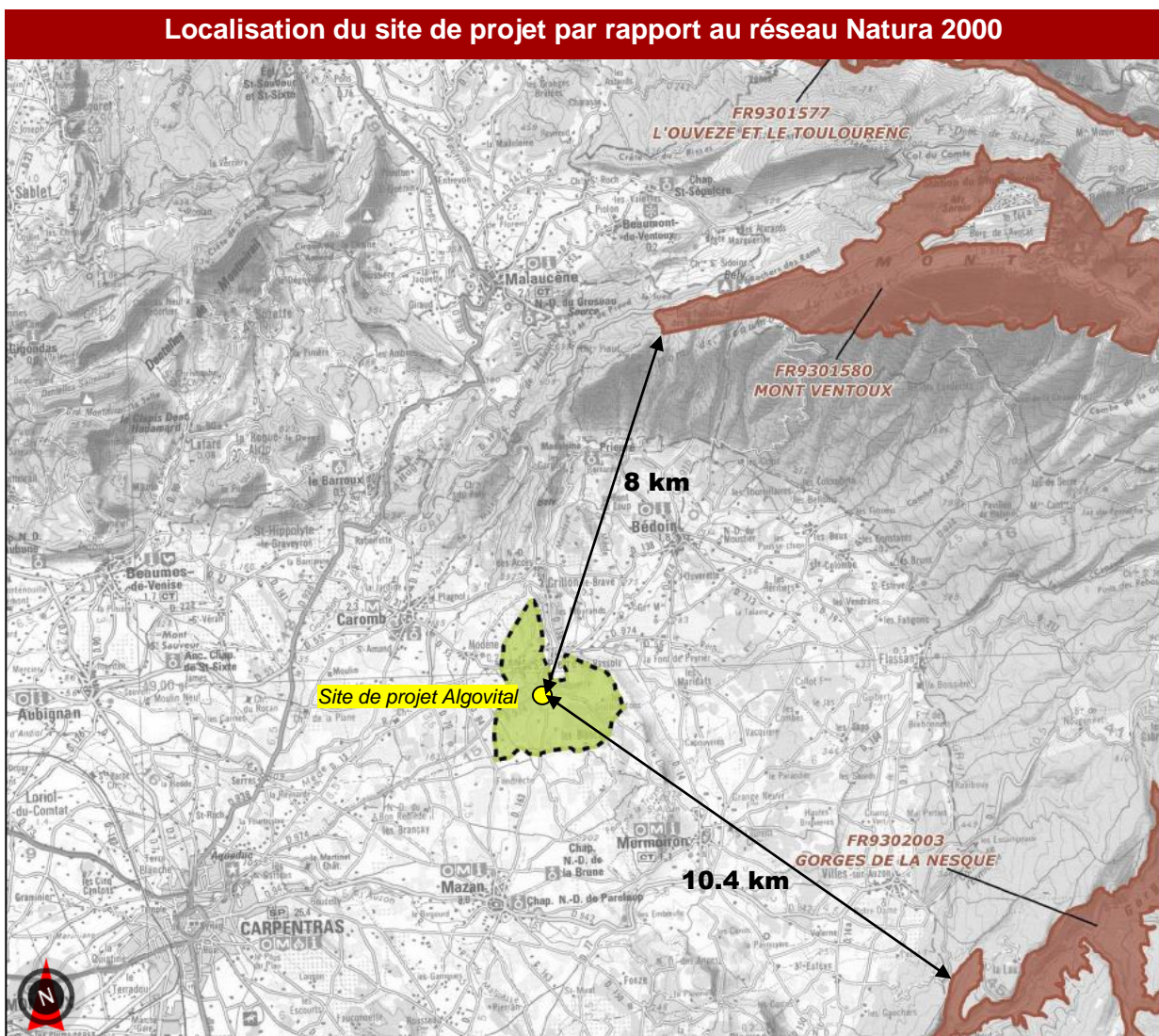
Ainsi le traitement devrait être représenté par un dispositif dimensionné pour un maximum de 30 équivalents habitant (EH), soit un volume d'effluents bruts journalier de 3600 l, avec décanteur, clarificateur et filière de traitement adapté. L'épandage des eaux traitées devrait s'effectuer via un lit d'épandage à faible profondeur de 168 m<sup>2</sup> (2x (4x21m)).

#### ➤ Accessibilité

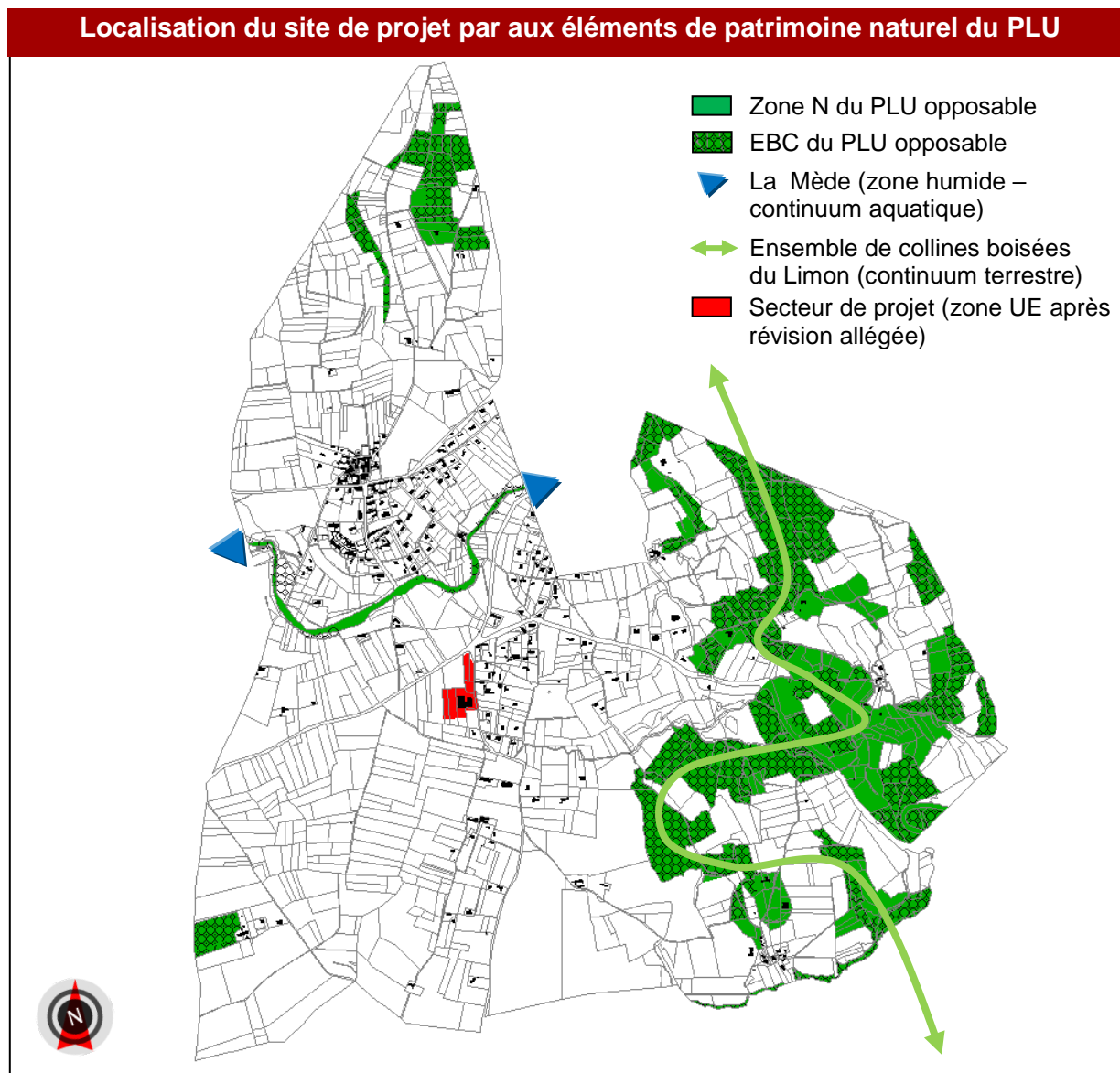
Le site reste facilement accessible depuis la RD163. Le stationnement s'effectuera directement sur le site, sur un espace dédié et d'une capacité suffisante. La circulation au sein de la zone a été conçue de manière à optimiser les flux avec le maintien des quais à proximité de la RD163 et un déplacement interne calibré pour tous types de véhicules.

### 5. Mesures de protection de l'environnement

Pour rappel : la commune de Saint Pierre de Vassols n'est pas impactée par le réseau Natura 2000. En effet, le réseau Natura 2000 « Mont Ventoux » se situe à environ 8 km et le site des « Gorges de la Nesque » à environ 10.4 km.



Par ailleurs, le site de projet a été délimité de manière à être au plus proche d'un ensemble bâti existant et en partie sur des espaces artificialisés, afin de limiter l'impact des futures constructions sur les espaces agricoles. De même des règles ont été définies afin d'assurer l'intégration des constructions et installations dans l'environnement (protection paysagère notamment). Enfin celui-ci se situe éloigné du cours d'eau de la Mède et ne présente pas de relation direct avec ces milieux (zone humide comprenant une ripisylve identifiée par des espaces boisés classés (EBC) sur le plan de zonage du PLU opposable). Il en est de même des collines boisées du Limon.



Considérant :

- de la distance importante (environ 8 km et 10.4 km) entre le secteur concerné par la présente procédure et les sites Natura 2000 du « Mont Ventoux » ainsi que celui des « Gorges de la Nesque ».
- que les secteurs concernés ne sont donc pas inscrits dans aucun périmètre de protection Natura 2000 et qu'ils ne concernent pas de non plus de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.
- l'absence de destruction ou de détérioration de manière directe ou indirecte d'habitat d'intérêt communautaire et l'absence de connexion avec le site Natura 2000 les plus proches ;

- l'absence de perturbation d'espèce d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000.
- que les ensembles naturels constituant le patrimoine naturel du territoire tels que la Mède et les ensembles boisés du Limon ne sont pas impactés par le projet.

**Le projet de révision allégée n'aura pas d'impact significatif sur le patrimoine naturel. De même il n'est pas de nature à remettre en cause l'intégrité physique des sites Natura 2000. Il n'y aura pas d'impact direct ou indirect, temporaire ou permanent du projet sur ces zones.**

**Précisons également qu'il n'y aura pas d'effets de rupture totale de corridor écologique, de modification du comportement hydrique ou de pollutions (régulières ou accidentelles) remettant en cause l'état de conservation des sites Natura 2000, tout comme le projet n'engendrera pas de modification de gestion des habitats consécutifs à sa mise en oeuvre.**

## CONCLUSION

Le plan local d'urbanisme (PLU) opposable de la commune de Saint Pierre de Vassols a été approuvé en Avril 2016. La présente procédure de révision allégée du PLU consiste à étendre le périmètre de la zone UE (zone d'activité locale) pour permettre l'implantation des activités de la société Algovital sur le site. En effet, cette zone d'activité accueillait les d'entrepôts d'une entreprise qui a cessé son activité. La société Algovital, spécialisée dans la réalisation de produits cosmétiques, souhaite pouvoir regrouper toutes ces activités actuellement situées sur plusieurs sites, et développer son activité (en pleine expansion) pour répondre à la demande.

Pour cela, la société souhaite d'abord réutiliser les bâtiments existants et de les étendre sur la partie actuellement classée en zone UE. Cependant, la superficie actuelle de la zone UE ne permet pas de répondre complètement aux besoins de cette entreprise, c'est pourquoi il est nécessaire de l'étendre au nord le long de la RD163, et sur la partie sud du bâtiment actuel. La procédure de révision allégée vise également à adapter certaines dispositions règlementaires (zonage et règlement) de la zone pour, d'une part, répondre aux besoins de l'entreprise et pour, d'autre part, optimiser son intégration dans le paysage. Ce projet va permettre de donner une nouvelle fonction au bâtiment existant grâce à l'accueil d'une entreprise dynamique et favoriser son développement, et ainsi la création d'emplois sur le territoire. Il s'agit d'un projet important tant pour la commune que pour le territoire du Comtat-Ventoux.

De manière générale, le projet de révision allégée du PLU ne présente pas d'impacts directs ou indirects sur l'ensemble des problématiques environnementales, que ce soit la morphologie urbaine et l'occupation des sols, les paysages, les réseaux et infrastructures ou encore les risques naturels et les nuisances, compte tenu des mesures règlementaires définies en cohérence avec le projet.

# SAINT PIERRE DE VASSOLS

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



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



PIECE N° **1**

## Plan Local d'Urbanisme

### *RAPPORT DE PRESENTATION*

HABITAT  
DEVELOPPEMENT

04/04/2016

|                 |
|-----------------|
| <b>SOMMAIRE</b> |
|-----------------|

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PREAMBULE</b>   | <b>8</b>  |
| <b>INTRODUCTION</b>  | <b>11</b> |
| Situation de la commune.....                               | 12        |
| Contexte administratif.....                                | 13        |
| Contexte intercommunal.....                                | 14        |
| Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).....               | 17        |
| L’Agenda 21 et le Plan Climat Territorial de la COVE.....  | 18        |
| Le SDAGE Rhône Méditerranée 2010-2015.....                 | 21        |
| Analyse de la carte communale.....                         | 23        |
| <b>TITRE I – BILAN DE L’EXISTANT – ANALYSE DES BESOINS</b> | <b>28</b> |
| I.1. – POPULATION .....                                    | 29        |
| I.1.1. – Evolution de la population.....                   | 29        |
| I.1.2. – Causes des variations de la population.....       | 31        |
| I.1.3. – Répartition par âge de la population .....        | 32        |
| I.1.4. – Catégories socio-professionnelles.....            | 35        |
| I.1.5. – Caractéristiques des familles et des ménages..... | 36        |
| <i>Synthèse – Démographie</i> .....                        | 38        |
| I.2. - HABITAT.....  | 39        |
| I.2.1. – Evolution du parc de logements.....               | 39        |
| I.2.2. – Les logements vacants.....                        | 41        |
| I.2.3. – L’occupation des logements .....                  | 42        |

|   |    |
|---|----|
| I.2.4. – La typologie du bâti.....  | 43 |
| I.2.5. – Saint-Pierre-de-Vassols et le PLH de la COVE.....                          | 44 |
| I.2.6. – Quelques éléments sur le marché du logement dans le Vaucluse.....          | 45 |
| <i>Synthèse – Habitat</i> .....   | 48 |
| <b>I.3. – ACTIVITES ECONOMIQUES</b> .....   | 49 |
| I.3.1. – La population active.....  | 49 |
| I.3.2. – Les emplois et migrations journalières.....                                | 52 |
| I.3.3. – Le tissu économique local.....   | 53 |
| I.3.4. – Agriculture et terroir agricole.....                                       | 61 |
| <i>Synthèse – Activités économiques</i> .....                                       | 71 |
| <b>I.4. – SERVICES ET INFRASTRUCTURES</b> .....                                     | 72 |
| I.4.1. – Infrastructures de déplacement.....  | 72 |
| I.4.2. – Le réseau d’assainissement.....  | 77 |
| I.4.3. – Le réseau d’eau potable.....   | 80 |
| I.4.4. – Le service incendie.....   | 81 |
| I.4.5. – Le traitement des ordures ménagères.....                                   | 82 |
| I.4.6. – Les équipements scolaires.....   | 83 |
| I.4.7. – Les équipements publics.....   | 85 |
| I.4.8. – Les communications numériques.....   | 86 |
| <i>Synthèse – Services et infrastructures</i> .....                                 | 92 |
| <b>I.5. – CONSOMMATIONS D’ENERGIE &amp; EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE</b> ..... | 93 |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITRE II – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>              | <b>96</b> |
| II.1. – GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL                     | 97        |
| II.1.1. – La géologie et l'hydrogéologie du lieu                            | 97        |
| II.1.2. – Le mistral  | 99        |
| II.1.3. – La topographie communale  | 100       |
| II.1.4. – Le réseau hydrographique de la commune                            | 102       |
| II.1.5. – Données climatiques   | 103       |
| II.2. – PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL                                   | 104       |
| II.2.1. – Les éléments d'histoire   | 104       |
| II.2.2. – Le patrimoine bâti  | 105       |
| II.3. – MILIEUX NATURELS  | 109       |
| II.3.1. – Les mesures de protection de l'Environnement                      | 109       |
| II.3.2. – Aspects fonctionnels des espaces naturels                         | 114       |
| II.3.3. – Bilan des enjeux de conservation concernant le patrimoine naturel | 116       |
| II.4. – PAYSAGE   | 119       |
| II.4.1. – Contexte local : l'Arc Comtadin                                   | 119       |
| II.4.2. – Le paysage & les grandes entités paysagères                       | 125       |
| II.4.3. – Les bois et forêts  | 130       |
| II.4.4. – Paysage agricole  | 131       |
| II.4.5. – Structure du paysage urbain : les paysages d'entrée de village    | 140       |
| II.4.6. – Morphologie urbaine   | 147       |
| II.4.7. – Conclusions paysagères  | 153       |



|   |            |
|---|------------|
| II.5. – RISQUES NATURELS & NUISANCES .....                                  | 154        |
| II.5.1. – Risque inondation .....   | 154        |
| II.5.1. – Risque feux de forêt .....  | 158        |
| II.5.3. – Risque sismique .....   | 160        |
| II.5.4. – Risque lié au retrait gonflement des argiles .....                | 161        |
| II.5.5. – Risque mouvement de terrain .....                                 | 162        |
| II.6. – SERVITUDES D’UTILITE PUBLIQUE .....                                 | 163        |
| II.6.1. – Servitude A2 : Dispositifs d’irrigation .....                     | 163        |
| II.6.2. – Servitude A3 : Dispositifs d’irrigation .....                     | 163        |
| II.6.3. – Servitude Int1 : Cimetières .....                                 | 163        |
| II.6.4. – Servitude PM1 : PPRi du BSOMV .....                               | 163        |
| II.6.5. – Servitude I4 (b) : Electricité .....                              | 163        |
| II.6.6. – Servitude PT4 : Télécommunications .....                          | 163        |
| <i>SYNTHESE &amp; ENJEUX</i> .....  | 164        |
| <b>TITRE III – PARTI D’AMENAGEMENT ET JUSTIFICATION DU ZONAGE</b> .....     | <b>166</b> |
| III.1. – RAPPEL DES GRANDS OBJECTIFS DU PADD .....                          | 167        |
| III.1.1. – Rappel sur la mise en révision du document d’urbanisme .....     | 167        |
| III.1.2. – Les grands objectifs du plan local d’urbanisme .....             | 168        |
| III.2. – PRESENTATION DES ORIENTATIONS PAR THEME .....                      | 173        |
| III.2.1. – Affirmer l’identité villageoise de Saint Pierre de Vassols ..... | 173        |
| III.2.2. – Contenir l’urbanisation pour préserver le paysage .....          | 176        |
| III.2.3. – Développer une économie locale .....                             | 206        |
| III.2.4. – Valoriser les espaces ruraux du territoire .....                 | 209        |

|  |            |
|--|------------|
| <b>TITRE IV – PRESENTATION DU ZONAGE</b>   | <b>217</b> |
| IV.1. – PRESENTATION DES ZONES   | 218        |
| IV.2. – LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES                                    | 223        |
| <b>TITRE V – INCIDENCES DU PROJET SUR L’ENVIRONNEMENT</b>                              | <b>231</b> |
| V.1. – ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT : ANALYSE SYNTHETIQUE                           | 234        |
| V.2. – EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES          | 237        |
| V.2.1. – Occupation du sol   | 237        |
| V.2.2. – Paysage et patrimoine   | 239        |
| V.2.3. – Milieux naturels et biodiversité  | 243        |
| V.2.4. – Infrastructures et équipements  | 250        |
| V.2.5. – Risques naturels et nuisances   | 256        |
| <b>TITRE VI – MESURES DE REDUCTION ET OUTILS DE SUIVI</b>                              | <b>258</b> |
| VI.1. – CONTEXTE REGLEMENTAIRE   | 259        |
| VI.2. – LES MESURES DE REDUCTION DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT                            | 260        |
| VI.3. – LES INDICATEURS DE SUIVI   | 263        |
| <b>TITRE VII – JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX</b> | <b>265</b> |
| VII.1. – JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE            | 266        |
| VII.2. – JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE L’ARC COMTAT VENTOUX        | 270        |

|   |            |
|---|------------|
| VII.3. – JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE LA COVE.....                | 278        |
| <b>TITRE VIII– RESUME NON TECHNIQUE</b> .....   | <b>280</b> |
| VIII.1. – CONTEXTE DU PROJET ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : LA METHODE RETENUE..... | 281        |
| VIII.2. – ANALYSE DE L’ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT.....                           | 282        |
| VIII.3. – LES INCIDENCES DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT.....                              | 287        |

## PREAMBULE

Le P.L.U. doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article **L.121-1 du Code de l'Urbanisme**. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le P.L.U. expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune ou du groupement intercommunal, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communal les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune.

Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieur desquelles des règles spécifiques fixent les droits à construire. Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, dans un souci de mixité urbaine, d'équilibre entre les espaces naturels et urbains, de préservation de l'environnement...

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

L'engagement de la démarche de révision de POS et d'élaboration du PLU doit permettre :

De prendre en compte les nouvelles réglementations et les contraintes environnementales avec notamment le risque inondation et ruissellement pluvial

*Le rapport de présentation du PLU est régi par l'article R.123-2 et L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme*

### **Article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme**

#### **Le rapport de présentation :**

*1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;*

*2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;*

*3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;*

*4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;*

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

**L'article L-123-1-2 du Code de l'Urbanisme précise que :**

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

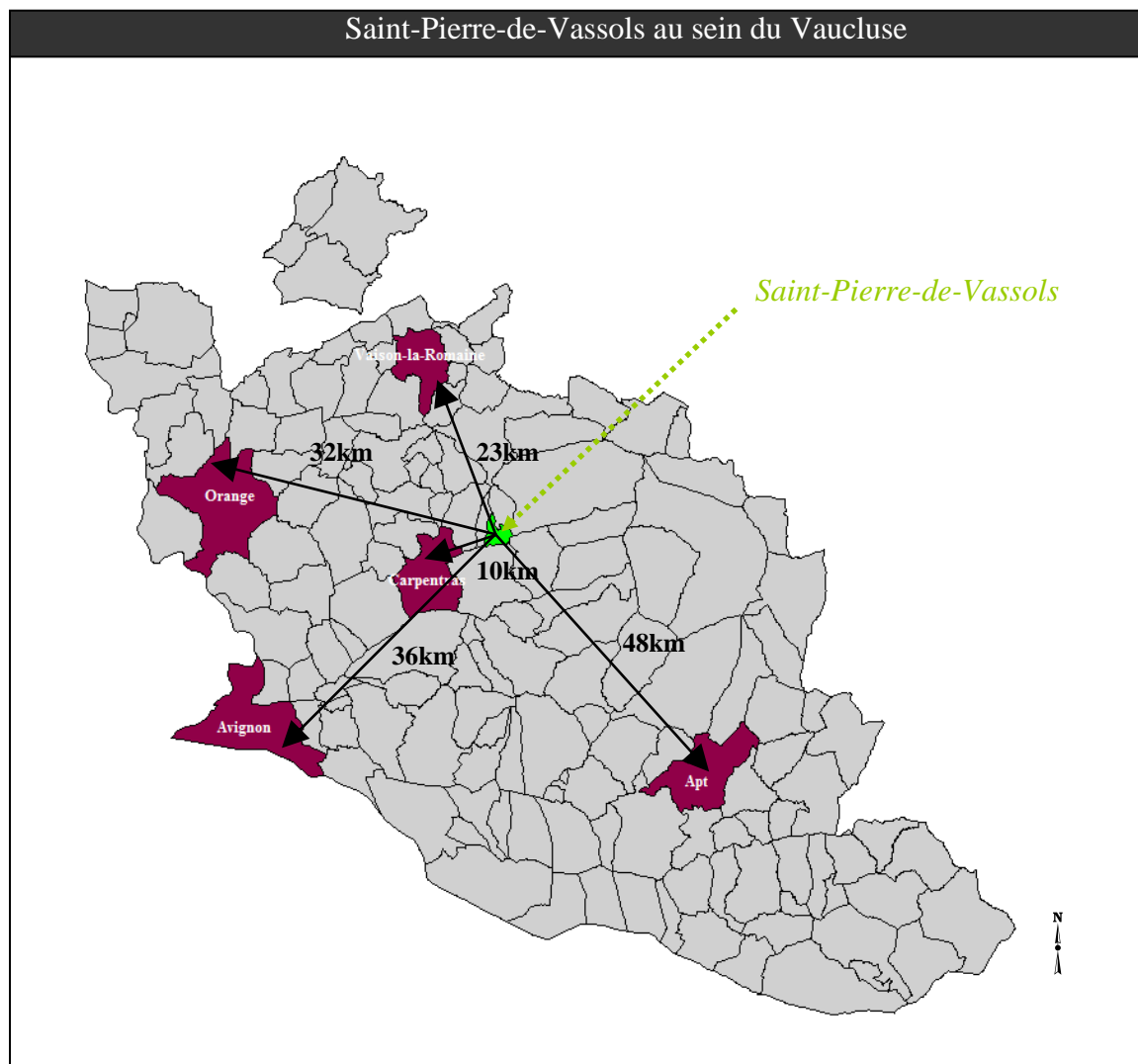
Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques».

# INTRODUCTION



## SITUATION GEOGRAPHIQUE



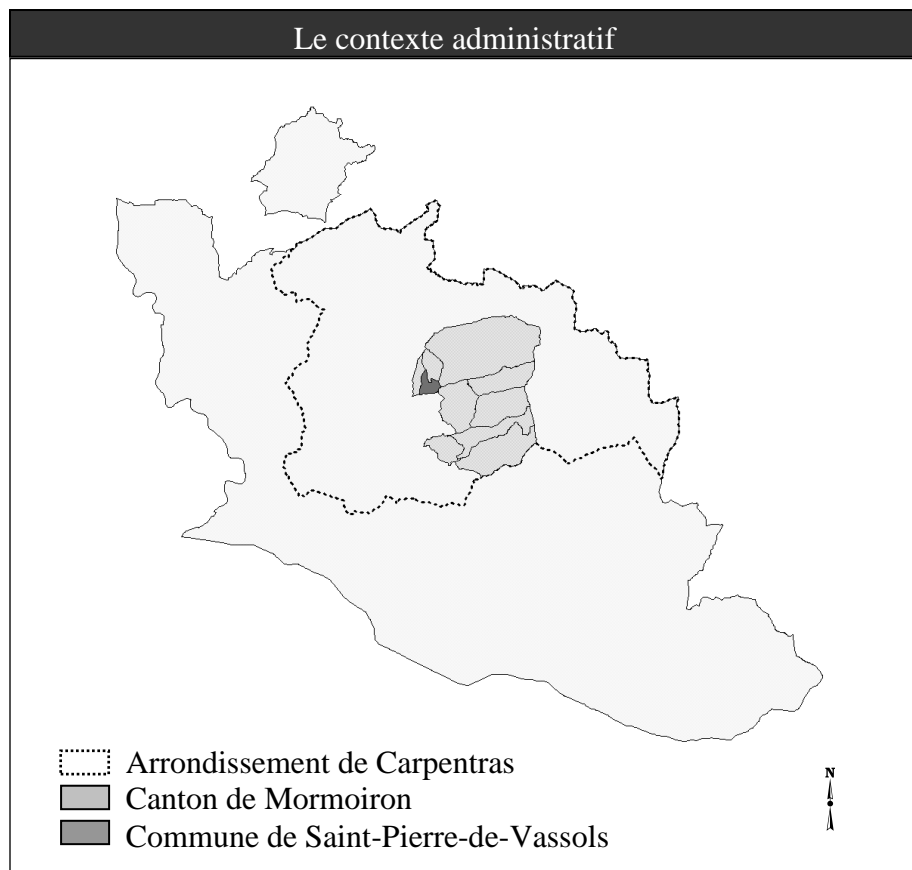
Située dans la moitié Nord du département du Vaucluse, la commune de Saint-Pierre-de-Vassols comptait au total 489 habitants au recensement de 2008. Répartis sur une superficie d'environ 493 hectares, la densité de population est faible, environ 99 habitant au km<sup>2</sup>.

Elle est localisée à l'interface de deux entités paysagères : le massif du Ventoux et la plaine urbaine de Carpentras. Le point culminant est à 362 mètres d'altitude et le point le plus bas se situe à 180 mètres d'altitude. La commune est traversée par la Mède, rivière qui prend sa source au Mont Ventoux, puis après avoir traversé la plaine au sud du mont, rejoint la Sorgue de Velleron à l'ouest.

Saint-Pierre-de-Vassols bénéficie d'une position géographique intéressante puisqu'elle se situe à proximité de Carpentras (10 km), troisième plus grand pôle urbain du Vaucluse. Les deux grandes villes du Vaucluse ne sont qu'à 32 km pour Orange et 36 km pour Avignon. La commune est accessible depuis la RD55 qui traverse la commune d'Est en Ouest et le CD85 par le Sud.

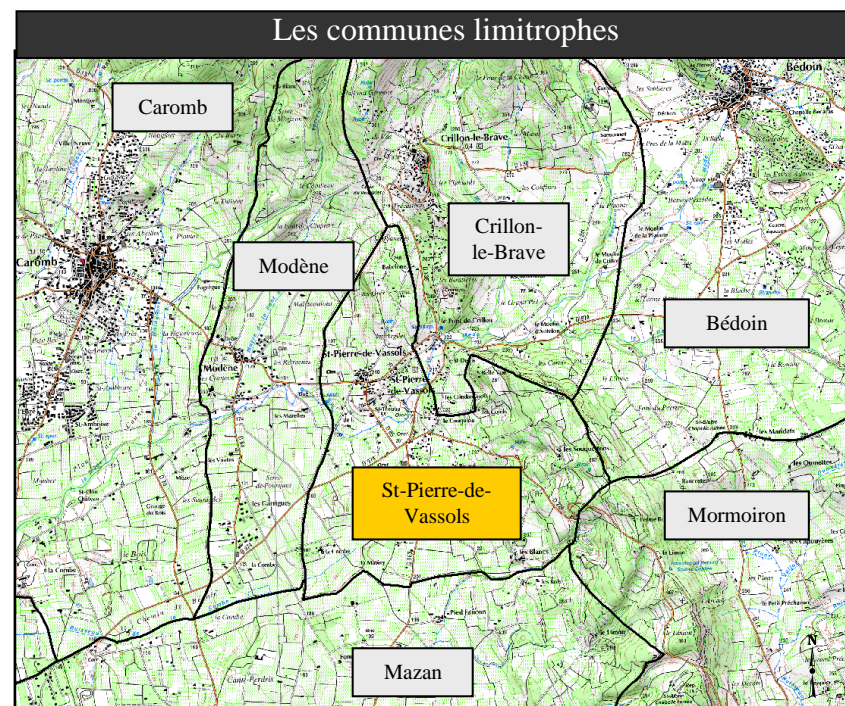


## SITUATION ADMINISTRATIVE



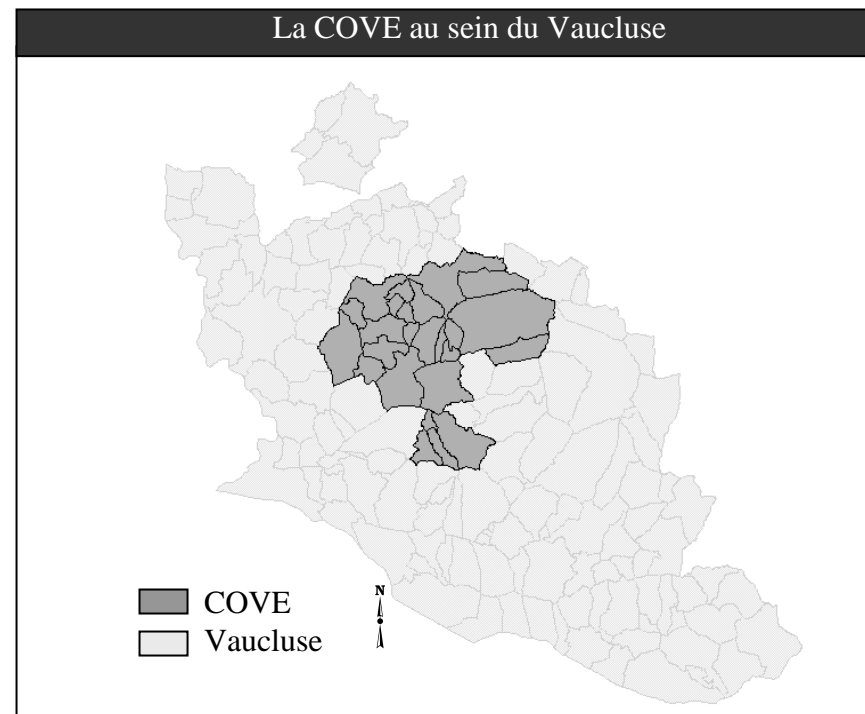
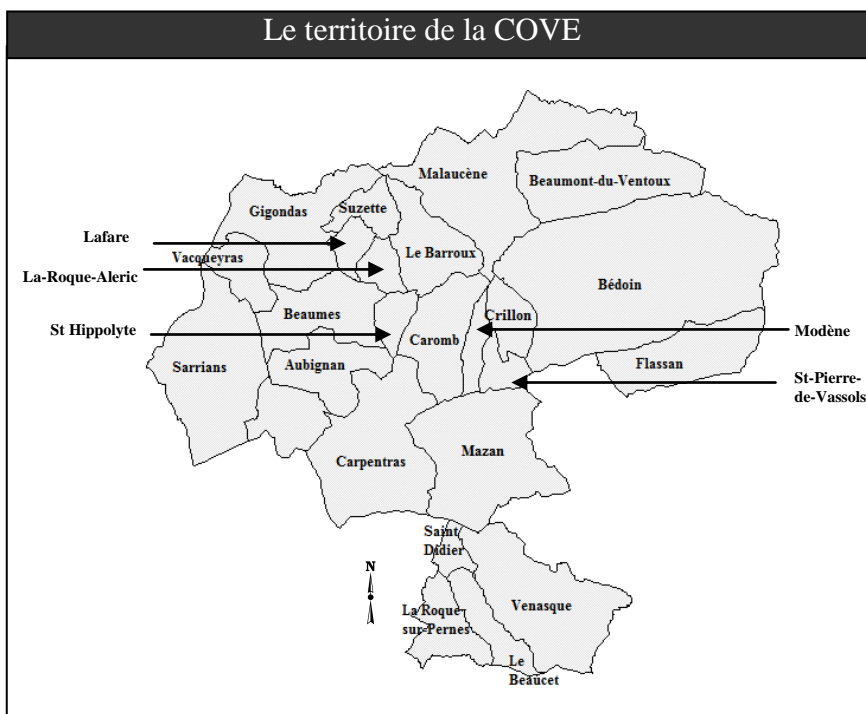
La commune de Saint-Pierre-de-Vassols est localisée au Nord du département de Vaucluse, au sein de l'arrondissement de Carpentras et du canton de Mormoiron. Le canton de Mormoiron compte 10 communes : Saint-Pierre-de-Vassol, Mormoiron, Bédoin, Modène, Crillon-le-Brave, Flassan, Villes-sur-Auzon, Blauvac, Malemort-du-Comtat et Méthamis. Ces communes regroupent au total 10 223 habitants (Insee 2008) pour une superficie totale de 250 km<sup>2</sup>.

Elle est frontalière avec la commune de Crillon-le-Brave au Nord, Bédoin et Mormoiron à l'Est, Mazan au Sud et Modène à l'Ouest.



## SITUATION INTERCOMMUNALE

La Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin (COVE) compte **25 communes** déployées sur 6 cantons, entre Dentelles de Montmirail, Mont Ventoux, et Monts de Vaucluse. A proximité de l'axe rhodanien, son territoire s'étend sur **52 743 hectares** et compte **69 124 habitants** en 2009. La commune de Carpentras constitue le pôle le plus important avec 44% de la population globale.



Les compétences de la COVE

**Pour toutes ses compétences, transférées par les communes à la COVE, celle-ci agit en lieu et place des communes adhérentes selon les principes d'exclusivité, de spécialité et de subsidiarité.**

LES COMPETENCES STRATEGIQUES

---

Développement économique :

- Création, aménagement, entretien, gestion ou reprise de zones d'activités (secteurs industriel, commercial, tertiaire, artisanal, touristique, aéroportuaire) d'intérêt communautaire ;
- Aménagement, entretien et exploitation d'équipements industriels, artisanaux et agricoles d'intérêt communautaire ;
- Conception, réalisation et exploitation des opérations liées à la mise en œuvre de réseaux câblés et d'infrastructures de télécommunications.

Aménagement de l'espace :

- Acquisition et constitution de réserves foncières ;
- Schéma de cohérence territoriale (SCOT), organisation des transports urbains.

Equilibre social de l'habitat :

- Programme Local de l'Habitat (PLH), politique du logement social d'intérêt communautaire ;
- Etude et réalisation d'opérations et de travaux nécessaires à la construction de logements pour les communes adhérentes.

Politique de la ville :

- Dispositifs contractuels de développement urbain, local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire ;
- Dispositifs locaux de prévention de la délinquance d'intérêt communautaire ;
- Gestion, entretien et équipement d'aire d'accueil des gens du voyage d'intérêt communautaire.

LES COMPETENCES OPTIONNELLES

---

Création, aménagement et entretien de la voirie et de parcs de stationnement pour toutes les voies d'intérêt communautaire.

Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :

- Collecte, transport, élimination ou valorisation des déchets des ménages et assimilés ;
- Lutte contre la pollution de l'air et les nuisances sonores ;
- Aménagement, entretien et exploitation de tout site participant au développement du tri sélectif.

Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs, organisation d'activités sportives et culturelles d'intérêt communautaire.

## LES COMPETENCES FACULTATIVES

### Actions éducatives :

- Interventions en milieu scolaire (sport, culture, éveil musical) ;
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements scolaires d'intérêt communautaire ;
- Regroupement pédagogique (RPI).

### Politique touristique et patrimoniale :

- Aménagement et gestion de structures d'hébergement intercommunaux ;
- Création, entretien et gestion de structures, bâtiments et services touristiques d'intérêt communautaire ;
- Mise en place et gestion d'informations touristiques.

### Lutte contre l'incendie et organisation des secours :

- Conformément à l'article L 5213-15 du C.G.C.T.

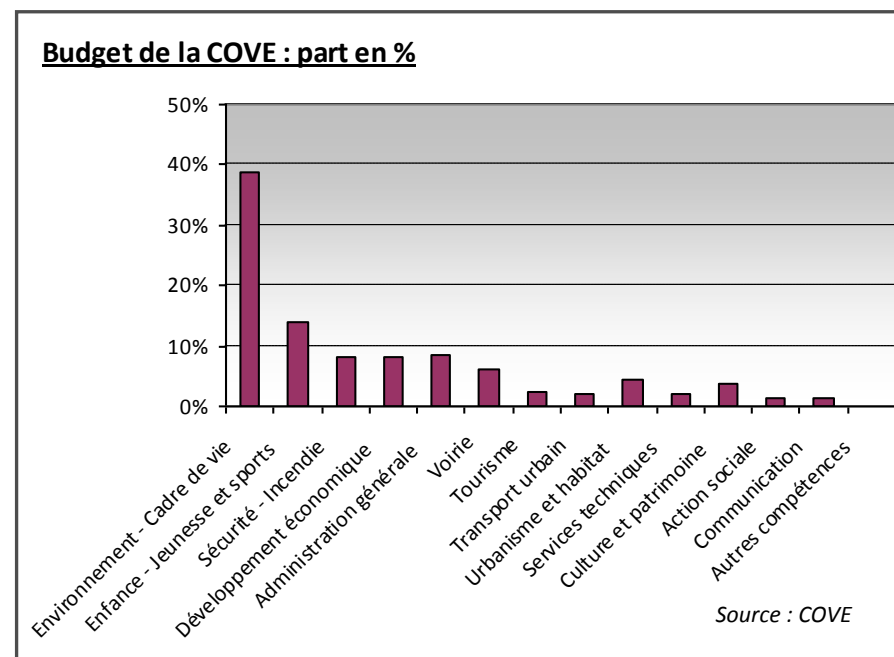
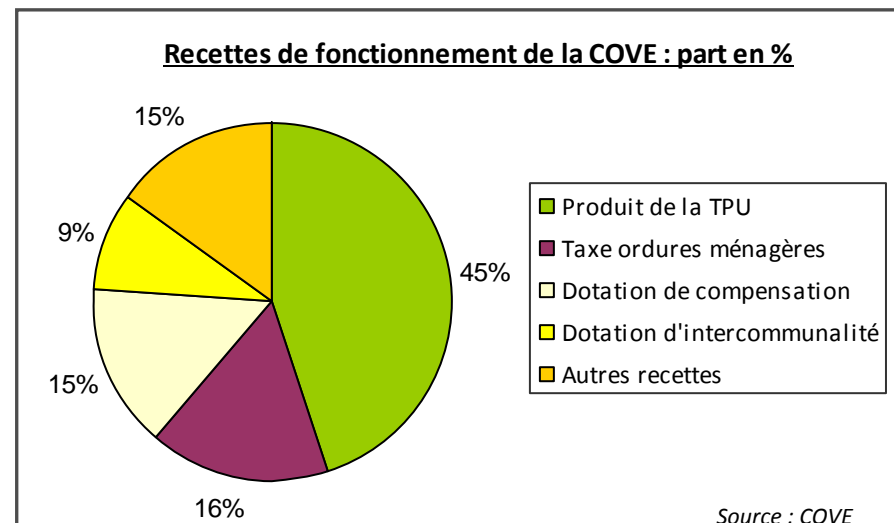
### Politique sociale :

- Création, aménagement et gestion d'équipements sociaux d'intérêt communautaire ;
- Mise en place et gestion d'établissements publics et de services d'intérêt communautaire.

### Transports scolaires : organisateur principal.

### Politique animalière :

- Ramassage des animaux errants.



## SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, et confirmé par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, est un nouvel outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale. Il définit l'évolution d'un territoire à travers un Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Son objectif est de servir de cadre aux différentes politiques sectorielles (habitat, déplacements, équipements commerciaux, environnement, organisation de l'espace) en assurant la cohérence des documents sectoriels (Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains, Schéma de Développement Commercial) et des documents d'urbanisme établis au niveau communal (Plans Locaux d'Urbanisme et cartes communales). Ces documents devront en effet être compatible avec le SCOT.

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols s'inscrit dans le périmètre du SCOT du bassin de vie de Carpentras. Le périmètre du SCOT a été arrêté le 12 mars 2004 et approuvé le 18 juin 2013. Il comprend **25 communes membres de la COVE ainsi que 5 autres communes** : Blauvac, Malemort du Comtat, Méthamis, Mormoiron et Villes-sur-Auzon. Le territoire du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux s'étend sur **64 907 hectares** et comprend donc 30 communes au sein desquelles vivent plus de **70 000 habitants**.

L'Arc Comtat Ventoux, situé au carrefour de la vallée du Rhône et en partie dans l'aire urbaine d'Avignon, connaît des évolutions sensibles sur son territoire. Les pressions en matière démographique, d'habitat et de foncier sont de plus en plus fortes. Conscients de la nécessité de conduire le développement à venir tout en préservant l'identité de leur territoire, les élus de l'Arc Comtat Ventoux ont souhaité se doter d'un outil de planification territoriale : le SCOT.

Le SCOT du Bassin de vie de Carpentras a une influence directe sur le développement futur de la commune de Saint-Pierre-de-Vassols. Une croissance urbaine à maîtriser avec l'arrivée de nouvelles populations et une production de logements favorisant la mixité sociale sont autant d'enjeux que le PLU devra intégrer.



Source : SCOT Comtat Ventoux

## L'AGENDA 21 & LE PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL DE LA COVE

### a) L'Agenda 21

L'Agenda 21 permet d'améliorer le cadre de vie en pensant différemment les projets, de mener un projet participatif ouvert à tous les acteurs du territoire, de mieux valoriser les engagements, réalisations et bonnes pratiques et de développer de nouvelles actions et de nouveaux projets.

Ainsi les orientations données à l'agenda 21 de la CoVe sont :

- *Orientation territoriale N°1* : favoriser les initiatives responsables des acteurs du territoire en faveur du Développement Durable ;
- *Orientation territoriale N°2* : construire un développement local durable en protégeant l'environnement, préservant les ressources et en maîtrisant les risques;
- *Orientation territoriale N°3* : animer le territoire pour favoriser l'accessibilité des services, assurer la solidarité entre les habitants et satisfaire les besoins essentiels.

Il est à noter que le souhait des élus de la COVE a été de programmer un agenda 21 sur 5 ans prenant en compte les deux années effectives depuis 2011 soit un programme d'actions sur 5 ans 2011-2015

### b) Le Plan Climat Energie Territorial

Le Plan Climat Territorial est intégré à l'Agenda 21 comme réponse à la lutte contre le changement climatique. Il en constitue le volet énergie/climat, et le PLU doit prendre en compte les orientations définies dans ce programme.

Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) est avant tout un programme d'actions permettant d'œuvrer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la maîtrise de la dépense énergétique et au développement des énergies renouvelables. Il est également un moyen de réduire la vulnérabilité du territoire face au changement climatique, difficile à évaluer aujourd'hui.

Institué par le Grenelle 2 qui le rend obligatoire pour les collectivités de plus de 50 000 habitants (Selon l'article L.229-26-I, les départements, communautés urbaines, communautés d'agglomération ainsi que les communes et communautés de communes de plus de 50 000 habitants doivent avoir adopté un plan climat énergie territorial pour le 31 décembre 2012), le PCET de la COVE, a été voté par les élus en décembre 2012. Avec près de 80 actions, le PCET s'engage à dynamiser le territoire autour du thème du climat et du réchauffement climatique. Il a pour ambition de travailler sur deux volets :

- l'atténuation, pour limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective du facteur 4 (diviser par 4 ces émissions d'ici 2050)
- L'adaptation, pour réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique.

Le PCET vise à traduire en objectifs et en actions, les engagements pris par la France au niveau mondial et européen. Rappel des engagements pris la France :

Le 3 fois 20, pour 2020 :

- ✘ Réduire de 20% des émissions de gaz à effet de serre
- ✘ Améliorer de 20% de l'efficacité énergétique
- ✘ Porter la part des énergies renouvelables à 20% de la consommation en énergie finale

Le facteur 4, pour 2050 :

- ✘ Diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre

**Réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre et améliorer l'efficacité énergétique du territoire**

Pour chaque secteur identifié comme émetteur de gaz à effet de serre, un travail de prospective a été mené afin d'identifier le potentiel de réduction (en Teq CO<sub>2</sub>). Plusieurs scénarios ont été posés :

- Tendancier : Prendre en compte des évolutions démographiques, des projets en cours et à venir sans réelle implication des pouvoirs publics ;
- PCET: Fixe des objectifs ambitieux mais réalistes au regard des compétences, des moyens de la collectivité.

Synthèse des objectifs de réduction d'émissions de GES par secteur

|              | Emissions (Teq Co <sub>2</sub> ) | Objectifs de réduction des émissions de GES fixés par la CoVe (2020) |                 |
|--------------|----------------------------------|--|-----------------|
| Déplacements | 301 140                          | -19,75%  | - 59 475        |
| Alimentation | 105 560                          | -14,09%  | -14 873         |
| Déchets      | 75 400                           | -26,12%  | -19 694         |
| Industrie    | 75 400                           | -26,26%  | -19 800         |
| Habitat      | 67 860                           | -20,15%  | -13 675         |
| Fret         | 45 240                           | -25,50%  | -11 536         |
| Agriculture  | 30 160                           | -11,70%  | -3 529          |
| Tertiaire    | 22 620                           | -18,36%  | -4 153          |
| Voirie       | 22 620                           | -20,00%  | -4 524          |
| <b>Total</b> | <b>754 000</b>                   | <b>- 20,07%</b>  | <b>-151 259</b> |

Source : PCET COVE, Stratégie et plan d'actions 2013-2017

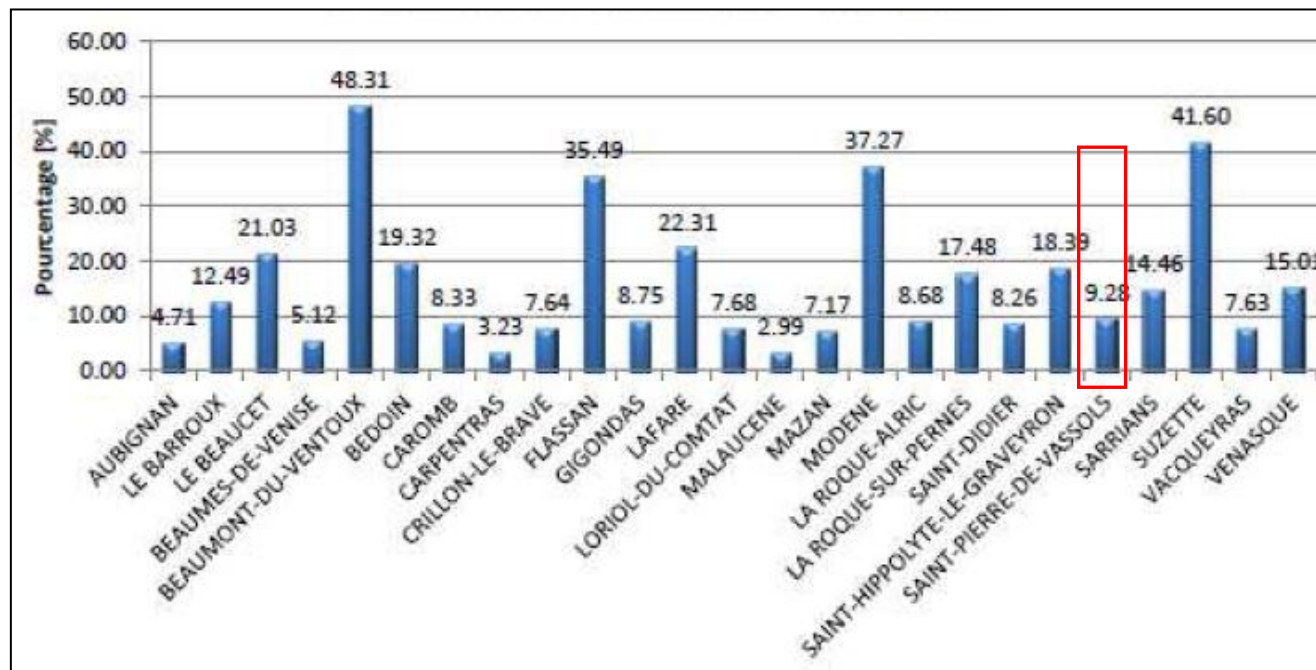
### La maîtrise de la dépense énergétique et le développement des énergies renouvelables

Sachant qu'en 2009, **pour le territoire de la CoVe, la part des énergies renouvelables était de 7 % par rapport à la consommation en énergie finale**. Pour mémoire, l'objectif est d'atteindre 20 à 23 % d'énergies renouvelables d'ici 2020.

Ses EnR sont principalement l'énergie biomasse qui est déjà bien répandue et un peu de solaire thermique, le reste étant des valeurs trop infimes.

L'évolution des consommations par commune donne l'effort que doit réaliser chaque commune dans les EnR. **Aujourd'hui Saint Pierre de Vassols se situe dans la moyenne haute avec 9.28 % d'EnR.**

*Pourcentage d'EnR par communes*



Source : PCET COVE, Stratégie et plan d'actions 2013-2017

Pour atteindre les objectifs du Grenelle, il faudra donc réduire la consommation en énergie finale (-17,1 ktep<sup>1</sup>/an) et augmenter la part des énergies renouvelables (+6,3 ktep).

Au total 9 communes atteignent d'ores et déjà ou presque les objectifs du Grenelle de l'Environnement (Le Beaucet, Beaumont du Ventoux, Bédoin, Flassan, Lafare, Modène, La Roque sur Pernes, Saint Hippolyte le Graveyron, Suzette). C'est principalement grâce au développement de l'énergie bois. Il n'est donc pas étonnant d'y retrouver bon nombre de communes forestières.

<sup>1</sup> Kilotonne d'Equivalent Pétrole



## LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX 2010-2015 BASSIN RHONE MEDITERRANEE (SDAGE)

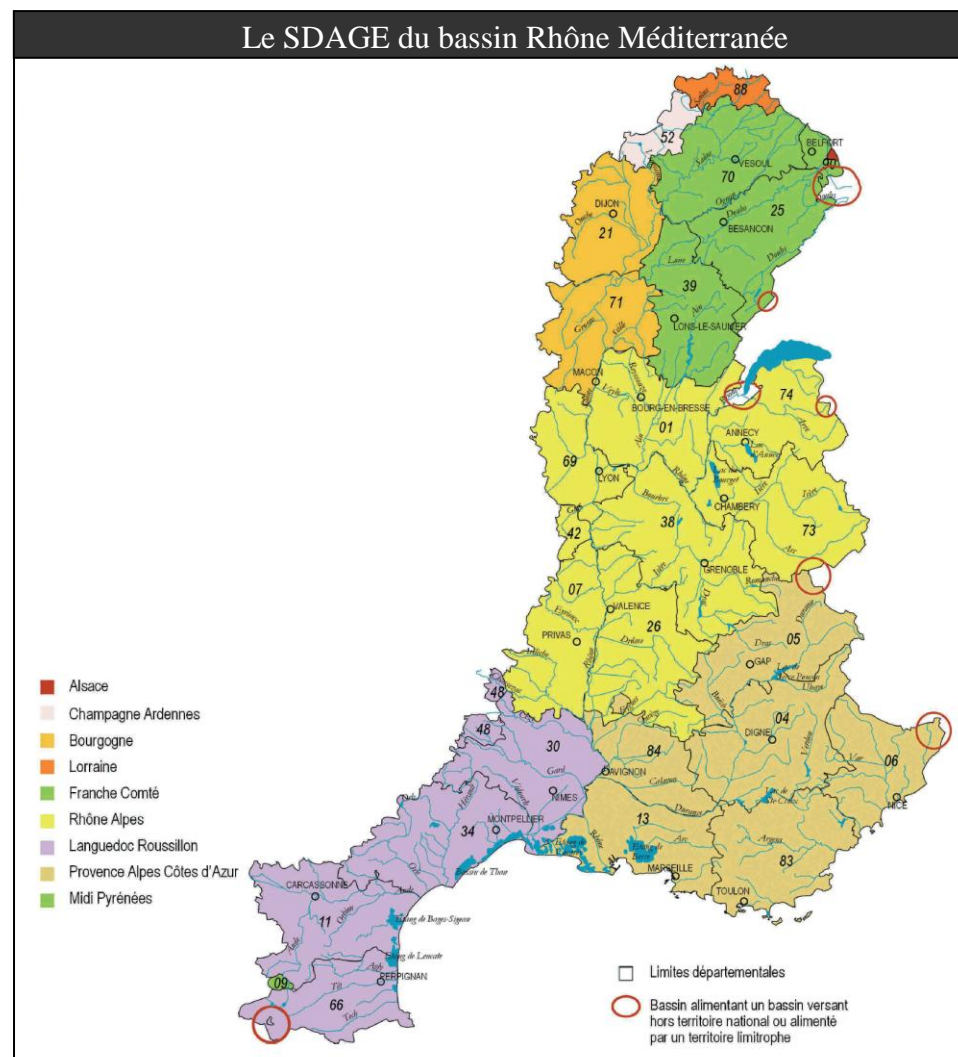
Le SDAGE Rhône Méditerranée 2010-2015 est un document de planification approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 20 novembre 2009. Il a été élaboré par le Comité de bassin en application de la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2015.

Le Code de l'Urbanisme établit aux articles L.111-1-1, L.122-1, L.123-1 et L.124-2, que les SCOT, PLU et Cartes Communales doivent être compatibles avec le SDAGE.

Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2015 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que **les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés.**

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2010-2015 comprend :

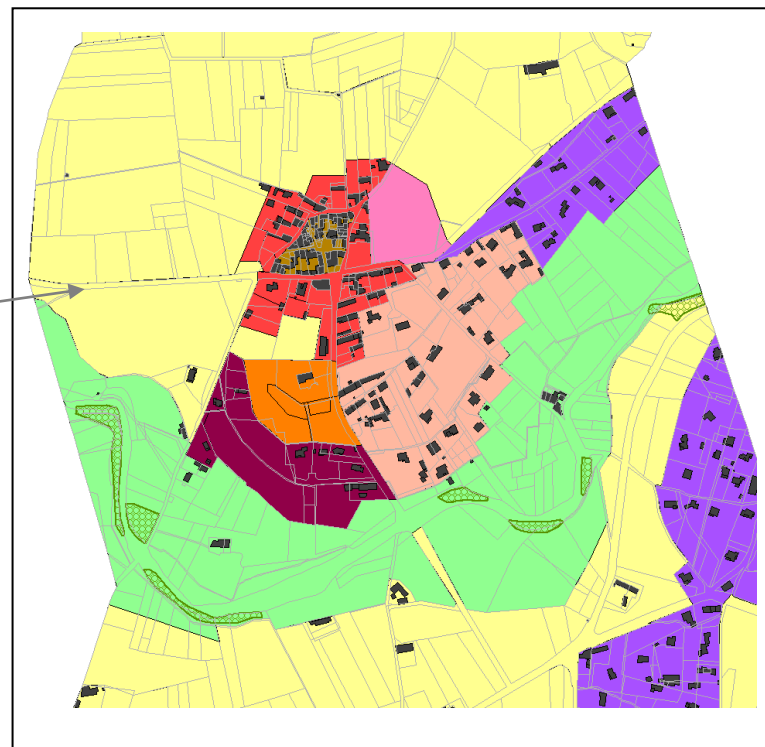
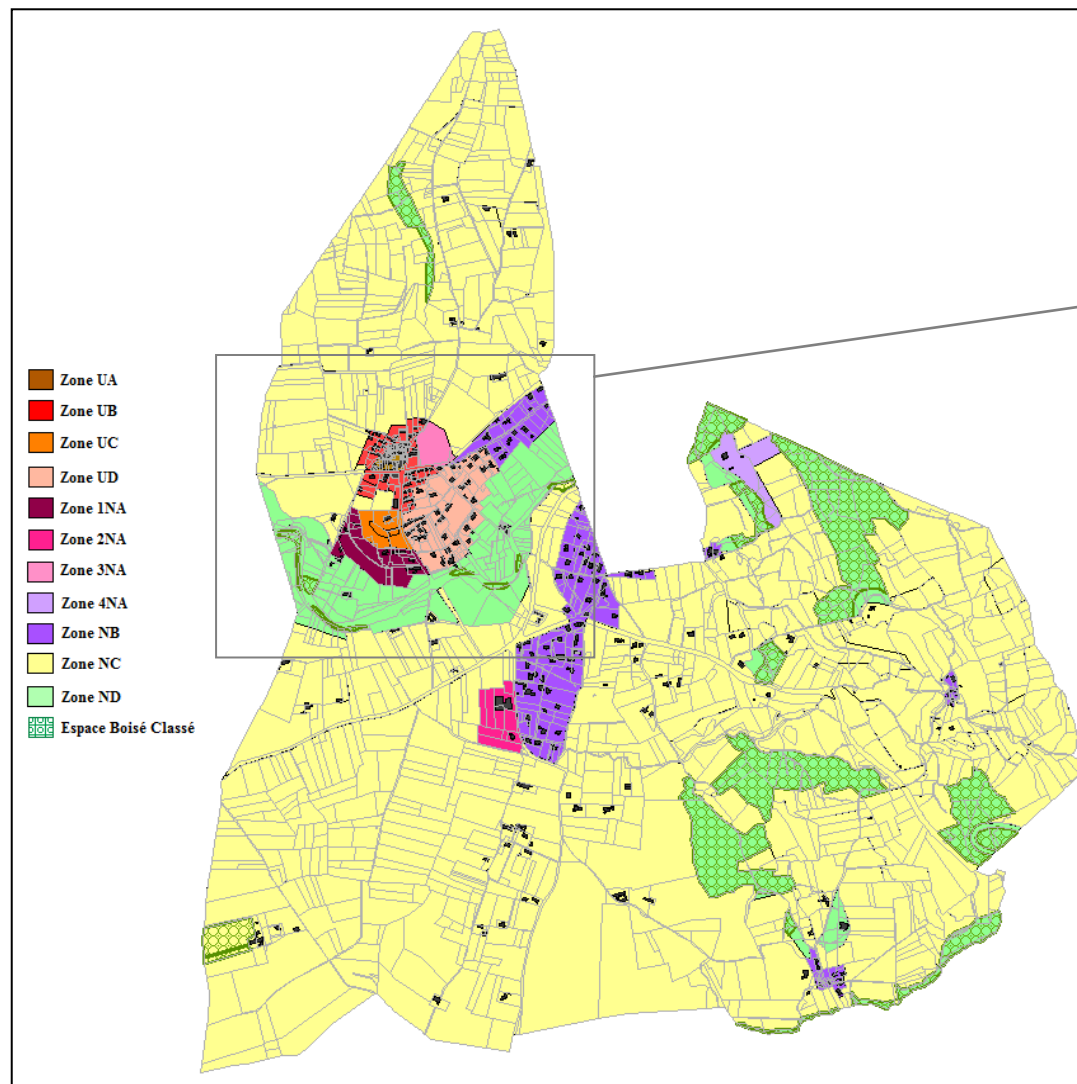
- Les objectifs assignés aux masses d'eau : 66% des eaux superficielles visent le bon état écologique d'ici à 2015 ;
- **8 orientations fondamentales.**



**Les 8 orientations fondamentales du SDAGE Rhône Méditerranée 2010-2015 sont les suivantes :**

1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
3. Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
4. Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
6. Préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
8. Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

## ANALYSE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



La commune de Saint-Pierre-de-Vassols est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols depuis le 24 septembre 2001. Le 12 juillet 2007 et le 27 avril 2009, le POS de la commune a été modifié. Cependant, le document ne correspond plus aux besoins de la commune. En outre, il ne correspond pas aux évolutions du contexte législatif et n'ai plus en mesure de définir de nouveaux objectifs de développement (projet de zone commerciale).

- Description du Plan d'Occupation des Sols et caractère des zones :

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Saint-Pierre-de-Vassols est composé de plusieurs zones différentes aux prescriptions particulières.

▪ Les zones urbaines :

- **Zone UA** (0.8 ha soit 0.2 % de la superficie du territoire communal) : Elle correspond au tissu villageois ancien et représente les différentes fonctions d'habitat, de service ou d'activités de la vie communale. Il présente un intérêt architectural certain et doit faire l'objet d'un examen et d'un contrôle très attentif pour toute construction ou rénovation du fait de sa localisation, sa morphologie, etc....
- **Zone UB** (3.6 ha soit 0.7 % de la superficie du territoire communal) : C'est une zone périphérique du centre ancien. Elle représente une première couronne d'extension urbaine à dominante d'habitat et de petites activités et de services compatibles avec le milieu urbain.
- **Zone UC** (1.5 ha soit 0.3 % de la superficie du territoire communal) : C'est une zone située au cœur du village, dans le prolongement sud de la Mairie et à l'Ouest des écoles, en bordure de l'Allée des Pins. Il s'agit d'une zone d'habitat mixte (habitat individuel et habitat collectif). Cette zone correspond en partie au dernier lotissement de la commune, les Terrasses de Saint-Pierre.
- **Zone UD** (6.8 ha soit 1.4 % de la superficie du territoire communal) : Il s'agit d'une zone d'habitat individuel isolé à faible densité dont une grande partie a été réalisé ces dernières années.
- **Zone 1NA** (3 ha soit 0.6 % de la superficie du territoire communal) : Elle correspond à une zone d'urbanisation future opérationnelle, à vocation urbaine d'habitat dans laquelle l'urbanisation doit se faire préalablement dans le cadre d'une opération d'aménagement.
- **Zone 2NA** (2.4 ha soit 0.6 % de la superficie du territoire communale) : Il s'agit d'une zone d'urbanisation « opérationnelle » à vocation d'activités économiques, artisanales, commerciales, de bureaux et de services. Elle n'a pas pour vocation de recevoir les activités industrielles.
- **Zone 3NA** (1.2 ha soit 0.2 % de la superficie du territoire communale) : Située en bordure de la route de Crillon (D 55), la zone 3NA est une zone d'urbanisation à long terme dite « fermée » prévue pour accueillir à terme un programme d'habitat dont la conception doit s'intégrer dans le prolongement du village.

- **Zone 4NA** (2.4 ha soit 0.5 % de la superficie du territoire communal) : Il s'agit d'une zone d'urbanisation spécifique réservée à l'accueil de petites unités d'hébergement liées au tourisme et aux loisirs.
- **Zone NB** (16.6 ha soit 3.4 % de la superficie du territoire communal) : Elle correspond à une zone d'habitat individuel isolé réalisé au coup par coup. Une attention particulière doit être apportée au niveau des caractéristiques des accès et des réseaux qui doivent être réalisés par des demandeurs.

- La zone agricole :

Il s'agit d'une vaste **zone NC** qui occupe 397.1 ha soit 80.5 % de la superficie du territoire communal. Sa vocation est agricole et l'occupation ainsi que l'utilisation du sol sont essentiellement limitées aux constructions et aux installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

- La zone naturelle :

La **zone ND** est une zone de protection des sites, des paysages et de risque d'incendie ou d'inondation qui représente 57 ha soit 11.6 % de la superficie du territoire communal. Les secteurs NDf2 et NDit disposent de prescriptions particulières. En effet, le secteur NDf2 est concerné par les risques d'incendie fort (aléa 2), alors que le secteur NDit est concerné par des risques d'inondation torrentielle de la rivière La Mède. Une grande majorité des espaces boisés classés se trouvent dans cette zone. Ce sont des espaces à conserver au titre des articles L.130-1 à L.130-5 du code de l'urbanisme.

### **Analyse de la consommation des espaces agricoles et forestiers du Plan d'Occupation des Sols actuellement opposable**

L'analyse de la consommation des espaces agricoles et forestiers a été permise par l'analyse comparative des parcelles construites issues du cadastre du début des années 2000 avec celles du cadastre actualisé. Cette analyse traite du développement de l'urbanisation de la commune de Saint-Pierre-de-Vassols à l'échelle des 10 dernières années. Cette analyse a également pris appui sur les photos aériennes et les permis de construire dont les constructions sont en cours de réalisation et ne figurent pas à ce jour sur les documents graphiques.

#### **Cette analyse comparative a porté uniquement sur les zones UA, UB, UC, UD, 1NA et NB.**

Ainsi, la mise en application du POS actuellement opposable a eu pour effet de consommer environ 6.5 hectares d'espaces majoritairement agricoles (espaces qui ont été urbanisés entre le début des années 2000 et aujourd'hui), dont environ 5 pour l'accueil de logements. Sont comptabilisés au sein de ces 6.5 hectares, les voiries de desserte, les bâtiments et espaces publics, ...

Toutefois, n'ont pas été intégrés au sein de ces 6.5 hectares, les parcelles déjà construites depuis le début des années 2000 ainsi que celles comprenant leurs jardins d'agrément.

### **Analyse de la densité de constructions réalisée avec l'application des règles du Plan d'Occupation des Sols actuellement opposable**

L'analyse de la densité moyenne des constructions réalisées, à usage principale d'habitation, au cours des 10 dernières années, prend appui sur l'analyse de la consommation du foncier établie ci-dessus. Cette analyse vise à effectuer un ratio entre le nombre de logements créés (40 environ) et le nombre d'hectares consommés pour la réalisation de ces logements, établi au sein des zones urbaines. Il s'agit là encore de réaliser une analyse comparative entre les parcelles construites issues du cadastre du début des années 2000 avec celles du cadastre actualisé, en y excluant les surfaces des parcelles concernées par les bâtiments d'activités, les espaces publics et équipements publics.

Il apparaît que **6.5 hectares environ** ont été consommés pour l'accueil des 40 logements estimés ci-dessus.

Ainsi, on estime que depuis le début années 2000, **la densité des constructions réalisées sur la commune de Saint-Pierre-de-Vassols est d'environ 6 logements par hectare**. En effet, cette faible densité s'explique en partie par une standardisation depuis les années 2000 des constructions individuelles en milieu de parcelles (parcelles en moyenne de 1500 m<sup>2</sup>). Cependant, les élus, conscient de l'impact de ce mode de développement sur l'environnement, ont choisi depuis 2009, de recentrer l'urbanisation au sein du centre du village et de privilégier des formes d'habitats plus diversifiés, comme en témoigne les terrasses de Saint-Pierre, lotissement dont la densité est d'environ 18 logements/hectare (logements individuels et collectifs). Les élus souhaitent donc poursuivre cette politique à travers l'élaboration du PLU.

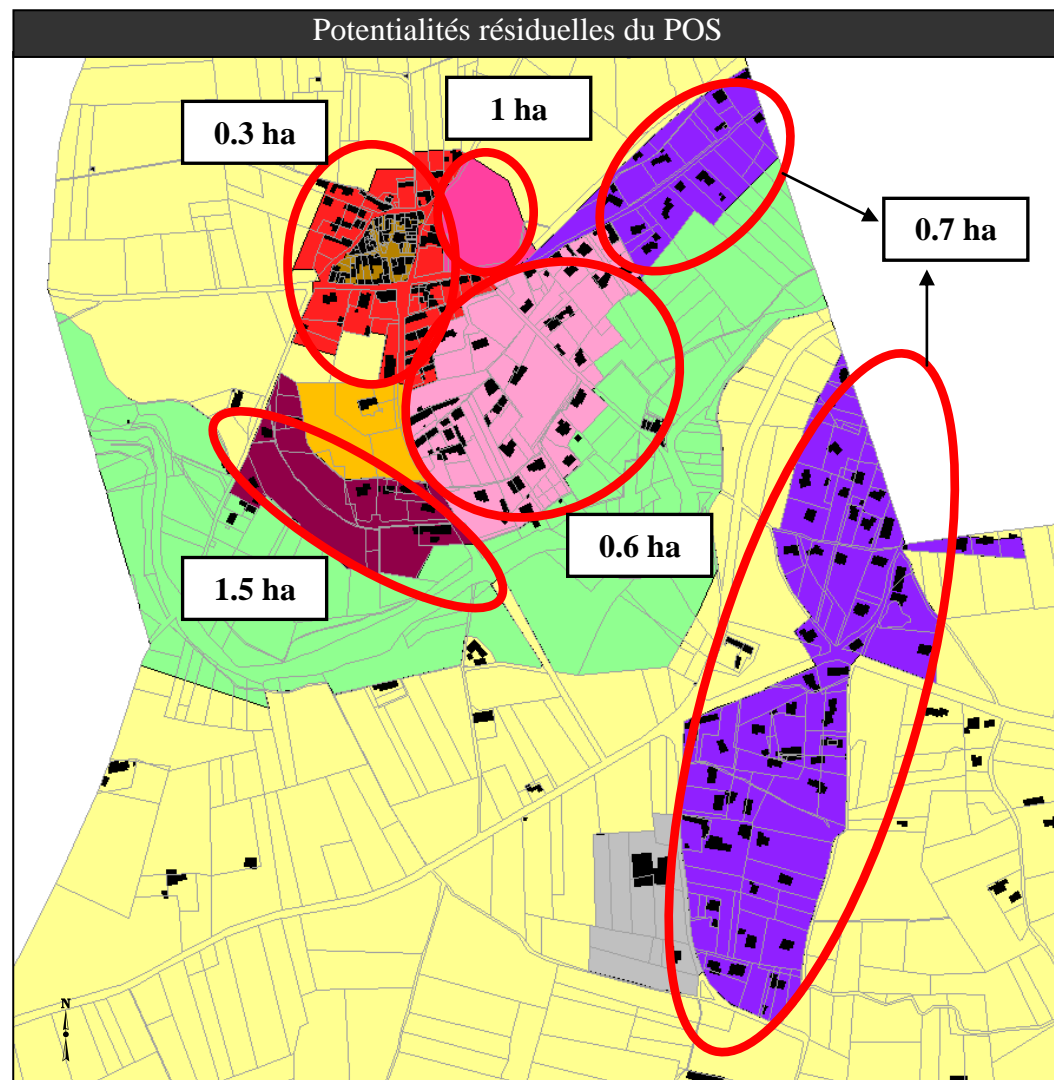
### L'analyse du résiduel constructible du Plan d'Occupation des Sols actuellement opposable

L'analyse du résiduel constructible du Plan d'Occupation des Sols actuellement opposable, s'est fait en prenant appui sur le cadastre actualisé, la photo aérienne et les permis de construire dont les constructions sont en cours de réalisation et ne figurent pas à ce jour sur les documents graphiques.

**Cette analyse a porté uniquement sur les zones UB, UC, UD, 1NA, 3NA et NB.** Il s'agit de définir le potentiel sur lequel va pouvoir s'appuyer le projet de développement démographique souhaité par les élus dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qu'ils vont définir.

De fait, mis à part les zones d'activités (2NA) et d'équipements publics (sportifs et de loisirs) (4NA), les jardins d'agrément des constructions existantes, les espaces publics ainsi que les parcelles concernées par un projet d'équipement public, les zones inconstructibles en raison d'un risque d'inondation important, et en tenant compte des quelques dents creuses en zone UA, aujourd'hui, **les potentialités du POS à vocation principale d'habitat s'élèvent à environ 4 hectares**, dont

- 1 ha en zone fermée du POS (zone 3NA),
- 1.5 en zone ouverte à l'urbanisation d'un seul tenant,
- 1.6 hectares composés de petites parcelles non construites au sein du tissu urbanisé du POS (dents creuses).



## TITRE 1 – BILAN DE L'EXISTANT, ANALYSE DES BESOINS





## I.1. POPULATION

### I.1.1- Evolution démographique

| Années           | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2009 |
|------------------|------|------|------|------|------|------|
| <b>St PIERRE</b> | 301  | 281  | 305  | 407  | 432  | 491  |

L'analyse de l'évolution démographique de Saint-Pierre-de-Vassols se fonde sur les recensements de la population effectués par l'INSEE.

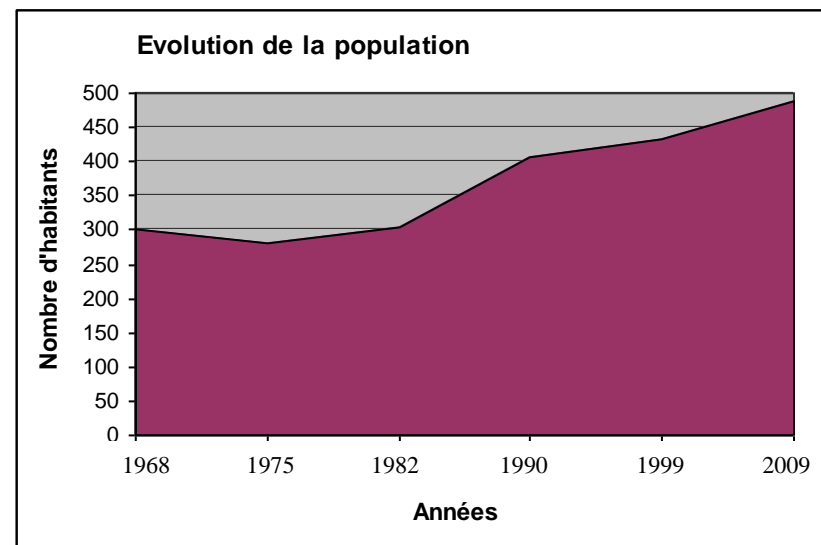
La commune compte en 2009, **491 habitants**, soit 59 habitants de plus qu'en 1999 (+ 13.7%) et **une variation annuelle moyenne de la population de 1.2 % pour la période 1968-2009.**

Trois phases d'évolution peuvent être mises en évidence :

Entre 1968 et 1975 : La commune perd 20 habitants en 7 ans, avec une variation annuelle moyenne de la population de -1 %.

Entre 1975 et 1990 : la tendance s'inverse, la croissance démographique connaît une nette augmentation. Et pour cause, les taux de variations annuels sont de 1.2 % entre 1975 et 1982 et de 3.7% entre 1982 et 1990. La commune accueille 102 habitants de plus en 15 ans (+ 44.8 %).

Entre 1990 et 2009, la commune comptabilisait 84 habitants supplémentaires, correspondant à un taux de variation annuel de +0.99 %. Entre 1999 et 2009 il a atteint 1.28%. Cette croissance récente marque une certaine continuité dynamique démographique dans l'évolution de la commune.



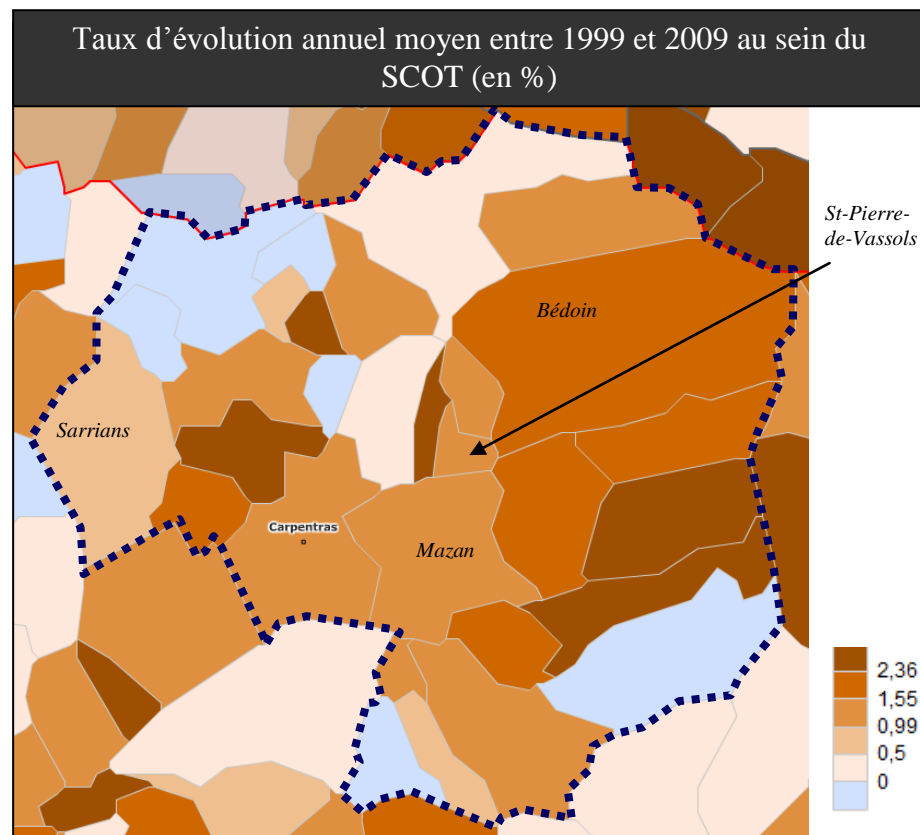
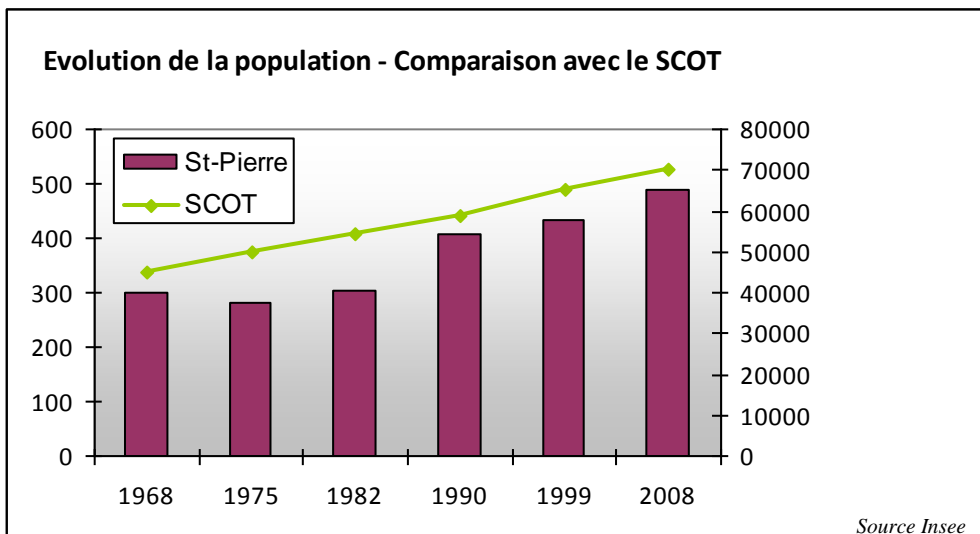
Source Insee

Si l'augmentation de la population se poursuit durant les années à venir, la commune devra répondre aux nouvelles problématiques en terme d'habitat, d'équipements, et de commerces.

#### ❖ Comparaison avec le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux

| Années           | 1968    | 1975    | 1982    | 1990    | 1999    | 2009    |
|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>St-PIERRE</b> | 301     | 281     | 305     | 407     | 432     | 491     |
| <b>SCOT</b>      | 45 080  | 49 979  | 54 430  | 58 586  | 65 153  | 72 037  |
| <b>Vaucluse</b>  | 353 966 | 390 446 | 427 343 | 467 075 | 499 665 | 540 065 |

Lorsque l'on compare l'évolution de Saint-Pierre-de-Vassols avec celle du territoire du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, on s'aperçoit que celle de Saint-Pierre-de-Vassols a augmenté à la même vitesse mais différemment. La population du SCOT a évolué de manière linéaire depuis 1968 et 2008, soit un taux de croissance annuel de 1.2 %. De manière générale, la population du SCOT a évolué de la même manière que celle du département du Vaucluse (taux de croissance annuel entre 1968 et 2008 de 1.1 %).



Une croissance démographique semblable à celle du SCOT et du département du Vaucluse entre 1968 et 2009

- **Saint-Pierre-de-Vassols : + 38.4 % et taux de croissance annuel moyen (TCAM) = 1.2 %**
- **SCOT : + 59.7 % et TCAM = 1.2 %**
- **Vaucluse : + 52 % et TCAM = 1.1 %**

Le taux d'évolution annuel moyen constaté entre 1999 et 2009 dans le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux profite principalement aux communes de l'Est du territoire dont Saint-Pierre-de-Vassols fait partie.

### I.1.2 -Les causes de variation de la population

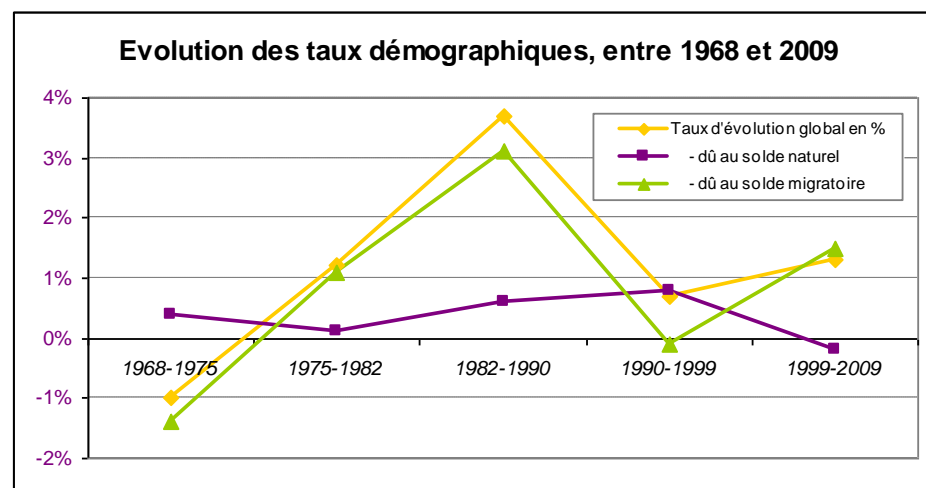
La croissance démographique est essentiellement due à un apport migratoire dont le plus soutenu s'est concentré entre les années 1975-1990, avec un pic remarquable de + 3.7% durant la période 1975-1982. Cette évolution va connaître un net ralentissement à partir du début des années 1990 avec seulement + 0,7% entre 1990 et 1999, mais depuis 1999 repart à la hausse avec +1.4% . Le graphique nous montre que depuis 1975, l'évolution de la population est directement liée au solde migratoire. Les périodes où la croissance démographique de Saint-Pierre-de-Vassols est plus faible sont donc dues à un solde migratoire qui diminue, c'est-à-dire à un nombre plus important de départs ou moins important d'arrivées. Le solde naturel intervient peu dans la croissance démographique de la commune : il est quasi nul de 1975 à 1982, puis négatif entre 1999 et 2009.

| Evolution démographique entre 1962 et 1999 |           |           |           |           |           |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|  | 1962-1968 | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 |
| <b>Naissances</b>                          | 25        | 25        | 22        | 38        | 56        |
| <b>Décès</b>                               | 19        | 16        | 20        | 21        | 27        |
| <b>Solde naturel</b>                       | 6         | 9         | 2         | 17        | 29        |
| <b>Solde migratoire</b>                    | -1        | -29       | 22        | 85        | -3        |

On remarque par ailleurs qu'entre 1962 et 1975, les soldes migratoires de Saint-Pierre-de-Vassols, n'ont cessé de diminuer, passant de -1 à -29, confirmant la baisse de population durant la période 1968-1975. Cependant, depuis 1990, le solde migratoire

diminue fortement, passant de 85 entre 1982-1990 à -3 pour la période 1990-1999. Le solde migratoire a ainsi une influence directe sur l'évolution de la population de Saint-Pierre-de-Vassols.

| Taux démographiques (moyennes annuelles) |             |             |             |             |             |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  | 1968 - 1975 | 1975 - 1982 | 1982 - 1990 | 1990 - 1999 | 1999 - 2009 |
| <b>Taux d'évolution global en %</b>      | -1,0%       | 1,2%        | 3,7%        | 0,7%        | 1,3%        |
| - dû au solde naturel                    | 0,4%        | 0,1%        | 0,6%        | 0,8%        | -0,2%       |
| - dû au solde migratoire                 | -1,4%       | 1,1%        | 3,1%        | -0,1%       | 1,5%        |
| <b>Taux de natalité pour 1000</b>        | 12,3        | 10,7        | 13,7        | 14,9        | 5,7         |
| <b>Taux de mortalité pour 1000</b>       | 7,8         | 9,8         | 7,6         | 7,2         | 7,6         |



Source Insee

### I.1.3 La répartition par âge de la population

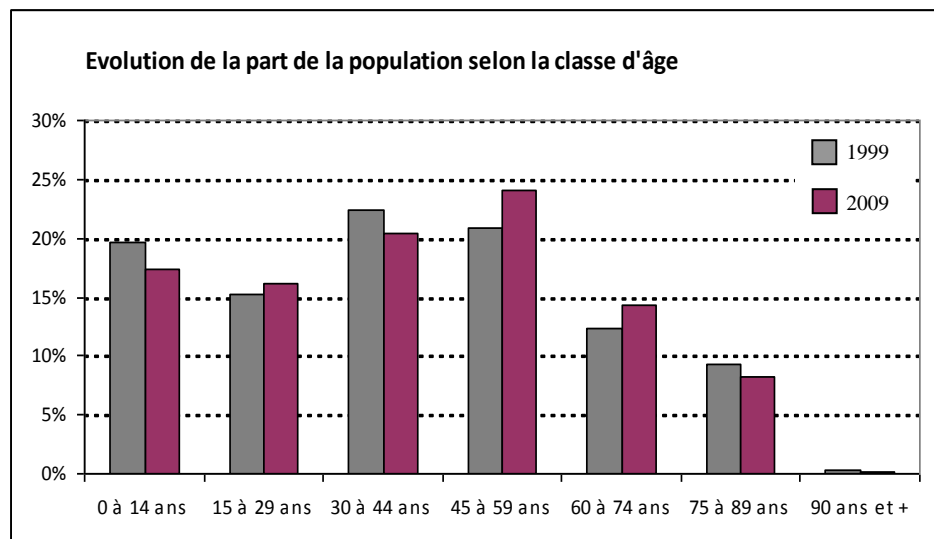
En 2009, les classes d'âges les plus représentées sont celles des 30-34 ans et 45-59 ans, représentant respectivement 20.3 % et 24% de la population. Inversement, la classe d'âge la moins importante durant est celle des 90 ans et plus, avec 0.2%.

Si l'on regarde l'évolution de chaque classe d'âge entre 1999 et 2009, on s'aperçoit que la classe d'âge qui a le plus augmenté en nombre, est celle des 45-59 ans (+ 28). En terme de points, cela représente une augmentation de 3.2 points (20.8% en 1999 et 24% en 2009). Cependant, plusieurs classes d'âges ont gardé le même nombre, mais avec un taux représentatif de la population en baisse (0-14 ans, 75-89 ans et 90 et plus).

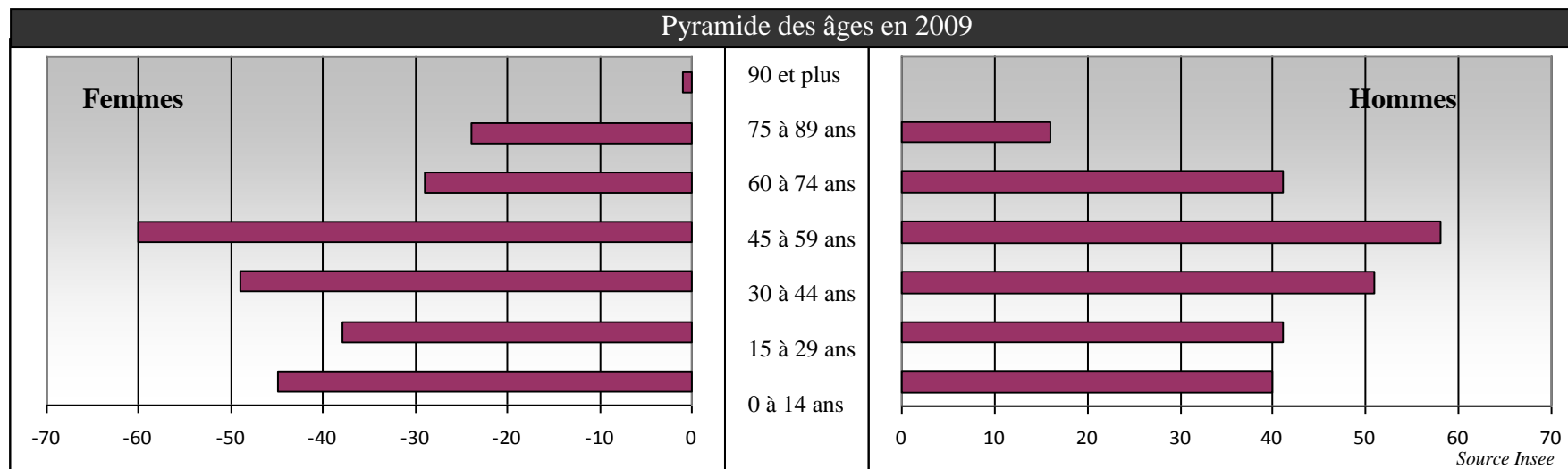
Depuis la fin des années 1990, on remarque une tendance au vieillissement de la population. La part des plus de 45 ans représente, en 2009, 46.6 % de l'ensemble de la population contre 37,5 % en 1999. Parallèlement à cela, la part des jeunes a baissé de 3.5 points entre 1999 et 2009 mais représente encore plus de la moitié de la population. Cette tendance peut s'expliquer de deux façons :

- Par une ancienneté assez prononcée des populations actuellement résidentes. Ceci est à mettre en relation avec le fort apport migratoire qu'à connu la commune entre les années 1975 et 1990.
- Par une offre en logements qui n'est plus adaptée pour accueillir des populations jeunes.

Depuis 1999, le taux du solde migratoire est reparti à la hausse (+1.6%), indiquant la venue de nouvelle population.

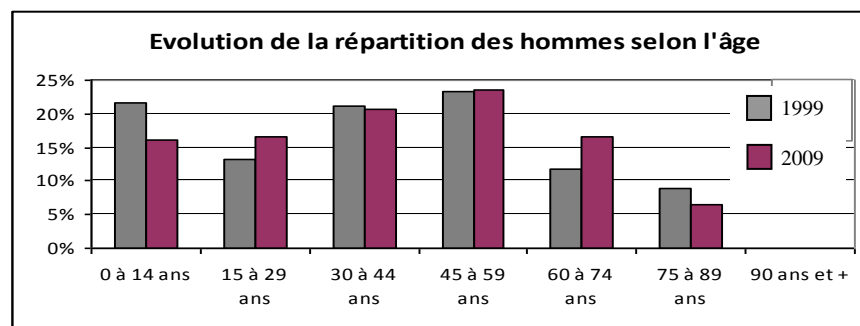
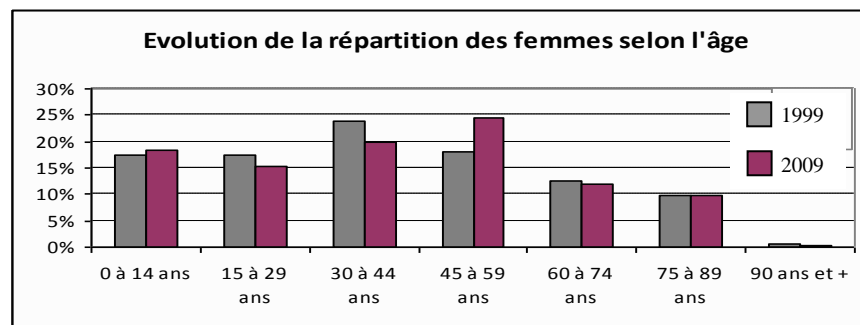


|                 | 1999       |             | 2009       |             | Taux d'évolution |
|-----------------|------------|-------------|------------|-------------|------------------|
|                 | Nombre     | %           | Nombre     | %           | 1999-2009        |
| 0 à 14 ans      | 85         | 19,7%       | 85         | 17,3%       | 0,00%            |
| 15 à 29 ans     | 66         | 15,3%       | 79         | 16%         | 19,70%           |
| 30 à 44 ans     | 97         | 22,4%       | 100        | 20,3%       | 3,09%            |
| 45 à 59 ans     | 90         | 20,8%       | 118        | 24%         | 31,11%           |
| 60 à 74 ans     | 53         | 12,3%       | 70         | 14,2%       | 32,08%           |
| 75 à 89 ans     | 40         | 9,3%        | 40         | 8,1%        | 0,00%            |
| 90 ans et +     | 1          | 0,2%        | 1          | 0,2%        | 0,00%            |
| <b>Ensemble</b> | <b>432</b> | <b>100%</b> | <b>489</b> | <b>100%</b> | <b>13,19%</b>    |



Ainsi, il existe un risque bien réel de vieillissement de la population car, par effet d'anticipation, on s'aperçoit que le glissement des classes d'âge ne permet pas le renouvellement de la population. La pyramide des âges nous le montre clairement, puisque la part des 15 à 29 ans est moins importante chez les hommes que celle des 30-44 ans, formant même un creux chez les femmes pour la même classe. Cela peut s'expliquer par plusieurs facteurs : beaucoup de jeunes partent de la commune pour aller faire leurs études, les jeunes actifs se dirigent vers des communes plus importantes pour trouver un emploi

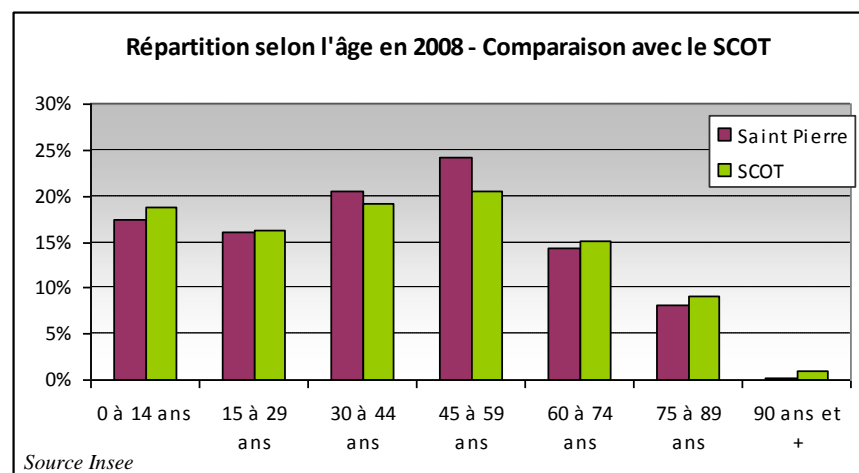
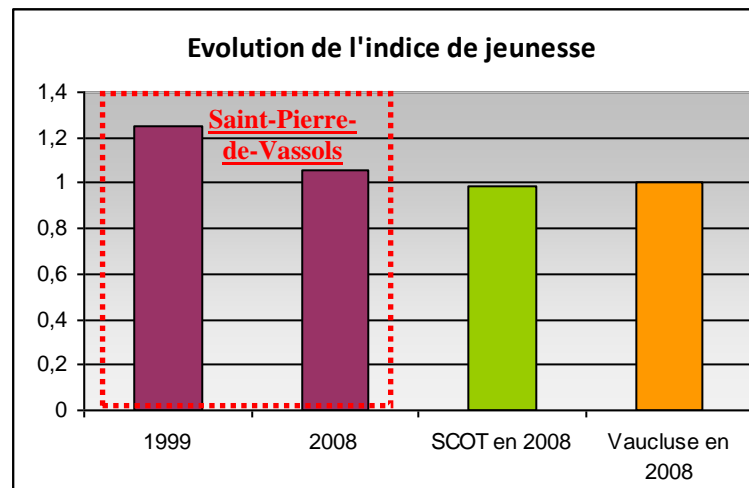
Concernant la répartition par sexe, en 2009, la commune, comptait 245 femmes et 246 hommes. Entre 1999 et 2009, la part des femmes a augmenté de 2.2 points, passant de 47.7% à 49.9%. La classe d'âge la plus représentée en 2009 est celle des 45-59 ans chez les hommes comme chez les femmes.



En 2008, Saint-Pierre-de-Vassols, possède une part plus importante de personnes entre 30 et 59 ans que le territoire du SCOT. Pour les classes d'âge comprises entre 0 et 29 ans et 60 ans et plus, c'est au sein du SCOT que les proportions sont les plus élevées. L'indice de jeunesse de la commune a diminué entre 1999 et 2008, passant de 125 à 106. Il est également supérieur à celui du SCOT en 2008, qui est de 99.

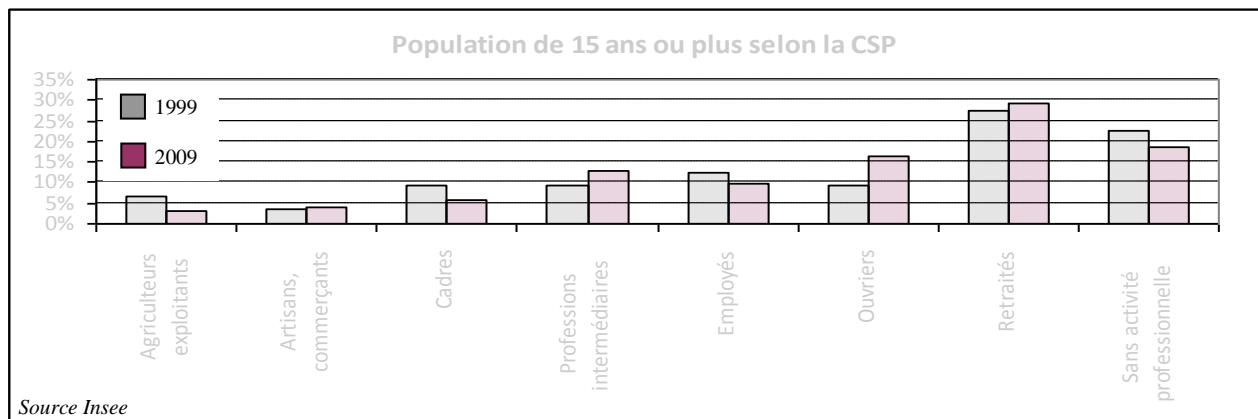
Malgré une population relativement jeune, il y a une tendance au vieillissement des classes d'âge. En effet la part des 45 à 59 ans reste la plus importante, suivi de la classe des 30 à 44 ans.

- Une hausse des personnes de 45 ans à 74 ans depuis 1999 ;
- Un vieillissement futur de la population ;
- Mais un territoire moins vieillissant que celui du SCOT et du Vaucluse.



### I.1.4 Les catégories socioprofessionnelles

| Population de 15 ans ou plus selon la CSP | 1999       |              | 2009       |              | Evolution en nombre (%) |
|---|------------|--------------|------------|--------------|-------------------------|
|   | Nb         | %            | Nb         | %            |                         |
| Agriculteurs exploitants                  | 24         | <b>6,8%</b>  | 12         | <b>3,0%</b>  | <b>-50%</b>             |
| Artisans, commerçants                     | 12         | <b>3,4%</b>  | 16         | <b>4,0%</b>  | <b>33,3%</b>            |
| Cadres                                    | 32         | <b>9,1%</b>  | 24         | <b>5,9%</b>  | <b>-25%</b>             |
| Professions intermédiaires                | 32         | <b>9,1%</b>  | 52         | <b>12,8%</b> | <b>62,5%</b>            |
| Employés                                  | 44         | <b>12,5%</b> | 40         | <b>9,9%</b>  | <b>-9,1%</b>            |
| Ouvriers                                  | 32         | <b>9,1%</b>  | 68         | <b>16,6%</b> | <b>112,5%</b>           |
| Retraités                                 | 96         | <b>27,3%</b> | 120        | <b>29,4%</b> | <b>25%</b>              |
| Sans activité professionnelle             | 80         | <b>22,7%</b> | 76         | <b>18,6%</b> | <b>-6,3%</b>            |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>352</b> |              | <b>408</b> |              | <b>15,9%</b>            |



- Le nombre de personnes sans activité professionnelle a baissé de 6.3% ;
- 3 personnes sur 10 sont retraitées ;
- Le nombre d'ouvriers a augmenté de 112,5% alors que le nombre de cadres a diminué d'un quart

- En 2009, la CSP la plus représentée est celle des retraités qui représente près de 3 habitants sur 10. Les retraités représentaient en 1999, 27.3% de la population, leur nombre a augmenté de 25% en 10 ans ;
- Les personnes de plus de 15 ans sans activité professionnelle arrivent en 2<sup>ème</sup> position, et représentent 18.6% en 2009. Leur nombre a diminué de 6.3% entre 1999 et 2009 ;
- En 2009, les employés représentent 9.9% et leur part a diminué de 9.1% par rapport à 1999;
- Les professions intermédiaires représentaient 9.1% en 1999 contre 12.8%, soit une progression de 62.5 %
- La part des cadres diminue de 25 % et représentent 5.9% de la population ;
- Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, représentant 4% de la population en 2009;
- Les ouvriers ont une part de 16.6% en 2009. Leur nombre a fortement augmenté au sein de la commune et totalisent la plus forte augmentation entre 1999 et 2009;
- Enfin, les agriculteurs exploitants ne représentent plus que 3% de la population en 2009. Le nombre d'agriculteurs a diminué de moitié en 10 ans.

### I.1.5 Les caractéristiques des familles et des ménages

A Saint-Pierre-de-Vassols, le nombre de ménages augmente depuis 1990, passant de 148 ménages en 1990 à 211 ménages en 2009, soit une hausse de 42,6% en 19 ans. En revanche, le nombre moyen d'occupants a eu tendance à diminuer, passant de 2.73 occupants par logement en 1990 à 2.36 en 2009. Cette baisse du nombre moyen de personnes par ménage s'est opérée de manière continue entre 1990 et 2009.

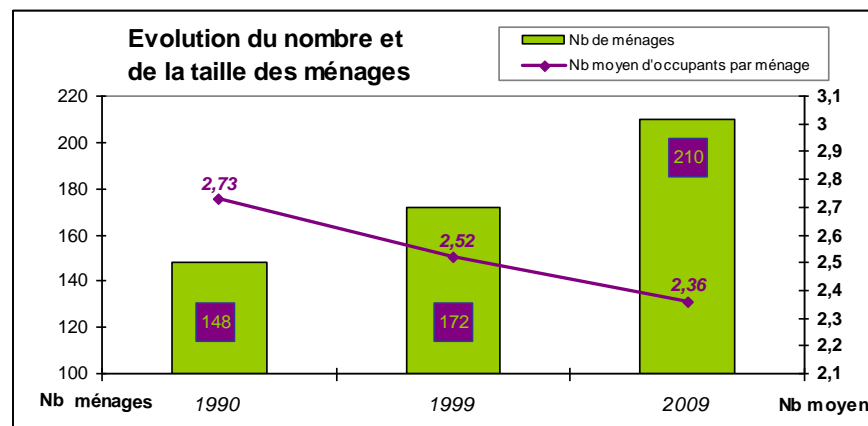
Deux principaux facteurs influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage :

- L'évolution de la structure par âge de la population,
- Les comportements de cohabitation.

Le nombre moyen de personnes par ménage a diminué également du fait de l'érosion des modes traditionnels de cohabitation. Ainsi, l'augmentation de la part des personnes vivant seules (+100% entre 1999 et 2009) est venue d'autant diminuer la taille moyenne des ménages.

Ces évolutions confortent l'analyse précédente sur le fait que la population de Saint-Pierre-de-Vassols connaît, aujourd'hui, un vieillissement de sa population avec une présence accrue de personnes en préretraite et retraite qui n'ont plus d'enfants à charge. Mais, l'implantation du nouveau lotissement risque de modifier la structure de la population, puisque de nouveaux ménages plus jeunes sont arrivés sur la commune. Cependant il est possible que le nombre moyen d'occupant par logement atteigne les 2.2 d'ici 2020-2025.

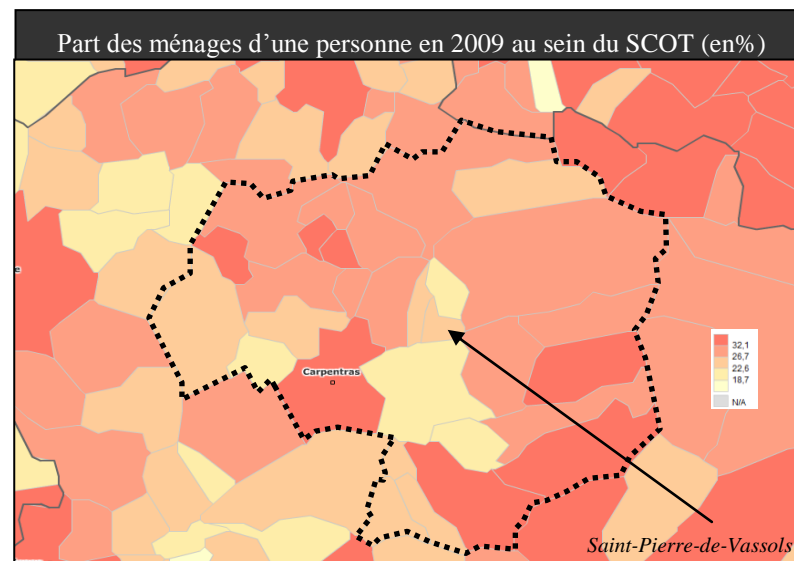
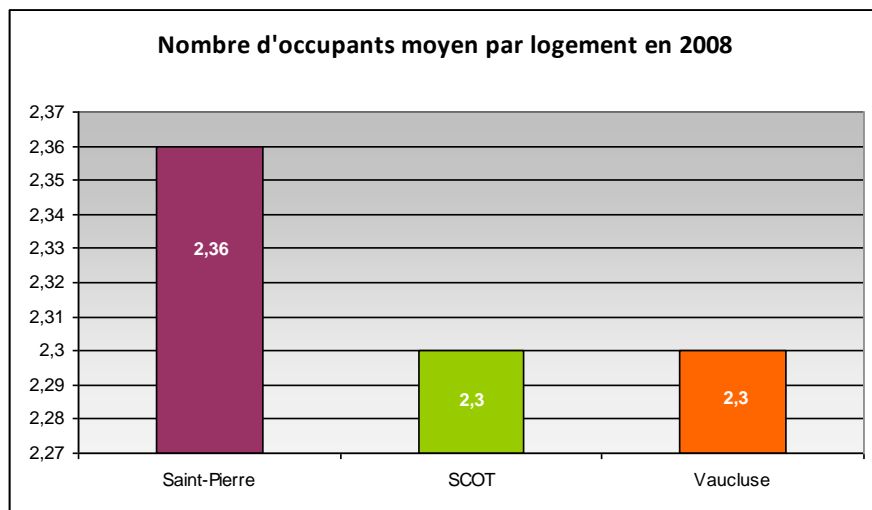
| Evolution du nombre et de la taille des ménages |        |            |                                  |
|---|--------|------------|----------------------------------|
| Année   | Nombre | Population | Nb moyen d'occupant par logement |
| 1990  | 148    | 407        | 2,73                             |
| 1999  | 172    | 432        | 2,52                             |
| 2009  | 211    | 491        | 2,36                             |



Source Insee



❖ Comparaison avec le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux



- Une augmentation du nombre de ménage de 42,6% entre 1990 et 2009 ;
- Un nombre moyen d'occupants par logements de 2.36 en 2008...
- ...supérieur à ceux du SCOT et du Vaucluse ;
- La part des ménages d'une personne en 2009 pour la commune de Saint-Pierre-de-Vassols est relativement importante à l'échelle du SCOT (26,4%).

## SYNTHESE – Démographie

### ▣▣ → Synthèse :

- Une croissance démographique maîtrisée, et un taux de croissance annuel moyen semblable à ceux du SCOT et du département (nouvelle dynamique démographique depuis 1999 avec un taux supérieur) ;
- Des variations de population dues au solde migratoire : au cours des vingt cinq dernières années, l'arrivée de nouveaux ménages a permis de maintenir un certain niveau de croissance démographique. Depuis 1999, le taux d'évolution du solde migratoire est reparti à la hausse (+1.3%) ;
- Une population relativement jeune mais qui tend à vieillir. La structure démographique évolue vers des tranches d'âges plus âgées, ce qui nécessite de mettre l'accent sur le développement d'une gestion urbaine de proximité (équipements, logements, services à la population, ...) adaptée à la structure démographique actuelle. Elle reste cependant, une commune jeune par rapport au reste du département ;
- Une part importante de retraités et de personnes sans activité professionnelle ;
- Une augmentation de la part des ménages de petite taille ;

### ▣▣ → Enjeux :

- Assurer un essor démographique en cohérence avec les équipements communaux ;
- Favoriser l'accueil de populations jeunes et dynamiques (jeunes couples avec enfants) ;
- Répondre aux phénomènes du vieillissement et de décohabitation ;
- Favoriser le maintien et l'accueil de ménages aux revenus modestes pour favoriser la cohésion sociale.
- Accompagner la croissance du village en favorisant la création de nouveaux habitats privilégiant la mixité sociale, l'aménagement d'équipements publics, et la préservation du cadre de vie.

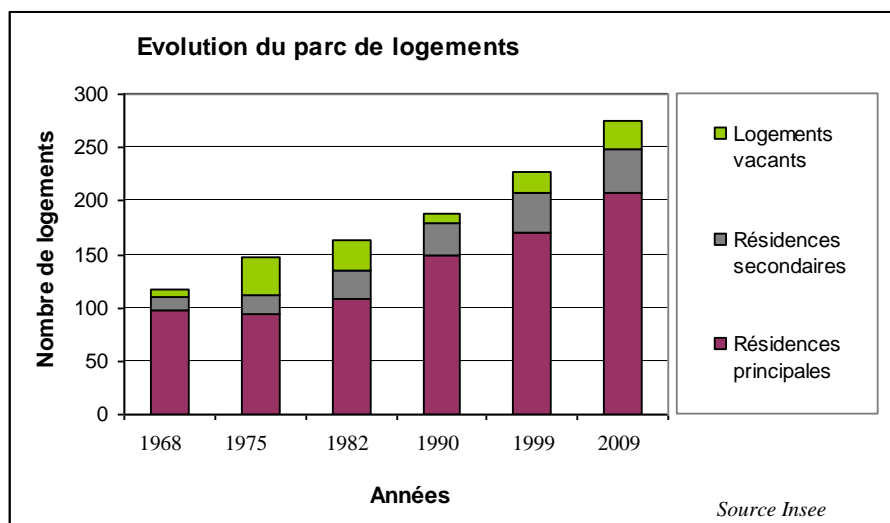
## I.2. HABITAT

### I.2.1 Evolution du parc de logements

| Ensemble des logements par type |            |               |            |               |            |               |            |               |            |               |            |               |
|---------------------------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|
|                                 | 1968       |               | 1975       |               | 1982       |               | 1990       |               | 1999       |               | 2009       |               |
|                                 | Nb         | %             | Nb         | %             | Nb         | %             | Nb         | %             | Nb         | %             | Nb         | %             |
| <b>Parc de logements</b>        | <b>118</b> | <b>100%</b>   | <b>148</b> | <b>100%</b>   | <b>163</b> | <b>100%</b>   | <b>188</b> | <b>100%</b>   | <b>228</b> | <b>100%</b>   | <b>274</b> | <b>100%</b>   |
| <b>Résidences principales</b>   | <b>97</b>  | <b>82,20%</b> | <b>94</b>  | <b>63,51%</b> | <b>109</b> | <b>66,87%</b> | <b>149</b> | <b>79,26%</b> | <b>171</b> | <b>75,00%</b> | <b>208</b> | <b>75,91%</b> |
| <b>Résidences secondaires</b>   | <b>13</b>  | <b>11,02%</b> | <b>18</b>  | <b>12,16%</b> | <b>26</b>  | <b>15,95%</b> | <b>30</b>  | <b>15,96%</b> | <b>37</b>  | <b>16,23%</b> | <b>40</b>  | <b>14,60%</b> |
| <b>Logements vacants</b>        | <b>8</b>   | <b>6,78%</b>  | <b>36</b>  | <b>24,32%</b> | <b>28</b>  | <b>17,18%</b> | <b>9</b>   | <b>4,79%</b>  | <b>20</b>  | <b>8,77%</b>  | <b>26</b>  | <b>9,48%</b>  |

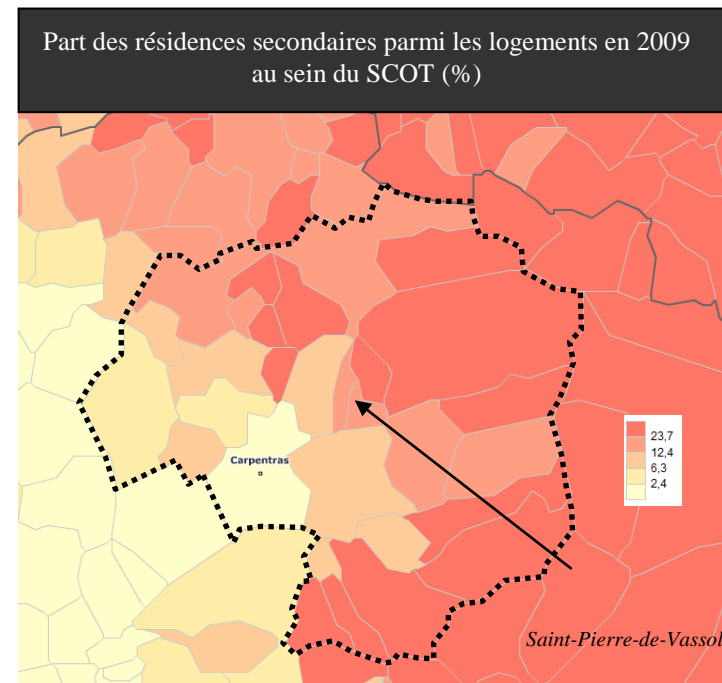
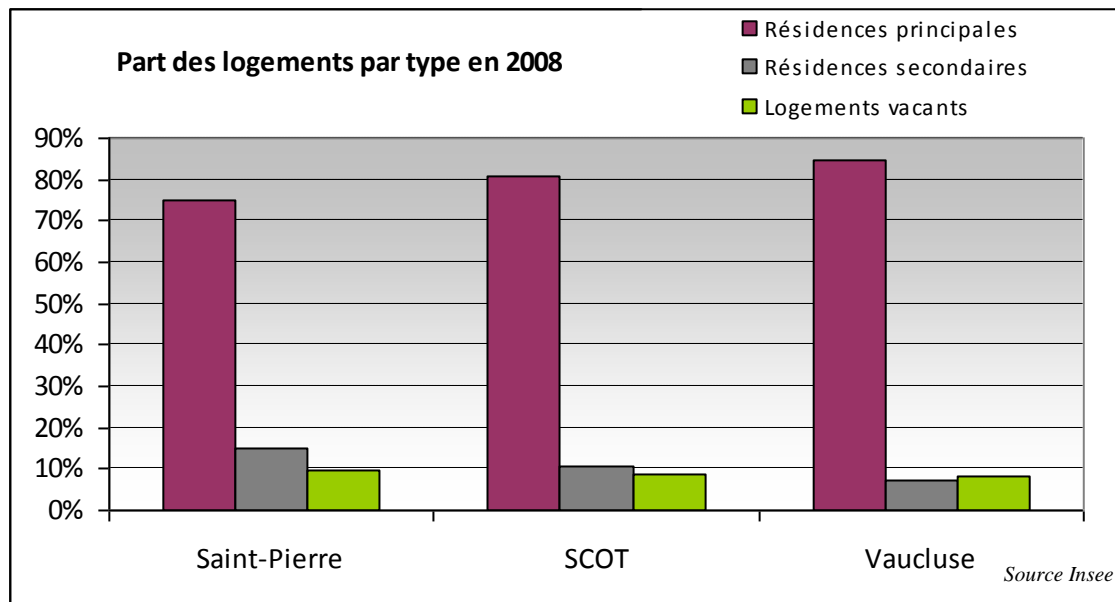
L'évolution du nombre de logements est directement liée à la fluctuation de la population.

Entre 1968 et 2009, le parc de logements a augmenté de 132.2%, soit une hausse de 156 unités en 41 ans. En 2009, le parc présente une majorité de résidences principales (75.91%). Depuis 1999, leur nombre a augmenté de 37 unités, mais leur part dans la commune stagne autour de 75 %. L'analyse de l'évolution de la structure du parc de logements met en évidence les caractéristiques suivantes :



- Une augmentation du nombre de résidences principales.
- Un nombre en augmentation de logements vacants. En 2009, ces 26 logements représentent un potentiel non négligeable d'habitations supplémentaires. Ces derniers sont particulièrement mis en avant par la loi SRU qui privilégie le renouvellement urbain afin d'éviter le gaspillage de l'espace.
- Une diminution de la part des résidences secondaires : celle-ci traduit une mutation de ces logements en résidences principales. Cela peut être lié à une demande soutenue non satisfaisante en constructions neuves.

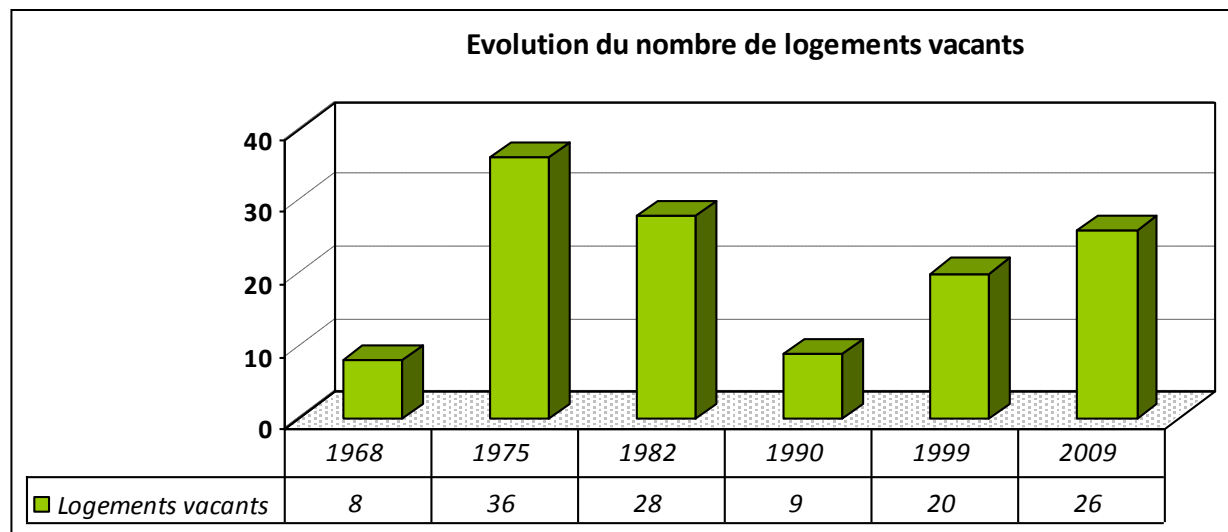
❖ Comparaison avec le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux



| Part des logements par type en 2008 |              |        |          |
|-------------------------------------|--------------|--------|----------|
|                                     | Saint-Pierre | SCOT   | Vaucluse |
| Résidences principales              | 75,00%       | 80,70% | 84,70%   |
| Résidences secondaires              | 14,86%       | 10,50% | 7,20%    |
| Logements vacants                   | 9,78%        | 8,80%  | 8,10%    |

- Un taux de résidences principales à Saint-Pierre-de-Vassols (75%) inférieur à celui du SCOT (80.7%) et à celui du Vaucluse (84.70%).
- Mais un taux de résidences secondaires largement supérieur dans la commune (14.86%) que dans le SCOT (10.5%) et dans le Vaucluse (7.20%). La part des résidences secondaires est très importante à l'Est du territoire, là où le tourisme est important.

## I.2.2 Les logements vacants



Le nombre de logements vacants de Saint-Pierre-de-Vassols a connu trois périodes :

- De 1968 et 1975 : La part des logements vacants atteint un seuil important, puisqu'il représente presque un quart du parc de logements (24,30%).
- De 1975 à 1990 : les logements vacants disparaissent peu à peu pour ne représenter que 4.79 % du parc de logements sur la commune en 1990 (9 unités).
- De 1990 à 2009 : La tendance s'inverse à nouveau et repart à la hausse. Ainsi, le nombre de logements vacants passe de 9 à 26 unités en 19 ans.

Cependant on peut observer que depuis 1999, la part de logements vacants est proche de celle du SCOT et du département. En 2009, la part des logements vacants représente 9.5% pour la commune, 8.8% pour le territoire du SCOT et 8.10% pour le Vaucluse.

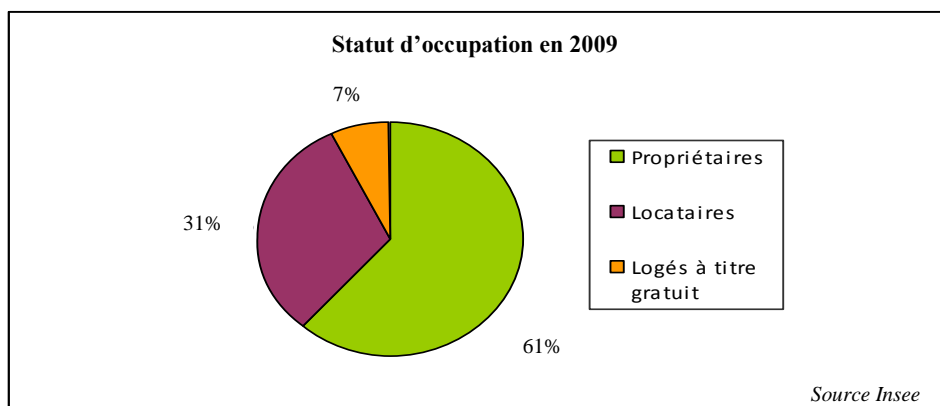
Bien que ce taux de 9.5% soit importants, puisque cela représente environ 26 logements, il est nécessaire de souligner deux points :

- certains de ces logements vacants se situent en zone agricole (hors zone constructible du PLU), puisque qu'il convient de rappeler que certains logements destinés aux saisonniers sont comptabilisés dans le parc de logements vacants ;
- certains logements recensés comme vacants lors du dernier recensement sont aujourd'hui occupés.

Au final, plusieurs logements (entre 5 et 10) considérés comme vacants, sont en réalité occupés constamment ou une partie de l'année. Ainsi, le taux réel de logements vacants sur la commune se situe entre 6 et 7%.

### I.2.3 L'occupation des logements

| Résidences principales selon le statut d'occupation |            |              |            |               |                       |
|---|------------|--------------|------------|---------------|-----------------------|
| Types de logement                                   | 1999       | %            | 2009       | %             | Evolution 1999 - 2009 |
| <b>Résidences principales</b>                       | <b>171</b> | <b>100%</b>  | <b>208</b> | <b>100,0%</b> | <b>17,4%</b>          |
| Propriétaires                                       | 109        | <b>63,7%</b> | 127        | <b>61%</b>    | <b>16,5%</b>          |
| Locataires  | 52         | <b>30,4%</b> | 66         | <b>31,7%</b>  | <b>27%</b>            |
| <i>Dont logements HLM</i>                           | 0          | <i>0,0%</i>  | 0          | <i>0,0%</i>   | <i>0,0%</i>           |
| Logés à titre gratuit                               | 10         | <b>5,8%</b>  | 15         | <b>7,2%</b>   | <b>50,0%</b>          |



| Statut d'occupation en 2008 |              |       |          |
|-----------------------------|--------------|-------|----------|
|                             | Saint-Pierre | SCOT  | Vaucluse |
| Propriétaires               | 61,4%        | 57,6% | 55,3%    |
| Locataires                  | 31,4%        | 38,7% | 41,4%    |
| Logés gratuit               | 7,2%         | 3,7%  | 3,3%     |

Il apparaît nettement que l'occupation en 2009 est le fait de propriétaires. Ils représentent 61% en 2009, contre 63.7% en 1999. Leur nombre a augmenté de 16.5%, mais leur part a diminué de 2.7 points.

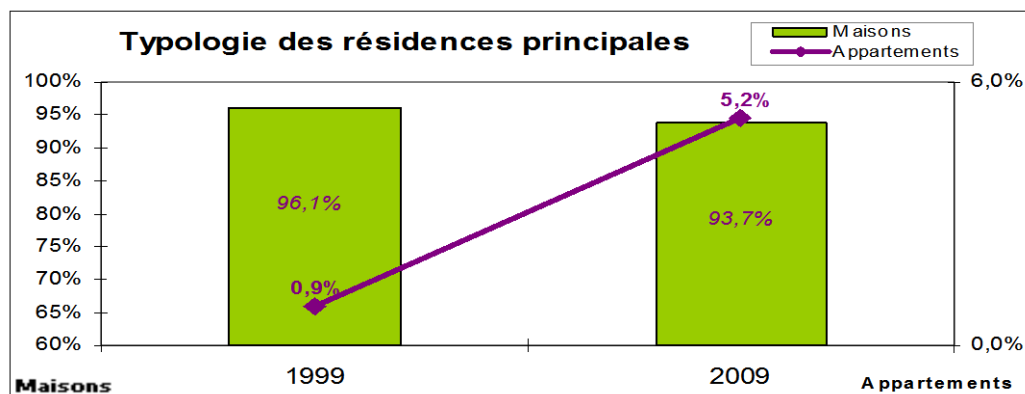
Les locataires représentent 31.7% du parc de résidences principales en 2009. Ils sont en augmentation par rapport à 1999, avec une augmentation de 27%. A Saint-Pierre-de-Vassols, il n'existe pas de locataires de logements HLM. Cependant, on compte 7.2% de logés à titre gratuit en 2009, avec une augmentation de 50% depuis 1999.

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols a donc un taux de locataires bien inférieur à la moyenne du SCOT et du Vaucluse, soit respectivement 7.3 et 10 points en moins.

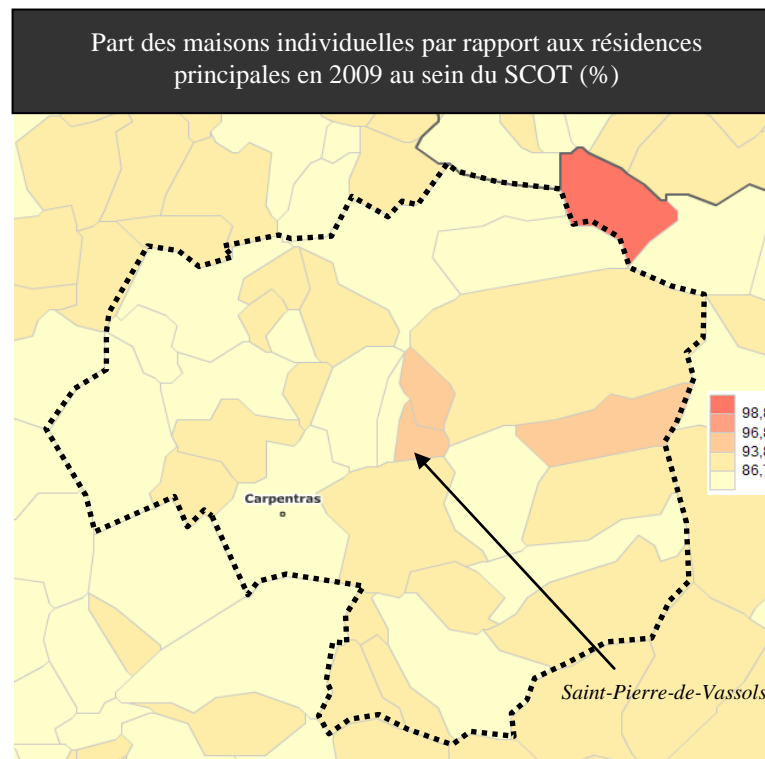
L'évolution croissante des locataires risque cependant de voir la tendance s'inverser. La mise en location de logements permet de répondre notamment aux besoins des populations les plus jeunes. Cela permet également de franchir toutes les étapes du parcours résidentiel : location et accession à la propriété.

Cependant, avec la conjoncture actuelle, les prix de l'immobilier ne cessent de s'accroître et effectuer un premier achat dans ce contexte, notamment pour les «primo-accédants», devient de plus en plus difficile, d'où une augmentation certaine de la part des locations immobilières.

### I.2.4 La typologie du bâti



| Résidences principales selon le nombre de pièces |            |             |            |             |                     |
|--|------------|-------------|------------|-------------|---------------------|
| Nombre de pièces                                 | 1999       | %           | 2009       | %           | Evolution 1999-2009 |
| <b>Ensemble</b>                                  | <b>171</b> | <b>100%</b> | <b>208</b> | <b>100%</b> |                     |
| 1 pièce  | 2          | 1,2%        | 0          | 0,0%        | <b>-100,0%</b>      |
| 2 pièces   | 11         | 6,4%        | 7          | 3,4%        | <b>-36,4%</b>       |
| 3 pièces   | 33         | 19,3%       | 22         | 10,6%       | <b>-33,3%</b>       |
| 4 pièces   | 41         | 24,0%       | 64         | 30,7%       | <b>56,1%</b>        |
| 5 pièces ou plus                                 | 84         | 49,1%       | 116        | 55,8%       | <b>38,1%</b>        |



En 2009, le parc de logements de la commune est constitué à 93.7% de logements individuels et à 5.2% de logements collectifs. On s'aperçoit que depuis 1999, leur part au sein du parc diminue, passant ainsi de 96.1% en 1999 à 93.7% en 2009. La part des appartements a quant à elle augmenté de 4.3 points sur la même période. L'évolution récente du parc immobilier montre donc une augmentation des logements collectifs sur la commune de Saint-Pierre-de-Vassols.

Concernant les résidences principales dans leur ensemble, le logement le plus représenté en 2009 est celui des 5 pièces ou plus (55.8%). Il a augmenté de 38.1% en nombre depuis 1999. Les petits logements (1 ou 2 pièces) sont donc sous-représentés à Saint-Pierre-de-Vassols, ils représentent respectivement 0% et 3.4% et sont en nette diminution depuis 1999. Les logements de 1 pièce ont disparu, et la part des logements de 2 pièces a chuté de 36.4%. Le taux de maisons individuelles de Saint-Pierre-de-Vassols est le plus important au sein du territoire de l'Arc Comtat Ventoux.

### **I.2.5 Saint-Pierre-de-Vassols et le PLH de la COVE**

Le premier PLH (Plan Local de l'Habitat) a prit fin en 2012. La COVE a décidé de poursuivre sa politique de logement sur son territoire en lançant un nouveau PLH pour la période 2014-2020. Celui-ci a été adopté le 03 mars 2014. Le programme local de l'habitat définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

#### **Le diagnostic du PLH a permis de mettre en évidence certains enjeux, à savoir :**

- Une logique de développement futur qui s'inscrit, au global sur les évolutions passées. C'est pourquoi, il est nécessaire que les orientations du PLH soient compatibles avec les objectifs globaux du SCOT, notamment en matière d'évolution démographique, de principe de densité, de production de logement...
- Une offre locative sociale insuffisante et trop concentrée
- Des changements en matière de consommations, utilisation du foncier (lutte contre l'étalement urbain, reconquérir une partie du parc existant, maîtriser le développement des communes...)
- Une offre pas toujours adaptée à certaines populations (mixité sociale et urbaine, développer une offre permettant à la fois de répondre aux besoins de jeunes ménages, mais aussi au vieillissement de la population)

#### **Le PLH de la COVE s'articule autour de 7 orientations**

1. Maîtriser le développement du territoire
2. Diversifier l'offre de logements
3. Optimiser la ressource foncière
4. Reconquérir le parc existant
5. S'assurer de la qualité de l'offre et répondre aux exigences du développement durable
6. Prendre en compte les besoins spécifiques
7. Piloter et accompagner la mise en oeuvre du PLH

**Les objectifs de production du PLH (2014-2020) en logements sur Saint Pierre de Vassols :** Le PLH prévoit la production de 4 à 5 logements par an sur la commune de Saint Pierre de Vassols, permettant de répondre aux objectifs de croissance démographique prévu par le SCOT.

**Les objectifs de production du PLH (2014-2020) en matière de logements locatifs aidés :** Le PLH prévoit 3 logements locatifs social à produire d'ici 2020. Par ailleurs cela représente 10% du parc de la production nouvelle de logements.



## I.2.6 Quelques éléments sur le marché du logement dans le Vaucluse

### Les maisons anciennes

Avec près de 52 % d'augmentation des prix de l'immobilier pour la période 2002/2006, le département de Vaucluse suscite toujours autant de convoitises des acheteurs de biens immobiliers.

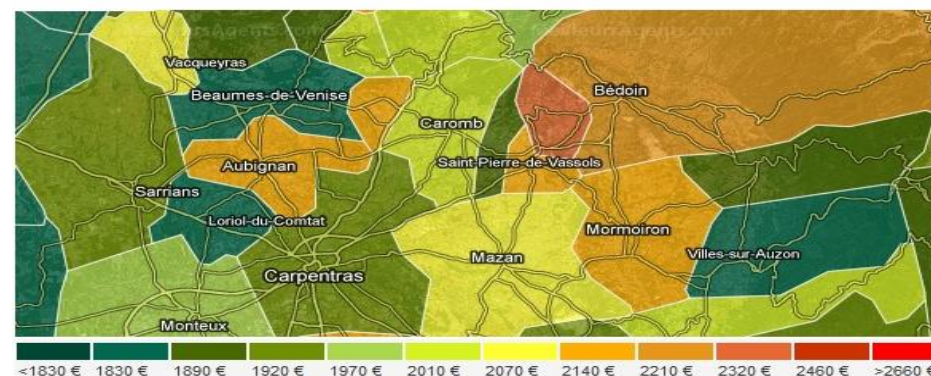
### Prix moyen de vente des maisons anciennes, en €

Pour les transactions ayant eu lieu entre juillet 2008 et juin 2009

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| <b>Région PACA</b>      | <b>394 100</b> |
| Alpes-de-Haute-Provence | 196 000        |
| Hautes-Alpes            | 209 100        |
| <b>Vaucluse</b>         | <b>242 500</b> |
| Bouches-du-Rhône        | 309 200        |
| Var                     | 432 400        |
| Alpes-Maritimes         | 634 400        |

| <b>Vaucluse</b>                 | <b>242 500</b> | Evolution    |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| Mont Ventoux - Plateau de Sault | 165 200        | -            |
| Grand Avignon                   | 209 300        | -6,2%        |
| <b>Carpentras - Pernes</b>      | <b>243 100</b> | <b>-4,3%</b> |
| Haut Vaucluse                   | 249 600        | 14,8%        |
| Sud Luberon - Pays d'Aygues     | 266 300        | -7,4%        |
| Pays Sorgues - Cavaillon        | 270 500        | -4,1%        |
| Nord Luberon - Pays d'Apt       | 355 400        | -14%         |

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| <b>Vaucluse</b>        | <b>242 500</b> |
| <i>Arrondissements</i> |                |
| Avignon                | 215 400        |
| <b>Carpentras</b>      | <b>242 100</b> |
| Apt                    | 296 000        |



Pour la période 2008-2009, le département du Vaucluse se situe au troisième rang au sein de la Région PACA concernant le prix médian de vente des maisons anciennes avec 242 500€. Il se situe bien en dessous de la moyenne régionale qui s'élève à 394 100€. En 2009, le Vaucluse conserve encore des prix raisonnables, face à des départements comme les Alpes-Maritimes, le Var ou les Bouches-du-Rhône qui détiennent des moyennes de prix beaucoup plus élevées.

Pour la période 2008-2009, le Vaucluse commence à connaître quelques diminutions de prix. Cette diminution s'observe dans presque toutes les régions. Dans la région de Carpentras où se situe Saint-Pierre-de-Vassols, le prix moyen de vente des maisons anciennes est de 243 100€, soit 600€ de plus que la moyenne départementale.

Si l'on zoome au niveau des arrondissements du Vaucluse, on voit que l'arrondissement de Carpentras, auquel appartient la commune de Saint-Pierre-de-Vassols, se situe bien au niveau de la moyenne départementale, avec un prix moyen de vente de 242 100€.

**Les appartements anciens**

Les appartements n'échappent pas, eux non plus, à cette conjoncture inflationniste des prix.

**Prix moyen de vente des appartements anciens, en €/m<sup>2</sup>**

*Pour les transactions ayant eu lieu entre juillet 2008 et juin 2009*

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| <b>Région PACA</b>      | <b>3 320</b> |
| <b>Vaucluse</b>         | <b>1 760</b> |
| Alpes-de-Haute-Provence | 1 830        |
| Hautes-Alpes            | 2 340        |
| Bouches-du-Rhône        | 2 570        |
| Var                     | 3 260        |
| Alpes-Maritimes         | 3 990        |

|                                    |              |           |
|------------------------------------|--------------|-----------|
| <b>Vaucluse</b>                    | <b>1 760</b> | Evolution |
| <i>Haut Vaucluse</i>               | <i>1 293</i> | -         |
| <i>Nord Luberon - Pays d'Apt</i>   | <i>1 389</i> | -1,6%     |
| <i>Vallée du Rhône</i>             | <i>1 562</i> | -         |
| <i>Grand Avignon</i>               | <i>1 596</i> | 2,5%      |
| <b>Carpentras - Pernes</b>         | <b>1 643</b> | -         |
| <i>Pays Sorgues - Cavaillon</i>    | <i>1 765</i> | -8,7%     |
| <i>Sud Luberon - Pays d'Aygues</i> | <i>2 135</i> | -8%       |

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| <b>Vaucluse</b>        | <b>1 760</b> |
| <i>Arrondissements</i> |              |
| <b>Carpentras</b>      | <b>1 580</b> |
| Apt                    | 1 710        |
| Avignon                | 1 810        |

En ce qui concerne le prix moyen de vente des appartements anciens, on s'aperçoit que le Vaucluse est le département où les prix sont les plus bas, avec 1760€/m<sup>2</sup>. Les Alpes-Maritimes ont encore les prix les plus élevés ; ils atteignent 3990€/m<sup>2</sup>.

Dans le Vaucluse, on constate une diminution des prix, notamment dans le Sud Luberon et le Pays d'Aygues (- 1.6%), et dans le Pays de la Sorgue et Cavaillon (-8.7%). Le Haut-Vaucluse se situe quant à lui au premier rang avec des prix avoisinants les 1290€/m<sup>2</sup>. Les prix moyens de vente des appartements anciens dans le secteur de Carpentras sont de 1 643€/m<sup>2</sup>, soit 117€/m<sup>2</sup> de moins que la moyenne départementale.

Enfin, l'arrondissement de la commune de Saint-Pierre-de-Vassols est l'arrondissement le moins cher, avec des prix de 1580€/m<sup>2</sup>, soit 180€/m<sup>2</sup> de moins que le département du Vaucluse.

## Les terrains à bâtir

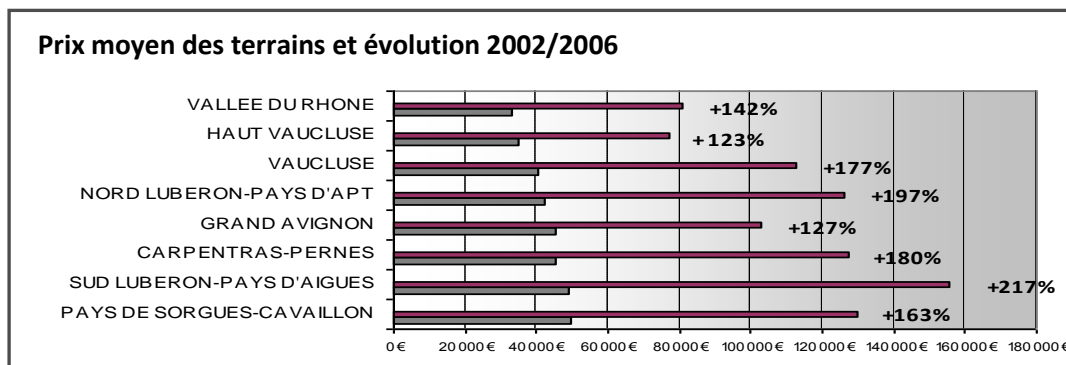
Avec près de 177% de hausse des prix des terrains à bâtir entre 2002 et 2006, le Vaucluse se place au 7<sup>ème</sup> rang des départements français.

### Prix moyen de vente des terrains à bâtir en €

Pour les transactions ayant eu lieu entre juillet 2008 et juin 2009

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| <b>Région PACA</b>      | <b>166 800</b> |
| Alpes-de-Haute-Provence | 77 300         |
| Hauts-Alpes             | 87 400         |
| <b>Vaucluse</b>         | <b>106 000</b> |
| Var                     | 184 400        |
| Bouches-du-Rhône        | 188 100        |
| Alpes-Maritimes         | 231 800        |

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| <b>Vaucluse</b>        | <b>106 000</b> |
| <i>Arrondissements</i> |                |
| <b>Avignon</b>         | <b>100 200</b> |
| <b>Carpentras</b>      | <b>102 100</b> |
| Apt                    | 123 800        |



Concernant les transactions effectuées entre 2008 et 2009, nous pouvons constater que le Vaucluse se situe au 3<sup>ème</sup> rang régional, avec des prix atteignant 106 000€. Ce prix reste bien inférieur à la moyenne de la Région PACA qui est de 166 800€.

Si on se focalise sur les arrondissements vauclusiens, on voit que les prix des terrains à bâtir de l'arrondissement de Carpentras avoisinent les 102 000€, soit 3900€ de moins que la moyenne départementale.

Il existe cependant de fortes disparités entre les différents secteurs du Vaucluse, où le sud Luberon est 50% plus cher que le Haut Vaucluse.

Le secteur du Sud Luberon Pays d'Aygues connaît des tarifs élevés en raison, notamment, de la forte demande de constructions neuves et de la pression démographique de l'agglomération aixoise.

## **SYNTHESE – Habitat**

### ▣▣ → Synthèse :

- 132.2% d'augmentation du parc de logements entre 1968 et 2009 ;
- Une part de résidences principales en 2009 (75%) plus faible que celle du SCOT (80.7%) ;
- Une part importante de résidences secondaires (14.6%), due au tourisme. Cela a pour conséquence d'avoir des logements fermés une majeure partie de l'année ;
- Un taux important de logements vacants : 9.48% du parc de logements sur la commune ;
- Une part de locataires (31.4%) qui augmente plus vite que celle des propriétaires (61.4%) ;
- La composition du parc de logements, avec une forte majorité de résidences principales et de maisons individuelles (93.7%), détermine la vocation résidentielle de la commune. L'importance des maisons individuelles, tend à la standardisation des produits logements sur la commune occasionnant un certain nombre de contraintes pour la collectivité : consommation de l'espace, étalement urbain, pauvreté architecturale et la nécessité d'équiper les zones non desservies par des réseaux.
- Une forte augmentation de la part de logements collectifs (5.2% en 2009 contre 0.9% en 1999) ;
- Les types de logements ne paraissent pas adaptés aux besoins : une majorité de logements de grande taille alors que le nombre d'occupants par ménage reste faible.

### ▣▣ → Enjeux :

- Une diversification nécessaire du parc vers des logements de petites tailles, des programmes de collectifs et une offre locative plus conséquente afin de répondre à des objectifs de mixité de population mais aussi de décohabitation et de vieillissement de la population. Le parc d'habitat se voudra donc diversifié en proposant des logements qui puissent accueillir toute tranche de population (jeunes, personnes âgées ...) aussi bien en accession qu'en locatif.
- Limiter le développement des résidences secondaires ;
- Remettre des logements vacants sur le marché et adapter les logements de grande taille pour répondre à une nouvelle demande.

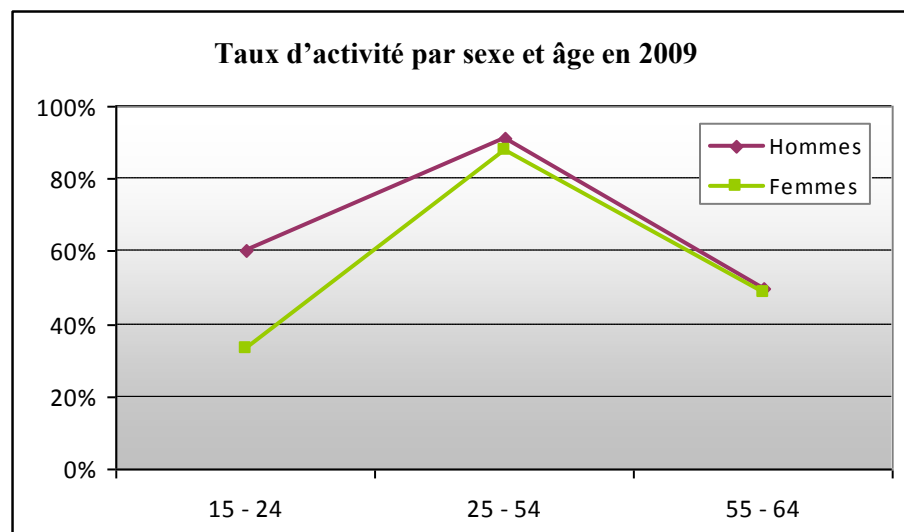
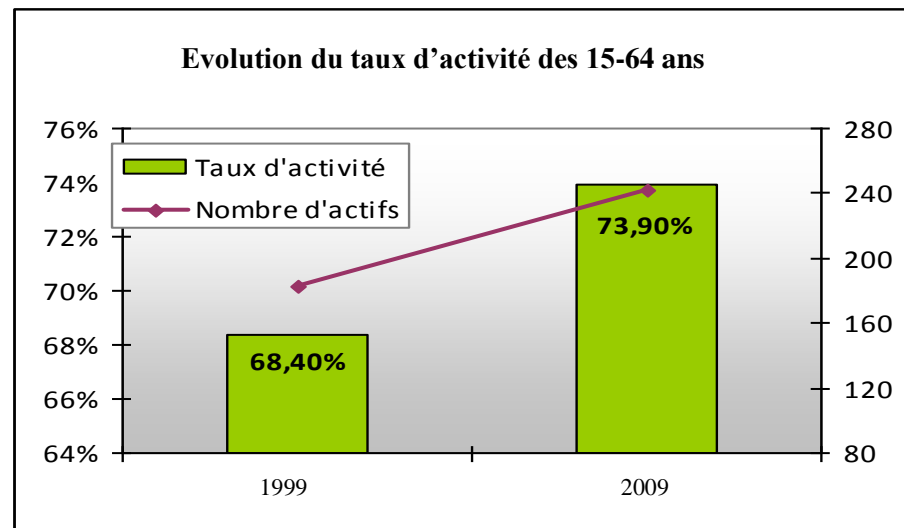
### I.3. ACTIVITES ECONOMIQUES

#### I.3.1 La population active

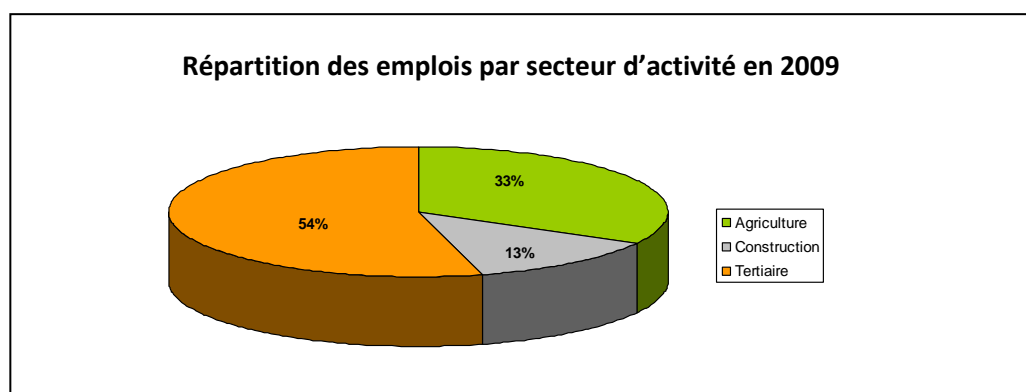
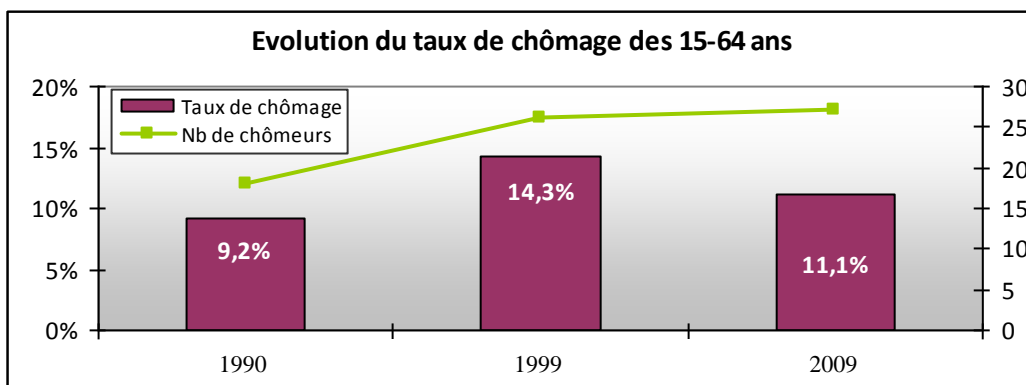
Les variations de la population de Saint-Pierre-de-Vassols se sont accompagnées d'une évolution de la population active. Depuis 1999, le nombre d'actifs de 15 à 64 ans a augmenté, passant de 182 actifs en 1999 à 243 actifs en 2009, soit une hausse de 33.5% du nombre d'actifs en 10 ans.

Le taux d'activité a lui aussi augmenté durant ces dernières années. Il est passé de 68.4% en 1999 à 73.9% en 2009, soit une augmentation de 5.5 points sur cette période. Parallèlement, la population de référence des personnes de 15 à 64 ans a également augmenté, passant de 266 en 1999 à 329 en 2009, soit une hausse de 63 unités (+23.6%). Le taux d'activité de Saint-Pierre-de-Vassols est supérieur à celui du SCOT (69.1%) et du Vaucluse (69.5%).

Concernant la répartition de la population active de 15 à 64 ans selon l'âge et le sexe, on constate qu'en 2009, le taux d'activité des hommes est supérieur à celui des femmes pour toutes les classes d'âge. Ceci est surtout vrai pour la classe des 15-24 ans où la différence atteint 27.7 points. Il s'agit d'un phénomène courant s'expliquant tout d'abord par le fait que les femmes restent plus que les hommes au foyer pour élever les enfants, mais également par le fait que dans certains cas, les épouses aident leurs maris dans leur travail sans occuper un statut d'actif (exemple des activités agricole, de commerce et artisanale). De manière générale, le taux d'activité des hommes en 2009 est de 76.6% et celui des femmes de 71.1% soit une différence de 5.5 points.



| Population active de 15 à 64 ans |                 |                 |              |                 |                 |              |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------|
|                                  | 2009            |                 |              | 1999            |                 |              |
|                                  | Taux d'activité | Ayant un emploi | Chômeurs     | Taux d'activité | Ayant un emploi | Chômeurs     |
| <b>Ensemble</b>                  | <b>73,90%</b>   | <b>88,9%</b>    | <b>11,1%</b> | <b>68,2%</b>    | <b>85,7%</b>    | <b>14,3%</b> |
| de 15 à 24 ans                   | 46,20%          | 87,5%           | 12,5%        | 28,3%           | 76,9%           | 23,1%        |
| de 25 à 54 ans                   | 89,80%          | 87,9%           | 12,1%        | 84,9%           | 87,3%           | 12,7%        |
| de 55 à 64 ans                   | 49,30%          | 94,4%           | 5,6%         | 31,4%           | 72,7%           | 27,3%        |



Entre 1999 et 2009, toutes les classes d'âge ont vu leur taux d'activité augmenter. Les 15-24 ans sont passés de 28.3% à 46.20% (+17.9 points), les 25-54 ans ont vu leur part augmenter de 4.9 points, atteignant un taux d'activité de 89.8% en 2009. Enfin, le taux des 55-64 ans est passé de 31.4% à 49.3% en 2008, soit +17.9 points. Par ailleurs, toutes les classes d'âge ont un taux d'actifs ayant un emploi qui augmente entre 1999 et 2009.

Entre 1990 et 2009, le taux de chômage a connu deux périodes :

- Il a augmenté entre 1990 et 1999 passant de 9.2% à 14.3% soit + 5.1 points. Parallèlement, le nombre de chômeurs s'est accru (+11 personnes en 9 ans)
- Depuis 1999, le taux de chômage diminue, atteignant 11.1% contre 14.3% en 1999. Paradoxalement le nombre de chômeurs augmente légèrement (+1 personnes entre 1999 et 2009)

Au sein des 92 emplois recensés en 2009, on constate que le secteur d'activité qui emploie le plus est celui du tertiaire avec 54%, suivi de l'agriculture avec un tiers des emplois. La construction arrive troisième avec 13%.

Pour comparaison, le taux de chômage du territoire du SCOT est de 13.8 % (soit 2.7 points de plus que Saint-Pierre-de-Vassols) et celui du Vaucluse est de 9.8%, soit 1.3 points de moins. Le taux de chômage de Saint-Pierre-de-Vassols est donc légèrement supérieur à la moyenne départementale.

Saint-Pierre-de-Vassols compte 75.9% de salariés en 2009, ce chiffre est en hausse depuis 1999, soit + 9 points.

En comparaison, le taux de personnes salariées est de 75.4% sur le territoire du SCOT. On a ainsi au total 166 salariés en 2009. Au sein des personnes salariées, ce sont les femmes qui ont le taux le plus fort en 2009 avec 80.6% contre 71.8% d'hommes. On constate également une part plus importante de titulaire de la fonction publique et d'intérim chez les femmes.

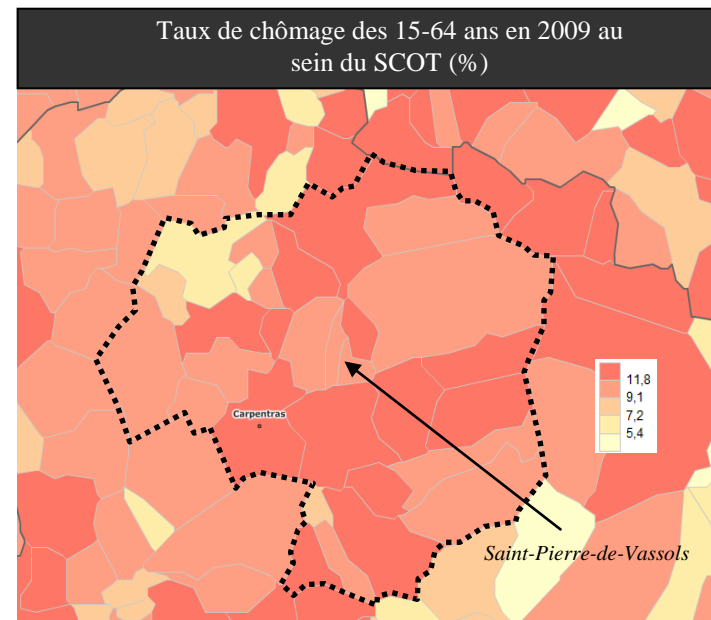


| Formes d'emploi des salariés des 15 ans ou plus en 2009 |            |              |            |             |
|---|------------|--------------|------------|-------------|
|   | Hommes     |              | Femmes     |             |
|   | Nb         | %            | Nb         | %           |
| <b>Ensemble</b>   | <b>117</b> | <b>100%</b>  | <b>103</b> | <b>100%</b> |
| Titulaire de la fonction publique et CDI                | 69         | <b>58,9%</b> | 69         | <b>67%</b>  |
| CDD   | 6          | <b>5,1%</b>  | 8          | <b>7,8%</b> |
| Intérim   | 1          | <b>0,9%</b>  | 0          | <b>0,0%</b> |
| Emplois aidés   | 0          | <b>0,0%</b>  | 3          | <b>2,9%</b> |
| Apprentissage - stage                                   | 8          | <b>6,8%</b>  | 3          | <b>2,9%</b> |

❖ *Comparaison avec le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux*

- Un taux d'activité plus important (73.9%) que sur le territoire du SCOT
- Un taux de chômage plus faible que la moyenne du SCOT (13.8%)
- Un taux de salariés légèrement plus important à Saint-Pierre-de-Vassols qu'au sein du SCOT

| La population active en 2008 - Comparaison avec le SCOT |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
|   | Taux d'activité | Taux de chômage |
| <b>Saint-Pierre</b>                                     | <b>73,9%</b>    | <b>11,1%</b>    |
| <b>SCOT</b>   | <b>68,4%</b>    | <b>13,8%</b>    |
| <i>Vaucluse</i>   | <i>69,5%</i>    | <i>9,8%</i>     |



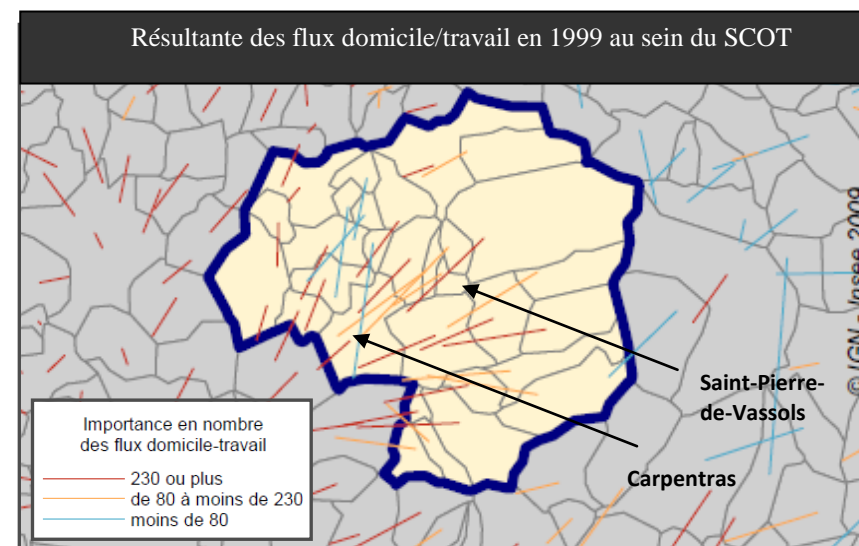
### I.3.2 Les emplois et migrations journalières

Les migrations journalières domicile/travail sont de plus en plus importantes dans la mesure où, proportionnellement, de moins en moins d'actifs travaillent dans la commune où ils résident. En effet, entre 1999 et 2009, la part des actifs travaillant dans la commune où ils habitent est passée de 28.8% à 20.9%, soit une baisse de 7.9 points. Le nombre d'actifs travaillant et résidant dans deux communes différentes a quant à lui augmenté de 55.9%, soit une hausse de 7.9 points. Ainsi, en 2009, les habitants de Saint-Pierre-de-Vassols sont près de 80% à travailler et résider dans deux communes différentes ; ce phénomène risque de s'accroître au cours des prochaines années. Les villes alentours s'imposent donc peu à peu comme les principales villes créatrices d'emplois.

Le tracé des résultantes vectorielles s'obtient en joignant le lieu de résidence des actifs à leur lieu moyen de travail, ce qui permet de mettre en évidence la polarisation des communes attractives en matière d'emploi. On s'aperçoit ainsi que les habitants de Saint-Pierre-de-Vassols vont majoritairement travailler sur la commune de Carpentras.

- 1 habitant sur 5 réside et travaille au sein de la commune ;
- 79.1 % des habitants de Saint-Pierre-de-Vassols travaillent en dehors de leur commune de résidence ;
- La ville de Carpentras capte une majorité des travailleurs de la commune.

| Lieu de résidence - lieu de travail |            |                       |
|-------------------------------------|------------|-----------------------|
| Actif ayant un emploi :             | 2009       | Evolution 1999 - 2009 |
| <b>Ensemble</b>                     | <b>219</b> | <b>40,4%</b>          |
| Travaillent et résident:            |            |                       |
| * dans la même commune              | 46         | 2,22 %                |
| %                                   | 20,9%      | -7,9pts               |
| * dans 2 communes différentes:      | 173        | 55,9 %                |
| %                                   | 79,1%      | + 7,9pts              |
| - du même département               | 162        | 55,8%                 |
| - de départements différents        | 11         | 57,1%                 |





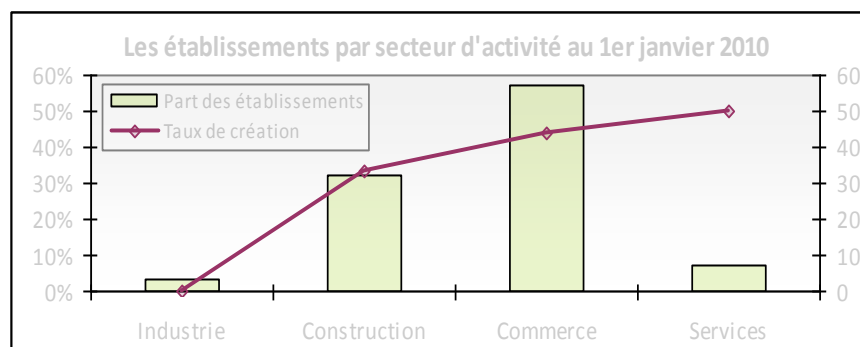
### I.3.3 Le tissu économique local

Le **développement économique** est l'une des compétences essentielles de la **COVE**. Elle s'implique dans le soutien du tissu économique local. Ses compétences en matière de développement économique sont les suivantes :

- *Création, aménagement, entretien, gestion ou reprise de zones d'activités (secteurs industriel, commercial, tertiaire, artisanal, touristique, aéroportuaire) ;*
- *Aménagement, entretien et exploitation d'équipements industriels, artisanaux et agricoles d'intérêt communautaire ;*
- *Conception, réalisation et exploitation des opérations liées à la mise en œuvre de réseaux câblés et d'infrastructures de télécommunications.*

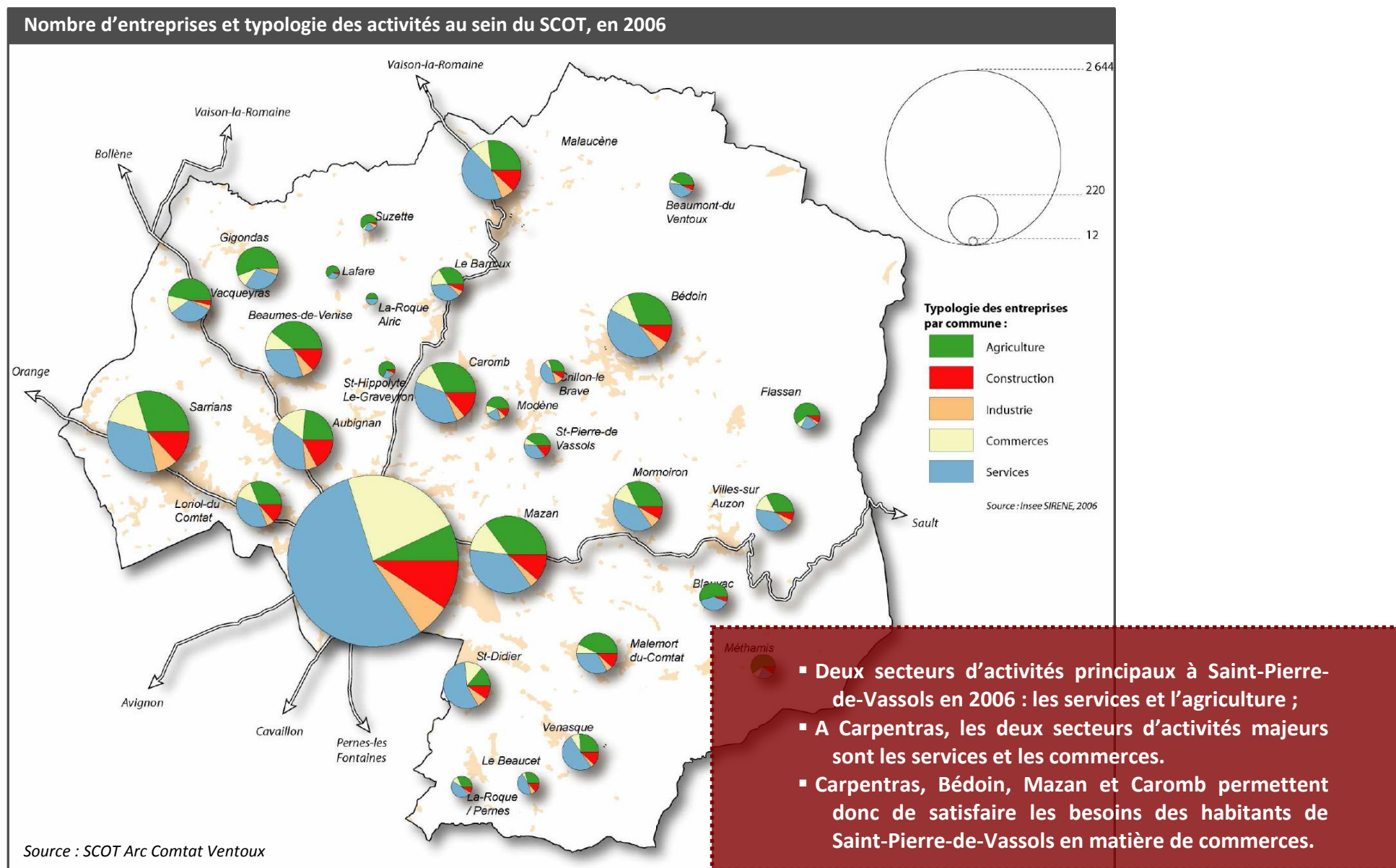
| Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2010 |           |             |
|--|-----------|-------------|
|  | Nombre    | %           |
| <b>Ensemble</b>  | <b>28</b> | <b>100%</b> |
| Industrie  | 1         | 3,6%        |
| Construction   | 9         | 32,1%       |
| Commerce   | 16        | 57,1%       |
| Services   | 2         | 7,1%        |

| Créations d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2010 |           |             |                  |
|---|-----------|-------------|------------------|
|   | Ensemble  | %           | Taux de création |
| <b>Ensemble</b>   | <b>11</b> | <b>100%</b> | <b>39,3</b>      |
| Industrie   | 0         | 0%          | 0                |
| Construction  | 3         | 27,3%       | 33,3             |
| Commerce  | 7         | 63,6%       | 43,8             |
| Services  | 1         | 9,1%        | 50               |



#### a) Les différents secteurs d'activité à Saint-Pierre-de-Vassols

En 2010, la commune comptait 28 établissements. Le secteur d'activité le plus représenté est celui du commerce, avec une part de 57.1%. Le secteur de la construction représente 32.1% des établissements en 2010. Enfin les secteurs des services et de l'industrie occupent respectivement 7.1% et 3.6% des établissements de Saint-Pierre-de-Vassols. Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, c'est dans le commerce et les services que le taux de création a été le plus élevé (43.8% et 33.3%).



b) Les services, le commerce et l'artisanat à Saint-Pierre-de-Vassols

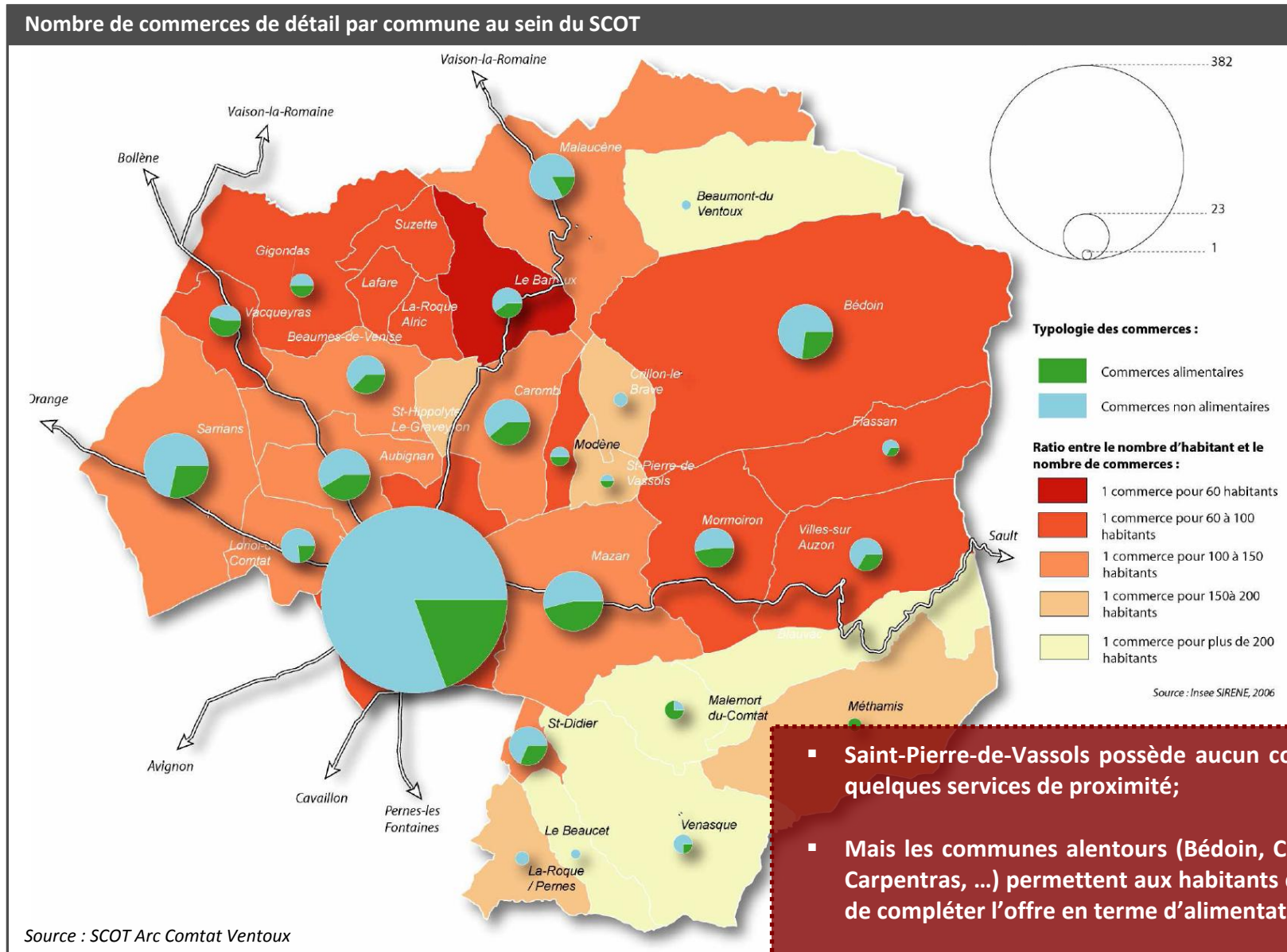
Le tissu commercial d'une commune est essentiel à la vie du territoire local. Il participe largement à la vie économique du village. La commune de Saint-Pierre-de-Vassols regroupe 18 activités d'administration, de services marchands et non marchands et d'entreprise et d'artisanat (soit 1 activité pour 27 habitants).

Les autres commerces et services tels que la santé, la banque, l'habillement, la coiffure, l'ameublement, etc. nécessitent un déplacement court vers les communes limitrophes (Carpentras, Bédoin, Caromb, Mormoiron, ...). Ce type d'activités offre des contraintes limitées compte tenu des déplacements qu'effectuent nombre d'habitants pour se rendre sur leur lieu de travail. Néanmoins, cela représente des difficultés pour les personnes âgées.



Agence postale communale-Mairie

| Secteurs d'activité - Services            |           |
|---|-----------|
| <u>Services publics non marchands</u>     |           |
| Mairie                                    | 1         |
| Ecole                                     | 1         |
| Bibliothèque                              | 1         |
| <u>Services marchands/vie quotidienne</u> |           |
| Agence postale communale                  | 1         |
| Bar Restaurant                            | 1         |
| Chambres et Tables d'Hôtes                | 3         |
| Camping                                   | 1         |
| <u>Entreprises/Artisans</u>               |           |
| Electricité                               | 3         |
| Plomberie                                 | 2         |
| Domaine viticole                          | 1         |
| Entreposage marchandises                  | 1         |
| Entreprise de terrassement                | 1         |
| Menuiserie                                | 1         |
| <b>Total</b>                              | <b>18</b> |



### c) Le bassin commercial de Carpentras

Source : Schéma de développement commercial du Vaucluse, 2004

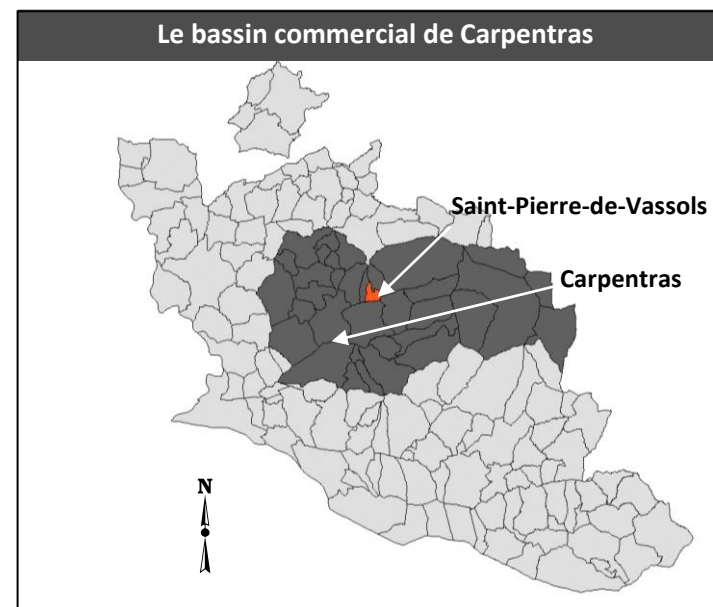
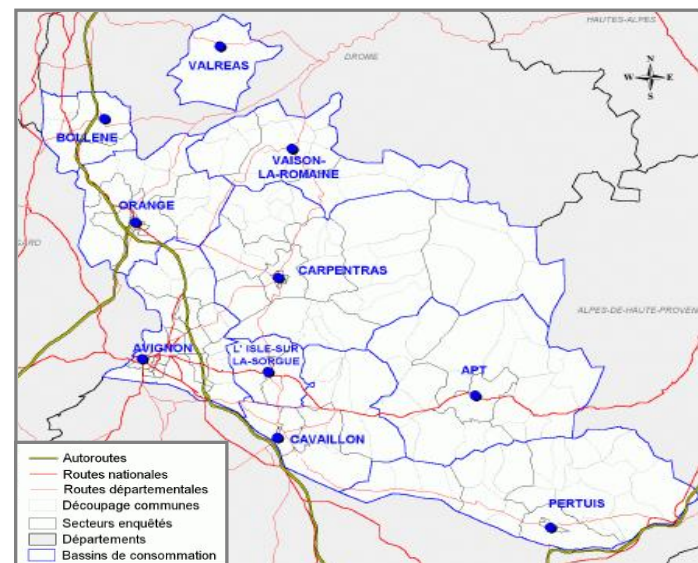
Une expertise in situ sur l'offre marchande a été réalisée sur les principaux pôles du département. L'étude a été menée sur les pôles d'attraction majeurs de périphérie et de centre-ville pour les agglomérations suivantes : Avignon, Orange, Carpentras, Cavaillon, Vaison-la-Romaine, Pertuis, l'Isle-sur-la-Sorgue, Bollène, Apt et Valréas. La commune de Saint-Pierre-de-Vassols appartient au bassin commercial de Carpentras. Les données suivantes sont issues d'une enquête réalisée auprès des ménages du bassin, en 2003.

### Caractéristiques du bassin de Carpentras

Le bassin de Carpentras est le plus vaste bassin commercial du département de Vaucluse (en considérant celui d'Avignon dans sa dimension resserrée). En poids de population, le bassin compte 95 356 habitants en 2007. Le bassin connaît par ailleurs une forte progression démographique avec 13.1% d'évolution entre 1999 et 2007. L'analyse des comportements d'achat montre que la zone de chalandise des commerces du bassin est cependant plus restreinte. Elle représente 60 000 habitants.

La population du bassin dispose d'un potentiel de consommation de 383 millions d'euros, alors que le commerce génère un chiffre d'affaires estimé à 254 millions d'euros. Ces chiffres laissent apparaître des phénomènes d'évasion importants pour ce bassin. Le bassin de Carpentras compte 4 pôles dont le chiffre d'affaires est supérieur à 10 millions d'euros : Carpentras (177 M€), Pernes-les-Fontaines (26 M€), Sarrians (19 M€) et Monteux (10 M€).

- Population du bassin en 2007 : 95 356 habitants ;
- Population de la zone de chalandise en 1999 : 60 000 habitants ;
- Chiffre d'affaires du bassin en 2003 : 254 M€ ;
- Apport du tourisme sur la zone en 2003 : 9%.



### Caractéristique de l'offre

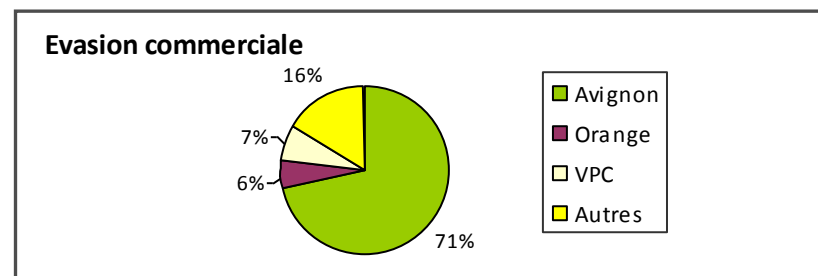
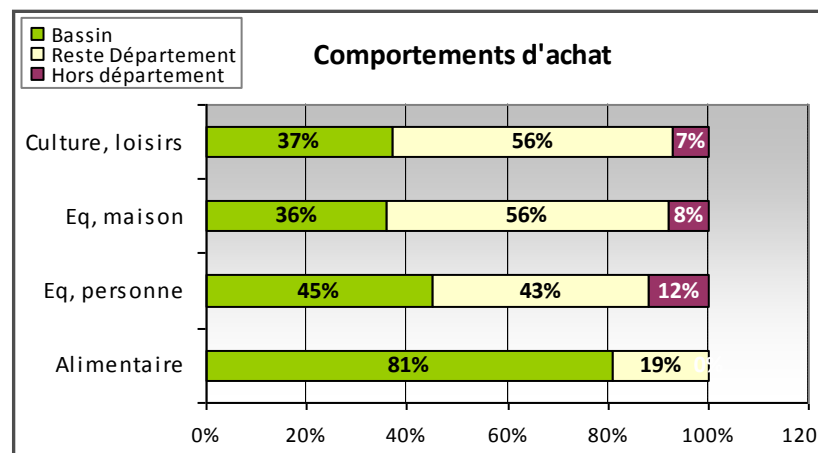
L'offre commerciale de Carpentras tire sa spécificité d'une prédominance du commerce traditionnel dans le chiffre d'affaires du bassin. Cet élément est particulièrement surprenant compte tenu de la dimension du bassin. L'équilibre commerce traditionnel / hypermarchés (33% / 24%) est exactement inverse à celui du département (25% / 34%). La part des grandes surfaces spécialisées (8%) est également très faible par rapport à la moyenne de Vaucluse (18%). En terme d'offre alimentaire de plus de 300m<sup>2</sup>, Carpentras se situe en dessous de Cavaillon et Orange alors que ces deux agglomérations ont une zone de chalandise inférieure à celle de Carpentras.

Les comportements d'achat des ménages de Carpentras sont de deux natures : pour les achats alimentaires, l'emprise commerciale est relativement satisfaisante avec moins de 20% d'évasion ; pour les achats non alimentaires, l'évasion est en revanche importante avec des taux allant de 55% (équipement de la personne) à 64% d'évasion pour l'équipement de la maison. Ainsi, l'emprise non-alimentaire moyenne se limite à 40% de la dépense commercialisable du bassin de Carpentras. Ce sont donc 147 millions d'euros de dépenses commercialisables qui sont consommés à l'extérieur du bassin. L'agglomération avignonnaise est de très loin la première destination d'évasion puisqu'elle capte près des ¾ de l'évasion (71%). L'évasion extra départementale reste très faible sur ce bassin.

### Synthèse

- Bassin bénéficiant d'un maillage commercial sur plusieurs communes ;
- Forte évolution démographique ;
- Forte évasion pour les achats non-alimentaires ;
- La première destination d'évasion est Avignon, captant 71% d'évasion.

| Chiffre d'affaires par forme de vente |             |             |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Formes de vente                       | Bassin      | Vaucluse    |
| Commerce traditionnel                 | <b>33%</b>  | 24%         |
| Hypermarchés                          | <b>25%</b>  | 34%         |
| Supermarchés/Hard Discount            | <b>28%</b>  | 17%         |
| Grandes surfaces spécialisées         | <b>8%</b>   | 18%         |
| Commerce non sédentaire               | <b>4%</b>   | 3%          |
| Autres                                | <b>2%</b>   | 4%          |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>100%</b> | <b>100%</b> |



d) Le Schéma Directeur de Développement Commercial de la COVE

Situé dans un espace géographique fortement attractif, le territoire de la COVE connaît depuis quelques années un développement conjoint de sa démographie, de son tissu économique et de ses infrastructures.

De ce fait, la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin a lancé plusieurs réflexions prospectives en matière d'aménagement et de développement de son territoire afin d'anticiper son évolution future et notamment les phénomènes prévisibles de pénurie de foncier. C'est pourquoi un schéma directeur de développement commercial a été créé. Les objectifs sont les suivants :

- accompagner le développement démographique et urbain de l'agglomération par un développement commercial adapté ;
- favoriser le développement commercial des centres-villes ;
- permettre, tout en maîtrisant leur développement, de moderniser les pôles périphériques ;
- garantir la diversité et la richesse de l'offre en évitant l'émergence ou le développement de situations dominantes et en luttant contre l'évasion commerciale.

Au sein du schéma directeur, la commune appartient au bassin de vie Bédoin/Saint Pierre de Vassols. Par ailleurs ce document prévoit le développement d'une offre commerciale sur ce secteur, notamment afin d'assurer la couverture des besoins quotidiens / hebdomadaires. Les besoins quotidiens concernent tous ce qui est boulangerie, tabac, presse... / alimentaire et produits associés / petit bricolage, quincaillerie et jardinerie.

En effet, le diagnostic a permis de mettre en avant le manque d'offre commerciale entre Bédoin et Saint Pierre de Vassols, renforçant l'évasion commerciale au niveau de Carpentras.

Ainsi, le schéma directeur de développement commercial de la COVE, définit le pôle commercial de Bédoin/Saint Pierre de Vassols, comme un secteur relais, où l'on peut effectuer des achats quotidiens et hebdomadaires.

A noter que le schéma de cohérence territoriale (SCOT) propose également une réflexion en matière de développement économique. Le SCOT est en effet le cadre privilégié pour accompagner et anticiper le développement économique dans une logique de cohérence et de complémentarité avec les autres composantes de la planification territoriale.

e) Le tissu associatif de Saint-Pierre-de-Vassols

| Tissu associatif  |          |
|---|----------|
| Association intercommunale des parents d'élèves de Crillon-le-Brave, Modène et St-Pierre-de-Vassols | 1        |
| Bibliothèque "Lire entre Mede et Madeleine  | 1        |
| La société de Chasse "Le Limon"   | 1        |
| Le Comité des Fêtes   | 1        |
| Tsuyosa   | 1        |
| Kerala Provence - Yoga  | 1        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>6</b> |

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols compte 6 associations :

- 1 dans le domaine culturel : « Bibliothèque intercommunale »
- 3 dans le domaine des loisirs et des sports : « Société de Chasse Le Limon », « Comité des Fêtes », et « Kerala Provence – Yoga » ;
- 1 dans le domaine de le jeunesse : « Association des parents d'élèves ».
- 1 dans le domaine des personnes âgées : « foyer rural »





### **I.3.4 – Agriculture et terroir agricole**

#### *a) Le contexte départemental (RGA 2010)*

L'activité agricole du Vaucluse s'articule autour de trois productions majeures : vins, fruits et légumes qui représentent 82 % de la potentialité agricole du département. Les filières viticole (40 %) et fruitière (30 %) en sont les deux piliers avant les légumes (12 % du chiffre d'affaires agricole). La production de plants de pépinières (9 %) qui regroupe notamment les pépinières viticoles et les vignes mères de porte greffe, arrive en quatrième position.

Le Vaucluse est le premier producteur national pour la cerise, le raisin de table et la truffe. Il prend la deuxième place pour le melon, la poire, la courge, la courgette et la lavande. Il est en troisième position pour les vins d'appellation, la figue, la fraise, le lavandin et deux légumes phares de la ratatouille : le poivron et l'aubergine.

#### **Des exploitations moins nombreuses mais qui s'agrandissent, avec des potentiels de production accrus**

En 10 ans (2000-2010), le Vaucluse perd près d'un quart de ses exploitations, mais sa surface agricole diminue moins fortement (-10%). Les exploitations professionnelles s'agrandissent, passant de 16 à 19 ha de superficie agricole utilisée en moyenne par exploitation. Les cultures spécialisées, principalement le secteur arboricole et le verger, diminuent (-22%). Par ailleurs, la part des jeunes chefs d'exploitation est en baisse. En 2010, 18% des chefs d'exploitations ont moins de 40 ans, contre 22.3% en 2000.

En 2010, le nombre d'exploitations est de 5 920 dans le Vaucluse, soit 27 % du total régional. Ces exploitations s'étendent sur 111 220 ha de superficie agricole. 1 910 d'entre elles ont disparu en dix ans, soit près d'une sur quatre. Cette baisse est comparable à celle que connaît la région. Toutefois, le potentiel de production a moins diminué que le nombre d'exploitations (- 14 %), les exploitations de potentiel économique important ayant disparu moins rapidement que les autres. Ainsi, en 2010, les 10% d'exploitations les plus grandes contribuent à 43% du potentiel de production standard du département.

En effet, on constate entre 2000 et 2010 une diminution plus soutenue des petites exploitations (-30%). Il s'agit des exploitations dont le potentiel de production est inférieur à 25 000 €. Elles ne représentent que 34% des exploitations du département, occupent 8% de la superficie agricole et contribuent pour 3% à la production agricole potentielle départementale.

| <i>Les exploitations agricoles selon leur potentiel de production, en 2010</i> |                       |             |                     |
|--|-----------------------|-------------|---------------------|
| Chiffre d'affaires en €  | Nombre d'exploitation | Part        | Occupation de la SA |
| <b>TOTAL</b>   | <b>5920</b>           | <b>100%</b> | <b>100%</b>         |
| < 25 000   | 2020                  | 34%         | 8%                  |
| > 25 000   | 3900                  | 66%         | 92%                 |
| <i>Dont &gt; 100 000</i>   | 2190                  | 37%         | 69%                 |

Source : Agreste – RGA 2010

En 2010, un peu plus d'1/3 des exploitations du département sont gérées par des exploitations individuelles. Cette proportion est faible à l'échelle de la région PACA, qui totalise près de 80% d'exploitations individuelles. De plus, dans le vaucluse ce statut est en net recul puisqu'il concernait plus des 3/4 des exploitations en 2000. De manière générale, on note une augmentation des terres cultivées par les exploitations professionnelles. Les exploitants individuels deviennent moins nombreux, et les formes sociétaires se multiplient et plus particulièrement les EARL, dont la part passe de 12 à 17% des exploitations entre 2000 et 2010.

### La vigne perd un peu de terrain, les plantes à parfum et les prairies s'étendent

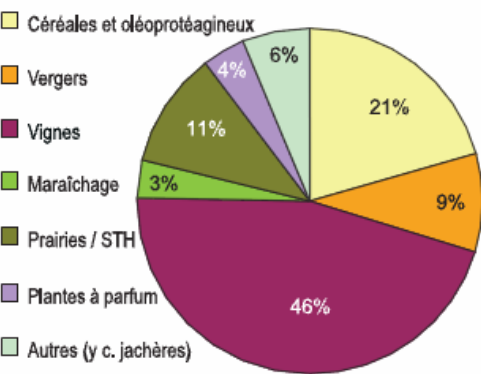
En 2010, les vignes occupent 46 % de la superficie agricole du département et s'étendent sur 50 930 ha, environ 7 000 ha de moins qu'il y a dix ans. Les vignes de qualité (AOP et IGP) reculent moins fortement (- 8 %) que les vignes sans indication géographique (- 40 %) mais perdent toutefois 3 700 ha. Elles couvrent aujourd'hui 95 % de la superficie en vignes du département (93 % en 2000). Les vignes à raisin de table sont quant à elles en diminution (- 26 % en dix ans) et n'occupent plus que 3 300 ha.

Les surfaces en céréales et oléoprotéagineux sont relativement stables et occupent 21 % de la superficie agricole en 2010 (19 % en 2000). Le blé dur représente à lui seul 64 % de cette surface en grandes cultures et est en augmentation de 10 % sur les dix dernières années.

Les prairies, cultures fourragères et surfaces toujours en herbe occupent 1 600 ha de plus qu'il y a dix ans, soit 11 % de la superficie agricole départementale. La superficie toujours en herbe peu productive, 56 % de ces surfaces, s'est en effet étendue depuis 2000, tout comme les prairies temporaires, qui occupent 1 800 ha (350 ha en 2000). Le poids des prairies dans la superficie agricole est aujourd'hui supérieur à celui de l'arboriculture, ce qui n'était pas le cas il y a dix ans.

### Les vignes occupent un peu moins de la moitié de la superficie agricole

Part des différentes cultures dans la SAU des exploitations du Vaucluse



Source : Agreste - Recensement agricole 2010

L'arboriculture a en effet perdu près de 3 000 ha, la plus forte réduction du département. Le verger de poirier, en particulier, a perdu plus de la moitié de sa superficie en dix ans et n'occupe plus que 530 ha. Les vergers de pommiers et de cerisiers restent prépondérants avec respectivement 3 800 et 2 700 ha. Les oliviers connaissent, quant à eux, une augmentation de leur superficie (+ 25 %) et occupent 1 100 ha.

Dans le même temps, la part des plantes à parfum augmente et s'établit à 4 % de la superficie agricole en 2010, 300 ha de plus qu'en 2000. La lavande est cultivée sur 1 640 ha (+ 13 %) et le lavandin sur 2 400 ha (+ 2 %). Enfin, le maraîchage recule de manière significative : il perd 800 ha en dix ans et n'occupe plus que 3 % de la superficie agricole utilisée.

### **Toutefois, l'orientation technico-économique reste la viticulture**

Le Vaucluse est l'un des plus grands départements viticoles français : 46% de son territoire est planté de vignes et produit près de la moitié des Côtes du Rhône. Il se classe troisième pour la production de vins d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC), derrière la Gironde et la Marne. De la production des plants de vigne jusqu'à la commercialisation à l'échelle internationale la viticulture est une des grandes forces économiques du Vaucluse et emploie 57% des salariés permanents et 61% des saisonniers du département. Les exploitations en orientation viticulture représentent plus de la moitié des exploitations du département (55%) et participent pour 57% au potentiel de production départemental.

95 % des vignes du Vaucluse sont orientées en 2010 dans la production de vins de qualité (elles étaient 93 % en 2000). Parmi celles-ci, les superficies en appellation d'origine protégée, très

majoritaires (38 100 ha, soit 82 % des vignes à raisin de cuve), se sont réduites (- 16 %) au profit des superficies en indication géographique protégée. Ces dernières occupent désormais 6 300 ha, 3 600 de plus qu'il y a dix ans. Les vignes sans indication géographique ont perdu 40 % de leur superficie et recouvrent 2 200 ha en 2010. Près de 90 % des exploitations orientées en viticulture produisent sous signe de qualité, une part nettement supérieure à la moyenne du Vaucluse (61 %). Par ailleurs, la certification biologique y est plus fréquente et concerne 11 % des exploitations.

Dans le Vaucluse, les Côtes du Rhône s'étendent sur 46 communes de la vallée du Rhône, sur les contreforts du Mont Ventoux et sur les Dentelles de Montmirail.

*Les vins des Côtes du Rhône sont classés en :*

- Crus (Châteauneuf du Pape, Gigondas, Vacqueyras, Beaumes de Venise, Rasteau),
- Côtes du Rhône Villages communal (Cairanne, Puyméras, Massif d'Uchaux, Roaix, Séguret, Sablet, Valréas et Visan, Plan de Dieu),
- Côtes du Rhône villages (32 communes de Vaucluse),
- Côtes du Rhône.

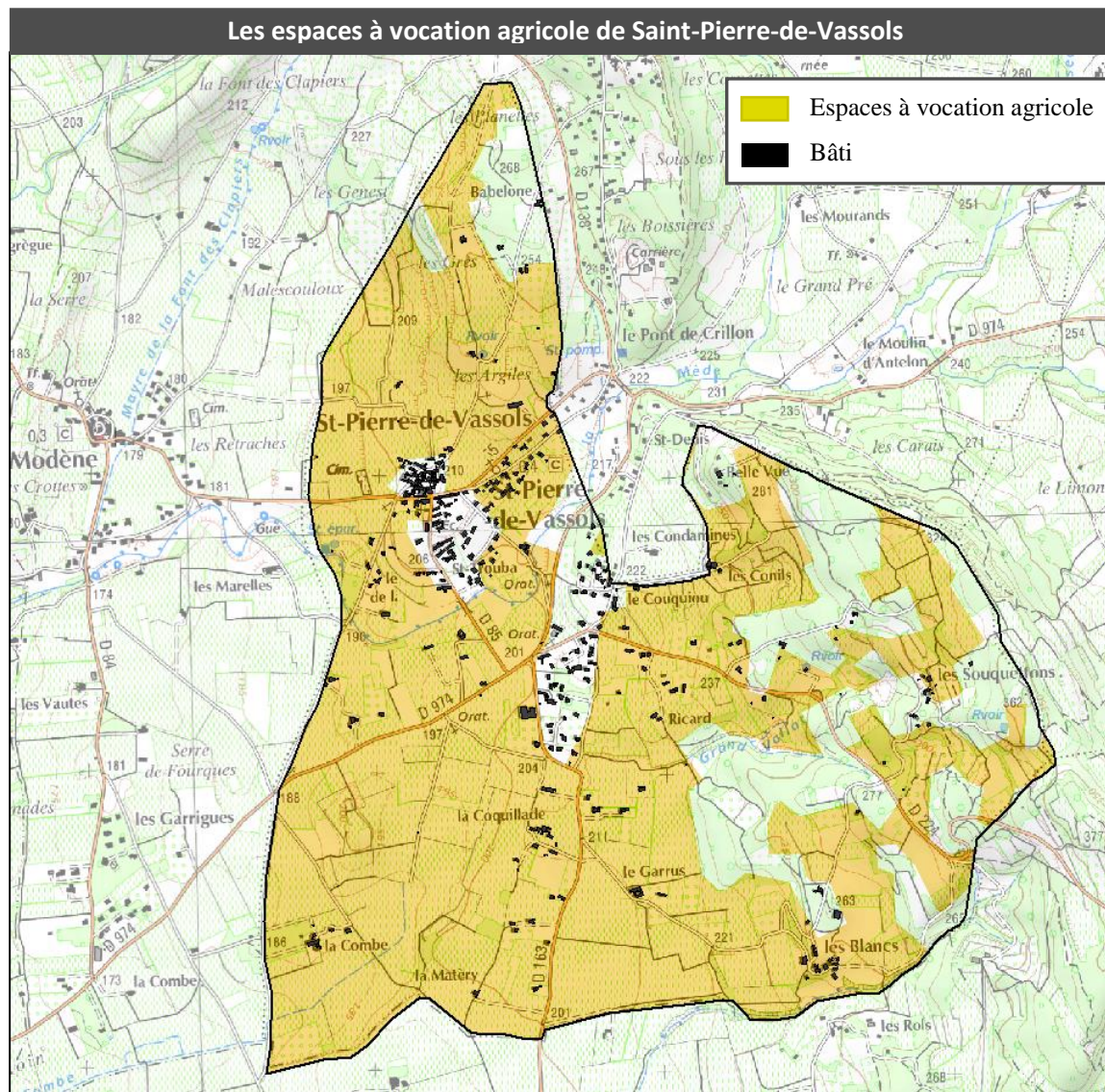
*D'autres appellations sont présentes dans le Vaucluse :*

- L'AOC « Ventoux ». Situé sur les contreforts du Mont Ventoux, le vignoble des Côtes du Ventoux s'étend au sud et à l'ouest du Massif. 51 communes constituent l'Aire d'Appellation, toutes inscrites dans le département du Vaucluse.
- L'AOC « Luberon ». Le parc régional du Luberon joue le rôle d'écrin pour le vignoble du Luberon. Celui-ci s'étend sur 36 communes, toutes situées dans le sud-est du département.

*b) Contexte local (Source : RGA 2000 et 2010)*

Saint-Pierre-de-Vassols est située au Nord de la région agricole des Monts du Ventoux, dans le piémont du Ventoux. Autrefois prépondérante et créatrice d'emplois, l'activité agricole, qui concourt au charme agreste de la commune de Saint-Pierre-de-Vassols, est aujourd'hui en pleine mutation.

Les espaces à vocation agricole représentent environ 61% du territoire communal.



▪ **Le système de production**

Le territoire agricole de l'Arc Comtat Ventoux bénéficie d'une gamme de production riche et très diversifiée. L'occupation viticole est très présente sur l'ensemble du territoire, sous différentes formes : vigne de cuve, pépinière viticole et/ou vigne de table. La commune de Saint-Pierre-de-Vassols appartient principalement au système de production Viticoles (vignes de cuve et raisins de table). Ce système s'étend sur les communes de Mazan, Caromb et Modène.

▪ **Potentiel technico-économique**

L'agriculture est une composante majeure pour l'économie locale à Saint-Pierre-de-Vassols. Ces espaces tendent à se diversifier sur le plan économique, avec la volonté de développer une certaine forme de tourisme rural. L'activité agricole reste donc fondamentale ; les paysages induits contribuent à l'identité du territoire et à véhiculer l'image de marque de la commune.

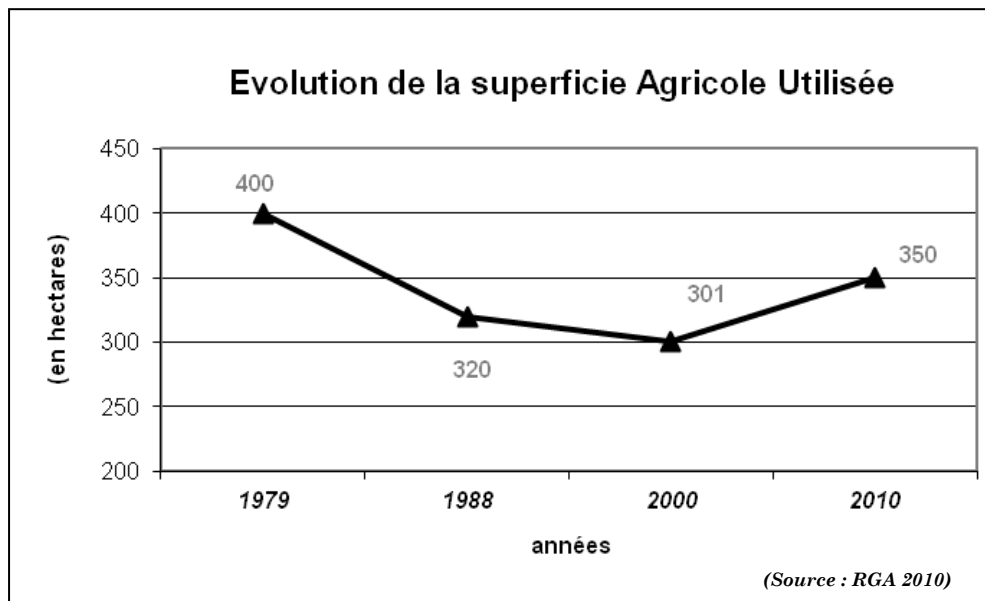
L'étude agricole du SCOT Arc Comtat Ventoux montre que l'activité agricole est multifonctionnelle. En effet, cette étude fait ressortir le fait que ces territoires agricoles possèdent de forts enjeux marchands.

L'agriculture représente des enjeux multiples sur le plan économique et social (pourvoyeur d'emplois et chiffre d'affaires généré important). La fonction marchande des espaces agricoles de l'Arc Comtat Ventoux est reconnue nationalement grâce à certains produits phares comme la cerise de bouche, les crus ou certaines productions très spécifiques comme les pépinières viticoles. La spatialisation du potentiel technico-économique des terroirs viticoles fait ressortir trois types de secteurs :

- Les secteurs à très fort potentiel viticole jouissant d'une excellente valorisation économique et d'un environnement très favorable à son développement (mitage très marginal) ;
- Les secteurs à fort potentiel viticole jouissant d'une valorisation économique porteuse et d'un environnement très favorable à son développement (mitage très marginal) ;
- Les secteurs à potentiel viticole reconnu jouissant d'une valorisation économique hétérogène et d'un environnement favorable à son développement (mitage faible).

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols fait partie de ce dernier secteur. Ce troisième groupe couvre des terroirs plus sensibles à la conjoncture économique actuelle, disposant d'un environnement relativement favorable.

▪ **Les terres cultivées & l'élevage**

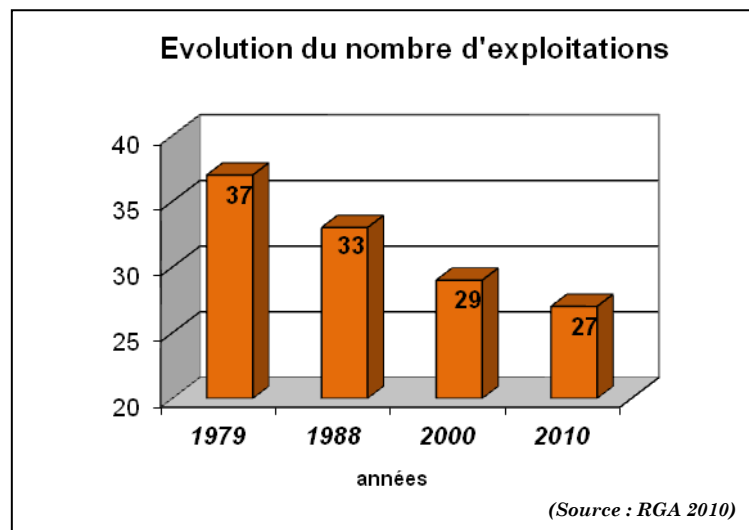


De 1979 à 2010, on constate que la SAU des exploitations à Saint-Pierre-de-Vassols quelle que soit la localisation des parcelles a fortement diminué de 1979 à 2000. Elle est passée de 400 hectares en 1979 à 301 hectares, soit une diminution de près d'un quart des superficies agricoles (24.8%). Cependant, entre 2000 et 2010, la SAU des exploitations a augmenté de + 16,3%.

Cependant un phénomène de diminution s'observe sur le canton de Mormoiron (dont fait partie Saint-Pierre-de-Vassols) et sur le territoire Vauclusien, qui ont connu des diminutions respectives de 13% et 10% de la SAU de leurs exploitations sièges entre 2000 et 2010.

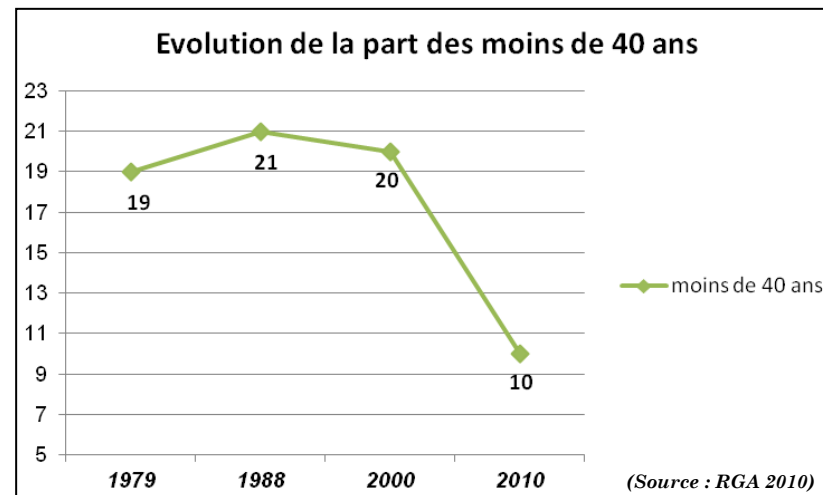
Les activités agricoles principales sont la culture de la vigne (91% de la SAU) et l'arboriculture (8% de la SAU), dont une partie est classée en AOC « Côtes du Ventoux » pour la vigne. La culture de la vigne a porté en grande partie les principales fluctuations au cours de la dernière période d'évolution. Ainsi, même si la SAU augmente depuis 2000, la vigne occupe 91% de la SAU en 2010, tout comme en 2000. Cependant, elle occupe 318 ha en 2010 contre 274 en 2000.

▪ **Les exploitations agricoles et les chefs exploitants**



Au recensement agricole de 2010, les exploitations agricoles étaient au nombre de 27. Entre 2000 et 2010, leur nombre a diminué de 6,9% (-2 exploitations). On constate qu'il en est de même pour les exploitations individuelles qui ont vu leur nombre diminuer de 8%. Elles occupent seulement 43% de la SAU. Cette proportion est néanmoins importante à l'échelle du Vaucluse qui totalise 69% d'exploitations individuelles, lesquelles représentent 42% de la SAU.

De plus, on constate, malgré une baisse du nombre des exploitations, que la SAU moyenne des exploitations est passée à 13 hectares, alors que la moyenne était de 10 ha en 2000. Globalement, au regard de cette augmentation et de la baisse du nombre d'exploitations, nous pouvons considérer que ce sont les petites exploitations (SAU peu importante) qui tendent à disparaître.



Concernant les chefs d'exploitations et les coexploitants, on remarque que leur nombre a stagné entre 2000 et 2010, (30 chefs d'exploitations et coexploitants). Cependant si le nombre stagne, la part des moins de 40 ans diminue considérablement depuis 1988. Alors qu'il était 6 en 2000, ils ne sont plus que 3 en 2010, soit 10 % des chefs d'exploitations et des coexploitants.

Par ailleurs, les plus de 55 ans représentent en 2010 57% des chefs d'exploitations et coexploitants, contre 37% en 2000.

Avec la baisse considérable du nombre d'exploitants et de coexploitants de moins de 40 ans, il existe une crainte que les chefs d'exploitations qui partent à la retraite ne soient plus renouvelés.

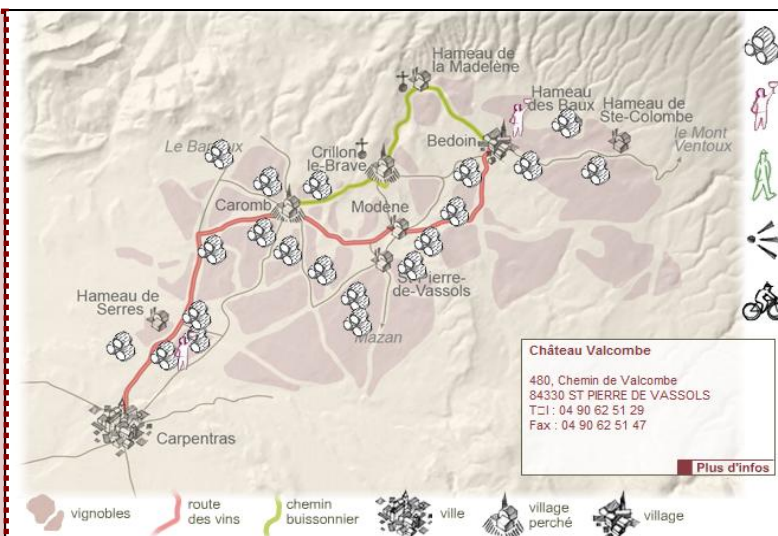
## Les Appellations d'Origine Contrôlée

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols est donc comprise dans les périmètres assez étendus AOC « Muscat du Ventoux », AOC « Côtes-du-Ventoux », mais également dans les périmètres AOC « Huile d'Olive de Provence » et se contente de jouxter d'autres périmètres AOC : « Huile d'Olive de Nyons », « Olives noires de Nyons ». A noter aussi l'obtention en cours d'une Identification Géographique Protégée « Cerise des Coteaux du Ventoux » pour la cerise de bouche. La commune compte une cave particulière mais pas de cave coopérative viticole.

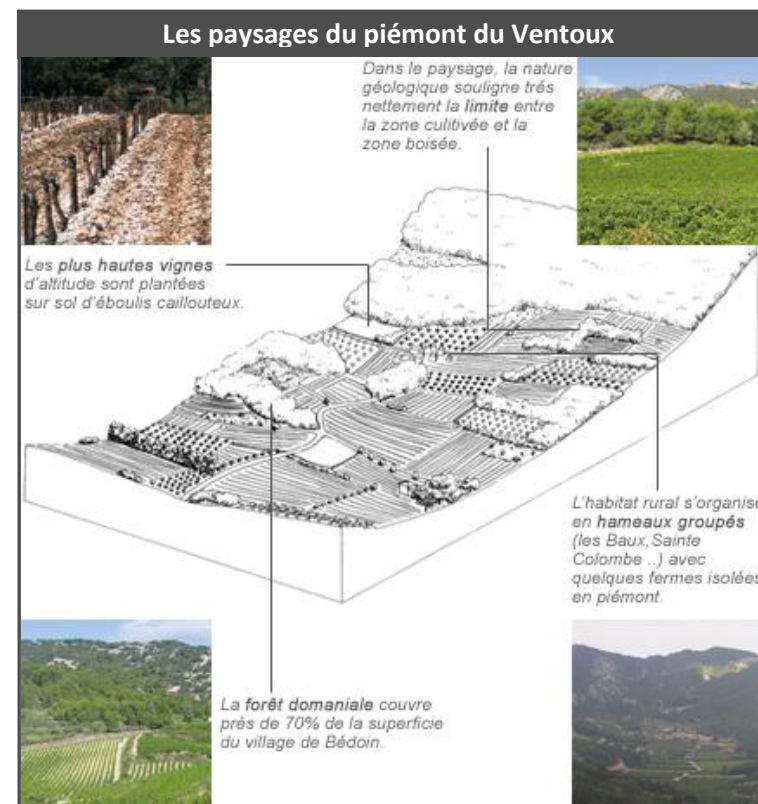
L'obtention prochaine d'une Indication Géographique Protégée " Cerise des Coteaux du Ventoux ", signe de qualité officiel reconnu au niveau européen devrait permettre d'affirmer les spécificités vauclusiennes de la cerise, premier fruit rouge de l'année qui annonce l'arrivée des autres fruits d'été, contribuant à faire du Vaucluse un département agricole aux productions diversifiées et de qualité appréciées bien au delà de nos frontières.

### AOC Ventoux

- AOC depuis 1973 ;
- Terroir : 7450 ha en 2004 ;
- Production : 308 890 hl en 2004 ;
- Rendement de base : 50 hl / ha ;
- Structure : 114 domaines, 15 caves coopératives, 5 vinificateurs.



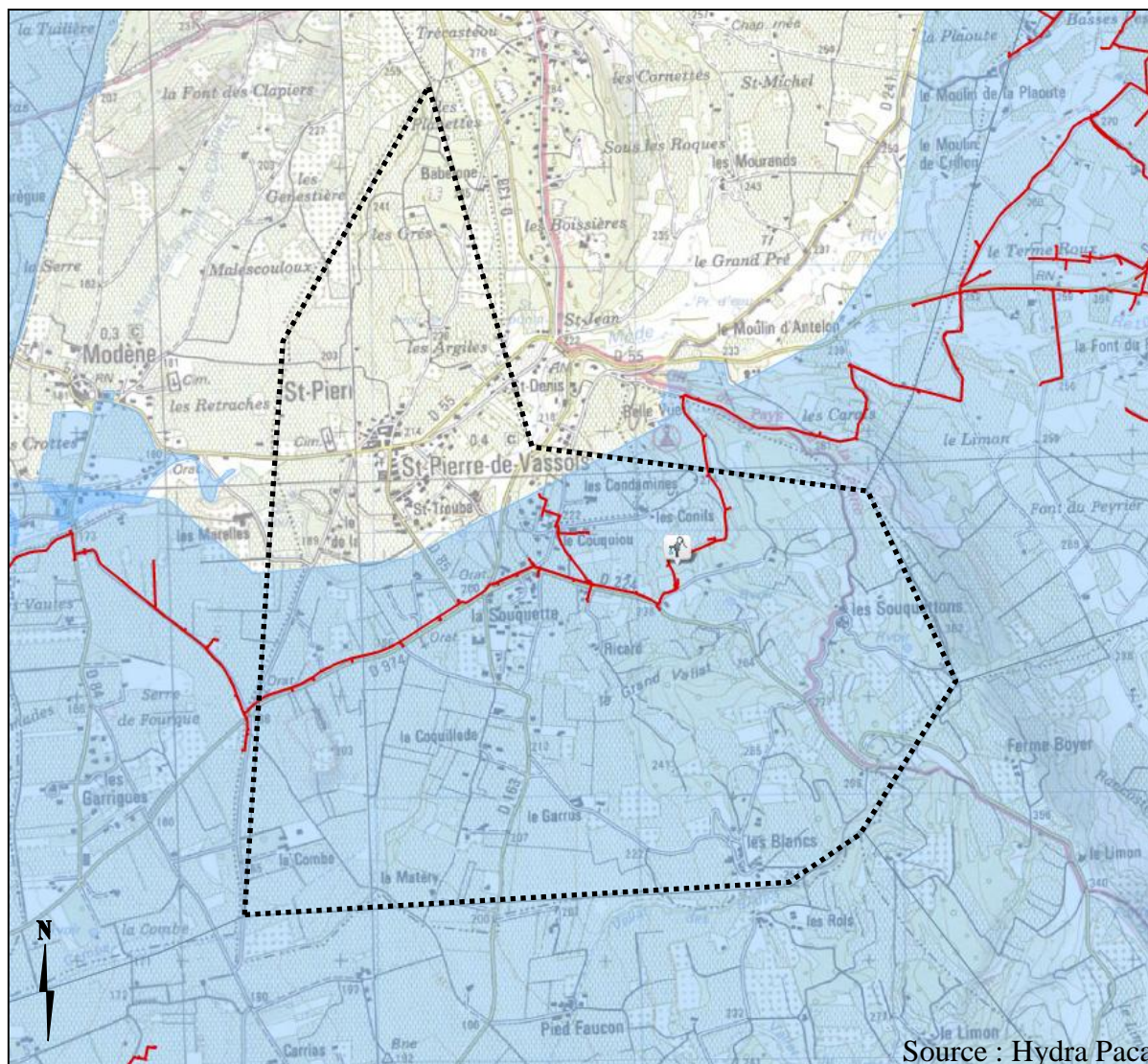
Les paysages du Ventoux donnent à voir une succession d'espèces et d'espaces cultivés. A la monoculture viticole succèdent vergers, vignes, champs de céréales, bois et enfin forêts. Le cône de déjection de la montagne présente une grande variété de sols : bruns, rouges, blancs, d'où des vins typés.



Source : les Vins AOC Ventoux



▪ **L'irrigation sur le territoire de Saint Pierre de Vassols**






Des canaux d'irrigation disposant d'une ressource en eau très importante, permettent de répondre aux besoins de nombreux usages, agricoles et autres, sur le territoire du SCOT Arc Comtat Ventoux.

L'irrigation est essentielle pour le maintien et le développement de l'agriculture. Les ressources naturelles de surface sont aujourd'hui insuffisantes pour les besoins de l'irrigation, nécessitant le recours à d'autres ressources, artificielles (canaux d'irrigation), ou naturelles par les prélèvements en nappes profondes.

La commune de Saint Pierre de Vassols bénéficie d'un système d'irrigation sous-pression sur la partie Sud de son territoire, qui correspond à une grande partie de l'espace agricole de la commune. Ces canalisations souterraines d'irrigation font l'objet d'une servitude d'utilité publique : servitude A2 Dispositifs d'irrigation.

Légende :

-  Réseau sous pression
-  Surface irriguée gérée par l'ASA du Canal de Carpentras
-  Station de pompage des Conils

▪ **Un territoire agricole en pleine mutation**

Le fonctionnement de l'Arc Comtat Ventoux s'effectue à plusieurs vitesses, marqué par la polarisation de l'agglomération centre de Carpentras. Trois grandes entités sont alors différenciées :

- Le pôle urbain représenté par Carpentras ;
- La première couronne autour de Carpentras à caractère périurbain ;
- La seconde couronne à forte dominante rurale à laquelle appartient la commune de Saint-Pierre-de-Vassols.

Cette seconde couronne à vocation rurale se distingue assez nettement des deux autres entités. Le trait marquant de cet espace est que l'agriculture reste la composante majeure pour l'économie locale et en matière d'occupation d'espace. Cet « arc », au fonctionnement rural, s'étend sur tout le Nord et l'Est du territoire du SCOT.

Il s'agit par ailleurs d'un espace qui tend à se diversifier sur le plan de l'économie avec la volonté de développer une certaine forme de tourisme « rural ». L'activité agricole reste donc fondamentale dans l'économie locale ; les paysages induits contribuent à l'identité et à véhiculer l'image de marque de ce territoire.



*Oliviers*



*Cerisiers*



*Vignes*

## SYNTHESE – Economie

### ▣▣ → Synthèse :

- Une augmentation du taux d'activité depuis 1999 (+ 5.5 points) ;
- Une part importante d'emplois dans le secteur tertiaire en 2009 (54%). Le secteur agricole représente un tiers des emplois ;
- Un taux de chômage de 11.1% en diminution (-2.2 points par rapport à 1999) mais toujours supérieur à la moyenne départementale (9.8%) ;
- Des actifs qui travaillent de plus en plus en dehors de leur commune (79.1% en 2009) ;
- Un nombre d'emplois à Saint-Pierre-de-Vassols en légère hausse depuis 1999 (+ 2 emplois entre 1999 et 2009, soit 88 emplois en 2009) ;
- Les secteurs des commerces et services sont ceux où le taux de création le plus important ;
- Mais un manque de service de proximité immédiate ;
- Une fonction touristique intéressante : attrait du village et des espaces naturels, patrimoine agricole de qualité (AOC) ;
- Une grande partie du territoire est à vocation agricole (61% soit 301 ha)
- Une agriculture en baisse : stagnation du nombre d'exploitations mais faible renouvellement des exploitants.

**Le secteur des commerces et des services est relativement peu développé sur le territoire communal ;  
Forte dépendance des pôles économiques alentours (Carpentras notamment) ;  
Un rôle essentiel de l'agriculture et des espaces naturels dans l'économie locale touristique.**

### ▣▣ → Enjeux :

- Diversifier l'offre d'emplois pour éviter la migration des actifs vers des bassins d'emplois plus développés ;
- Redynamiser l'économie locale de Saint-Pierre-de-Vassols ;
- Les commerces et services de proximité devront être confortés afin de maintenir la vie locale ;
- Protéger l'activité agricole encore dynamique sur la commune et la soutenir face aux potentielles pressions foncières.

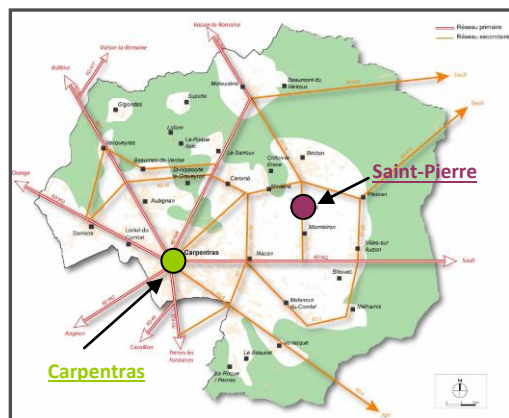
**Etre attentif aux types d'activités à favoriser sur la commune de Saint-Pierre-de-Vassols, afin de ramener davantage d'emplois sur la commune et d'en faire profiter des jeunes ménages.**

## I.4. SERVICES & INFRASTRUCTURES

### I.4.1 – Les infrastructures de déplacement

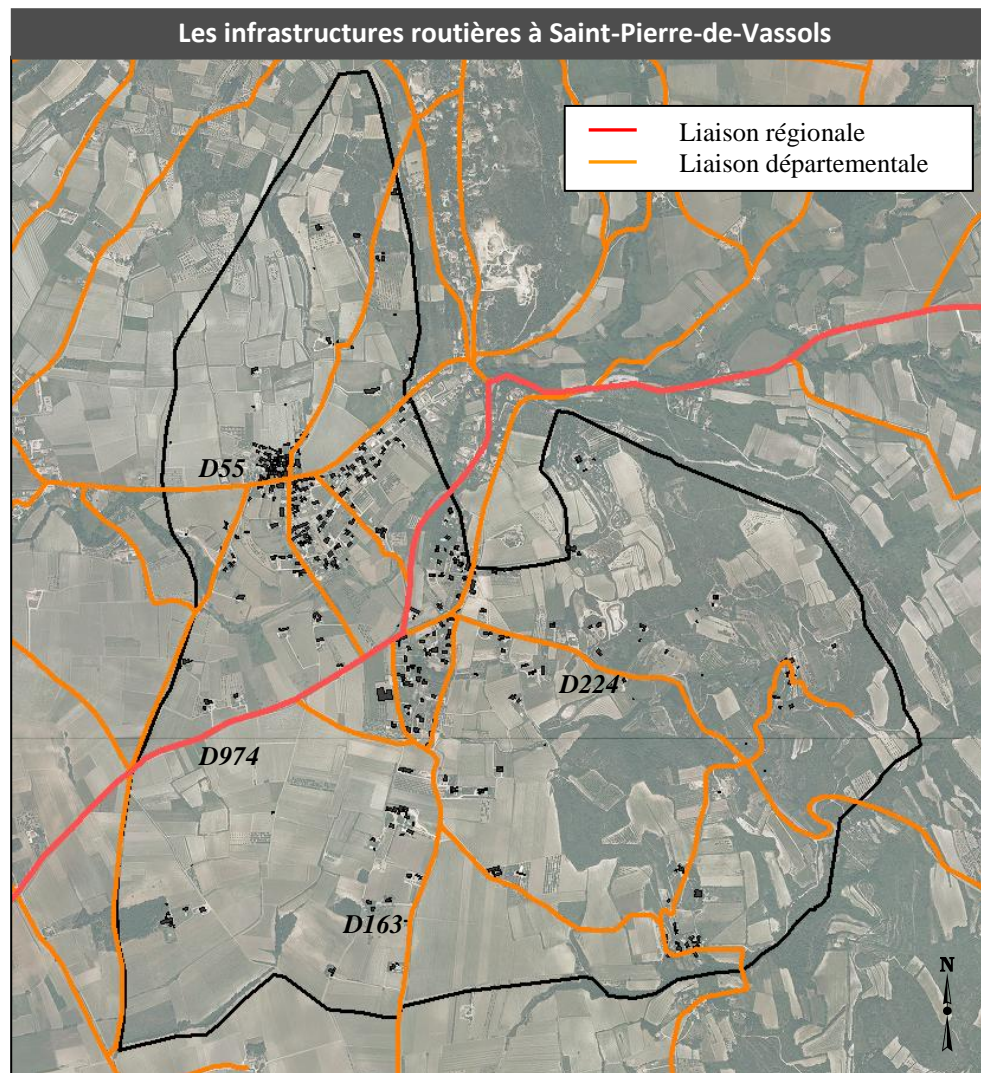
#### a) Les infrastructures routières

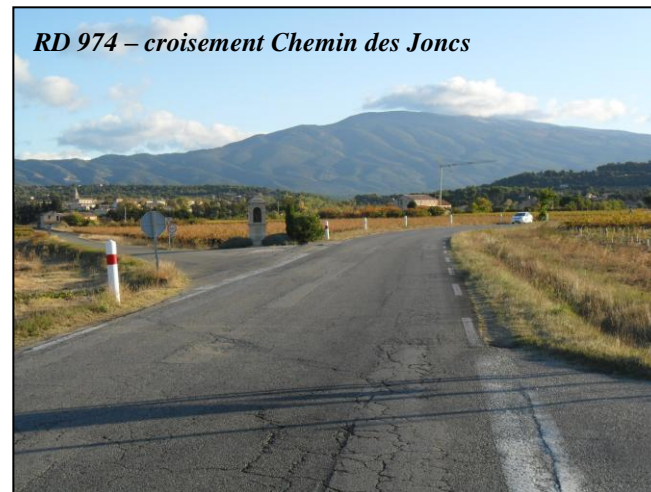
La trame viaire de l'Arc Comtat Ventoux s'organise essentiellement dans la plaine autour de Carpentras, la ville centre. La commune de Saint-Pierre-de-Vassols est traversée par plusieurs infrastructures routières :



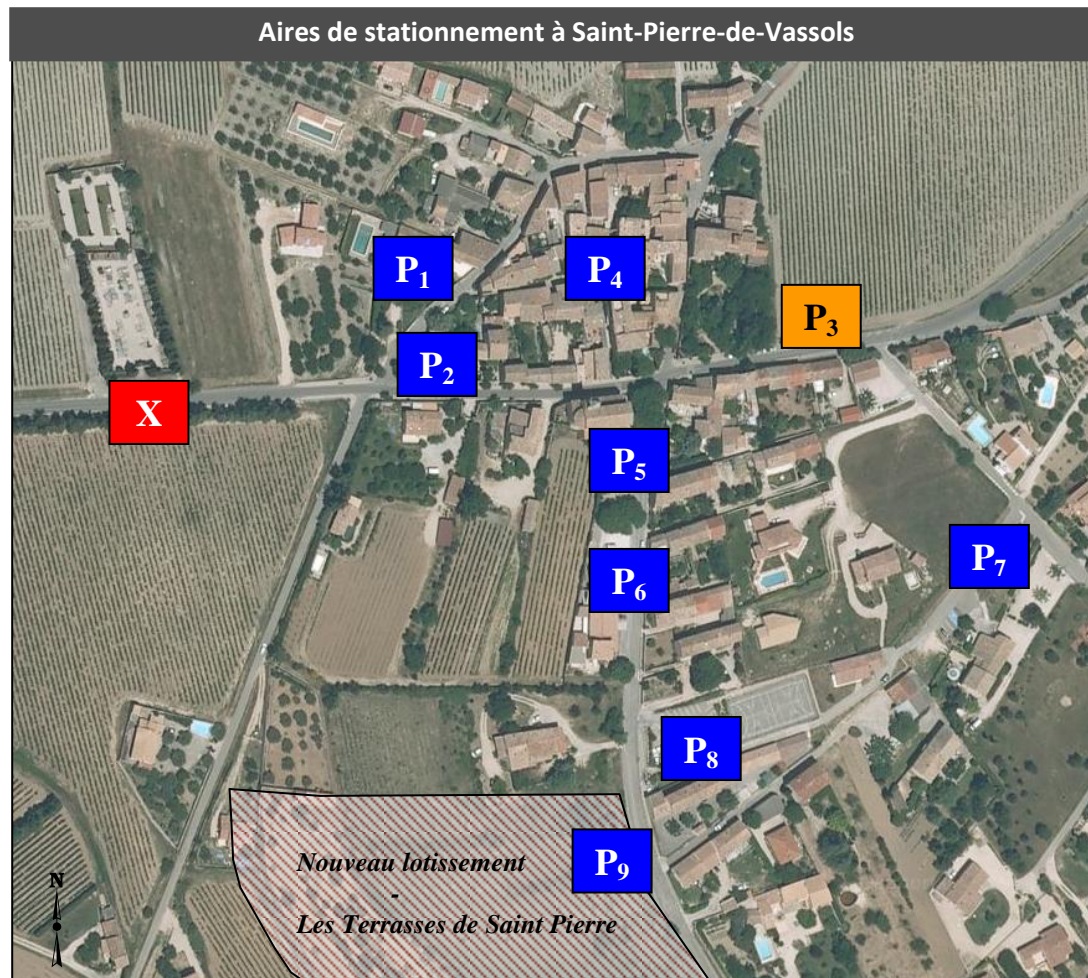
- La D974, qui relie Carpentras à Malaucène en passant par le Mont Ventoux ; elle passe au coeur de la commune ;
- La D55, qui relie Sarriens à Crillon-le-Brave. Elle traverse le village de Saint-Pierre-de-Vassols ;
- La RD 163, qui dessert le hameau de la Souquette au sud de Mazan ;
- La RD 224, qui relie le hameau de la Souquette au village de Mormoiron ;

En plus des routes départementales, le territoire de Saint-Pierre-de-Vassols est desservi par des chemins et routes communaux.





b) Le stationnement dans le village



**X** Aire de stationnement inexistante

**P<sub>3</sub>** Capacité insuffisante

Il existe 9 zones de stationnement sur le village. Cependant, cette offre de stationnement, suffisante au sein du village, reste faible en entrée de village, et notamment au niveau du cimetière et du bar/restaurant du village. En effet, aucune aire de stationnement n'existe pour l'accès au cimetière, et les personnes doivent stationner au bord de la RD55. Concernant l'accès au bar/restaurant, la capacité en matière de stationnement est insuffisante.



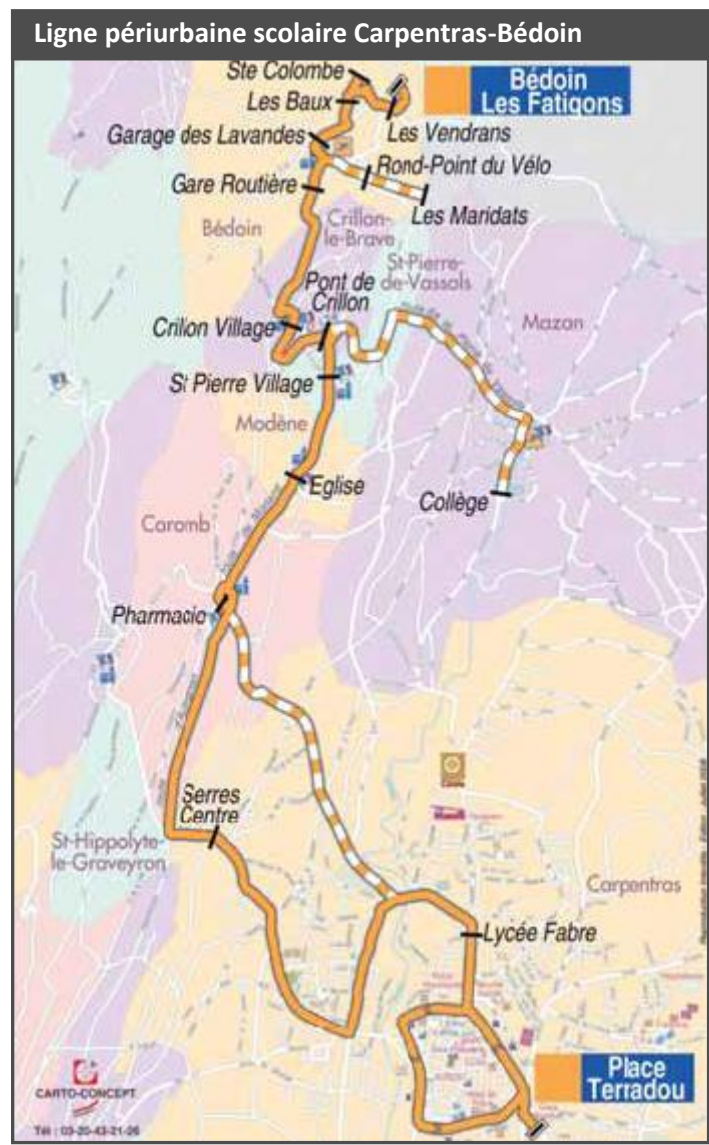
### c) Les transports en commun

Le réseau Trans'COVE est un ensemble de 18 lignes de transport en commun qui desservent depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2008 l'ensemble des communes de la COVE. Ce réseau regroupe des lignes régulières urbaines, des lignes de transport à la demande (réseau TAD) et des lignes régulières périurbaines et scolaires.

Saint-Pierre-de-Vassols est desservie par la ligne périurbaine « Carpentras-Bédoin », par le réseau Transdev-Comtadins à destination de Mazan et Carpentras, mais aussi par le réseau TAD, via la ligne Mont-Ventoux Sud.



La commune de Saint-Pierre-de-Vassols compte un arrêt de bus : il est situé à au cœur du village, au croisement de la route D55 et de l'Allée des Pins.





## I.4.2 – Le réseau d'assainissement

### a) Assainissement collectif

Le réseau d'assainissement est commun à deux communes, Saint-Pierre-de-Vassols et Crillon-le-Brave. La station d'épuration d'une capacité de 800 Equivalents Habitant (EH) est située sur la commune de Saint-Pierre-de-Vassols.

La commune dispose d'un réseau de collecte des eaux usées de type séparatif. Ce réseau, relativement étendu, dessert l'agglomération et les principales zones d'habitat dévolues à l'habitat. Les eaux collectées sont dirigées vers la station d'épuration intercommunale située à Saint-Pierre-de-Vassols. En 2013, le réseau comptait 157 abonnés, contre 150 en en 2012, soit une augmentation de +4.7%. Par ailleurs

#### Les caractéristiques de la station d'épuration

| Collectivité                            |   |
|---|---|
| Département                             | Vaucluse  |
| Exploitant                              | Syndicat Mixte des Eaux de la Région Rhône Ventoux              |
| Station d'épuration                     |   |
| Station                                 | St-Pierre-de-Vassols / Crillon-le-Brave                         |
| Capacité                                | 800 Equivalents Habitants                                       |
| Milieu récepteur                        | La Mède   |
| Traitements appliqués à l'eau           |   |
| Eaux usées                              | Boues activées - Aération prolongée<br>Prétraitements physiques |
| Traitements appliqués aux sous-produits |   |
| Boues                                   | Déshydratation naturelle<br>Stockage<br>Valorisation agricole   |

| VOLUMES COLLECTES EN ENTREE DE SYSTEME DE TRAITEMENT (EN M <sup>3</sup> ) |                                   |        |        |        |        |        |           |
|---|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| Commune   | Site                              | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | N/N-1 (%) |
| ST PIERRE DE VASSOLS  | STEP St Pierre de Vassols/Crillon | 47 165 | 47 504 | 43 531 | 50 412 | 36 043 | -28.5%    |

| CHARGES ENTRANTES (KG/J) APRES BILAN 24 H |            |      |       |
|---|------------|------|-------|
| Site                                      | Paramètres | 2012 | 2013  |
| STEP St Pierre de Vassols/Crillon         | DBO5       | 19.2 | 61.2  |
| STEP St Pierre de Vassols/Crillon         | DCO        | 43.4 | 154.8 |
| STEP St Pierre de Vassols/Crillon         | MeS        | 27.4 | 78.2  |
| STEP St Pierre de Vassols/Crillon         | NTK        | 7.1  | 12.5  |

Une station est dite conforme si et seulement si elle est globalement conforme sur l'ensemble de ses paramètres. **Ainsi la STEP de Saint Pierre de Vassols/Crillon est conforme aux rejets du système de traitement (voir tableau ci-dessous).**

| CONFORMITE PAR PARAMETRE  |                         |            |                          |                             |                          |                     |                       |                                |            |
|---------------------------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------|------------|
| Site                      | Autorisations de rejets | Paramètres | Flux moyen Entrée (kg/j) | Conc. moyenne Sortie (mg/l) | Flux moyen Sortie (kg/j) | Rendement moyen (%) | Nombre de dépassement | Nombre de dépassements tolérés | Conformité |
| STEP Saint Pierre/Crillon | 22/06/2007              | DBO5       | 61.2                     | 3                           | 0.36                     | 99.41               | 0                     | 0                              | OUI        |
| STEP Saint Pierre/Crillon | 22/06/2007              | DCO        | 154.8                    | 46                          | 5.52                     | 96.43               | 0                     | 0                              | OUI        |
| STEP Saint Pierre/Crillon | 22/06/2007              | MeS        | 78.24                    | 5.2                         | 0.62                     | 99.2                | 0                     | 0                              | OUI        |

b) L'assainissement non collectif

La réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome dépend des contraintes d'urbanisme (forme, taille, occupation de la parcelle et localisation des constructions voisines). Si ces règles d'urbanisme sont respectées, différentes contraintes liées à la nature des sols doivent être prises en compte pour choisir la filière d'assainissement.

Pour rappel, les réglementations à respecter en matière d'assainissement non collectif :

- L'arrêté interministériel du 7/09/2009 (modifié par l'arrêté du 7/03/2012) fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 EH. Ce texte modifie notamment les règles en matière d'évacuation des eaux usées traitées par rapport à l'arrêté de 2009 (abandon de la possibilité d'irrigation souterraine de végétaux lorsque la perméabilité du sol est inférieure à 10 mm/h.
- L'arrêté préfectoral du 1/02/2005 « relatif à l'assainissement non collectif dans le département du Gard » (ou tout autre le document le remplaçant.

Pour chaque installation d'un dispositif d'assainissement non collectif, une étude spécifique réalisée par un professionnel devra être jointe au dossier de permis de construire.

La commune de Saint Pierre de Vassols n'est pas entièrement desservie par un réseau d'assainissement collectif. Par conséquent, plusieurs secteurs au sein de la commune sont en assainissement autonome, tels que la Souquette, ou encore les hameaux des Souquettons et des Blancs. La commune n'est donc pas propriétaire des installations que chaque particulier doit installer pour traiter ses eaux usées.

La collectivité a cependant l'obligation d'assurer le contrôle de ses installations au moment de leur mise en place et tout au long de leur existence. La qualité et le fonctionnement de ces installations relève du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collective).

c) Les eaux pluviales

Il existe également un réseau public de collecte des eaux pluviales dans le village qui dessert toute l'agglomération ; ces eaux sont ensuite dirigées vers les fossés qui se jettent dans les ruisseaux. Il est à noter qu'à plusieurs endroits, les eaux pluviales sont mal ou insuffisamment collectées.

### I.4.3 – Le réseau d'eau potable

#### a) Fonctionnement

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols est desservie par un réseau d'eau potable géré par le **Syndicat Rhône Ventoux** dont les principales sources sont situées sur les communes de Bédoin et de Mormoiron. En effet, la commune est desservie à la fois par les Basses Pessades à Bedoin (95% de la commune) et par la Gardy (arrive par les Condamines, 5% du territoire).

L'année 2013 est caractérisée par une baisse significative des volumes prélevés (-1.5%) et des volumes mis en distribution (-0.9%). Les volumes facturés sont quant à eux en net recul par rapport à 2012 avec une chute de plus de 7% soit environ – 700 000 m<sup>3</sup>.

Malgré l'augmentation du nombre d'abonnés (+0.6%), la baisse de la consommation spécifique se poursuit passant de 128 m<sup>3</sup> à 118 m<sup>3</sup> par usager et par an pour 2013. L'évolution des volumes facturés totaux sur le territoire de la Collectivité est à mettre en corrélation avec un été plutôt doux et un printemps pluvieux. Cette baisse significative des volumes facturés contribue fortement à la diminution du rendement de réseau qui est de 63.9% sur l'exercice.

#### Chiffres clefs

- 14 748 858 m<sup>3</sup> d'eau produits et mis en distribution en 2013 pour les besoins des usagers des communes du Syndicat Rhône Ventoux
- 8 811 645 m<sup>3</sup> d'eau facturés en 2013, soit une baisse de 7.3% par rapport en 2012.
- 1611 km de réseau.
- 100% de taux de conformité de l'eau distribuée sur les paramètres physico-chimiques.
- 99.5% de taux de conformité de l'eau distribuée sur les paramètres microbiologiques.

#### b) Desserte du territoire communal

Le territoire communal est desservi en eau potable, grâce au réservoir des Basses Pessades à Bedoin et à la production des Sablons à Mormoiron. La commune dispose aussi d'un réservoir d'une capacité de 100 m<sup>3</sup> et d'une station de pompage relevage au Condamines.

En 2013, 36 391 m<sup>3</sup> ont été vendus à Saint Pierre de Vassols contre 35 248 m<sup>3</sup> en 2012, soit une hausse de 3.2%. Depuis 2011, le nombre d'abonnés ne cesse d'augmenter, passant de 278 en 2011, 285 en 2012, puis 291 abonnés en 2013.

| Inventaire des installations de production/traitement |  |                          |                        |
|---|--|--------------------------|------------------------|
| Commune   | Site   | Année de mise en service | Capacité de production |
| Bedoin  | Production/Réservoir/Reprise des Basses Pessades | 1983                     | 2250 m <sup>3</sup> /j |
| Mormoiron   | Les Sablons                                      | 1990                     | 1600 m <sup>3</sup> /j |

| Inventaire des Châteaux d'eau et réservoirs |                           |                          |                    |
|---|---------------------------|--------------------------|--------------------|
| Commune                                     | Site                      | Année de mise en service | Volume utile       |
| Saint Pierre de Vassols                     | Réservoir des Souquettons | 1965                     | 100 m <sup>3</sup> |

| Inventaire des installations de pompage - relevage |   |                          |                      |
|--|---|--------------------------|----------------------|
| Commune  | Site  | Année de mise en service | Volume utile         |
| Saint Pierre de Vassols                            | Réservoir/Reprise/Chloration les Condamines | 1980                     | 34 m <sup>3</sup> /h |

Le tableau suivant détaille au 31 décembre de l'année d'exercice la répartition des branchements et des branchements en plomb pour la commune de Saint Pierre de Vassols. La directive européenne 98/83 du 3 novembre 1998 transposée dans le code de la santé publique, a fixé la teneur maximale en plomb dans l'eau au robinet du consommateur à 10 micro grammes par litre (µg/L) à compter du 25 décembre 2013.

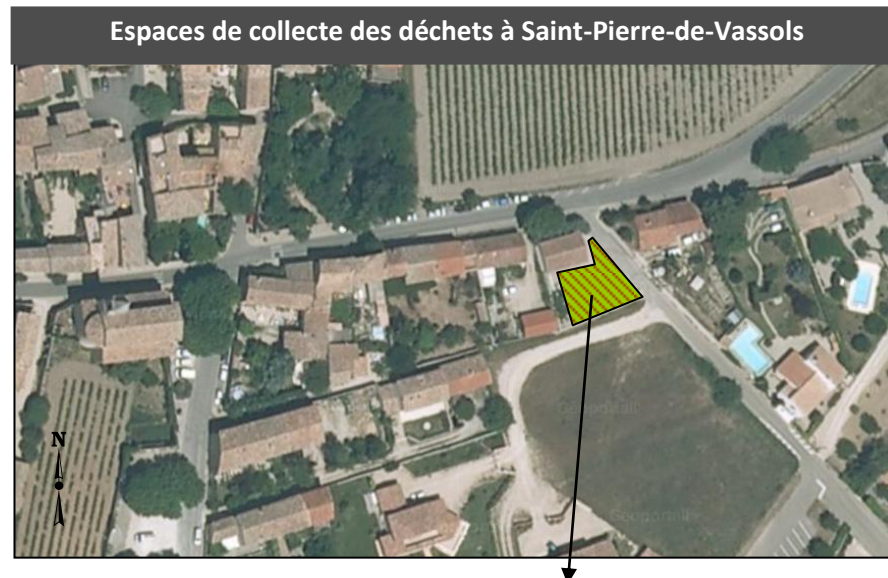
| Branchements            |                               |                             |                            |
|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Commune                 | Nombre de branchements actifs | Nb de branchements en plomb | % de branchements en plomb |
| Saint Pierre de Vassols | 289                           | 9                           | 3.1%                       |

#### I.4.4 – Le service incendie

Le réseau incendie est organisé autour de plusieurs bouches à incendie. La défense incendie du village est assurée par le réseau public.

### I.4.5 – Le traitement des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est assurée et gérée par la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin. Le ramassage a lieu 2 fois par semaine ; les ordures sont dirigées vers une décharge contrôlée, située sur la commune de Loriol-du-Comtat. Il existe également un service de collecte des objets encombrants sur demande par la COVE. La collecte du verre, des cartons, plastique et métal s'effectue dans des conteneurs de la COVE situés au hangar communal. La collecte des huiles se fait dans un conteneur de la COVE à Saint-Pierre-de-Vassols.



### I.4.6 – Les équipements scolaires

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols dispose d'une école intercommunale et d'une maternelle. Elle propose aussi un service de cantine scolaire et de garderie périscolaire.

Cet établissement scolaire fait l'objet d'un regroupement pédagogique de trois communes (Saint-Pierre-de-Vassols, Modène et Crillon le Brave).



*Terrain de sport*



*Ecole*



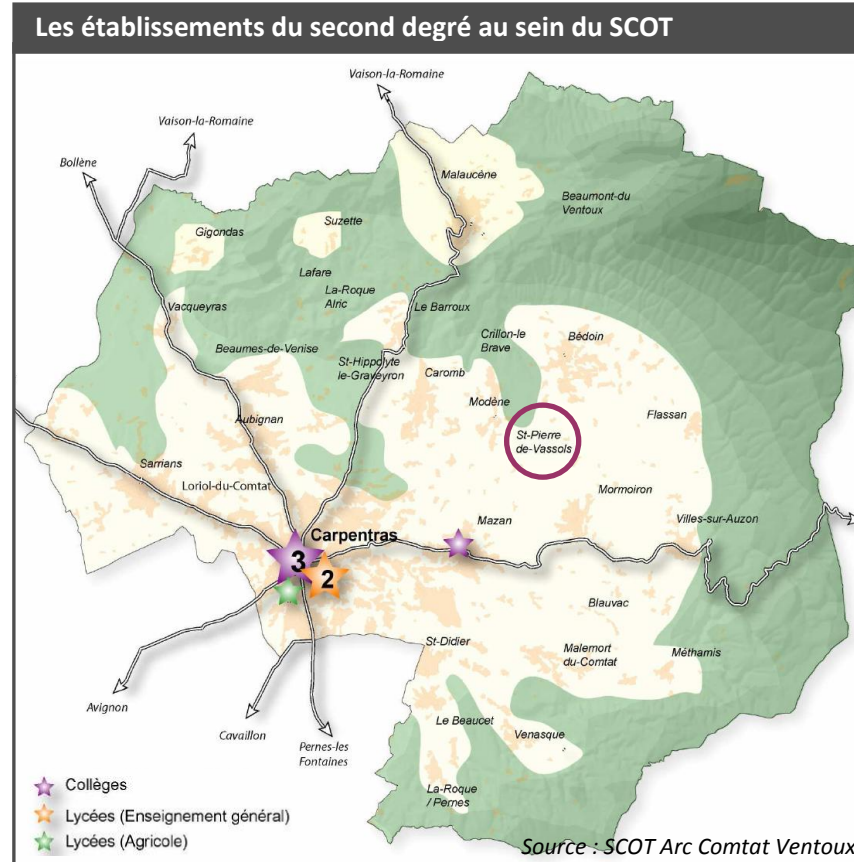
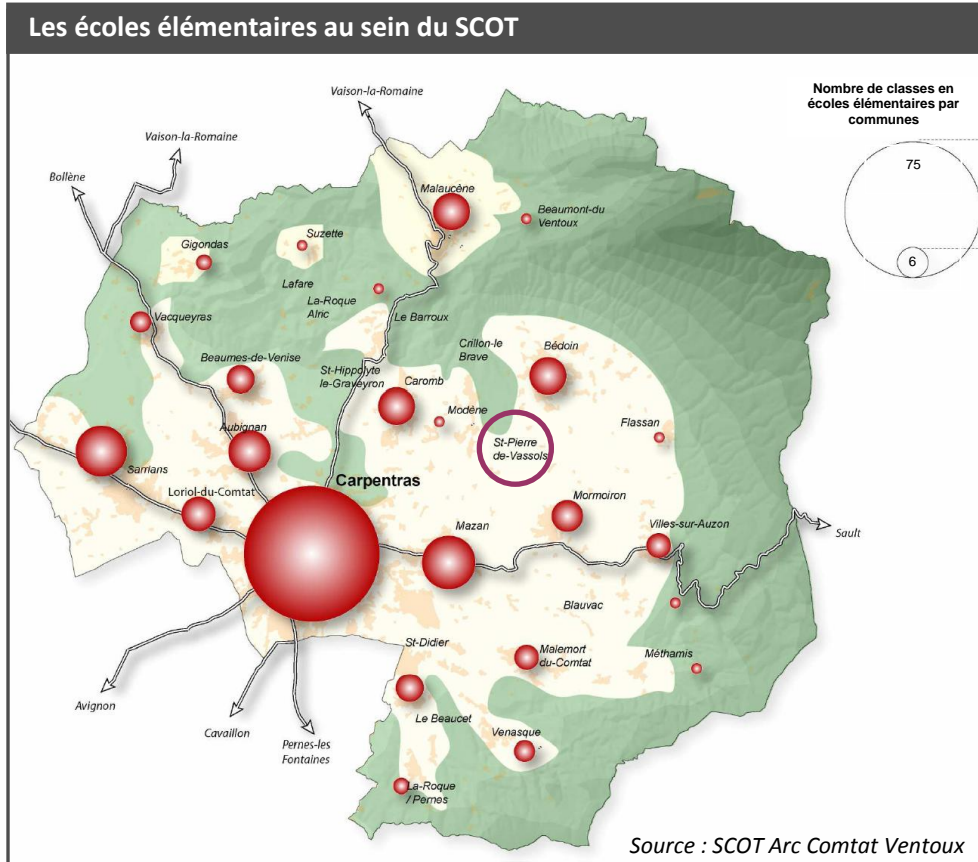
*Cantine*

Un service de ramassage scolaire est assuré pour les élèves du primaire et du secondaire qui sont dirigés vers :

- Modène : pour la maternelle et le primaire ;
- Saint-Pierre-de-Vassols et Modène : école intercommunale ;
- Mazan : collège « Malraux » ;
- Carpentras : lycée « JH Fabre » (2<sup>ème</sup> cycle).

Effectifs scolaires sur le territoire du SCOT :

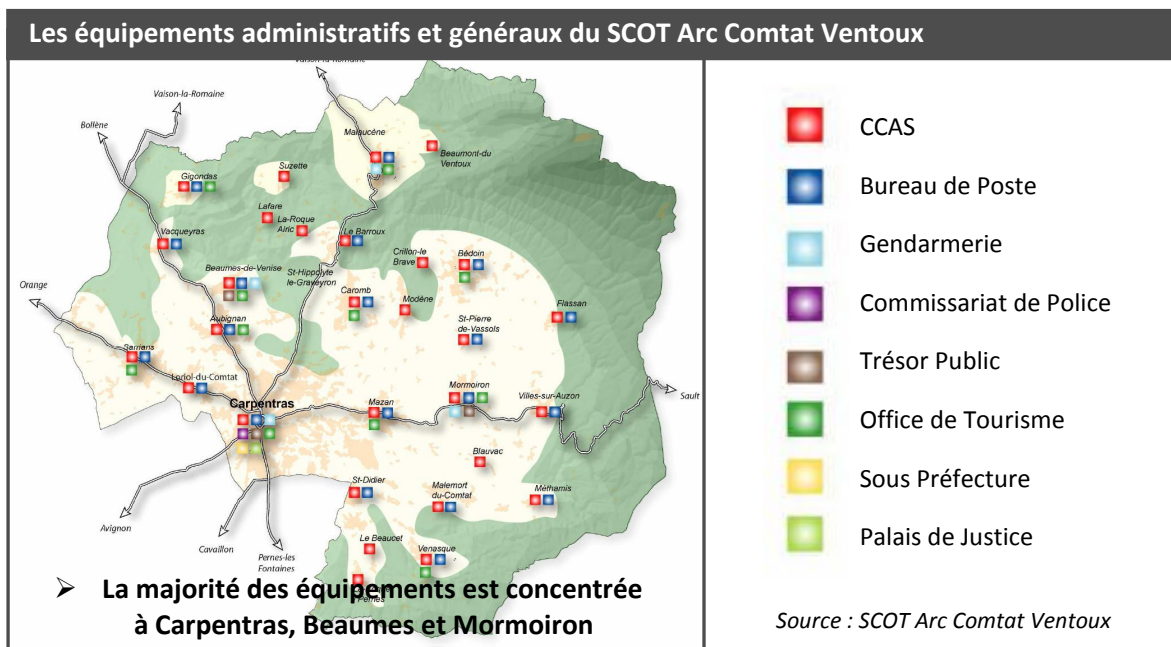
- Maternelle : 2453 élèves pour 100 classes ;
- Élémentaire : 4204 élèves pour 187 classes ;
- Collège Mazan : 880 élèves ;
- Lycées de Carpentras : 1764 élèves.





### I.4.7 – Les équipements publics

Saint-Pierre-de-Vassols possède quelques équipements publics pour ses habitants, dans les domaines culturels, de loisirs, et sportifs.



#### Les équipements culturels et de loisirs :

- Salle polyvalente
- Bibliothèque

#### Les équipements sportifs :

- Multiplexe sportif ;
- Terrain de pétanque.

#### Les équipements administratifs :

- Mairie
- Poste



Bibliothèque



Poste/Mairie

#### **I.4.8 – Les communications numériques** (sources : site Internet Aménagement Numérique des Territoires)

Le développement de l'accès à l'internet à haut-débit en France a été largement dominé par une technologie, l'ADSL. Cette technologie a la particularité d'entraîner de fortes disparités spatiales : l'éligibilité d'un secteur donné et la qualité du service à laquelle peut prétendre un utilisateur dépendent d'une infrastructure existante et stabilisée : le réseau téléphonique traditionnel.

Les acteurs de l'aménagement doivent donc lutter contre la fracture numérique géographique ainsi générée. Cela passe par la résorption des zones non desservies appelées zones blanches, afin de permettre à chacun d'accéder à l'internet avec un débit suffisant, et des zones grises, dans lesquelles n'est présent qu'un seul opérateur, afin d'offrir l'accès à des offres diversifiées, compétitives et innovantes.

Relativement facile à déployer car elle s'appuie sur l'infrastructure téléphonique existante (basées sur le transport d'informations sur la ligne téléphonique cuivre), l'ADSL est la technologie haut débit la plus utilisée en France avec 95% des accès à l'internet.

Les débits offerts sont encore globalement satisfaisants pour les usages actuels, mais risquent d'être rapidement insuffisants avec l'apparition de nouveaux usages.

Par ailleurs, les limites techniques de couverture de l'ADSL posent le problème de l'égalité des territoires devant l'accès à l'internet, avec l'apparition de zones blanches non desservies.

Afin de pallier les faiblesses de l'ADSL, diverses technologies permettent d'augmenter, selon les cas, le débit ou la portée. Il s'agit notamment du réseau optique de desserte.

Jusqu'à ce jour, surtout utilisée dans les réseaux de transport et de collecte, la fibre optique entre dans la partie desserte, s'approchant progressivement de l'usager final. Le FttX (Fiber to the..., la fibre jusqu'à... ) permet d'augmenter très sensiblement le débit, la diversité et la qualité des services offerts aux abonnés tout en affranchissant du réseau téléphonique cuivre de l'opérateur historique les opérateurs alternatifs.

Le réseau FttX peut être point-à-point ou point-multipoint, actif ou passif. Des solutions associant optique et cuivre favorisent un déploiement progressif de l'infrastructure optique. Pour les collectivités qui construisent leurs propres réseaux, les équipements déployés (génie civil, câbles optiques voire matériels actifs) doivent être neutres et mutualisables, afin de favoriser une concurrence locale effective.

La communication sur fibre optique s'appuie sur l'envoi d'un signal lumineux permettant de véhiculer des données à Très Haut Débit sur de longues distances.

En 2010, la Commission européenne a lancé la stratégie numérique, réaffirmant ainsi son objectif consistant à mettre le haut débit de base à la disposition de tous les Européens d'ici à 2013. A l'échelle nationale, le Président de la République a fixé un objectif de couverture de l'intégralité du territoire français en Très Haut Débit à l'horizon 2025, avec un palier de 70% de la population à l'horizon 2020. C'est la technologie de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FTTH : Fiber To The Home) qui est considérée comme étant la plus performante et la plus pérenne pour accompagner cette augmentation des débits. En parallèle, pour accompagner la réalisation de cet objectif, deux milliards d'euros ont été fléchés

dans le cadre du Programme des Investissements d'Avenir (PIA – anciennement « Grand Emprunt ») pour contribuer au financement du déploiement des infrastructures Très Haut Débit.

C'est dans ce contexte que s'est inscrite entre décembre 2010 et août 2011 l'élaboration de la Stratégie de Cohérence Régionale d'aménagement Numériques (SCoRAN) de la région PACA.

La Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique de la Région PACA

La SCoRAN, placée sous la maîtrise d'ouvrage de la Région, avec un copilotage et un cofinancement de l'Etat (Préfecture de région et de la Caisse des Dépôts), établit un diagnostic des besoins de débit, un état des lieux et les perspectives de l'offre de services de communications électroniques, une modélisation de scénario technico-économiques de couverture du territoire régional, pour aboutir à la définition d'un cadre d'orientations (objectifs, priorités, perspectives, gouvernance, financements) pour les acteurs publics. La SCoRAN composera le volet numérique du SRADDT (le Schéma d'aménagement et de Développement Durable du Territoire) et viendra nourrir notamment les travaux relatifs à l'élaboration du SRD2E (le Schéma Régional du Développement Economique et de l'Emploi). Enfin, la démarche de la SCoRAN aboutira à l'émergence d'un cadre d'orientation (fixant les objectifs à atteindre à court, moyen et long terme, les priorités d'actions, le mode de gouvernance ainsi que les modes de financement) guidant l'action publique en matière d'aménagement numérique, et notamment dans le cadre de l'élaboration des Schémas Directeurs Territoriaux d'Aménagement Numérique (SDTAN).

A l'échelle de la Région PACA, cette étude, en cours, a déjà permis de faire ressortir les points suivants sur le déploiement du Très Haut Débit :

Si l'impact de l'initiative privée à 2020 est relativement important à l'échelle de la région, il masque des disparités importantes entre les différents territoires. Ainsi :

1. La population des départements des Bouches-du-Rhône et des Alpes-Maritimes serait quasi intégralement couverte (à hauteur respectivement de 95% et 92% des lignes).
2. Le Vaucluse et le Var seraient couverts à hauteur de 66% et 59% des lignes respectivement.
3. Les départements des Alpes-de-Haute-Provence et des Hautes-Alpes ne seraient que très faiblement concernés par les déploiements des opérateurs (respectivement 25% et 17% des lignes).

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de Vaucluse (Source : Conseil Général 84)

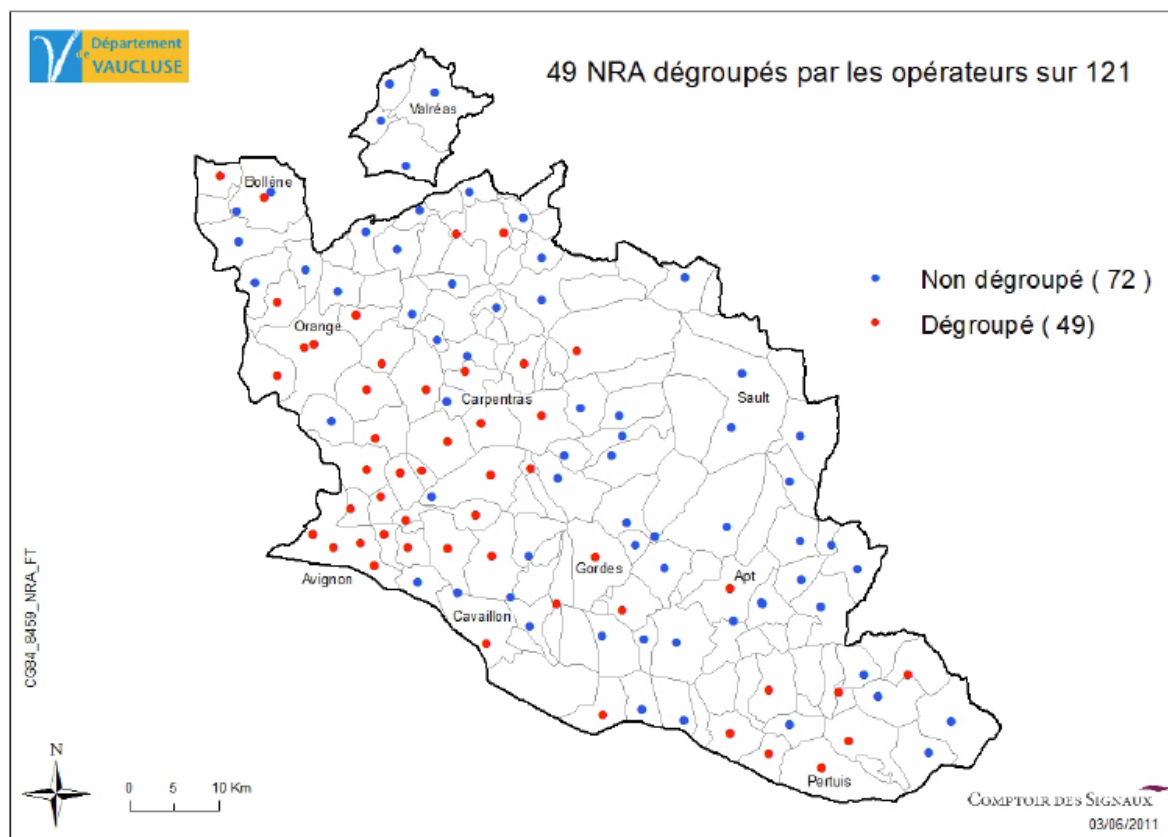
Le Département, par délibération du 9 juillet 2010, s'est engagé dans l'élaboration d'un SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) sur le territoire de Vaucluse. Le SDTAN est articulé avec la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN), le Schéma Régional d'Aménagement et de développement du Territoire et le Schéma Régional de Développement Economique.

**Par délibération du 8 juillet 2011, l'Assemblée départementale a voté le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique. Ce schéma a pour objectif la desserte en Très Haut Débit du département à l'horizon de 20 ans : il décrit la situation à atteindre en matière de couverture numérique très haut débit, il identifie les moyens pour y parvenir (mobiliser tous les acteurs concernés autour d'un projet partagé), et il conditionne la mobilisation des fonds nationaux d'aménagement numérique.**

*☞ Eléments de synthèse sur la situation de l'offre de services dans le département*

La couverture ADSL et le haut débit en France se sont largement améliorés ces dernières années. Depuis juillet 2007, tous les centraux téléphoniques sont capables de délivrer l'ADSL aux abonnés. Cependant, plusieurs centaines de milliers d'internautes en France restent inéligibles à l'ADSL et ont seulement du bas débit. Le département de Vaucluse compte 121 nœuds de raccordement (centraux téléphoniques dans lesquels aboutissent les lignes téléphoniques des abonnés).

*2011: 49 NRA dégroupés sur 121*



Le département de Vaucluse dispose de la présence, sur son territoire, de six opérateurs alternatifs : Bouygues Télécom, Compléto, France Telecom, Free, SFR, Numéricâble, mais aucun d'entre eux n'est en mesure de faire des offres aux utilisateurs finals au-delà des zones denses du département et de manière équivalente sur tout le territoire.

Les Noeuds de Raccordement d'Abonnés (NRA) dégroupés par les opérateurs alternatifs, le sont en zones denses avec des offres de tarifs DSL différenciées. L'accès au « triple play » DSL est réservé aux zones denses. L'offre de TV/DSL, par les opérateurs alternatifs, ne concerne que 49 NRA sur 121, soit une proportion de 79% du parc de lignes. France Telecom, pour sa part, limite cette offre à 52 NRA sur 121, soit une proportion de 83% du parc des lignes.

La position des opérateurs dénote toutefois un potentiel de développement pour un projet de Réseau d'Initiative Publique départemental orienté DSL ou orienté Fiber to the Home (FTTH), selon les ressources mobilisées, compte tenu du parc de lignes grises restantes et du potentiel d'entreprises desservies sur une base de capacités encore très restreinte.

En conséquence, on considère que le département de Vaucluse présente une situation concurrentielle relativement faible et une couverture en services et réseaux de communications électroniques assez limitée, tant pour les entreprises que pour les particuliers.

Cette situation risque de s'aggraver, et les disparités d'accès de s'accroître, dans la mesure où la frontière en matière de débits accessibles, elle-même, se déplace du Haut débit vers le Très Haut débit (réseaux fibre à l'abonné, FTTH).

Les entreprises sont particulièrement pénalisées par cette situation. Le tissu économique lié au tourisme très présent et particulièrement consommateur de débits est pénalisé dans les mêmes conditions. Le coût d'accès pour les opérateurs à la clientèle des TPE/PME-PMI départementales, pour les zones en dehors des villes centre, et au regard de la rentabilité générée, n'est pas en leur faveur, étant plus difficiles d'accès.

#### ☞ *Eléments du projet de SDTAN du Vaucluse*

Compte tenu de tous ces éléments et au vu du bilan fonctionnel des scénarios étudiés, des coûts à la prise de chacun et de leur valeur stratégique pour le Département, les critères d'aménagement du territoire, de développement économique et de pérennité retenus par la collectivité pour sa politique numérique ont conduit le Département à définir un projet de réseau haut et très haut débit sur la base d'une infrastructure fédératrice fibre optique permettant le raccordement des points suivants :

- les NRA présents dans le département, non dégroupés par les opérateurs,

- les bâtiments publics du département,
- les collèges, les lycées, les CFA, les établissements d'enseignement supérieur et de recherche,
- les principales zones d'activités économiques,
- les pôles d'équilibre et de services du département définis dans le schéma Vaucluse 2015,
- un potentiel de prises FTTH permettant d'engager le déploiement du très haut débit,
- un linéaire de réseau fibre optique à même de porter une politique de forte capillarité par la suite.

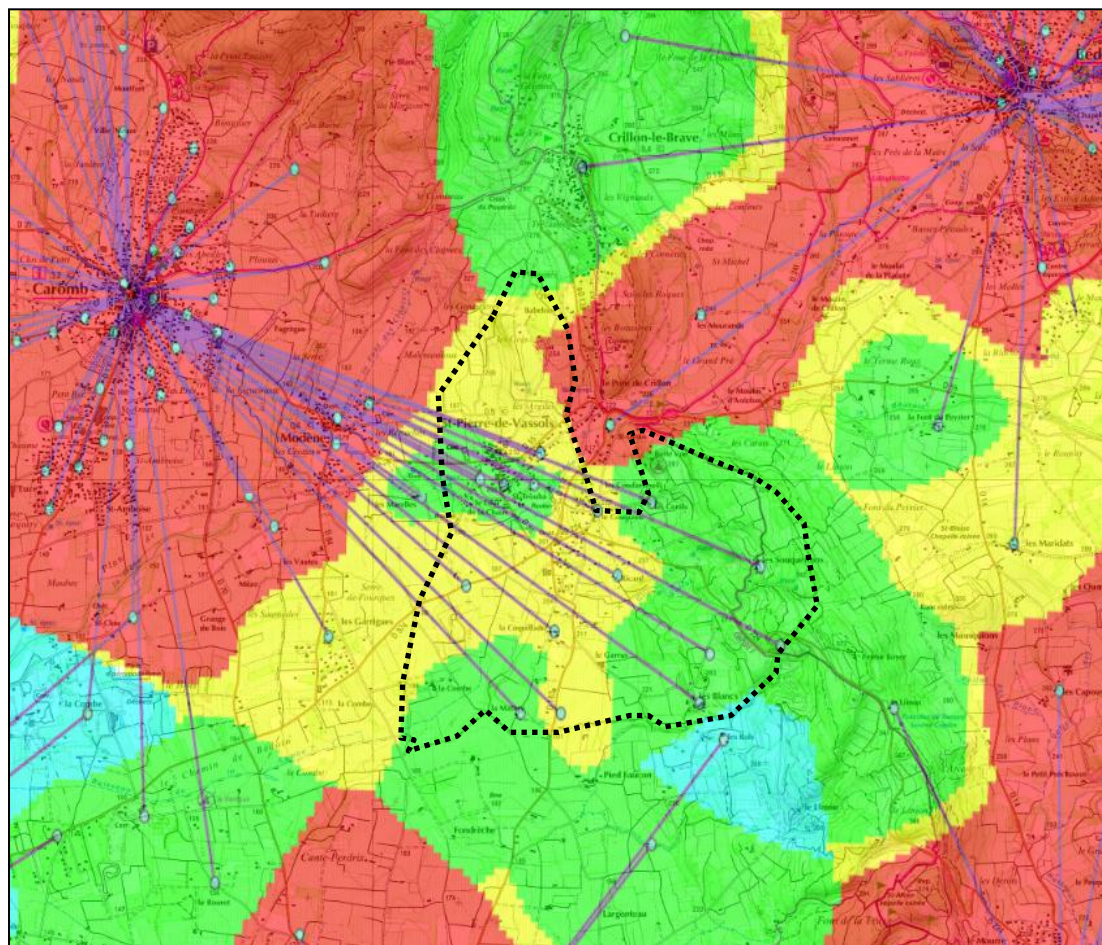
Pour répondre à ces objectifs, le 19 mars 2010, par délibération n° 2010-326, le Conseil Général a décidé du lancement d'une délégation de service public portant sur la conception, la réalisation et l'exploitation d'un réseau départemental de communications haut et très haut débit.

Ce projet de délégation de service public s'inscrit dans le cadre de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, de la loi n° 2009-1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique et du premier alinéa du I de l'article L. 1425-1 du Code général des collectivités territoriales.

La procédure de Délégation de Service Public est actuellement en cours. Le Conseil Général s'est fixé pour objectif des premières mises en service avant l'été 2012.

▪ La couverture Haut Débit (DSL) sur la commune de Saint Pierre de Vassols

En attendant le Très Haut Débits, on constate avec la carte ci-dessous que la commune de Saint Pierre de Vassols présente une couverture DSL non uniforme sur son territoire. En effet, la commune présente des secteurs qui bénéficient d'une couverture DSL avec un débit moyen à très moyen. Cela s'explique notamment en raison de l'éloignement des répartiteurs téléphoniques, situés au centre de Caromb et de Bédoin, qui bénéficient d'un débit optimal.



### Légende de la cartographie DSL

— Raccordement des lignes téléphoniques au NRA  
Raccordement théorique à vol d'oiseau des lignes téléphoniques des habitations au NRA (nœud de raccordement des abonnés)

● Ligne téléphonique  
Ligne téléphonique qui a été rattachée à une adresse ou un lieu d'habité.

### Débit : plage d'atténuation en décibel

|   |                  |
|---|------------------|
| ■ | 0 - 37           |
| ■ | 37 - 51          |
| ■ | 51 - 70          |
| ■ | ReADSL           |
| ■ | non éligible     |
| ■ | sans information |

La cartographie DSL (Digital Subscriber Line) présente la couverture DSL du territoire et permet de localiser les zones non couvertes (zones blanches) ou mal couvertes (débit faible). Cette cartographie a été produite par le CETE de l'Ouest pour la DREAL PACA.

## SYNTHESE – Services & infrastructures

### ▣▣ → Synthèse :

- Une bonne desserte du territoire par les axes routiers (D974, D55, D224, D163) ;
- Des équipements scolaires localisés sur la commune (école primaire et cantine) et à proximité (Mazan pour le collège et Carpentras pour le Lycée) ;
- Une station d'épuration sur la commune qui permet la collecte des eaux usées ;
- Plusieurs équipements publics de qualités : salle polyvalente, poste, bibliothèque... ;
- Une part importante de places de stationnement comparé au nombre d'habitants ;
- Des contraintes liées à la présence de canalisations électriques et d'irrigation ;
- Une couverture numérique des zones urbaines de la commune assez moyenne.

### ▣▣ → Enjeux :

**Mettre en cohérence les choix d'urbanisme avec la capacité des équipements ;**

**Les réseaux doivent avoir une capacité suffisante en adéquation avec les volontés de développement futur de la commune. Il sera nécessaire d'intégrer les prescriptions liées à la présence des différentes canalisations ;**

**Le PLU pourra définir des emplacements réservés de manière à permettre à la commune de réaliser les équipements nécessaires à son développement.**



## I.5. CONSOMMATIONS D'ENERGIE & EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

### I.5.1 – Le Contexte

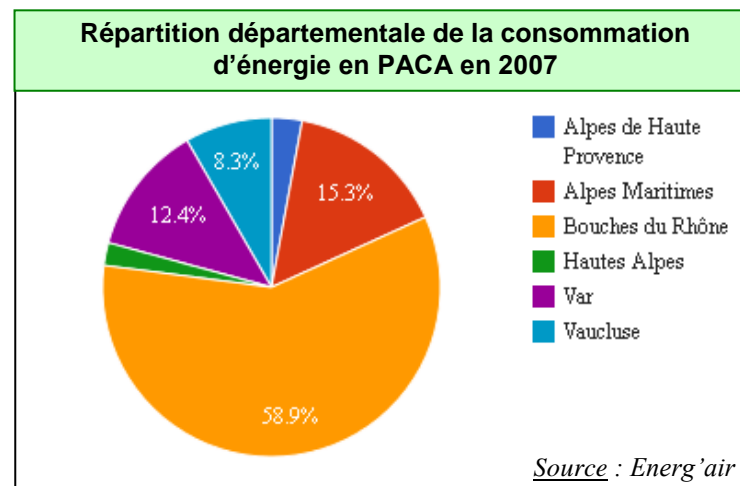
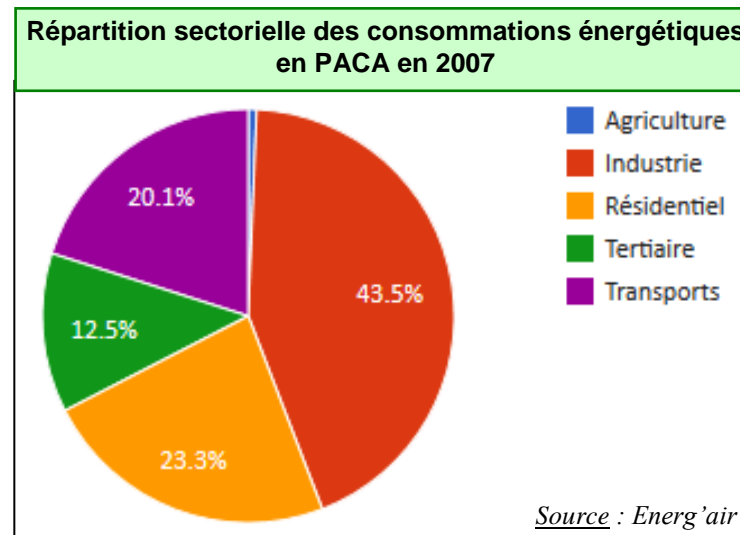
(Sources : ADEME, Région PACA, Observatoire Régional de l'Energie PACA, ATMO paca site Energ'air)

Au fil des conférences internationales la lutte contre le changement climatique est devenue une des préoccupations majeures pour la planète. Une réduction massive des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 est nécessaire pour maintenir l'équilibre du climat. Les engagements pris par la France impliquent :

- Pour 2020, une réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie ; une augmentation de 20% de la part des énergies renouvelables.
- Pour 2050, une division par 4 des émissions de gaz à effet de serre.

Les collectivités sont des acteurs majeurs dans la lutte contre le changement climatique. Elles ont un rôle d'exemplarité dans la gestion de leurs équipements et de leurs services. Mais elles ont aussi des leviers d'action importants à travers leurs politiques d'aménagement et de développement. C'est la raison pour laquelle, la loi grenelle 2, parue le 10 juillet, assigne aux outils de planification (SCoT et PLU) de nouveaux objectifs. Ils portent sur les émissions de gaz à effet de serre, les consommations d'énergie et la production d'énergie renouvelable.

Dans le cadre de la lutte contre le changement climatique, l'accès aux données statistiques portant sur les émissions de gaz à effet de serre, les consommations d'énergie et la production en énergie renouvelable est devenu un enjeu majeur pour les territoires.



### Consommations d'énergie en Région PACA

En 2008, la région PACA a consommé près de 12,8 Mtep (*énergie Finale corrigée des aléas climatiques*) tous secteurs confondus. La production pour la région d'énergie primaire s'élève à 1,32 Mtep (58% produit par l'Hydraulique). Le secteur de l'industrie et de la production d'énergie représente 43% de cette consommation.

Cette consommation d'énergie concerne majoritairement le département des Bouches du Rhône (59%), caractérisé notamment par la présence d'activités industrielles. Les Hautes-Alpes et les Alpes-de-Haute-Provence ne représentent chacun que 2% et 3% de la consommation énergétique régionale. Les autres départements consomment à hauteur de 8 à 15 % de la consommation de la région, dont 8% pour le département de Vaucluse.

#### **I.5.2– Les Consommations d'Energie sur la commune de Saint Pierre de Vassols**

L'augmentation de la population d'ici 10 ans va engendrer automatiquement des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires. Un des enjeux de la commune de Saint Pierre de Vassols sera donc de limiter les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, notamment dans les domaines de l'habitat et des transports.

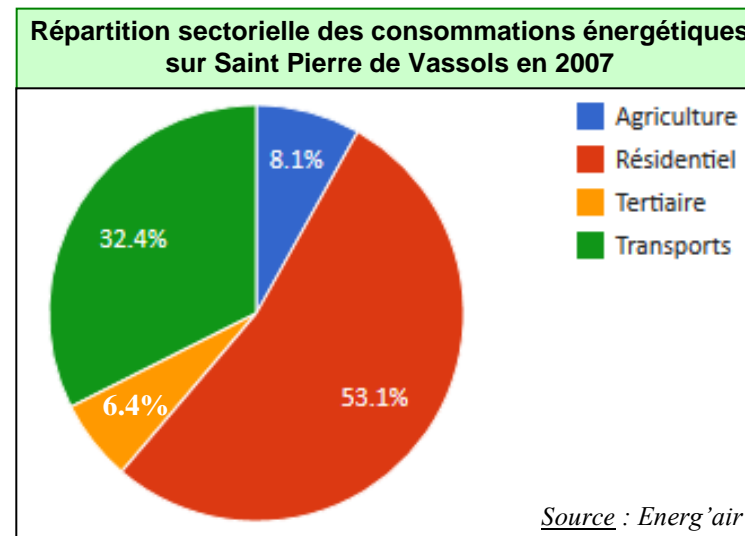
##### Quelques chiffres à titre indicatif sur la commune de Saint Pierre de Vassols

En 2007, 53.1% de la consommation énergétique était réalisé par le secteur résidentiel, et 32.4% par le secteur des transports.

Le secteur agricole représente 8.1% des émissions de CO<sub>2</sub> de la commune pour 2007.

Selon les données de l'ADEME, un ménage rejette en moyenne 15.5 tonnes de CO<sub>2</sub> par an. Nous avons vu précédemment que la commune compte en 2009, 211 ménages, soit des rejets s'élevant à 3271 tonnes de CO<sub>2</sub> par an.

De plus, concernant le domaine des déplacements, le taux d'équipement en véhicule d'un ménage est en moyenne de 1.21, et un ménage parcourt en moyenne 12 546 km

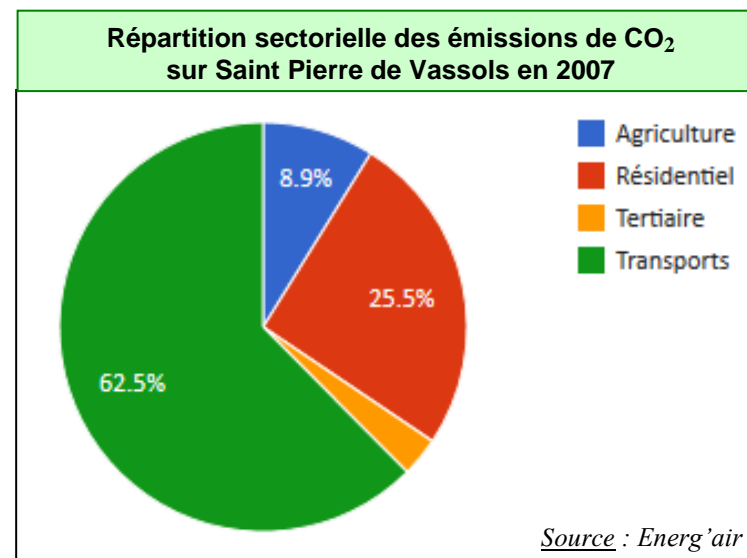


par an. Enfin, autre donnée importante à mentionner, 0.308 kg de CO<sub>2</sub> sont émis par kilomètre parcouru.

Nous pouvons donc calculer ainsi, de manière générale, les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements des habitants de la commune de Saint Pierre de Vassols en 2009 :

- 211 ménages sur la commune de Saint Pierre de Vassol en 2008, soit environ **255.97 véhicules**
- Soit environ **2 647 206 km parcourus chaque année** par ces 211 ménages
- Soit plus de **815 339 kg d'émission de CO<sub>2</sub>**

La commune devra donc être attentive dans ses choix de développement aux consommations d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre générées par l'apport de nouvelles populations.



## TITRE 2 – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



## II.1 GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL

### II.1.1 – GEOLOGIE ET HYDROGEOLOGIE DU LIEU

Le territoire couvert par la feuille de Carpentras est partagé entre des reliefs appartenant à la Provence subalpine et une zone déprimée à la bordure orientale du couloir rhodanien. Au pied ouest des plateaux crétacés s'étend le bassin de Carpentras. Au Nord, les collines de Mormoiron, installées dans des sédiments du Crétacé moyen, de l'Éocène et de l'Oligocène, s'ennoient vers l'Ouest sous le Miocène, dont les assises les plus résistantes donnent une cuesta assez continue.

Le complexe d'argiles vertes à smectites et à passées détritiques micacées, défini au Sud sur la feuille Carpentras (Triat et al, 1971), est encore directement identifiable jusqu'à la chapelle Saint-Biaise (ENE de Saint-Pierre-de-Vassols) dont les ruines s'élèvent sur un niveau localement induré. Tout à fait au Sud de la carte (Saint-Pierre-de-Vassols—Le Limon) des marnes versicolores observées par J.C. Fahy (1965) entre le gypse de Mormoiron et les calcaires bréchiques de la formation du Patis, pourraient encore représenter la trace d'apports contemporains des termes les plus élevés du conglomérat de Crillon.

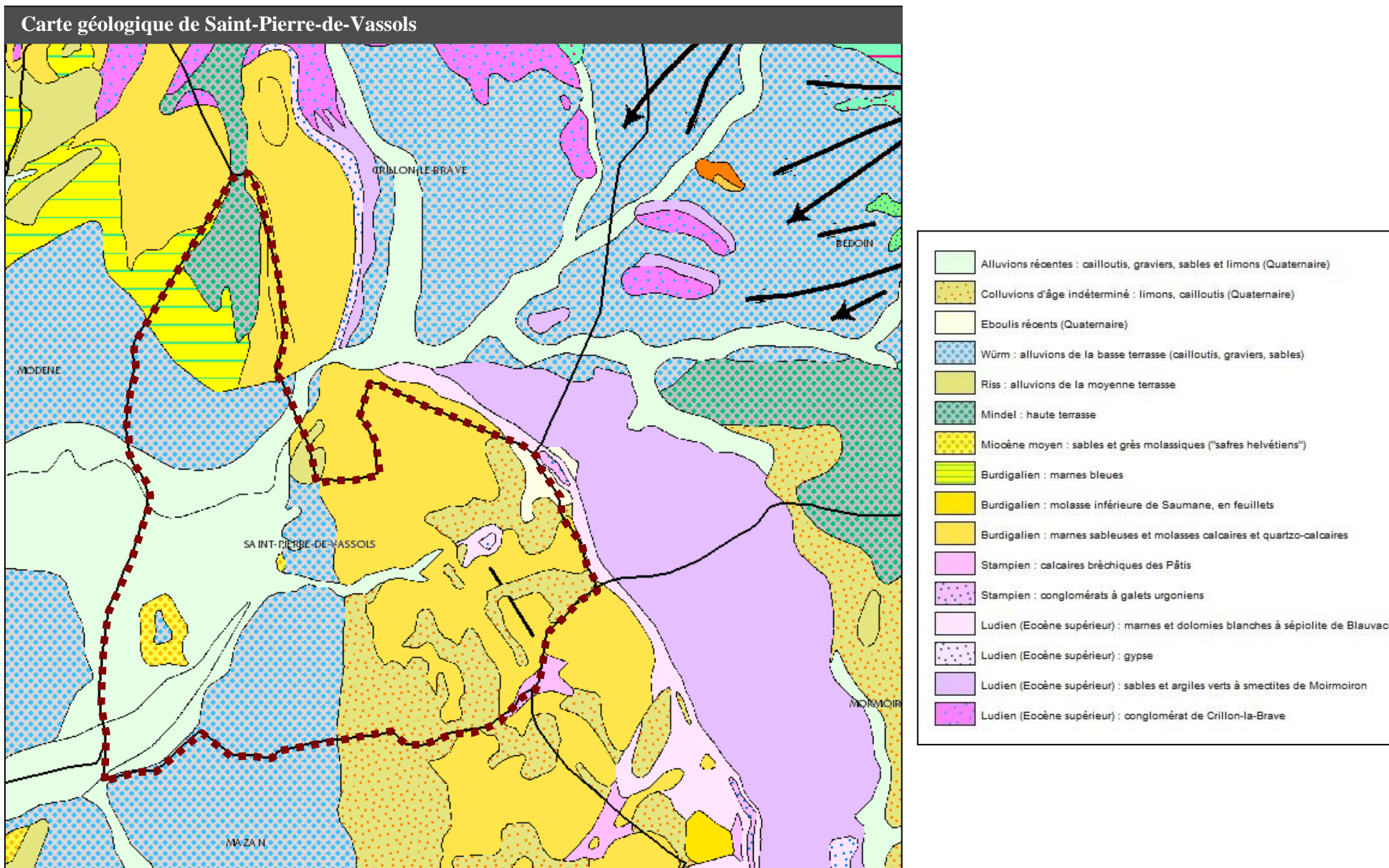
Définie au Sud, sur la carte de Carpentras, la formation de Gypse de Mormoiron est identifiable jusque dans le village de Crillon-le-Brave. Le gypse, lenticulaire, encore bien individualisé en bordure sud de la carte, à l'Est de Saint-Pierre-de-Vassols, s'effiloche vers le Nord en direction de Crillon où se développent essentiellement des argiles blanches à sépiolite et des argiles vertes à smectites magnésiennes (Triat et Truc, 1970), épaisses de quelques mètres. Sous le Burdigalien marin discordant et surmontant les dépôts du gypse de Mormoiron, entre Saint-Pierre-de-Vassols et Crillon-le-Brave, des calcaires et dolomies « bréchiques » se présentant sous forme de lentilles à stratification confuse et d'aspect cargneulique, d'épaisseur très variable, représentent la formation des Patis. Bien que signalée à l'affleurement par différents auteurs, et identifiée en légende, cette formation, dont les témoins sont très exigus, n'a pas été représentée sur la carte.



*Mont Ventoux*



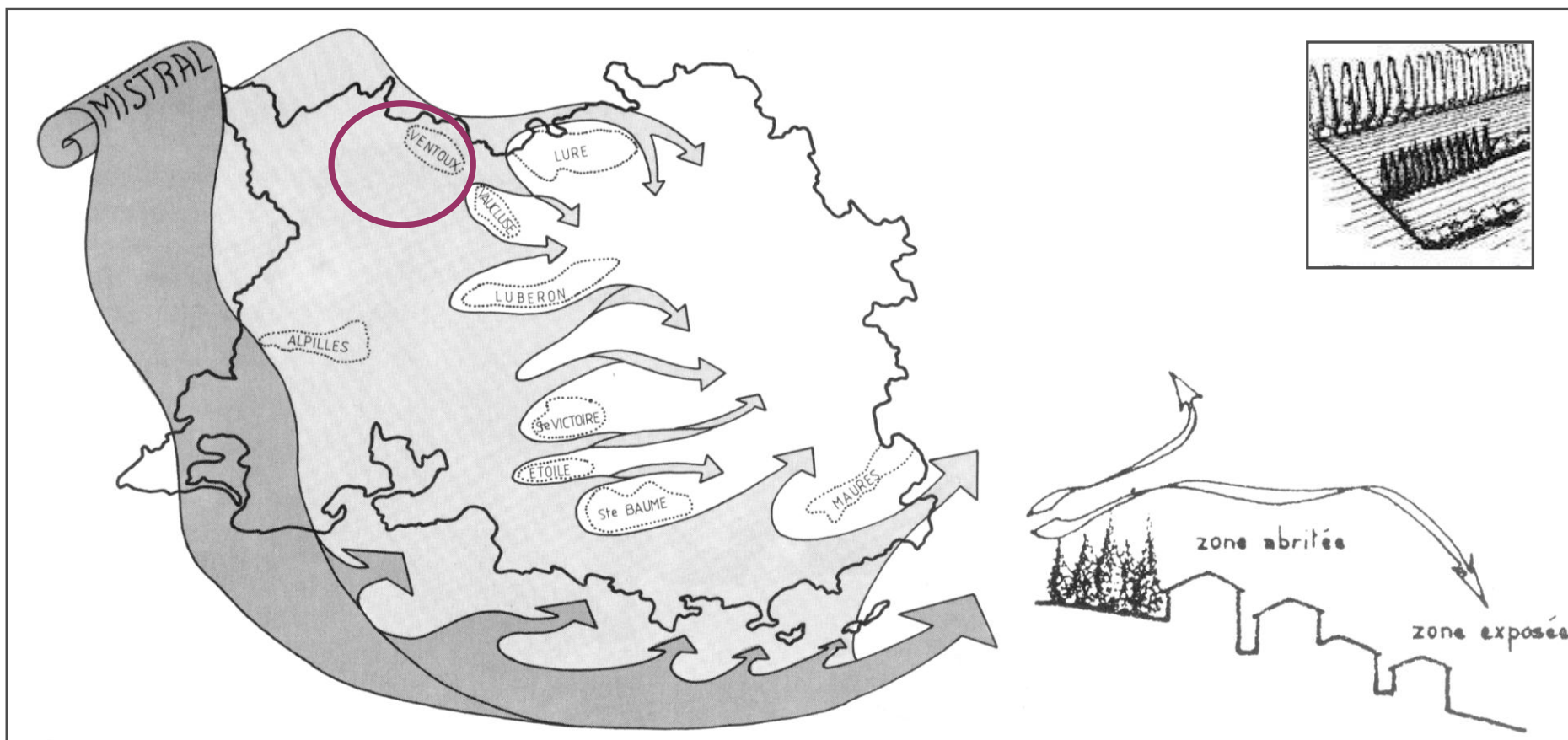
*Dentelles de Montmirail*



## II.1.2 – LE MISTRAL

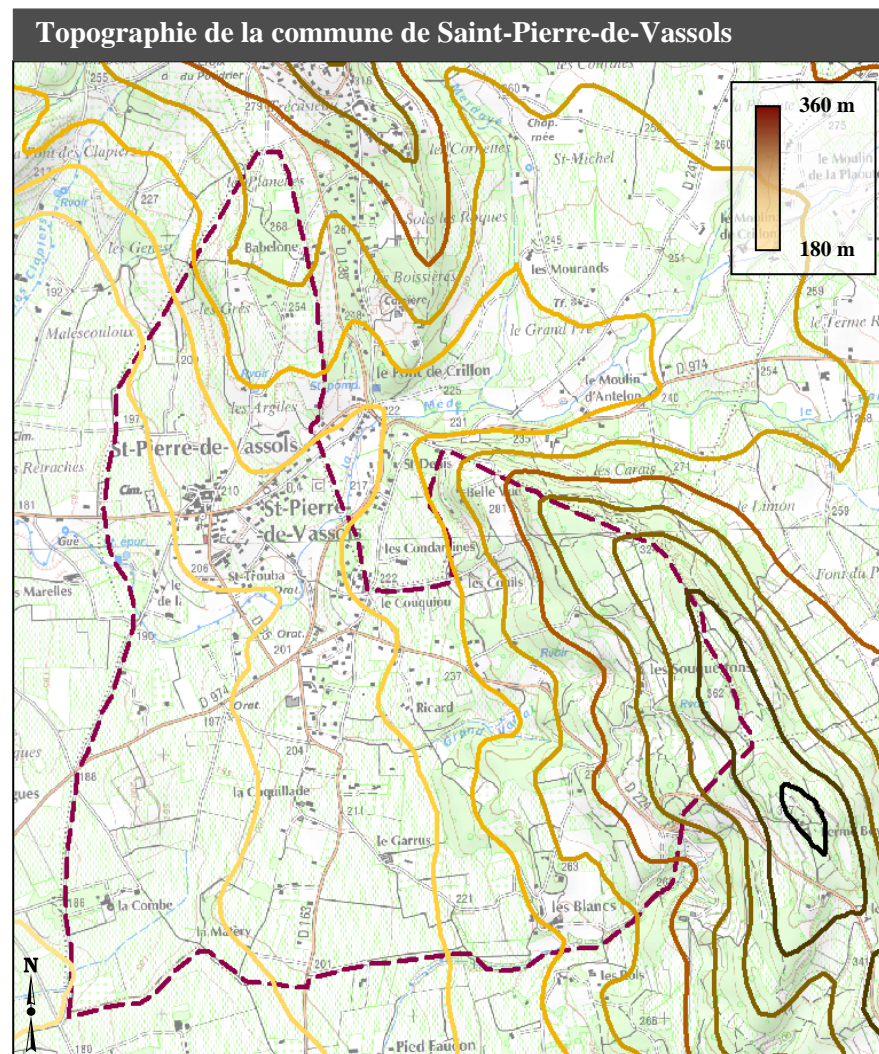
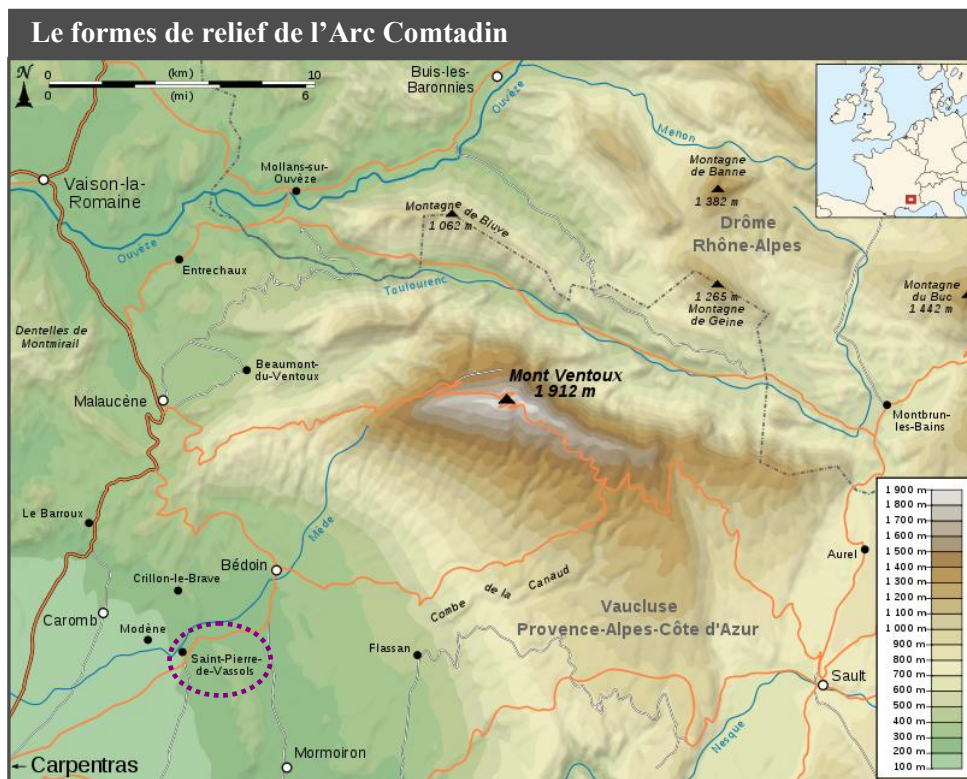
Le Mistral (Source : Le bâti ancien en Provence – EDF, PACT ARIM)

Vent du nord-ouest, desséchant, via le couloir rhodannien, frais et froid. Il est généré soit par des températures élevées en Méditerranée, soit par des pluies au Nord de la région. Le mistral a des conséquences sur l'habitat traditionnel : murs aveugles côté Nord-Ouest, villages allongés à la partie supérieure des reliefs Est-Ouest, protection par une haie de cyprès, rues étroites et tortueuses pour couper le vent.



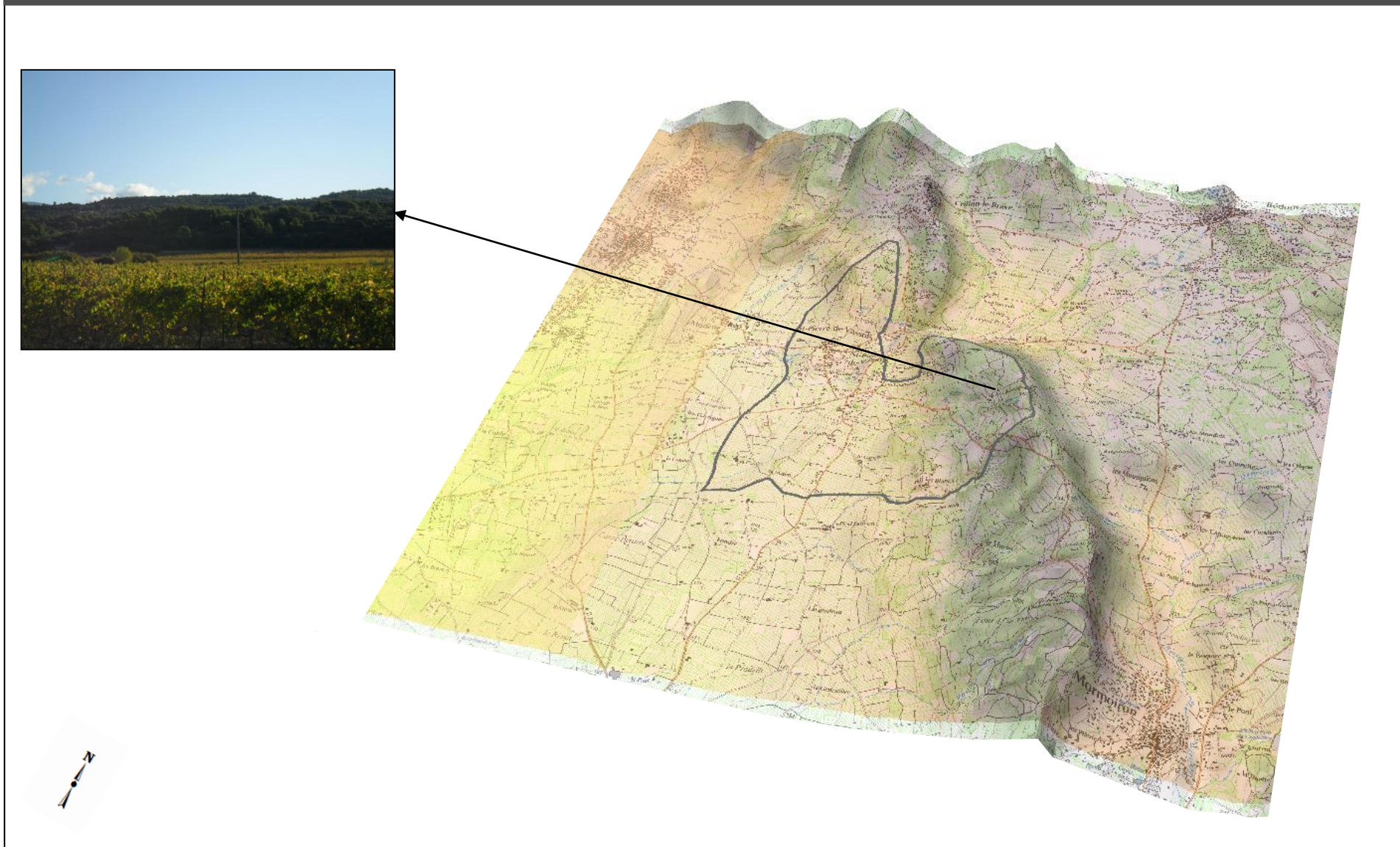
## II.1.3 – TOPOGRAPHIE COMMUNALE

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols appartient à la zone de piémont du Ventoux et s'inscrit dans l'extrémité Ouest du croissant que forme ce massif. Dominant la vallée de la Mède, Saint-Pierre-de-Vassols est un village situé sur un des piedmonts du Mont Ventoux. Le village s'est établi sur une éminence orientée Nord-Est/Sud-Ouest et l'altitude de la commune varie de 180 m à 362 m.



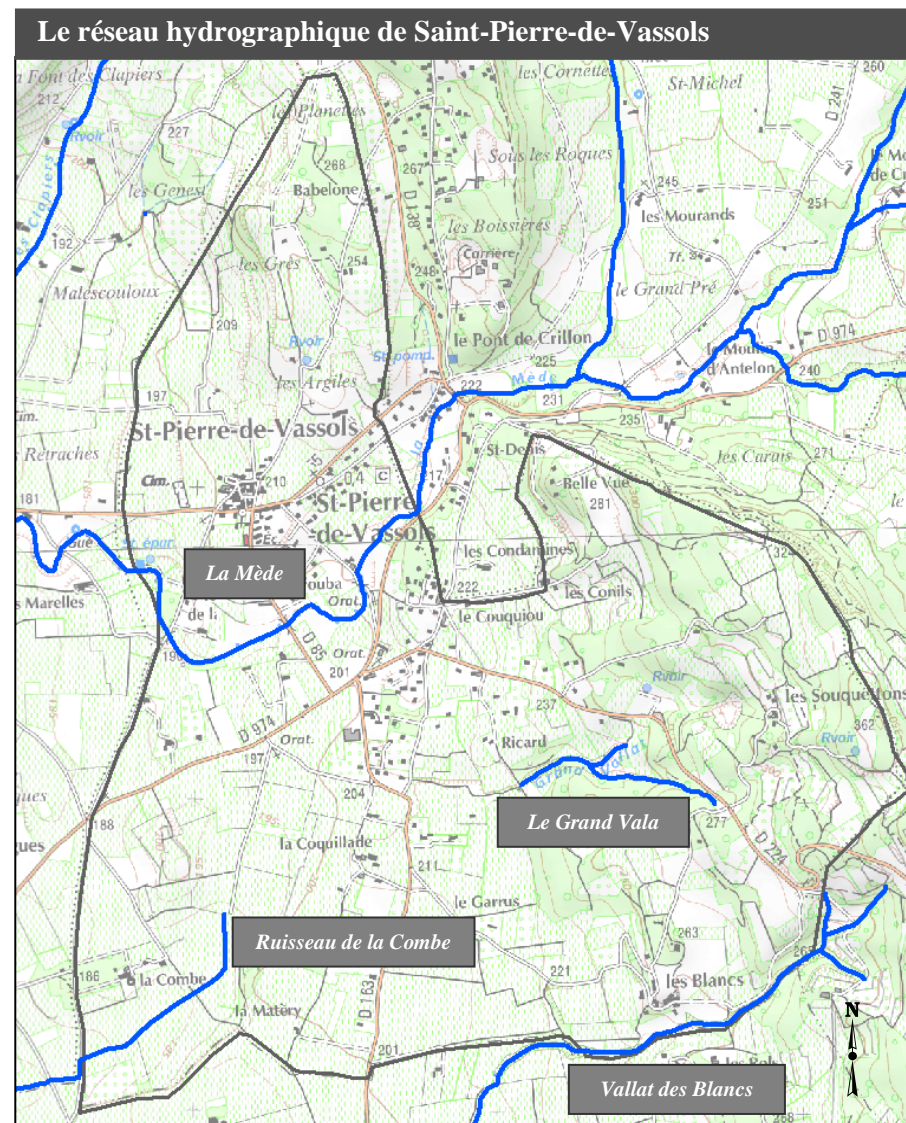


### Représentation 3D de la topographie de Saint-Pierre-de-Vassols



## II.1.4 – LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le réseau hydrographique de Saint-Pierre-de-Vassols est essentiellement marqué par la présence de la rivière de la Mède, traversant le Sud de la commune d'Est en Ouest et prenant sa source au Mont Ventoux, et par le ruisseau de la Combe. A l'Est de Saint-Pierre-de-Vassols, on retrouve les cours d'eau du Grand Vala et du Vallat des Blancs, qui prennent leurs sources plus en altitude dans la commune.



## II.1.5 – DONNEES CLIMATIQUES

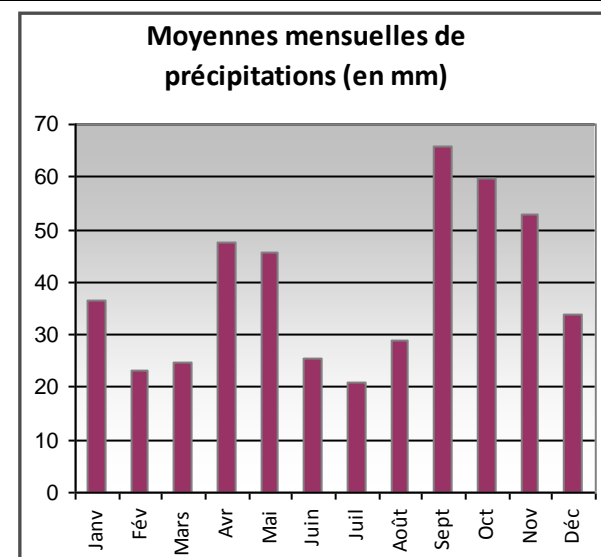
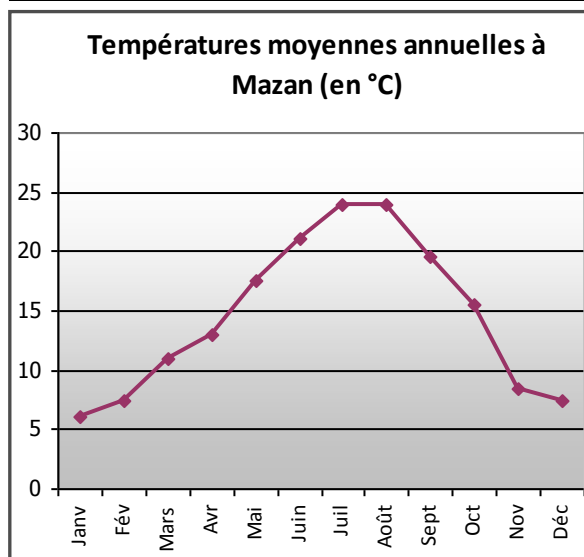
La commune est située dans la zone d'influence du climat méditerranéen. Les étés sont chauds et secs, liés à la remontée en altitude des anticyclones subtropicaux, entrecoupés d'épisodes orageux parfois violents. Les hivers sont doux, les précipitations sont peu fréquentes et la neige est rare.

Voici ci-contre les relevés de la station météorologique la plus proche, à Mazan, située à environ 8 km.

### Températures et précipitations

- La température moyenne annuelle est de 14.7°C ;
- Le mois le plus froid est le mois de janvier ;
- Les mois les plus chauds sont les mois de juillet et août avec des températures maximales moyennes de 30°C ;
- La température maximale moyenne est de 19.75°C et la température minimale moyenne est de 9.6°C ;
- Les mois les plus pluvieux sont les mois de septembre et octobre ;
- La hauteur moyenne annuelle des précipitations est de 465.4mm ;
- Les mois les plus secs sont les mois de février, mars et juillet.

| Mois  | Janv | Fév  | Mars | Avr  | Mai  | Juin | Juil | Août | Sept | Oct  | Nov  | Déc | Année |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|-------|
| <b>Températures max moyennes (°C)</b>             | 10   | 12   | 16   | 18   | 23   | 27   | 30   | 30   | 25   | 20   | 13   | 10  | 19.75 |
| <b>Températures min moyennes (°C)</b>             | 2    | 3    | 6    | 8    | 12   | 15   | 18   | 18   | 14   | 11   | 6    | 3   | 9.6   |
| <b>Températures moyennes (°C)</b>                 | 6    | 7.5  | 11   | 13   | 17.2 | 21   | 24   | 24   | 19.5 | 15.5 | 8.5  | 7.5 | 14.7  |
| <b>Moyennes mensuelles de précipitations (mm)</b> | 36.5 | 23.3 | 24.9 | 47.5 | 45.6 | 25.4 | 20.9 | 29.1 | 65.8 | 59.6 | 52.8 | 34  | 465.4 |



## II.2 PATRIMOINE HISTORIQUE & CULTUREL

### II.2.1 – LES ELEMENTS D'HISTOIRE



*Armoiries : « De gueules au coq perché sur une clef posée en fasces, le tout d'or »*

Des fouilles ont montré que l'emplacement du village était occupé dès le néolithique. Des restes d'une occupation à l'époque du néolithique ont été retrouvés au lieu dit « La Font de Gamate ». Au cours du siècle dernier, des labours ont mis au jour une idole gauloise, rare exemple de sculpture celte ainsi que de nombreuses tegulæ romaines, improprement appelées « tuiles sarasines ».

Le premier seigneur connu qui rendit hommage fut Guillaume de Raymond. L'église était alors unie à celle de Saint-Jean-de-Vassols où les moines avaient édifié un monastère. Les ruines de celui-ci, autour duquel ont été retrouvés des vestiges d'habitations, seraient la preuve de l'implantation primitive d'une première agglomération qui fut ensuite supplantée par Crillon. La première citation du village est attestée en 948. Il est alors dénommé « S. Pétris de Vazolis ». Puis c'est en 982, qu'Ayrard, évêque de Carpentras, avalisa le don de terres et de vignes sises à la Villa de Vazolis, fait par Langerius et son épouse Walburge à l'abbaye de Montmajour. Quatre siècles plus tard, le 12 avril 1320, ce fief fut rendu par Jean XXII, à Othon de Foix, évêque de Carpentras, en compensation de la suppression de ses attributions temporelles dans le Comtat Venaissin.

Au cours du XVe siècle, ce fief devint celui des Balbe de Crillon et Francois, le père du « Brave Crillon », en rendit hommage. En 1616, le vice-légat d'Avignon, Cosme Bardi, voulut l'attribuer à Jean-Baptiste Tondutti. Ce dernier versa 1 500 écus d'or mais la vente fut cassée.

Ce village resta donc uni à celui de Crillon jusqu'à la Révolution. Le 12 août 1793 fut créé le département de Vaucluse, constitué des districts d'Avignon et de Carpentras.

Durant un siècle (de 1846 à 1946) la commune subit un important exode rural : plus de la moitié de la population disparaît (490 à 244). Depuis, Saint-Pierre-de-Vassols connaît un nouvel essor, et sa population ne cesse d'augmenter. Elle compte 489 habitants en 2008.

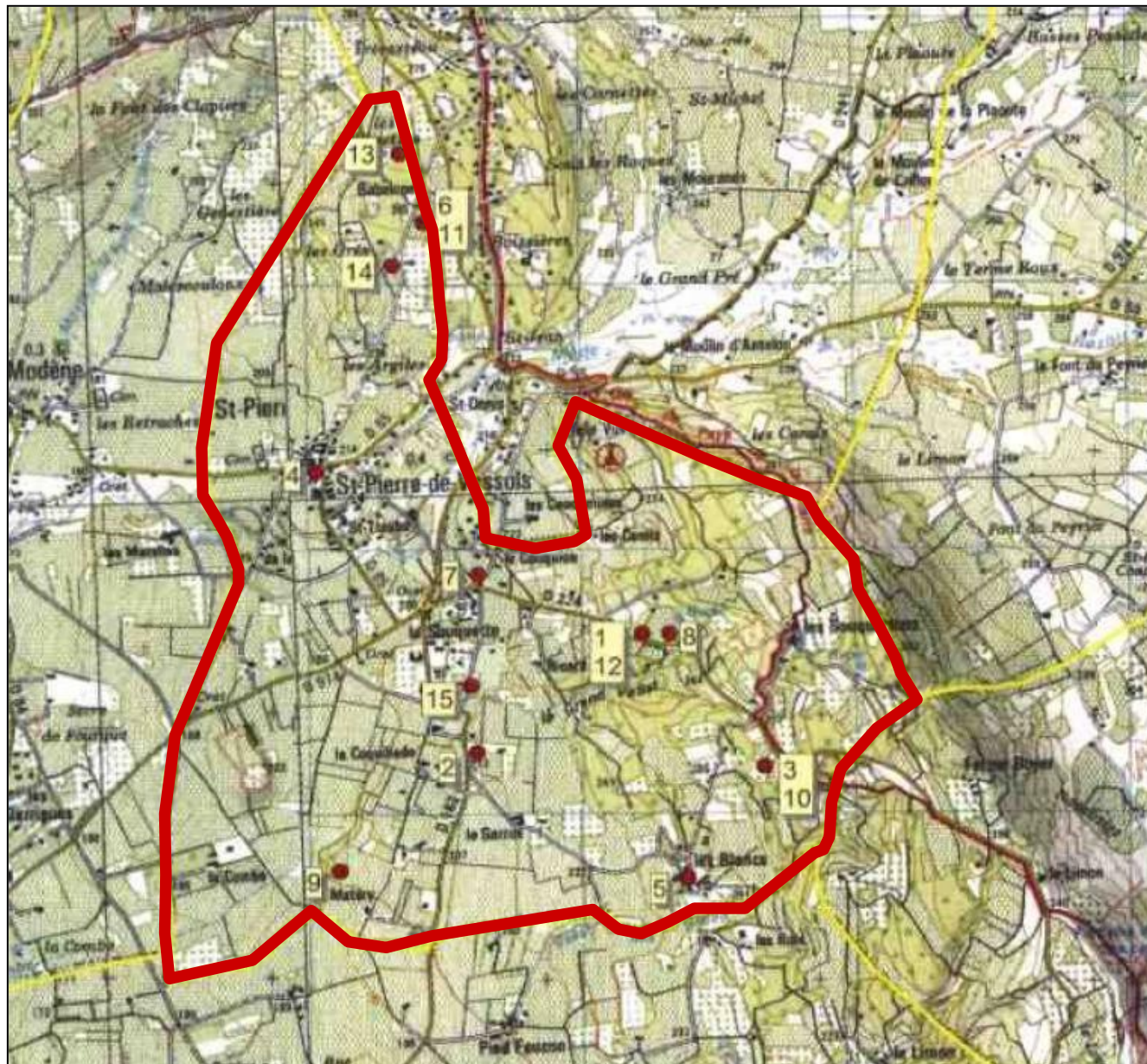


## II.2.2 – LE PATRIMOINE BATI

### a) Patrimoine archéologique

La présence de patrimoine archéologique est attestée en plusieurs points du territoire communal de Saint-Pierre-de-Vassols. L'extrait ci-joint de la carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 22 décembre 2010. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

| N° | Nom du site, lieu-dit       | Vestiges             | Chronologie         |
|----|-----------------------------|----------------------|---------------------|
| 1  | Le Grand Vala               | Habitat              | Gallo-romain        |
| 2  | Coquillade                  | Habitat              | Paléolithique moyen |
| 3  | Fond de la Gamette          | Habitat              | Néolithique moyen   |
| 4  | Près de l'Eglise/Le Village | Habitat              | Gallo-romain        |
| 5  | Les Blancs                  | Colonne (élément de) | Gallo-romain        |
| 6  | Le Cantiran                 | Occupation           | Paléolithique moyen |
| 7  | La Souquette                | Habitat              | Gallo-romain        |
| 8  | Les Souquettons             | Nécropole            | Haut Moyen-Âge      |
| 9  | La Matery                   | Occupation           | Paléolithique moyen |
| 10 | Fond de la Gamette          | Habitat              | Néolithique final   |
| 11 | Le Cantiran                 | Occupation           | Néolithique         |
| 12 | Le Grand Vala               | Cimetière            | Haut Moyen-Âge      |
| 13 | Les Planettes               | Occupation           | Paléolithique moyen |
| 14 | Les Argiles                 | Occupation           | Paléolithique moyen |
| 15 | La Souquette                | Occupation           | Paléolithique moyen |



Département de Vaucluse, commune de Saint-Pierre-de-Vassols  
Localisation des sites archéologiques recensés  
Source Patriarche, état des connaissances au 22/12/2010

b) Monuments et sites

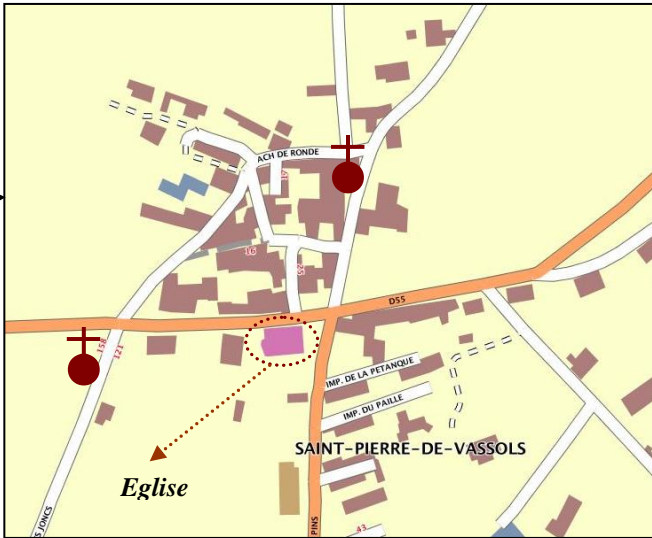
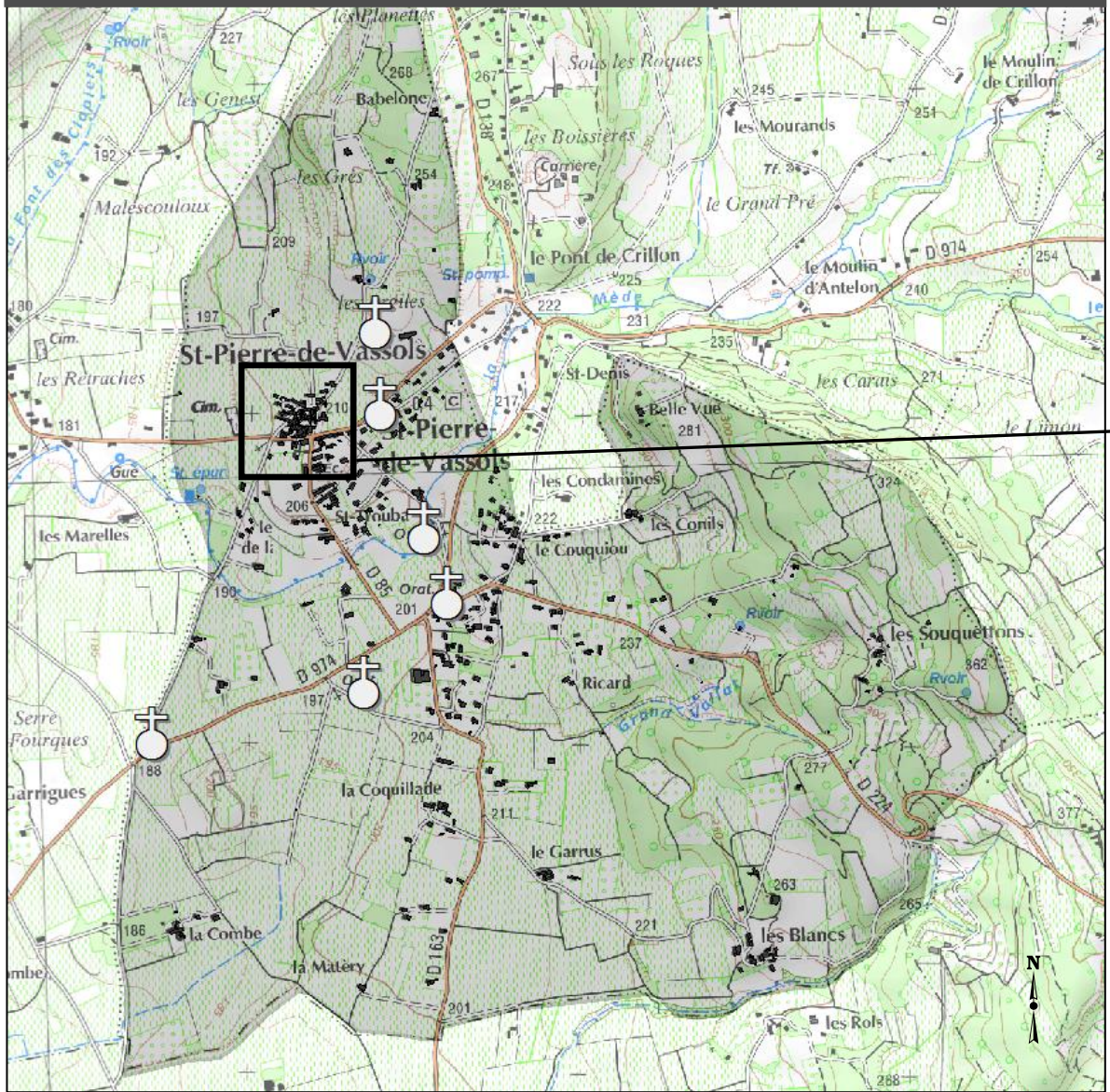
L'église construite en 1859, de style néogothique dont l'abside est ornée d'une remarquable fresque de 1879 due au pinceau de Barbentan peintre d'église célèbre de l'époque. La 1ère pierre a été posée en 1855 l'ancienne église étant devenue trop petite et vétuste.



Les oratoires St-Gens 1885, St-Pierre 1847, St-Marc, St-Roch et St-Joseph 1841, réhabilités en 2005.



### Localisation du patrimoine bâti de Saint-Pierre-de-Vassols





## II.3 MILIEUX NATURELS

### II.3.1 – LES MESURES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (Source : DREAL PACA)

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Il rationalise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore. L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Le territoire de la commune de Saint-Pierre-de-Vassols est concerné par des mesures de protection de l'environnement. En effet, la commune se situe dans un site naturel riche. Elle compte une ZNIEFF (Zones naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), une réserve de biosphère et plusieurs zones classées en Espace boisé classé (EBC).

On distingue deux types de ZNIEFF :

- **Zone de type I**

La ZNIEFF de type I est « un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes<sup>1</sup>. Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant ».

Les ZNIEFF de type I sont donc des sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux ZNIEFF de type II. Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.

- **Zone de type II**

La ZNIEFF de type II « réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles<sup>2</sup> possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible ».

Les ZNIEFF de type II sont donc des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

---

<sup>1</sup> Par unité écologique homogène, on entend un espace possédant une combinaison constante de caractères physiques et une structure cohérente, abritant des groupes d'espèces végétales ou animales caractéristiques.

<sup>2</sup> Chaque ensemble constitutif de la zone est un assemblage d'unités écologiques, homogènes dans leur structure ou leur fonctionnement.

### ▪ Les réserves de biosphère

Les réserves de biosphère sont des aires portant sur des écosystèmes terrestres et côtiers/marins qui visent à promouvoir des solutions pour réconcilier la conservation de la biodiversité avec son utilisation durable. Elles sont reconnues sur le plan international, proposées par les gouvernements nationaux et restent sous la seule souveraineté de l'État sur le territoire duquel elles sont situées. Elles constituent en quelque sorte des laboratoires vivants d'étude et de démonstration de la gestion intégrée des terres, de l'eau et de la biodiversité.

Les réserves de biosphère doivent remplir 3 fonctions majeures :

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

### ▪ Le projet de PNR du Mont Ventoux

Avec plus de 100 espèces de plantes, 120 espèces d'oiseaux et de nombreux animaux, le Ventoux fait partie des éléments de patrimoine naturelle majeur à l'échelle du département et au-delà..

Pour cela, afin de préserver et valoriser les patrimoines naturels et culturels, mais aussi de maintenir la qualité du cadre de vie, et d'aménager le territoire, un projet de Parc Naturel Régional est en cours.



a) ZNIEFF géologique : « Gypses de Mormoiron » (8412G00)

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols est concernée par une ZNIEFF géologique nommée « Gypses de Mormoiron ».

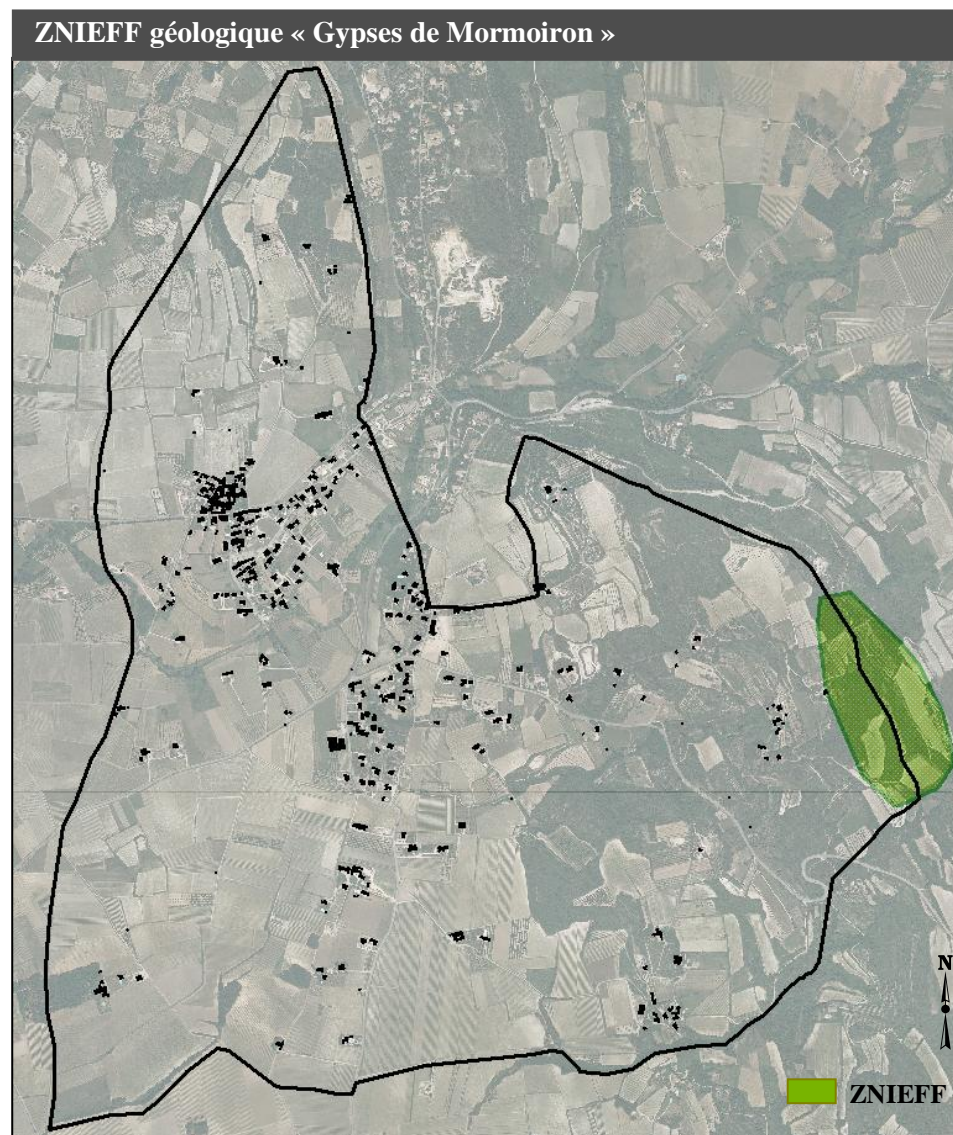
**1 – Description écologique et paysagère**

Ce gisement type se situe en bordure orientale du bassin de Carpentras. On peut suivre cette formation de gypse sur 12 km de Crillon-le-Brave à Méthamis, grâce à de nombreuses coupes et carrières. Parmi celles-ci, la grande carrière de Mormoiron est particulièrement connue. Ces gypses caractérisent les bordures du bassin de Carpentras avec des alternances de bancs de gypse dans un contexte dolomitique avec argiles magnésiennes et argiles vertes d'origine détritique. Ce faciès continental est d'âge Tertiaire Oligocène inférieur (Ludien).

**2 – Intérêt de la zone**

Floristique et forestier : une lande à Genêt scorpion couvre une partie de la zone. Présence de *Matthiolatristis*.

Géologique et pédologique : les gypses de Mormoiron constituent un épisode particulier du complexe chimique. On peut suivre le long de la zone l'évolution de ce complexe. On y distingue 4 zones sédimentologiques : zone A : enrichissement en calcaire, apparition de la dolomite (marnes vertes et brunes) ; zone B : constituée sur 5 m de dolomicrites blanches (marnes vertes et dolomites blanches) ; zone C : gypse de Mormoiron (15 à 40 m d'épaisseur) ; zone D : identique à la zone B. Quelques recommandations pour une gestion raisonnée du patrimoine nature : préserver les flancs de carrières où s'observent les coupes : les projets de construction devront être contrôlés.



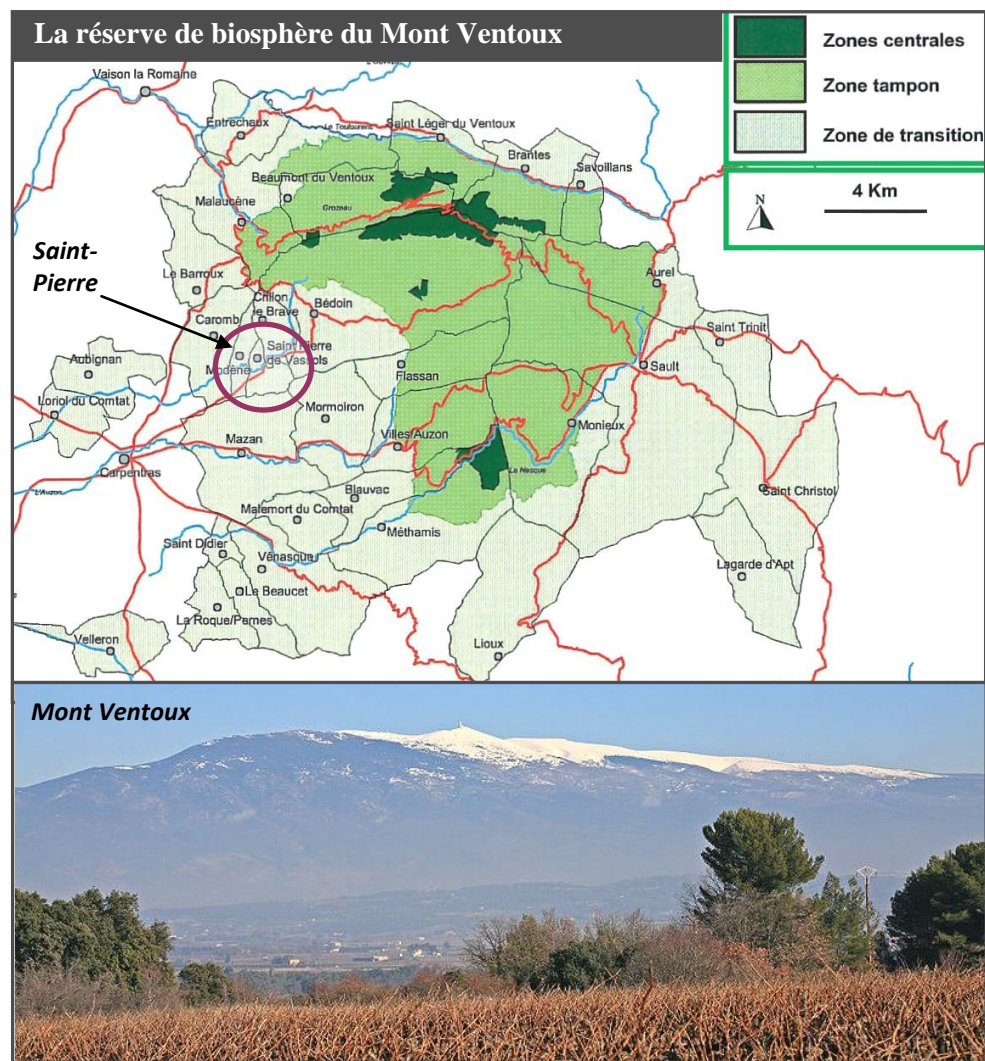
***b) Réserve de biosphère « Mont Ventoux » (FR6500006)***

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols est concernée par une réserve de biosphère nommée « Mont Ventoux » et se classe dans la zone de transition.

La réserve de biosphère du Mont Ventoux est marquée par une vieille civilisation rurale. Elle offre une large palette d'héritages historiques, religieux, architecturaux, artistiques et linguistiques. Son patrimoine archéologique est riche et diversifié : ossements, silex, céramiques de l'époque gallo-romaine... Haut lieu de la préhistoire provençale, les gorges de la Nesque recèlent ainsi une vingtaine de gisements datant du paléolithique. Les collines possèdent un patrimoine architectural typiquement provençal, utilisant les matériaux disponibles sur place, notamment « pierre sèche ». C'est ainsi que sont bâtis les restanques, les terrasses, les bories, les bergeries, ... Ainsi, près d'une centaine d'édifices de la réserve de biosphère du Mont Ventoux sont classés ou inscrits.

Sur le plan biologique, cette réserve de biosphère est passionnante. Un formidable télescopage s'y produit : les habitats et les espèces d'origine méditerranéennes et alpines se côtoient le long d'un fort gradient altitudinal. La main de l'homme est aussi très présente, comme en témoignent les vastes forêts issues des reboisements du massif, lancés à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. En résultent une très grande biodiversité et de forts enjeux de conservation de la nature.

Aussi, la réserve de biosphère s'implique dans des projets de protection, par exemple, des parois calcaires des Gorges de la Nesque (Natura 2000), des ocres, sables, gypses et argiles du piémont sud, touches colorées issues de l'exploitation de ces ressources minérales.

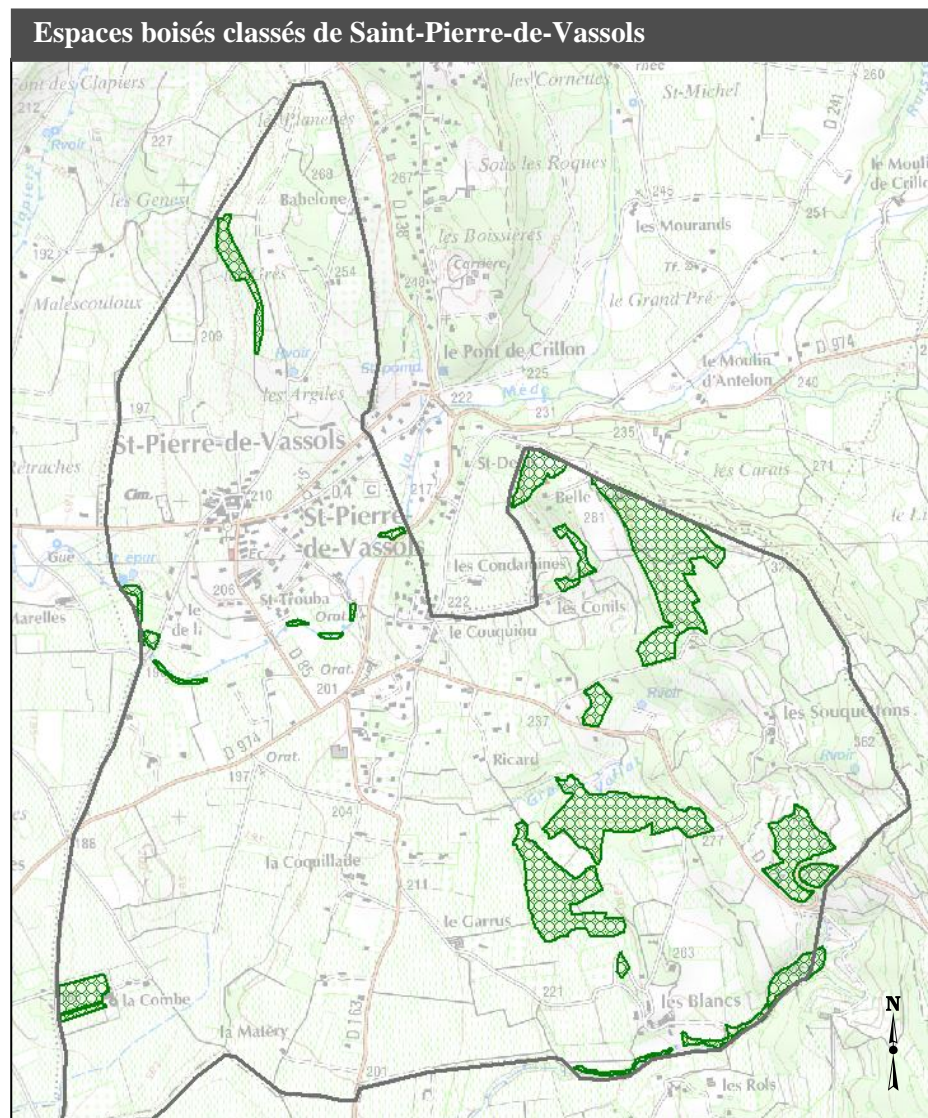


### c) Les Espaces Boisés classés (EBC)

Plusieurs zones dans la commune sont classées au titre EBC. On les retrouve principalement à l'Est de Saint-Pierre-de-Vassols, sur les reliefs boisés et isolés de leur plateau d'origine et ils occupent 33.25 ha, soit 6.75% de la superficie communale.

Les espaces boisés classés peuvent concerner des massifs boisés mais également des réseaux de haies, des haies, des plantations d'alignement, des arbres isolés ainsi que des boisements à créer. Le classement peut être retenu pour préserver la valeur intrinsèque d'un boisement, sa valeur paysagère ou encore son rôle de coupure d'urbanisation ou de respiration à l'intérieur de secteurs bâtis.

La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) peut être autorisée mais le défrichement est interdit. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en oeuvre de la procédure de révision du PLU.



### II.3.2 – ASPECTS FONCTIONNELS DES ESPACES NATURELS (Source : ECO-MED)

L'approche fonctionnelle des espaces naturels d'un territoire permet d'une part de mieux comprendre le fonctionnement et les échanges entre les populations d'espèces à enjeu, et d'autre part, il permet de prendre en considération les espèces plus communes composant la nature ordinaire. Cette approche se base sur une analyse identifiant les grands continuums écologiques.

Au niveau de la commune de Saint-Pierre-de-Vassols, les milieux agricoles représentent la principale entité structurante en tant que continuum, qui occupe la majeure partie du territoire. L'expansion des zones agricoles (vignobles, vergers, oliveraies, etc.) a conduit à une banalisation de l'espace, induisant une simplification des écosystèmes.



Vue sur la plaine agricole située au nord-ouest et en continuité avec le village de Saint Pierre de Vassols, J.Volant, 01/12/2011.

Malgré tout, cette matrice agricole présente peu de perméabilité pour les espèces animales, toutefois certaines d'entre elles peuvent réussir à s'y aventurer en empruntant les rares haies présentes sur la

commune, voire le cordon boisé, fragmenté par endroits, que représente la ripisylve longeant la rivière La Mède qui prend sa source au Mont Ventoux.



Haie monospécifique moins attrayante pour la faune mais pouvant servir de corridor écologique, J.Volant, 01/12/2011.

Au sein de cette matrice agricole, des barrières artificielles fragmentent le paysage. En effet, les routes départementales D974 (cf. photo ci-dessous) et D55 traversent le territoire d'est en ouest et la D163 du sud au nord. Ces barrières forment une succession d'obstacles dont le franchissement difficile peut même s'avérer dangereux pour les espèces animales terrestres.



RD974 menant au village de Saint-Pierre-de-Vassols, J.Volant, 01/12/2011.

La ripisylve bordant la rivière La Mède forme un cordon boisé, fragmenté sur certains secteurs. Toutefois, elle peut encore jouer un rôle de corridor écologique favorable au déplacement de la faune, notamment pour les espèces les plus mobiles (oiseaux et chiroptères).



Ripisylve bordant la rive droite de la rivière La Mède, J.Volant, 01/12/2011.

Les vieux arbres et bois morts présents le long de cette rivière peuvent aussi constituer des zones refuge pour la faune cavicole dont des oiseaux, des chauves-souris ou encore des insectes saproxylophages qui pourraient utiliser des cavités ou des décollements d'écorces comme gîtes.



A gauche, une cavité dans un Peuplier blanc pouvant servir de gîte à la faune cavicole ; à droite, un tronc d'arbre mort couché au sol favorable à la faune saproxylophage, J.Volant, 01/12/2011.



Les conditions hydrologiques (assec sur certains tronçons de la rivière), ainsi que la présence d'un seuil ancien limitent considérablement la fonctionnalité d'un point de vue piscicole.



Ancien seuil traversant, partiellement franchissable par la faune piscicole, J.Volant, 01/12/2011.

De même, la succession de pont-cadres le long de la rivière La Mède crée par endroits une lame d'eau homogène et de faible hauteur, modifiant les fonctionnalités écologiques de la rivière et limitant également le déplacement de la faune piscicole.



Pont-cadre situé à l'ouest du village de Saint-Pierre-de-Vassols, J.Volant, 01/12/2011.

Sur le territoire communal, quelques bâtiments abandonnés et ouvrages en pierres, offrent des zones pouvant servir de refuge à certaines espèces cavernicoles, et plus particulièrement pour les chiroptères.

Ouvrage en pierres, favorable à la présence de chiroptères cavernicoles, J.Volant, 01/12/2011.



### II.3.3 – BILAN DES ENJEUX DE CONSERVATION CONCERNANT LE PATRIMOINE NATUREL (Source : ECO-MED)

#### a) Habitats naturels et semi-naturels

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols est nettement dominée par des parcelles agricoles cultivées de façon plutôt intensive (vignes, verges, oliveraies, etc.) qui forment la matrice paysagère.

Les milieux naturels et semi-naturels de la commune sont ensuite dominés par des formations forestières (chênaies vertes et, secondairement, pinèdes) et pré-forestières (garrigues). Dans ce contexte, les milieux ouverts sont rares et principalement liés aux lisières forestières, voire aux petites clairières.

En termes d'habitats, les zones humides (ripisylve de La Mède et milieux associés), zones assez localisées à l'échelle de la commune, présentent un intérêt écologique, car elles sont globalement rares dans un contexte méditerranéen marqué. La rivière la Mède et ses cordons boisés sont, en outre, susceptibles de faciliter le déplacement de la faune sauvage (rôle de corridor biologique) et représentent à ce titre un rôle fonctionnel prépondérant sur la commune et à une échelle plus large.

Ces habitats pourraient héberger un certain nombre d'espèces protégées de la flore et présentant un enjeu. Il en va de même pour de nombreuses espèces animales.

#### b) Flore

9 espèces, toutes protégées et à enjeu local de conservation fort à modéré, ont été identifiées comme potentielles à l'échelle de la commune de Saint-Pierre-de-Vassols. 3 d'entre elles (Tulipe

sylvestre, Gagée des champs et Spéculaire scabre) sont liées aux cultures et aux friches.

L'Euphorbe à feuilles de graminées et l'Orchis à fleurs lâches sont plutôt inféodées aux milieux humides. Enfin, la Gagée des prés, l'Ophrys de la Drôme, la Molinie tardive et le Liseron rayé sont inféodées aux lisières forestières, garrigues, voire aux pelouses sèches.

#### c) Invertébrés

3 espèces potentielles, toutes protégées et à enjeu local de conservation modéré, ont été identifiées, à partir de l'évaluation des capacités d'accueil des milieux. La ripisylve de La Mède est le milieu dans lequel pousse typiquement l'Aristolochie à feuilles rondes, la plantehôte de la Diane, tandis que les garrigues sont le milieu privilégié par l'Aristolochie pistoloche, qui est quant à elle la plante-hôte de la Proserpine. C'est également dans les garrigues que vit le plus souvent la Magicienne dentelée, ce qui ne l'empêche pas de chasser dans les friches environnantes.

#### d) Poissons

Le caractère fortement intermittent de La Mède rend théoriquement impossible le développement d'une faune piscicole patrimoniale.

#### e) Amphibiens

3 espèces protégées ont été identifiées comme potentielles sur le territoire communal de Saint-Pierre-de-Vassols. Les plaines situées



au sud du Mont Ventoux, avec leur substrat souvent argileux ou sableux, sont connues pour accueillir un des crapauds les plus rares de France, le Pélobate cultripède. Son enjeu local de conservation est fort. Cette espèce s'enterre la journée dans les sols meubles (de tels milieux ont été trouvés le long de La Mède, par exemple), pond dans tous types de plans d'eau temporaire, du moment qu'ils présentent une profondeur suffisante (simples mares, vasques, etc.), et chasse la nuit dans les milieux généralement ouverts, de type vignes, champs ou friches. Deux autres espèces, à enjeu modéré, fréquentent probablement la commune : le Pélodyte ponctué et le Triton palmé. Leur mode de vie est semblable à celui du Pélobate, même si le Pélodyte est moins exigeant quant à la profondeur des points d'eau qu'il utilise, le développement plus rapide de ses têtards lui permettant de s'affranchir des assèchements prématurés.

#### f) Reptiles

4 espèces protégées sont considérées comme fortement potentielles sur la commune de Saint-Pierre-de-Vassols. Le Lézard ocellé, espèce à fort enjeu local de conservation, peut fréquenter une large gamme de milieux ouverts (lisières de garrigues, friches et vignes), du moment qu'il y trouve suffisamment de caches (grosses pierres, murs de soutènement en pierre, terriers de lapins, etc). Le Psammodrome d'Edwards est intimement lié aux garrigues, dont il s'éloigne peu, alors que le Seps strié apprécie les zones herbeuses, qu'il s'agisse de clairières dans la garrigue ou de friches.

La Couleuvre d'Esculape est quant à elle un serpent de lisières : on la trouvera donc plutôt à l'interface entre la forêt et les milieux ouverts, ainsi que le long de la ripisylve de La Mède.

#### g) Oiseaux

12 espèces d'oiseaux, toutes protégées en France, ont été recensées comme potentielles sur la commune de Saint-Pierre-de-Vassols ou sur les communes limitrophes.

La situation de ce territoire, à proximité de grands sites rupestres (dentelles de Montmirail, Mont Ventoux, gorges de la Nesque) et de vastes massifs forestiers rend possible la présence en chasse de 3 grands rapaces à fort enjeu local de conservation. Il s'agit du Vautour percnoptère, un charognard capable notamment de se nourrir de cadavres de lapins, de l'Aigle royal, dont le spectre alimentaire est très large, et du Circaète Jean-le-Blanc, qui a un régime beaucoup plus spécialisé, puisque porté presque exclusivement sur les reptiles, en particulier les serpents.

3 autres rapaces diurnes, dont l'enjeu est modéré, peuvent utiliser le finage de Saint-Pierre-de-Vassols comme terrain de chasse. L'Autour des palombes ne niche probablement pas sur la commune elle-même, en raison de boisements trop peu étendus. Le Faucon hobereau et Milan noir pourraient quant à eux nicher dans les grands arbres qui longent La Mède.

En ce qui concerne les rapaces nocturnes, 3 espèces à enjeu modéré fréquentent possiblement le secteur : si le Petit-duc scops et la Chevêche d'Athéna y nichent probablement, notamment dans les arbres creux et les maisonnettes de vigne, la reproduction du Grand-duc d'Europe est moins certaine, quoique les carrières abandonnées soient souvent utilisées par l'espèce.

Les 3 dernières espèces sont favorisées localement par la présence de milieux variés, en mosaïque, qui leur procurent des ressources alimentaires abondantes. Chacune d'entre elles ayant ses spécificités en matière de choix du site de reproduction, auxquelles la commune de Saint-Pierre-de-Vassols peut répondre parfaitement : le Guêpier

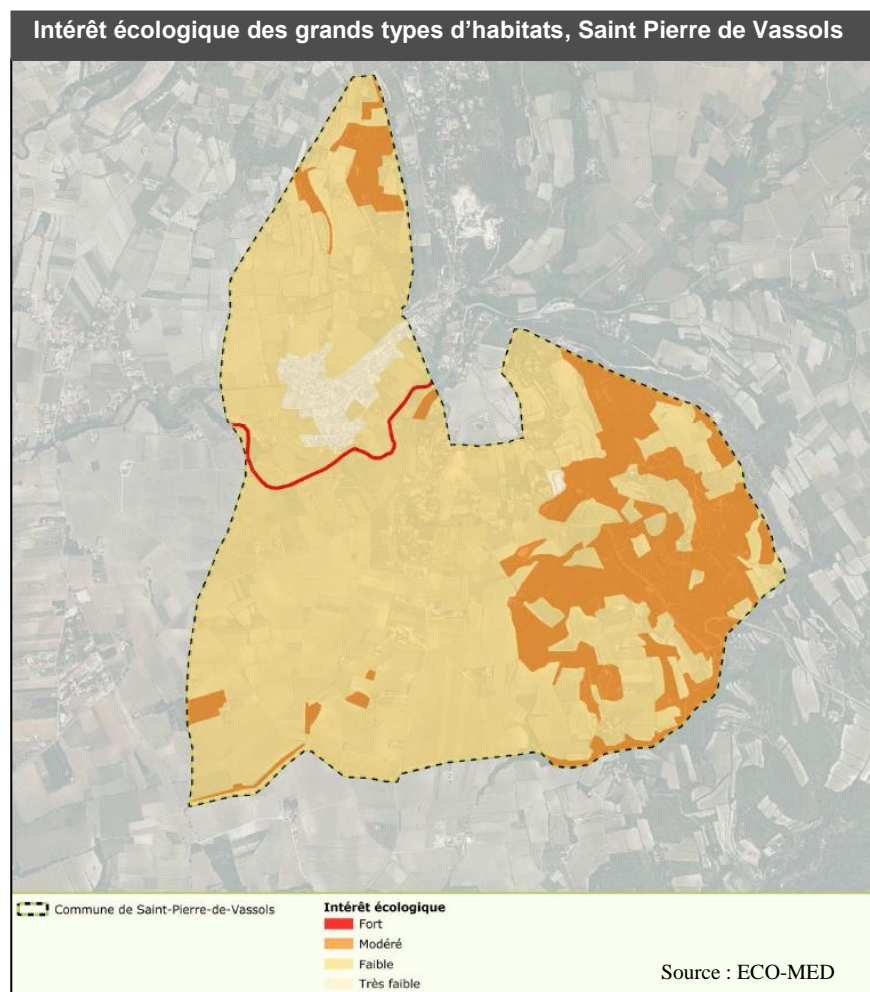
#### h) Mammifères

Dernier groupe animal pris en compte dans le cadre de cette étude, les mammifères constituent un élément important de la biodiversité de la commune de Saint-Pierre-de-Vassols. En effet, pas moins de 9 espèces remarquables (à enjeu local de conservation modéré, fort ou très fort) sont considérées comme fortement potentielles. Toutes sont protégées.

8 de ces espèces sont des chauves-souris. Il s'agit du Minioptère de Schreibers (enjeu très fort), du Grand et du Petit Rhinolophes, du Petit et du Grand Murins (enjeu fort), de la Noctule de Leisler, de la Pipistrelle de Nathusius et de la Pipistrelle pygmée (enjeu modéré). Les chauves-souris ont besoin de 3 éléments primordiaux dans les paysages qu'elles fréquentent : des terrains de chasse (souvent des lisières, des zones humides, des pelouses sèches, voire des friches, milieux riches en insectes), des gîtes (pour les espèces susceptibles de gîter sur la commune, il s'agit souvent de bâtiments isolés et non éclairés, mais également d'arbres creux), ainsi que de corridors de transit.

Ces derniers sont des éléments linéaires du paysage : cours d'eau, ripisylves, alignements d'arbres, haies, lisières forestières, etc. La dernière espèce est la Genette d'Europe, mammifère terrestre qui apprécie les milieux rocheux, y compris artificiels, comme les carrières abandonnées.

peut creuser ses terriers dans les berges abruptes de La Mède, la Huppe fasciée s'installe dans les arbres creux ou les trous de bâtiments, tandis que la Pie-grièche écorcheur mettra à profit les haies ou les buissons isolés des zones agricoles.



## II.4 PAYSAGE

### II.4.1 – CONTEXTE LOCAL : L'ARC COMTADIN (Source : Atlas des paysages de Vaucluse – Juillet 2000 – Agence Paysages, SCOT Arc Comtat Ventoux)

L'atlas paysager du Vaucluse, réalisé en juillet 2000 par l'agence *PAYSAGES*, identifie sept unités paysagères sur le département :

- Le couloir Rhodanien
- Le Mont Ventoux
- Les Dentelles de Montmirail
- Les Monts de Vaucluse, la fontaine, la Sorgue
- Les Ocres
- Le Luberon
- La Durance

Parmi ces grands «paysages» vauclusiens, seize sous-entités paysagères sont déclinées. Parmi elles, l'Arc Comtadin, entité à laquelle appartient le territoire communal de Saint-Pierre-de-Vassols.

L'Arc Comtadin correspond au vaste amphithéâtre délimité par le flanc Sud du Mont Ventoux. Cette plaine vallonnée et parcourue de nombreux cours d'eau plus ou moins importants, est riche d'une grande diversité géologique (ocres, gypses, marnes et calcaires) et de pratiques culturelles variées. Elle est ponctuée de nombreux villages perchés dont la silhouette est encore bien identifiée.



Les paysages de l'Arc Comtadin tirent leur identité notamment du Mont Ventoux qui domine cette entité géographique et constitue un point de repère visible de toute part, marquant la silhouette du territoire. Les reliefs dominants offrent une lecture simple du paysage et permettent de distinguer facilement les boisements naturels sur les reliefs des parcelles agricoles des plaines. Quelques reliefs isolés ponctuent également l'espace. Ces petites buttes animent le paysage des plaines.

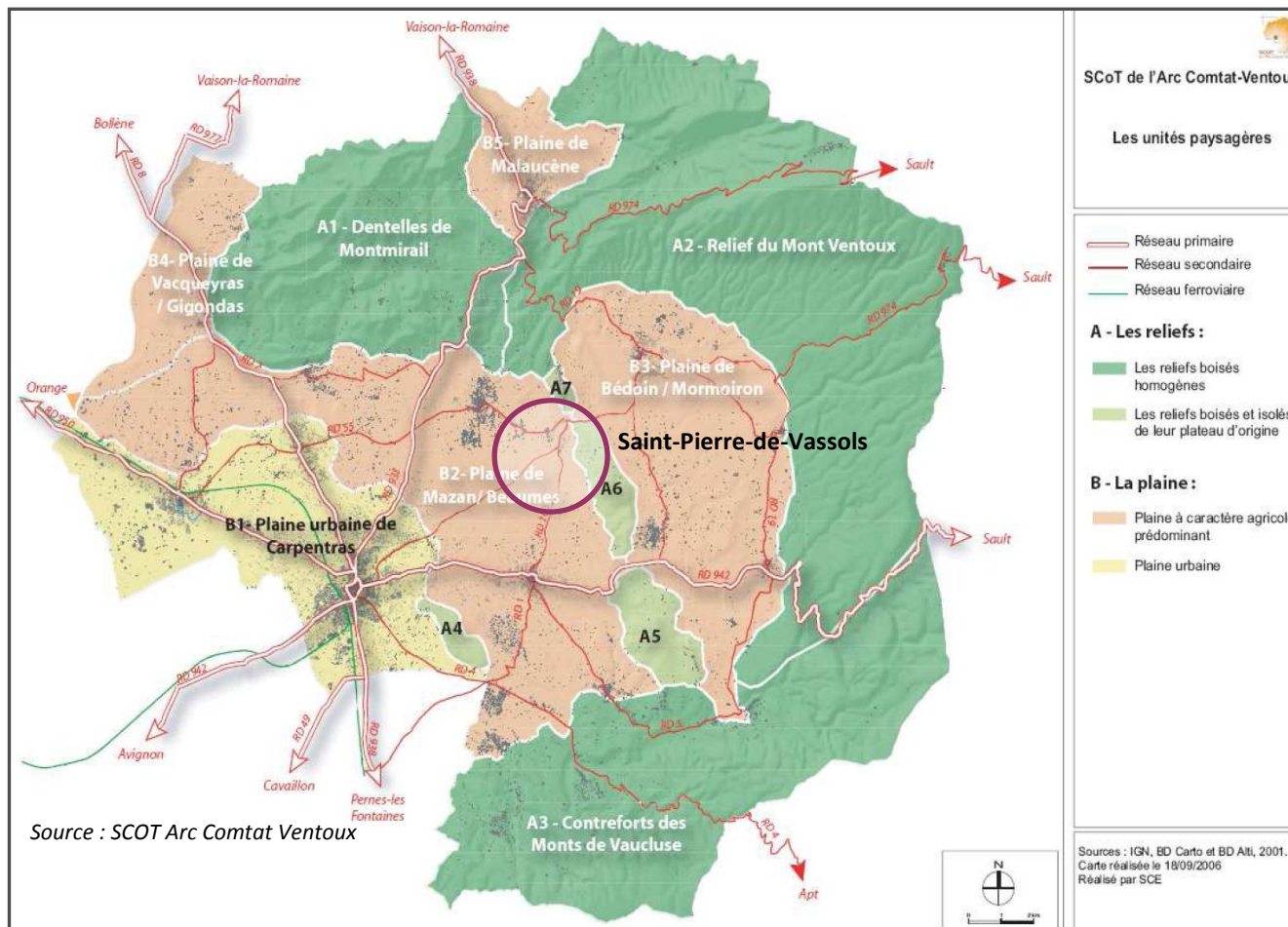
La commune de Saint-Pierre-de-Vassols appartient ainsi à deux entités paysagères au sein de l'Arc Comtadin : la plaine de Mazan/Beaumes, et le relief boisé isolé du plateau d'origine.

× **La plaine de Mazan/Beaumes :**

Elle constitue le domaine privilégié de la vigne. En effet, la majeure partie du sol est occupée par le vignoble qui concède toutefois certains coteaux aux vergers de cerisiers et d'abricotiers;

× **Le relief boisé, isolé du plateau d'origine :**

Les reliefs de Mormoiron. Ce relief, au couvert végétal, constitue les traces de l'érosion du plateau en amont. Ces espaces sont le lieu de niches écologiques où se rencontrent une faune et une flore de qualité. Cette bande sépare la plaine de Bédoin/Mormoiron et celle de Mazan et permet de gérer la transition entre ces deux plaines qui se succèdent avec une altitude différente et une pente orientée Est-Ouest.



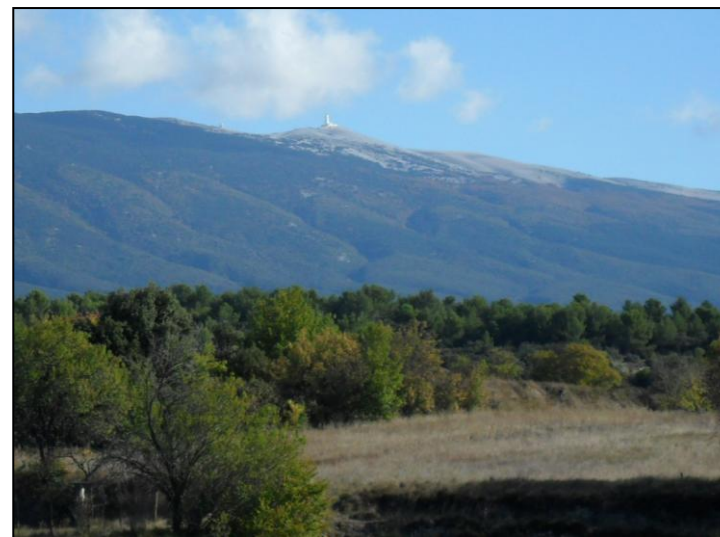
### a) Relief & hydrographie

Le versant Sud du Mont Ventoux dessine un arc de cercle, prolongé au Sud par les Monts de Vaucluse, qui encadre le bassin de Carpentras. La pente du Ventoux est régulière et douce ; elle constitue un vaste glacis. Le bassin à l'altitude de 150-200m est entrecoupé par une ligne de collines (le « limon ») orientée Nord-Sud qui culminent à près de 400m. Le bassin est drainé par plusieurs cours d'eau, les plus importants sont : la Mède (traversant la commune de Saint-Pierre-de-Vassols), l'Auzon et la Nesque. La Nesque a creusé en amont des gorges très profondes. La limite Ouest du bassin correspond globalement au canal de Carpentras qui, de Pernes, rejoint Carpentras puis Beaumes-de-Venise.

### b) Géologie & géomorphologie

Le pli anticlinal du Ventoux déversé vers le Nord présente un versant méridional en pente douce qui suit la pente des couches. Celles-ci sont constituées de calcaires urgoniens et de calcaires barrémiens plus marneux à l'Est du sommet. Le sommet dénudé se donne à voir de très loin par sa blancheur : la roche y est désagrégée du fait du gel et du vent. Le bassin est couvert de dépôts alluviaux apportés principalement par l'Auzon et la Nesque. Le soubassement calcaire affleure en formant un relief de cuesta. Les collines de Mormoiron et Mallemort sont façonnées dans la molasse. Des affleurements de sables, liés à une altération tropicale au Secondaire, sont à l'origine de la présence d'ocres, de sables blancs et d'argiles autour de Mormoiron, Flassan et Bédoin. Ces gisements sont largement exploités. Les ocres sont employés dans les enduits : ils rougissent les façades des villages. Au Tertiaire, un bassin d'effondrement a formé un lac vers Mazan et Mormoiron, à l'origine de la réserve de gypse exploitable la plus importante d'Europe.

*La Mède, Chemin du Moulin, St-Pierre-de-Vassols*



*Mont Ventoux, vue de St-Pierre-de-Vassols*

### c) Agriculture & forêt

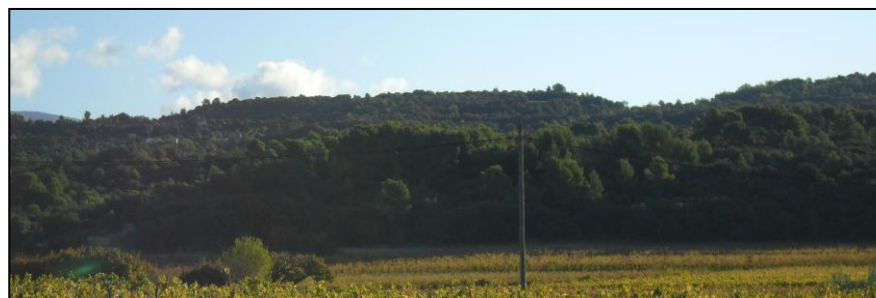
La vigne a gagné la majorité des terres cultivables du bassin : toutes les communes sont dans l'aire d'appellation « Muscat du Ventoux » pour le raisin de table, et une très large partie du territoire (à l'exception des pentes du Ventoux) est classée en AOC « Côtes du Ventoux ». Le développement de l'irrigation sous pression a favorisé l'extension du vignoble et des vergers. Mais le paysage agricole reste diversifié avec la présence de nombreux vergers de cerisiers, oliviers, chênes truffiers, etc. parfois aménagés en terrasses. Le versant du Ventoux est entièrement boisé. Les campagnes de reboisement du XIXème siècle ont été lancées sur ce versant, à Bédoin. On trouve encore des vestiges des forêts anciennes (sapins, hêtres, ifs et pins à crochets). Les essences replantées sont variées, pour l'essentiel résineuses : pins noirs, pins sylvestres, mélèzes, épicéas et cèdres. Au cœur du bassin, des bosquets et petits bois de chênes verts et blancs, couvrent les buttes et collines. Quelques boisements se sont également développés en plaine : certains abritent une végétation silicicole (pins maritimes, châtaigniers etc.).

### d) Formes du bâti & réseau viaire

La ville de Carpentras constitue le pôle dominant du bassin. Elle marque l'entrée et fait la transition entre la plaine irriguée du Comtat et l'Arc Comtadin. De nombreux villages se sont implantés dans le bassin ou sur sa périphérie, presque tous perchés. Des fermes isolées parsèment également le territoire. Les voies principales rayonnent depuis Carpentras. Elles permettent d'accéder au Mont Ventoux, au plateau de Sault et aux Monts de vaucluse. Un réseau dense de voies irrigue l'ensemble du bassin : le relief peu marqué a facilité ces tracés relativement rectilignes.



*Vignes et cerisiers, Chemin des Agrouffions, St-Pierre-de-Vassols*



*Forêt, St-Pierre-de-Vassols*



*Silhouette bâtie, vue depuis le chemin des Joncs, St-Pierre-de-Vassols*

e) Architecture & ambiances urbaines

La présence de roches et de terres de nature et couleur variées apparaît dans les enduits de façades. Certains villages ont des teintes ocrées très marquées. Dans les villages, des places ombragées par quelques arbres offrent toujours une ambiance agréable. Le village de Saint-Pierre-de-Vassols possède de nombreuses maisons constituées de pierre, donnant ainsi un caractère pittoresque au village. Les enduits de façade sont de couleur rosé-brun, couleur liée au sable utilisé jadis dans la région.



*Constructions en pierre, St-Pierre-de-Vassols*



*Constructions en pierre, St-Pierre-de-Vassols*

f) Structures végétales & bâties

Très souvent, des platanes (parfois des tilleuls ou marronniers) bordent les tours de villages et agrémentent des places. En campagne, quelques bosquets de pins signalent fréquemment un lieu particulier comme un pont ou l'entrée de ville. Des alignements de cerisiers ou amandiers bordent parfois les champs. Les principales structures végétales sont les ripisylves qui bordent les cours d'eau. En revanche, dès que l'on quitte la plaine comtadine, les haies de cyprès disparaissent : le massif du Ventoux protège du mistral. Des murs structurent des secteurs de jardins, comme autour de Mazan, et bordent certains champs.



*Alignement de pins, allées des Pins, St-Pierre-de-Vassols*



*Ripisylves, rivière la Mède, St-Pierre-de-Vassols*

g) Paysages routiers

Les routes ont des profils très modestes : peu larges, avec des accotements enherbés. Parfois, lorsque le relief est un peu prononcé, une bordure de pierre souligne le tracé. Les voies sont également bordées d'arbres, comme ici l'allée de pins de Saint-Pierre-de-Vassols l'allée des Pins marquant l'arrivée sur le village par le Sud de la commune.



*Allée des Pins, St-Pierre-de-Vassols*



*Chemin des Joncs, St-Pierre-de-Vassols*

**Tendances d'évolution et enjeux de l'Arc Comtadin**

- Une pression d'urbanisation très forte (proximité de Carpentras) ;
- Des lotissements construits en périphérie des villages avec un habitat dispersé développé ;
- Des constructions nouvelles et une architecture banalisée ;
- Une banalisation des entrées de village : ronds-points notamment ;
- Des aménagements touristiques et de loisirs réalisés ;
- Une diversité agricole qui se maintient ;
- Des friches urbaines se signalent : spéculation urbaine, ...
- Une préservation de la qualité des produits ;
- Une protection paysagère forte : réserve de biosphère, site inscrit ;
- Un enjeu majeur : l'aménagement des cours d'eau (potentiel paysager et risques d'inondation).



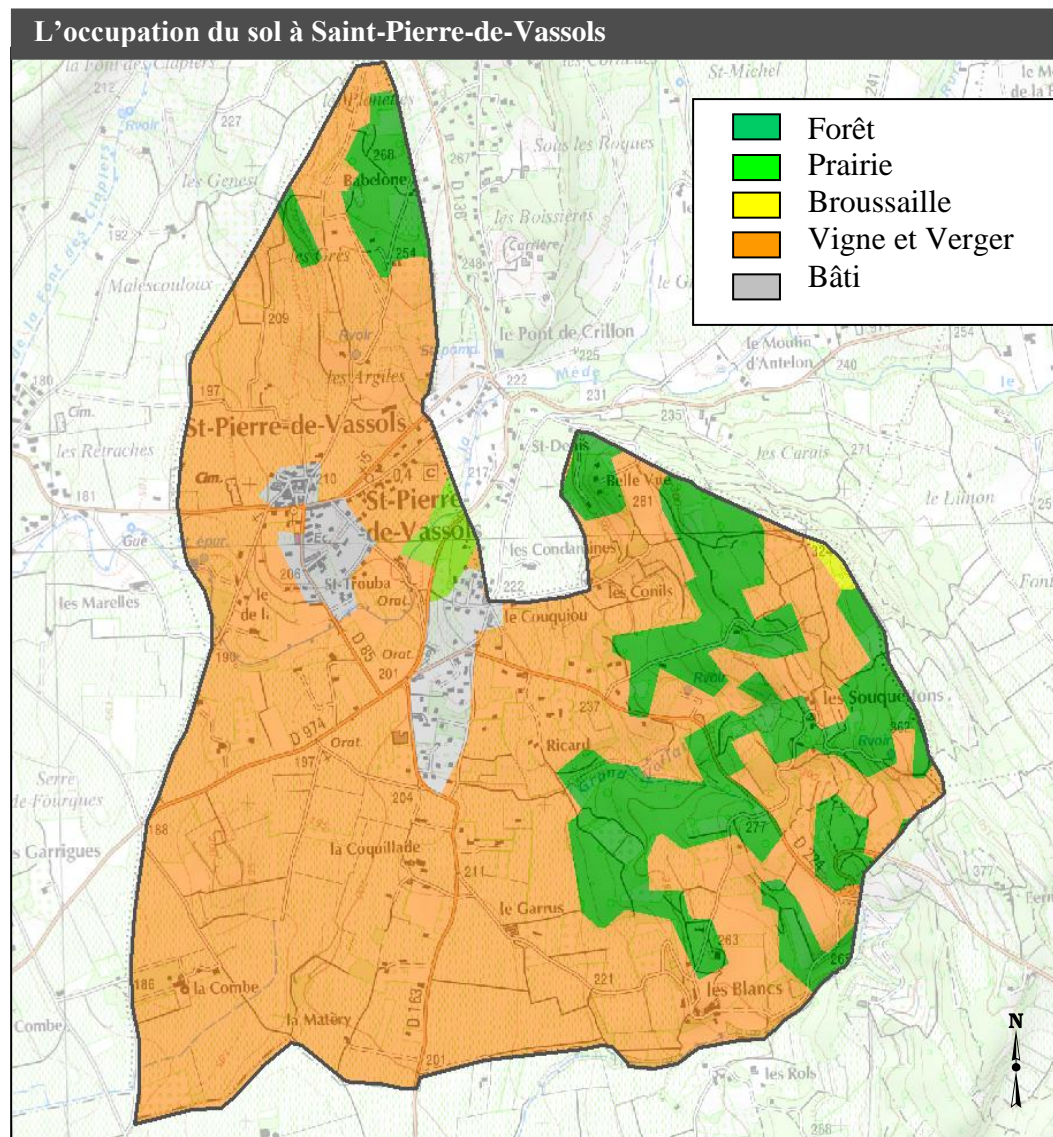
## II.4.2 – LE PAYSAGE & LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

### a) L'occupation du sol et les grandes unités paysagères

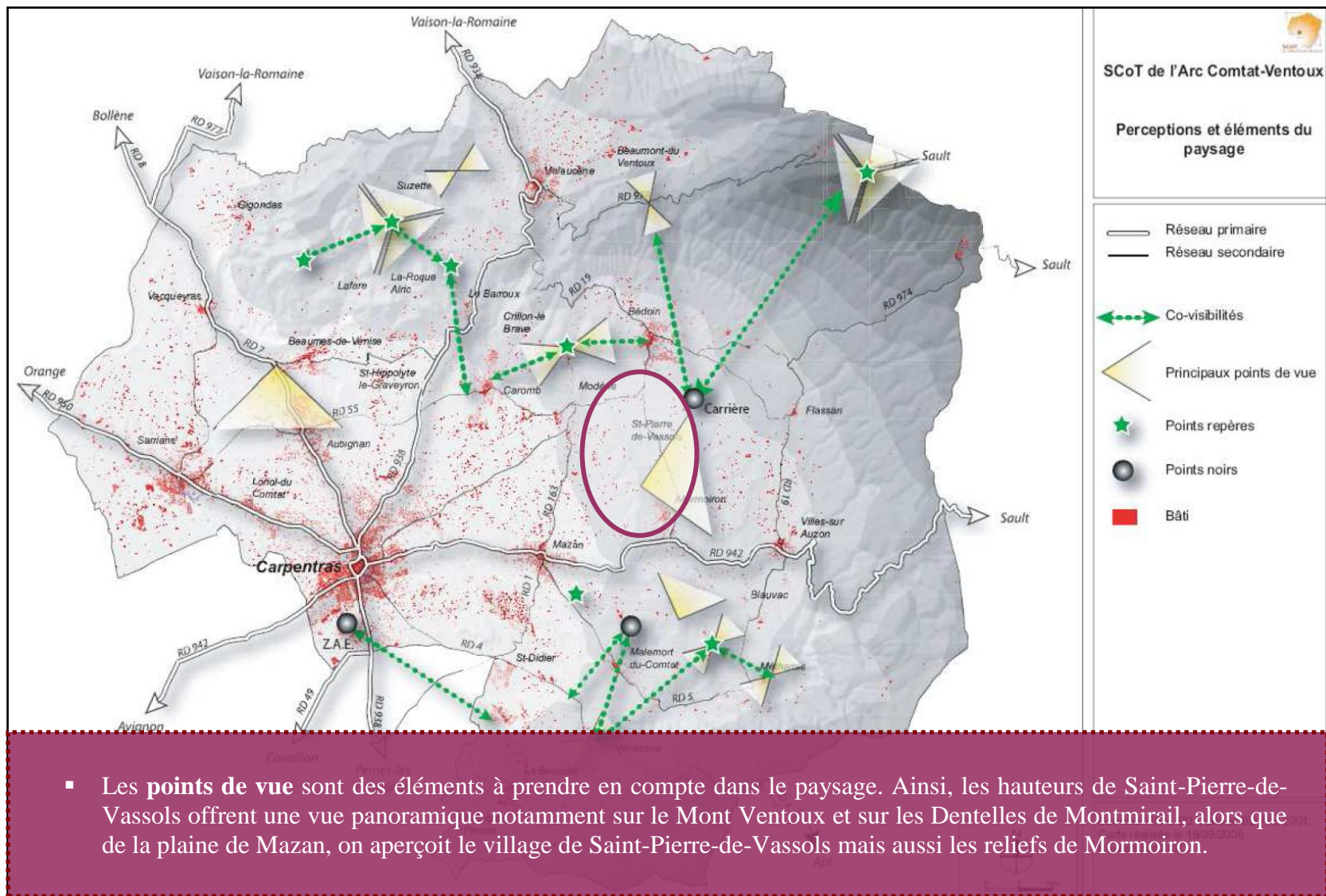
La commune de Saint-Pierre-de-Vassols s'étend du Nord au Sud, sur une superficie totale de 493 ha. On compte environ 251 ha de terres agricoles (vignes, vergers), 96 ha de forêt, 5 ha de prairie et 3 ha de broussaille. Les espaces bâtis représentent 30 ha soit 6.2 % de la superficie communale. La superficie restante (environ 108 ha) est occupée par les cours d'eau, le ripisylve de la Mède, les espaces en friches, les routes, les zones bâties diffuses...

A l'échelle du département, Saint-Pierre-de-Vassols s'inscrit au cœur de la zone paysagère du Mont Ventoux. Ce massif offre un paysage à dominance forestière ; il s'agit d'un repère singulier du département, perçu et reconnaissable de loin.

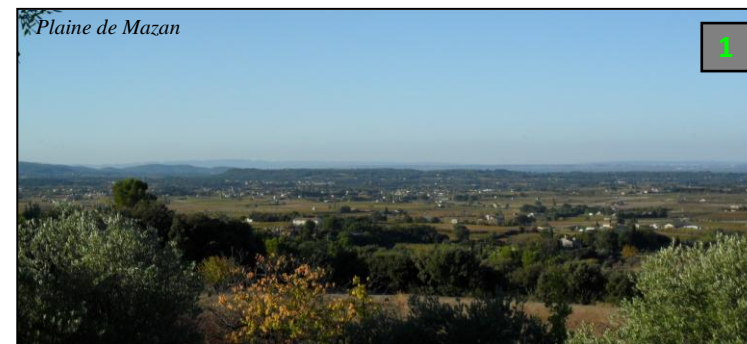
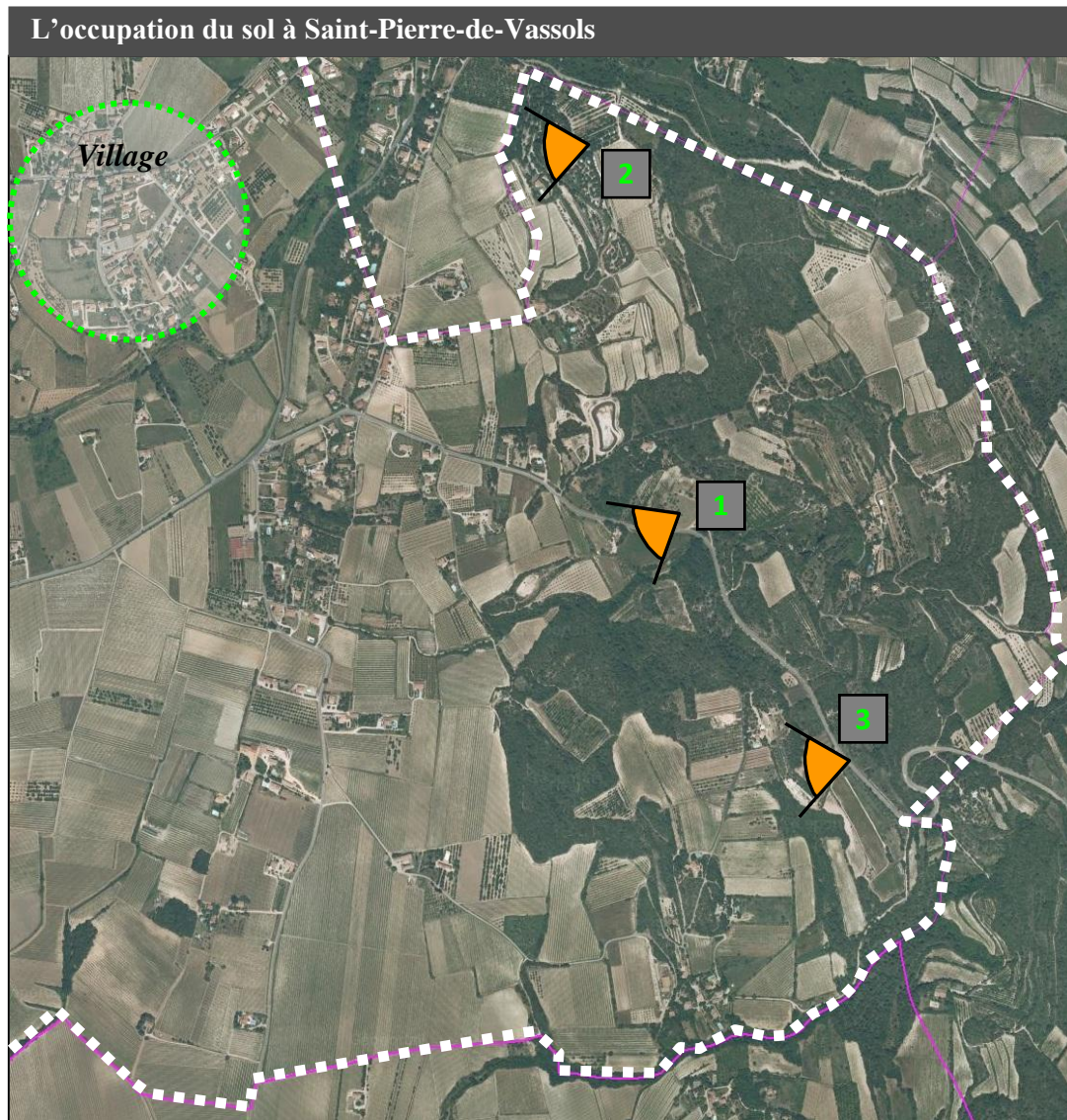
La plaine agricole, plantée essentiellement de vignes et de cerisiers est très peu urbanisée. Dans cet espace, des cabanons agricoles et d'anciennes bergeries agrémentent le paysage. Cette agriculture façonne de manière très importante cet espace et procure un enrichissement des perceptions paysagères par la diversité des paysages et l'alternance des cultures.



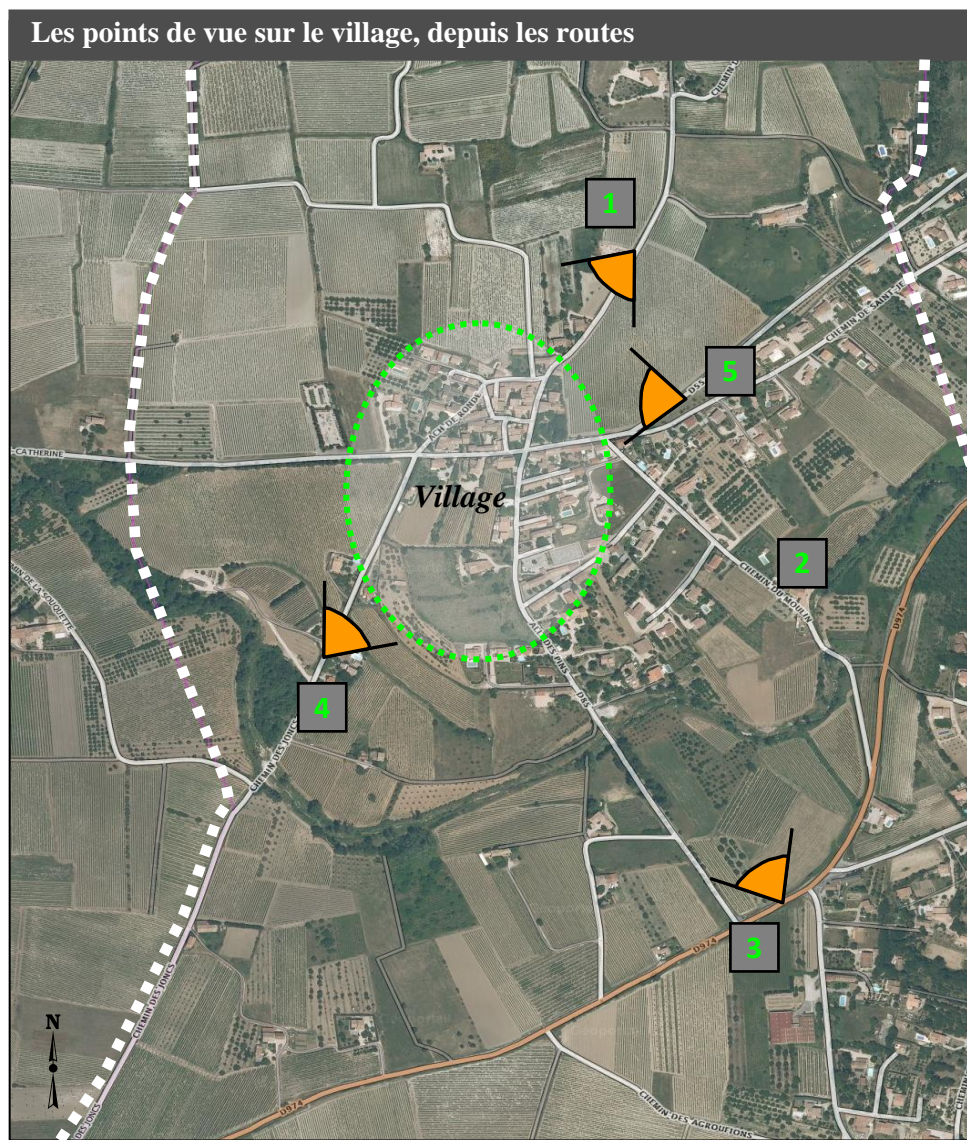
b) Les points de vue



Les points de vue depuis les hauts de Saint-Pierre-de-Vassols



Les points de vue sur le Village



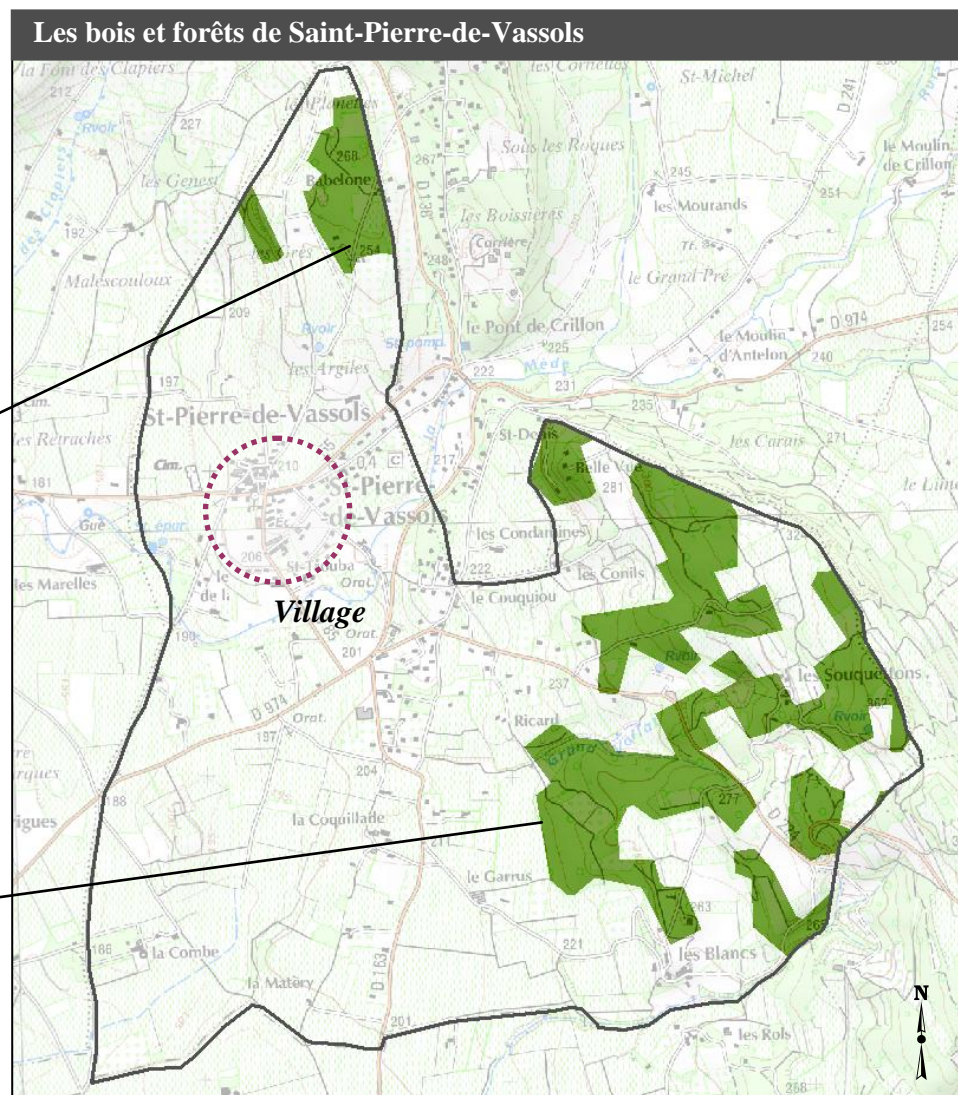
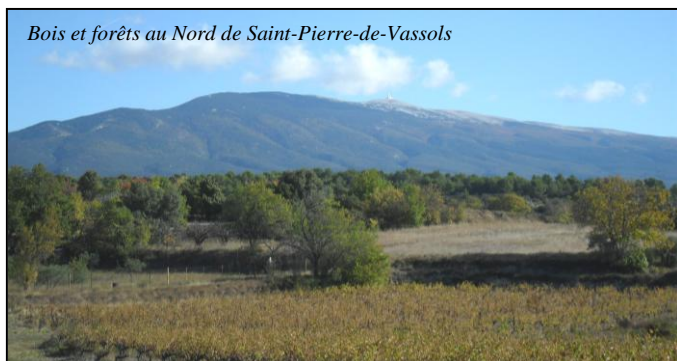


Synthèse : un paysage remarquable

- Un territoire composé de plusieurs entités paysagères : une diversité des paysages ;
- Un paysage remarquable : un village qui s'élève avec comme point de repère le clocher de l'église ;
- De nombreuses vues sur le village depuis les routes départementales qui l'entourent ;
- Des points de vue remarquables depuis le village : plaine agricole, Mont Ventoux, Dentelles de Montmirail, villages alentours.

## II.4.3 – LES BOIS ET FORETS

Les bois et forêts se répartissent sur une grande partie du territoire communal. Ils représentent 96 hectares, soit plus de 20% de la superficie totale de Saint-Pierre-de-Vassols. On retrouve des bois et des forêts au Nord de la commune (16.2 ha), mais également à l'Est du village, sur les relief de Mormoiron (79.8 ha).



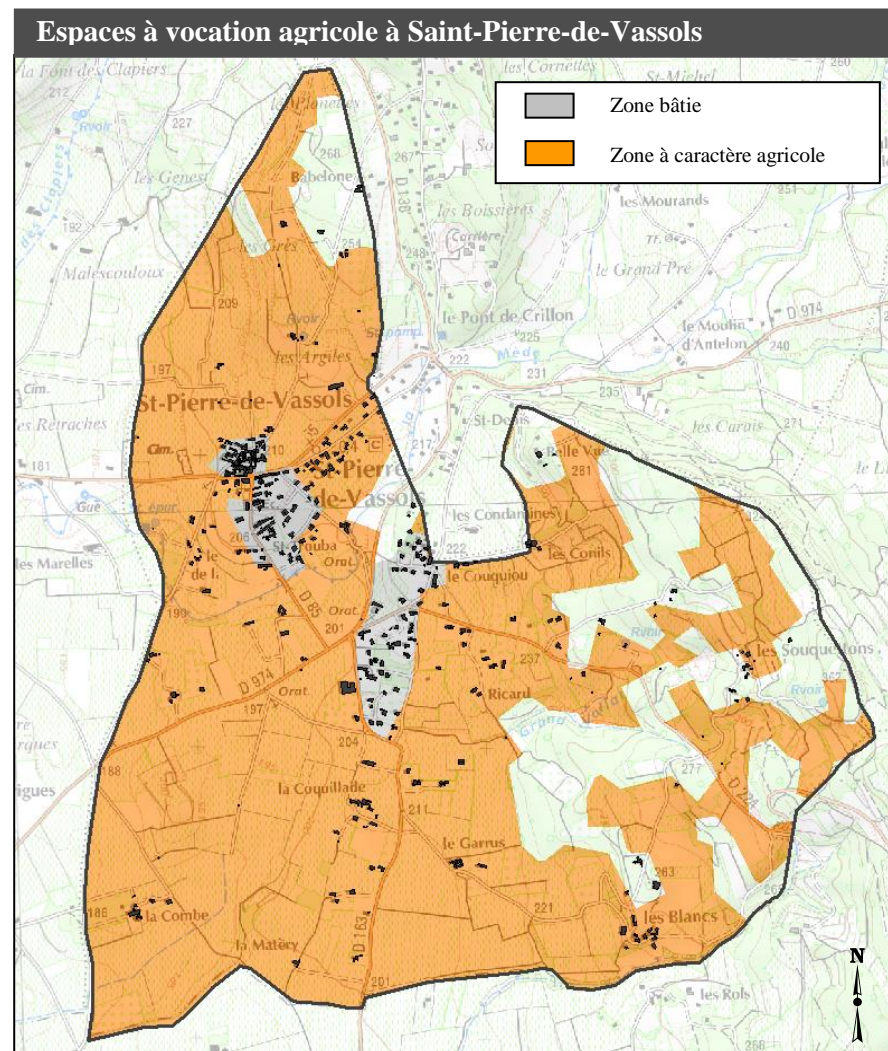
## II.4.4 – PAYSAGE AGRICOLE (Source : étude agricole sur l'aire du SCOT de l'arc Comtat Ventoux, phase 1 « Etat des lieux et éléments de prospective »)

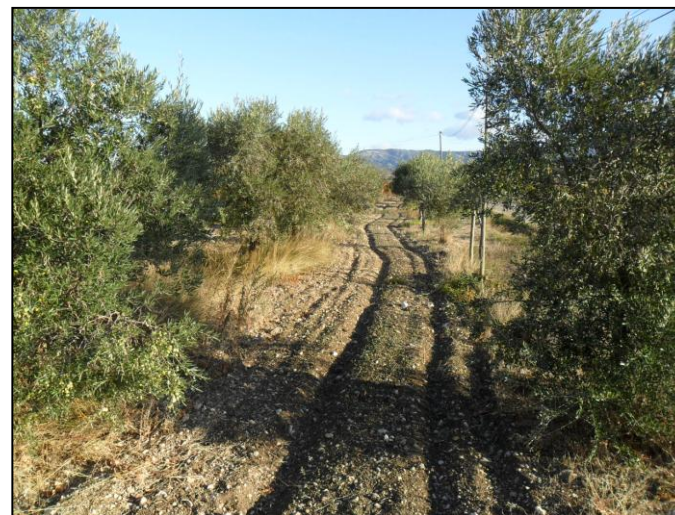
### a) Les espaces à vocation agricole : les paysages de Saint-Pierre-de-Vassols

Les zones agricoles sont des zones de richesse naturelle sur lesquelles il existe une économie à part entière. Dans le Vaucluse, il existe une très forte pression périurbaine pour habiter en zone agricole. Cela est lié, d'une part à la tradition de l'habitat rural dispersé, et d'autre part, au désir de campagne et de nature. Cela contribue à favoriser un mitage dont l'ampleur compromet aujourd'hui les équilibres nécessaires pour l'activité et l'économie agricole, et porte atteinte à l'intégrité des paysages.

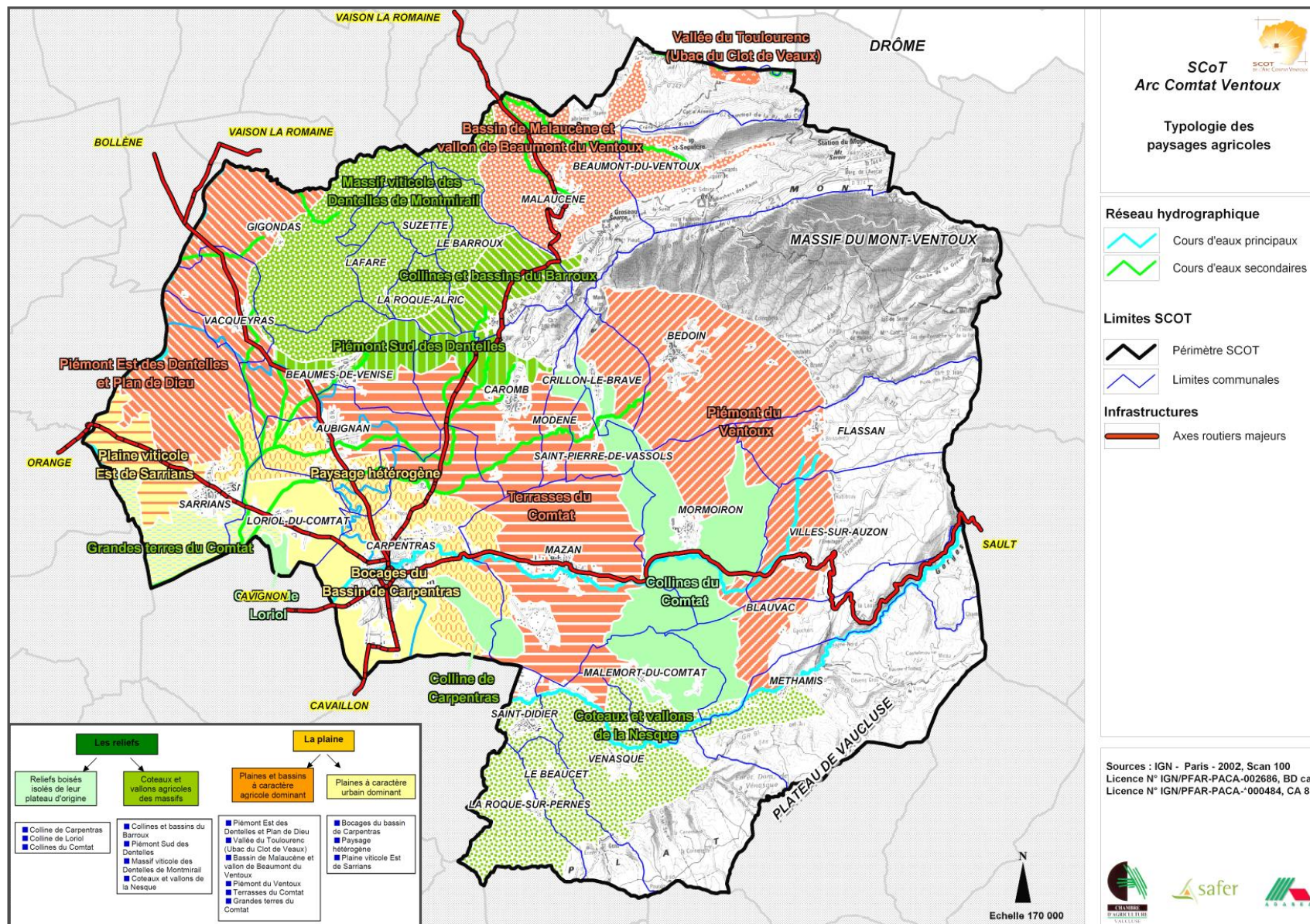
L'agriculture est un des éléments marquants des entités paysagères de Saint-Pierre-de-Vassols (251 ha, soit 51% de la superficie de la commune). Les parcelles agricoles, de par leurs différentes tailles, formes et différents types d'exploitation sont des éléments structurants qui façonnent le paysage local. Elles contribuent fortement à la perception du paysage et de son image au travers du territoire. L'agriculture de la commune est basée sur deux types de culture : les vignes et les cerisiers. Ce paysage agricole contribue pleinement à l'image rurale de la commune.

L'étude agricole pilotée par la Chambre départementale d'Agriculture pour l'élaboration du SCOT Arc Comtat Ventoux, fait ressortir une mosaïque de paysages agricoles garants de l'identité du territoire. Elle distingue ainsi plusieurs familles de paysages dans lesquelles ont été distinguées des sous-entités plus détaillées mettant en lumière leurs spécificités.









▪ **La plaine à caractère agricole dominant : Les Terrasses du Comtat**

La plaine à caractère agricole occupe les abords immédiats des reliefs et forme des territoires abriter du fait de la disposition des massifs. Saint-Pierre-de-Vassols fait partie de l'entité paysagère des Terrasses du Comtat. Les terrasses du Comtat sont des gradins naturels entre plaine et montagne. Ainsi, ce paysage prend la forme d'un arc et se caractérise par son enfermement à l'Est (chapelet de collines) et son ouverture à l'Ouest en direction du Bassin de Carpentras.

Cet espace accueille encore aujourd'hui une part importante de cultures arboricoles associées à la viticulture et à l'oléiculture, et l'alternance de ces cultures discontinues rythme l'horizon. La vigne occupe majoritairement la riche plaine alluviale, mais partage progressivement l'espace avec les vergers (oliviers, cerisiers) dès que les pentes s'affirment. Cependant cette volonté de développer de plus en plus la viticulture tend à banaliser les paysages de ce territoire. Sur les sables ocreux, elles disputent l'espace aux espèces silicicoles : pins maritimes, etc. Les dernières vignes avoisinent l'altitude de 500 mètres.

La plupart des anciennes bâtisses sont conservées en l'état ou restaurées. L'habitat est peu présent en dehors du village mais disséminé. Il s'agit d'anciennes fermes mais aussi de villas à l'architecture récente. Un patrimoine rural (cabanons, puits ouverts, ...) est également à noter.



*Vignes à Saint-Pierre-de-Vassols*



*Cabanons dans les vignes*

▪ **Le relief boisé isolé du plateau d'origine : les collines du Comtat**

Il s'agit de paysages particuliers, occupant une faible portion de l'espace (collines) mais dont la caractéristique essentielle réside dans leur rôle structurant pour les paysages voisins. En effet, leur impact visuel est fort et inversement, le regard porte loin depuis les contreforts de ces rideaux collinaires. Par ailleurs, les collines du Comtat forment une séparation naturelle entre le paysage du Piémont du Ventoux et celui des Terrasses du Comtat, tout en faisant le lien entre le Piémont Sud des Dentelles et les Coteaux et vallons de la Nesque.

Ces collines se caractérisent par des pentes assez fortes qui ont donné lieu à des aménagements agricoles (terrasses, souvent en pierre sèche). Ainsi, la parcellaire est de petite taille et en pente douce, même si les talus des terrasses peuvent être localement importants. De plus, la présence des bois coiffant les sommets ou les pentes les plus fortes augmente encore l'impact visuel de ces reliefs depuis la plaine.

Malgré la présence de vignes, ce paysage se caractérise par la présence forte des vergers de cerisiers ou d'oliviers (ces derniers occupant plutôt les versants Sud). Ainsi, le paysage agricole s'étage de la manière suivante : vignes sur les parties basses, puis vergers de cerisiers, oliviers puis boisements. Ce paysage est très proche de ce point de vue de celui du Piémont Sud des Dentelles et des Coteaux de la Nesque.

Le bâti colonise depuis peu les versants des collines, notamment sur les secteurs proches du village : leur impact visuel depuis la plaine est très fort.

*Organisation agricole des collines : vignes → vergers → boisements*



*Urbanisation des versants de collines*



***b) Le potentiel de la plaine agricole : les enjeux paysagers, écologiques et environnementaux***

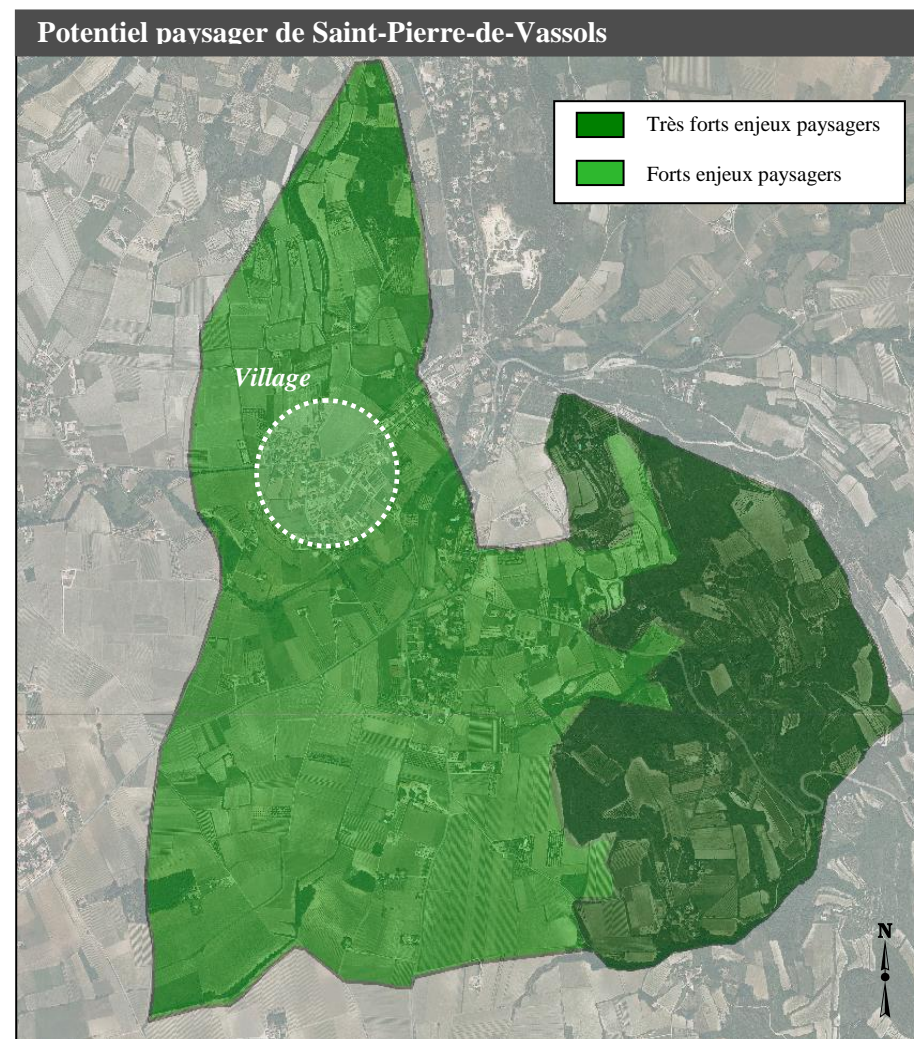
L'activité agricole reste fondamentale à Saint-Pierre-de-Vassols. En effet, les paysages induits contribuent à l'identité du territoire et à véhiculer l'image de marque de la commune. L'étude agricole du SCOT Arc Comtat Ventoux montre l'agriculture n'est pas uniquement liée à l'activité économique et sociale qu'elle génère ; il y a également une fonction non marchande à prendre en considération (écologique, paysagère, patrimoniale, récréative, ...). L'étude agricole du SCOT a ainsi attribué un degré d'aménités paysagères induit par l'activité agricole afin de qualifier chaque secteur. 3 types de secteurs sont alors distingués :

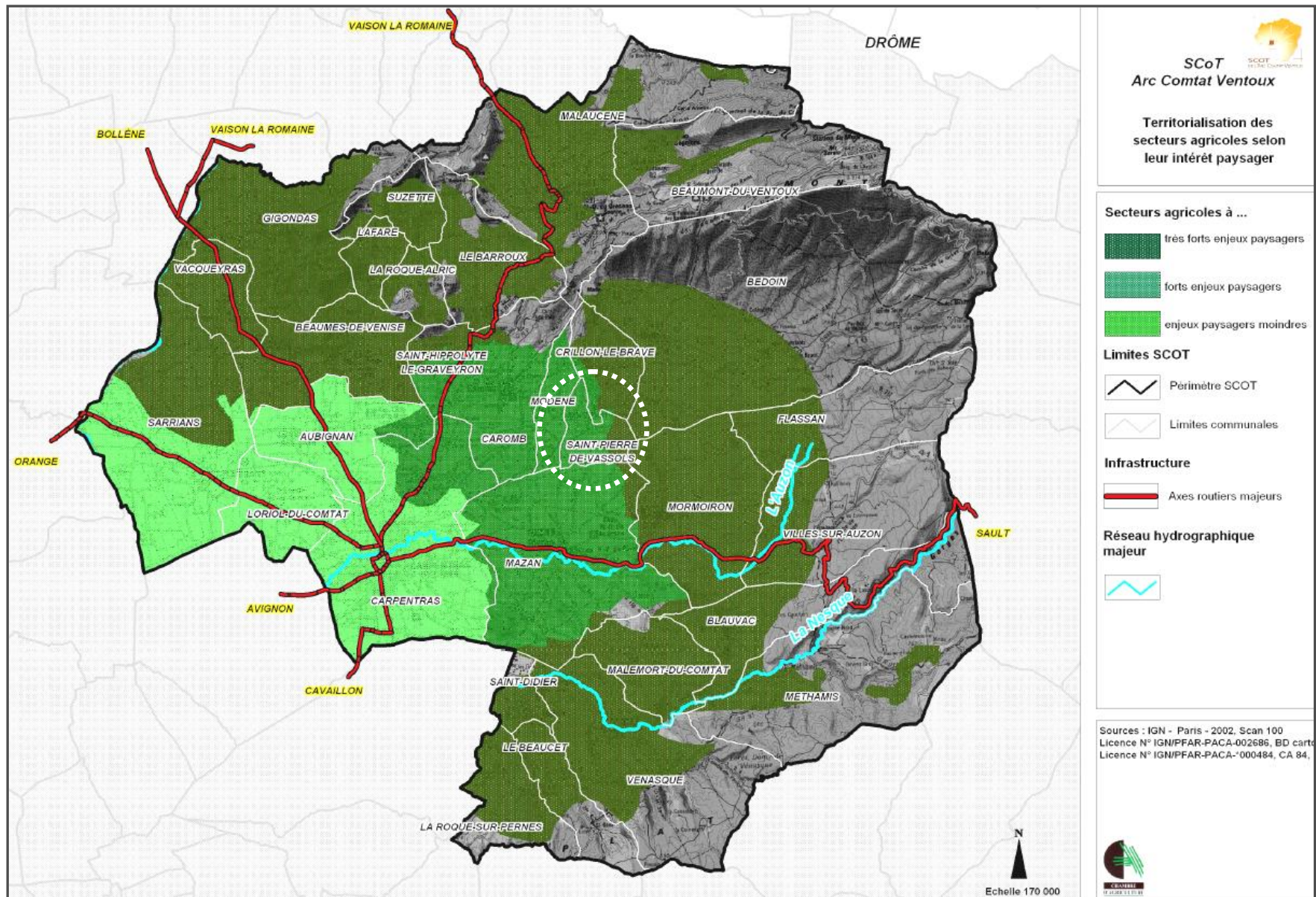
- Les secteurs agricoles à très forts enjeux paysagers ;
- Les secteurs agricoles à forts enjeux paysagers ;
- Les secteurs agricoles à enjeux paysagers moindres.

**Le territoire de Saint-Pierre-de-Vassols recouvre les deux premiers secteurs :**

Les secteurs agricoles à très forts enjeux paysagers : paysages de très grande qualité, alternant espaces cultivés et naturels, et caractérisés par une topographie assez tourmentée. Ces secteurs très soignés et très structurés sont très prisés des touristes et de la population locale. A Saint-Pierre-de-Vassols, on les retrouve à l'Est de la commune, là où la zone de forêt est la plus importante;

Les secteurs agricoles à forts enjeux paysagers : secteurs offrant des perspectives vers les massifs environnants. Ces secteurs contribuent à améliorer la qualité de vie de la population locale et constituent des espaces récréatifs de proximité. A Saint-Pierre, ces secteurs sont localisés sur toute la grande partie Ouest.





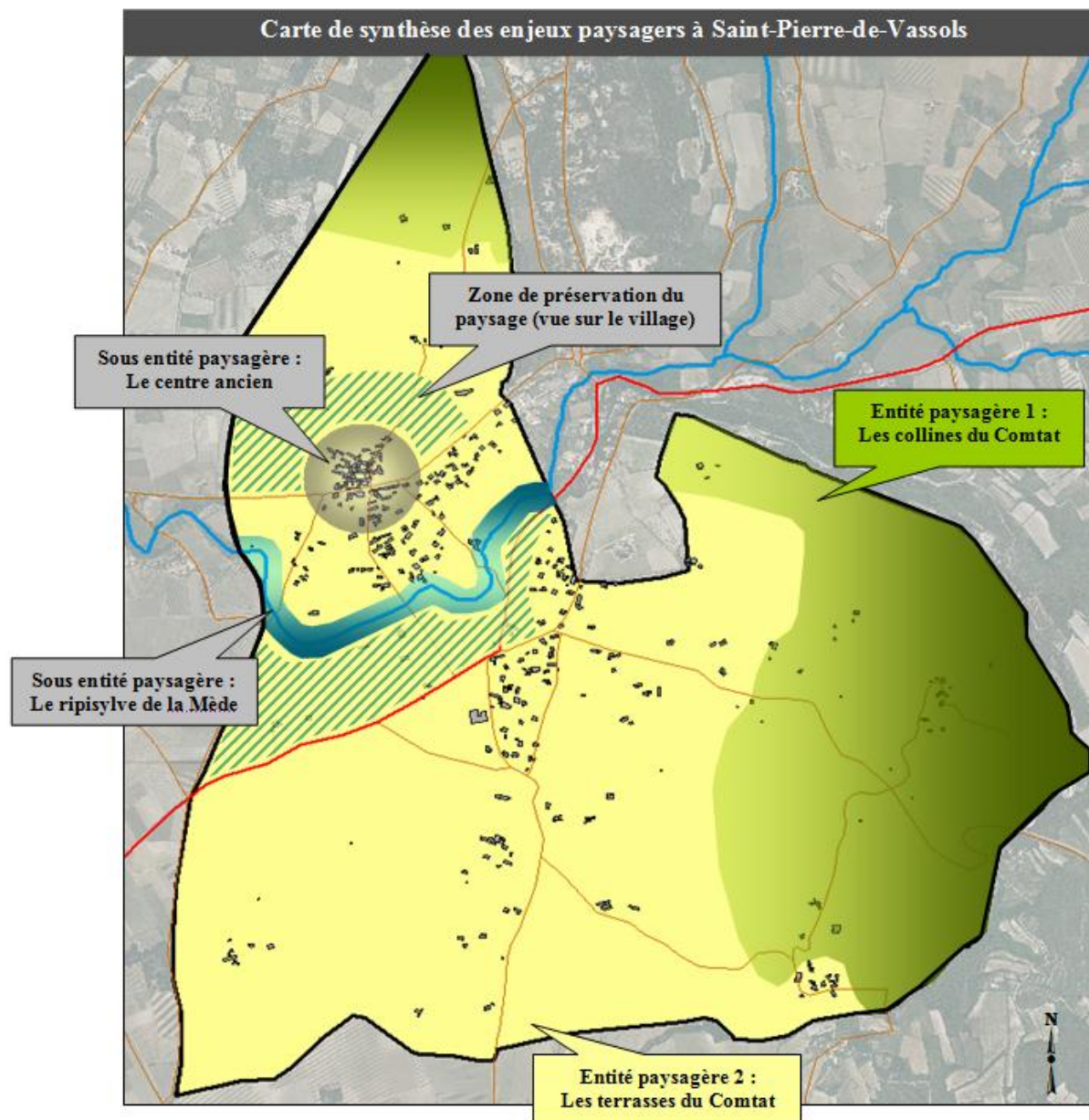
### Synthèse et enjeux : les terrasses du Comtat

- Conserver les éléments de typicité paysagère : alignements d'oliviers et de cerisiers, ...
- Maintenir la diversité culturelle et paysagère : soutenir un projet d'agriculture durable pour le maintien de la lisibilité et de la qualité paysagère ;
- Valoriser l'impact des silhouettes villageoises ;
- Protéger et valoriser le petit patrimoine bâti ;
- Eviter la banalisation du paysage : architecture des nouvelles constructions.
- Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte les exigences de covisibilités avec les monuments et sites afin de ne pas compromettre l'intérêt de ces paysages.

### Synthèse et enjeux : les collines du Comtat

- Conserver les éléments typiques du paysage : étagement agricole lisible ;
- Maintenir et promouvoir les éléments de diversité paysagère : arbres isolés, modes de palissage des vignes, alignements, ... ;
- Prendre en compte l'hydraulique des versants (érosion des sols) par des mesures agro-paysagères ;
- Prendre en compte l'intervisibilité forte avec les plaines environnantes ;
- Prendre en compte l'impact visuel des nouvelles constructions isolées ;
- Soigner les lisières forestières ;



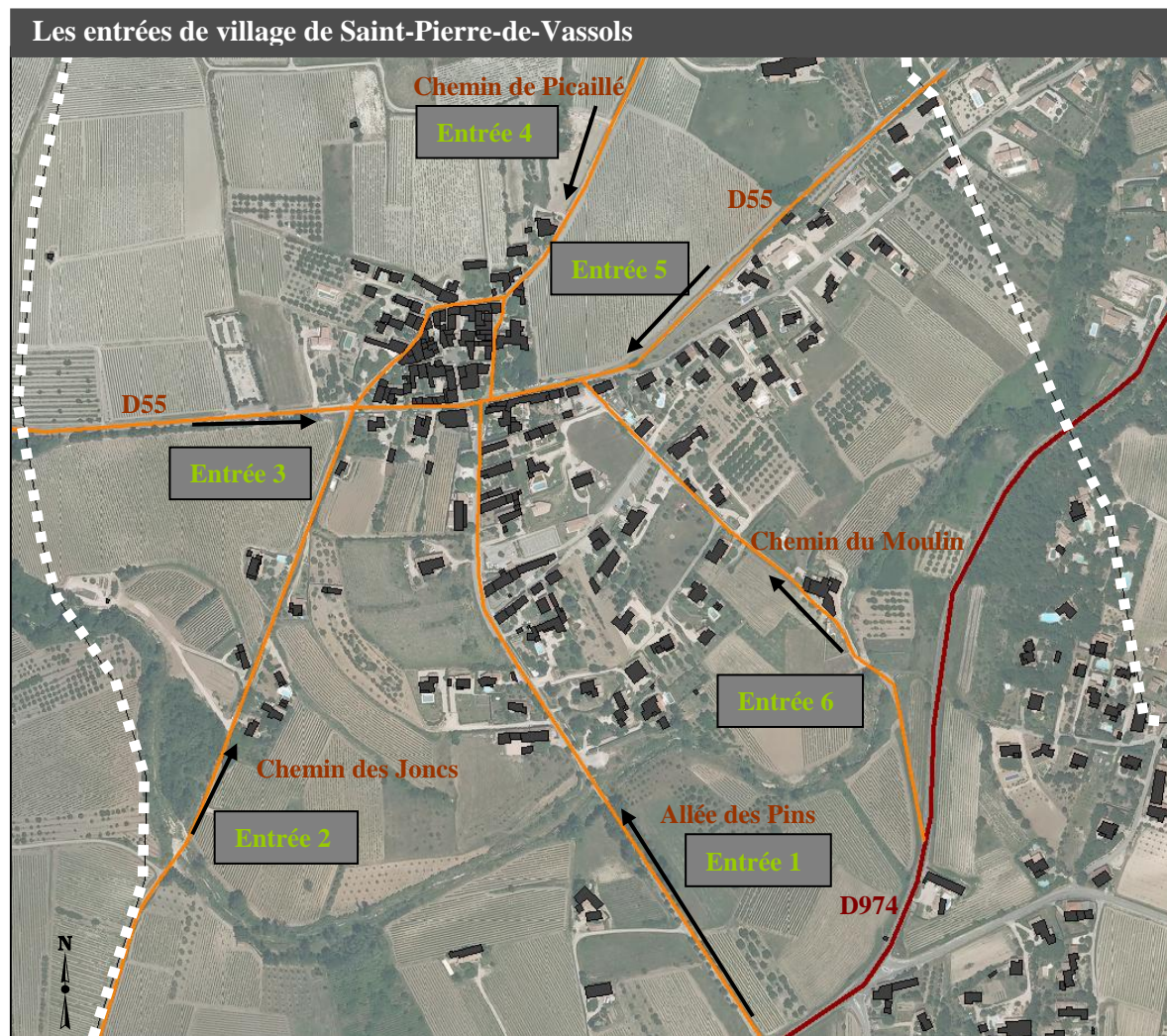


## II.4.5 – STRUCTURE DU PAYSAGE URBAIN : LES PAYSAGES D'ENTREE DE VILLAGE

Les portes et les itinéraires de traversée du territoire communal sont des espaces de référence où se joue l'image des communes. Ces secteurs sont généralement très prisés pour les opérations de développement urbain (foncier disponible, proximité des infrastructures majeures, vitrines commerciales, ...), et nécessitent donc une attention particulière en terme de qualité urbaine et paysagère, mais aussi de préservation des espaces naturels et agricoles.

La commune n'a pas sur son territoire de voies de communication soumises à la réglementation relative aux « entrées de ville ». Toutefois, dans un souci d'urbanisation cohérente et coordonnée des entrées de ville le long des infrastructures, il serait utile de mener une réflexion sur cette problématique, ceci en regard notamment de préoccupations telles que la protection des personnes contre les nuisances, la sécurité routière, la qualité architecturale, urbanisée et paysagère de ces espaces très souvent stratégiques. Nous analyserons 6 paysages d'entrée de village.

- Entrée 1 : Allée des Pins
- Entrée 2 : Chemin des Joncs
- Entrée 3 : D55 depuis Caromb
- Entrée 4 : Chemin de Picailié
- Entrée 5 : D55 depuis Crillon-le-Brave
- Entrée 6 : Chemin du Moulin





▪ Entrée 1 : l'Allée des Pins



L'entrée de village n°1 par le sud est remarquable. Plusieurs éléments qualitatifs dessinent ce paysage :

- Une route étroite et rectiligne ;
- Un alignement de pins parasols en bordure de route constitue un effet de voûte ;
- D'abord en plaine, la route s'élève légèrement pour atteindre le village (Mairie, Poste, école...) ;
- Un pont en pierre qui permet de passer au dessus de la Mède.

▪ Entrée 2 : Chemin des Joncs



L'entrée n°2, au sud en venant de Carpentras par la D974 :

- Une route étroite et rectiligne avec une pente légère mais constante ;
- Entrée végétalisée, bordée par la végétation...
- ...Puis le chemin est bordé de murs de pierre, indiquant les premières zones bâties du village ;
- La Mède traverse cette route. Cependant des aménagements ont été réalisés pour faciliter l'écoulement des eaux en cas de crues.

▪ Entrée 3 : D55 depuis Caromb



L'entrée n°3, à l'Ouest en venant de Caromb par la D55 :

- Une route assez large et rectiligne, mais plus étroite en entrant dans le village (zone 30) ;
- Entrée végétalisée, bordée par la végétation et les vergers ;
- L'entrée du village est marquée une vue sur l'église et sur les premières constructions ;
- L'interface entre le centre ancien et les espaces agricoles est très marquée à cette entrée.

▪ Entrée 4 : Chemin de Picaillé



L'entrée n°4, au Nord en venant du Chemin de Picaillé:

- Une route étroite et rectiligne ;
- Entrée végétalisée, bordée par la végétation et les vignes, mais aussi par un ruisseau ;
- Vue plongeante sur le village ;
- Arrivée dans le village en zone 30, puis en zone 20 ;
- L'interface entre le centre ancien et les espaces agricoles est très marquée à cette entrée.

▪ Entrée 5 : D55 depuis Crillon-le-Brave



L'entrée n°5, à l'Est en venant de Crillon-le-Brave par la D55 :

- Une route assez étroite et rectiligne (zone 30 dans le village) ;
- Entrée végétalisée, bordée par la végétation (arbres et jardins qui masquent les habitations), les vignes et un ruisseau ;
- Une vue moins importante sur le village ;
- Visibilité des extensions périurbaines, constituées de maisons pavillonnaires, bien avant l'entrée dans la commune.

▪ Entrée 6 : Chemin du Moulin



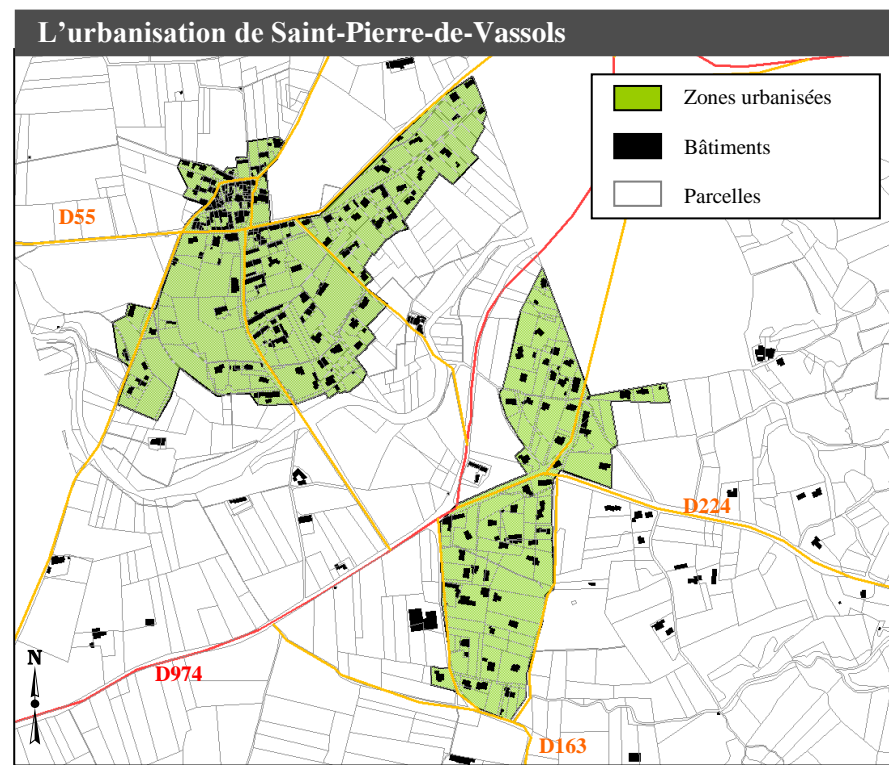
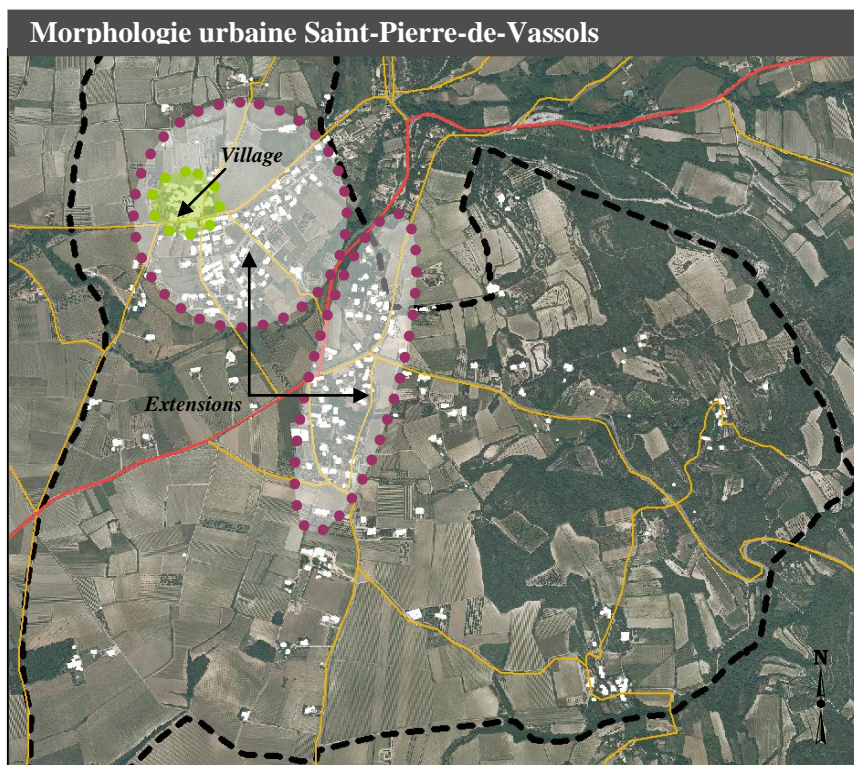
L'entrée n°6, à l'Est en venant de Crillon-le-Brave par la D55 :

- Une route assez étroite, à virage et à différents niveaux (la route s'enfonce au niveau de la Mède) ;
- Entrée végétalisée, bordée par la végétation, les vignes et le ripisylve de la Mède ;
- La route passe légèrement au dessus de la Mède. Lors de crues, la rivière peut passer sur la route, bloquant parfois le passage en direction du village ;
- Pas de vue sur le village, mais une fois la Mède traversée, on aperçoit les premières constructions en pierre.

## II.4.6 – MORPHOLOGIE URBAINE

Les zones urbanisées de Saint-Pierre-de-Vassols se localisent essentiellement sur la partie Centre de la commune et s'étendent d'Est en Ouest le long de la RD 55 et du Nord au Sud le long de la D163 et du Chemin des Fournigières. La commune s'est développée au Sud de son noyau historique en deux zones : une zone greffée au centre du village et une autre zone dans la discontinuité morphologique du développement urbain de Crillon-le-Brave. Ces zones urbanisées regroupent la quasi-totalité de l'habitat de Crillon. Seules quelques habitations agricoles sont dispersées sur le territoire. Le territoire communal se divise ainsi en trois parties :

- Le village : centre ancien de Saint-Pierre-de-Vassols ;
- Les extensions périurbaines constituées de villas, seule discontinuité du village (zone NB) ;
- L'urbanisation diffuse au sein des parcelles agricoles sous la forme de hameau (Souquettons et les Blancs) ou de maisons individuelles isolées.



a) Le centre historique : un espace dense

La forme urbaine du centre du village reprend les limites du noyau historique. Son caractère pittoresque, due entre autre à la richesse des espaces publics (rues, ruelles, places, ...) et à la qualité de l'homogénéité du bâti, fait de ce centre une zone urbaine à part entière.

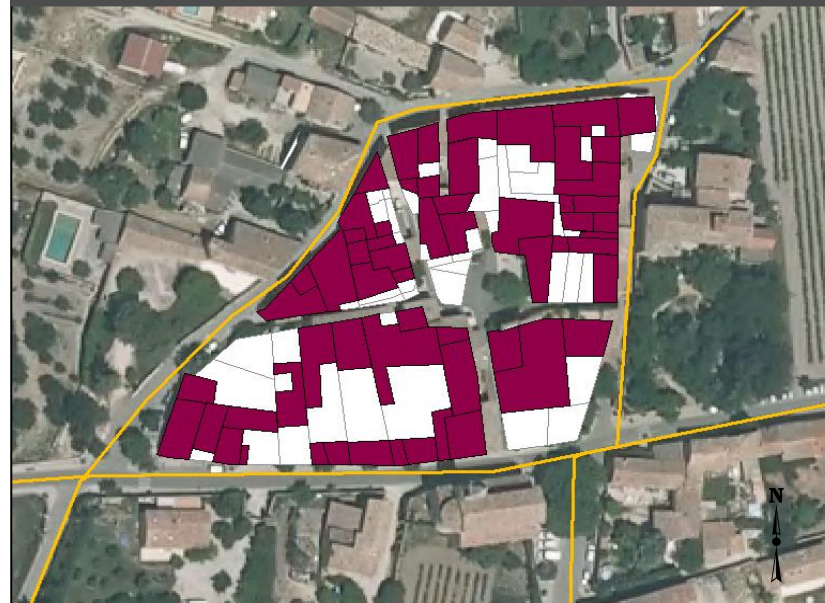
De manière générale, les parcelles sont étroites et certaines possèdent de petits jardins ou courettes privatives. Les constructions comprennent un ou deux étages (R+1 ou R+2).

Les ruelles perpendiculaires à la rue centrale sont, elles aussi, très étroites, rendant la circulation souvent peu aisée. Ces ruelles aboutissent toutes sur la place du centre du village. Le centre ancien est structuré par des rues étroites qui le divise en plusieurs îlots d'habitat où le bâti se présente sous forme dense et continu. La trame viaire, de forme radioconcentrique, témoigne bien d'un héritage urbain datant du Moyen-âge.

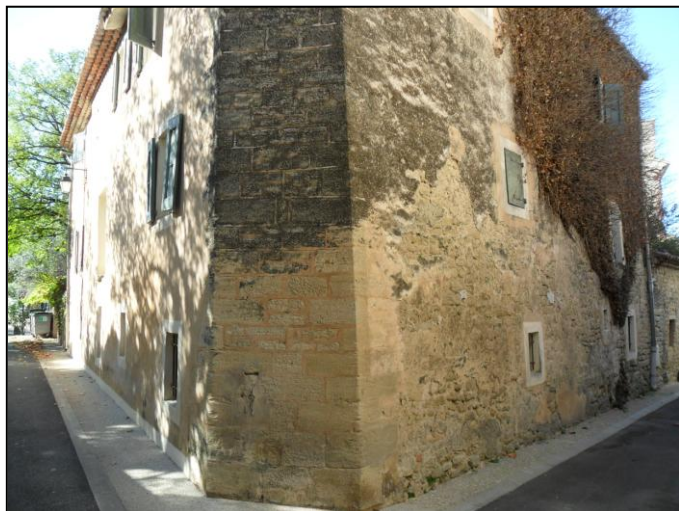
Caractéristiques du centre historique :

- Structure resserrée et homogène
- Habitat aggloméré : densité de bâti
- Taille moyenne des parcelles = 90 m<sup>2</sup>
- Taille moyenne du bâti = 75 m<sup>2</sup> avec une emprise de 83.3 %
- Constructions en pierre : aspect pittoresque
- Ruelles étroites
- Place du village = centralité

Centre historique - Parcellaire







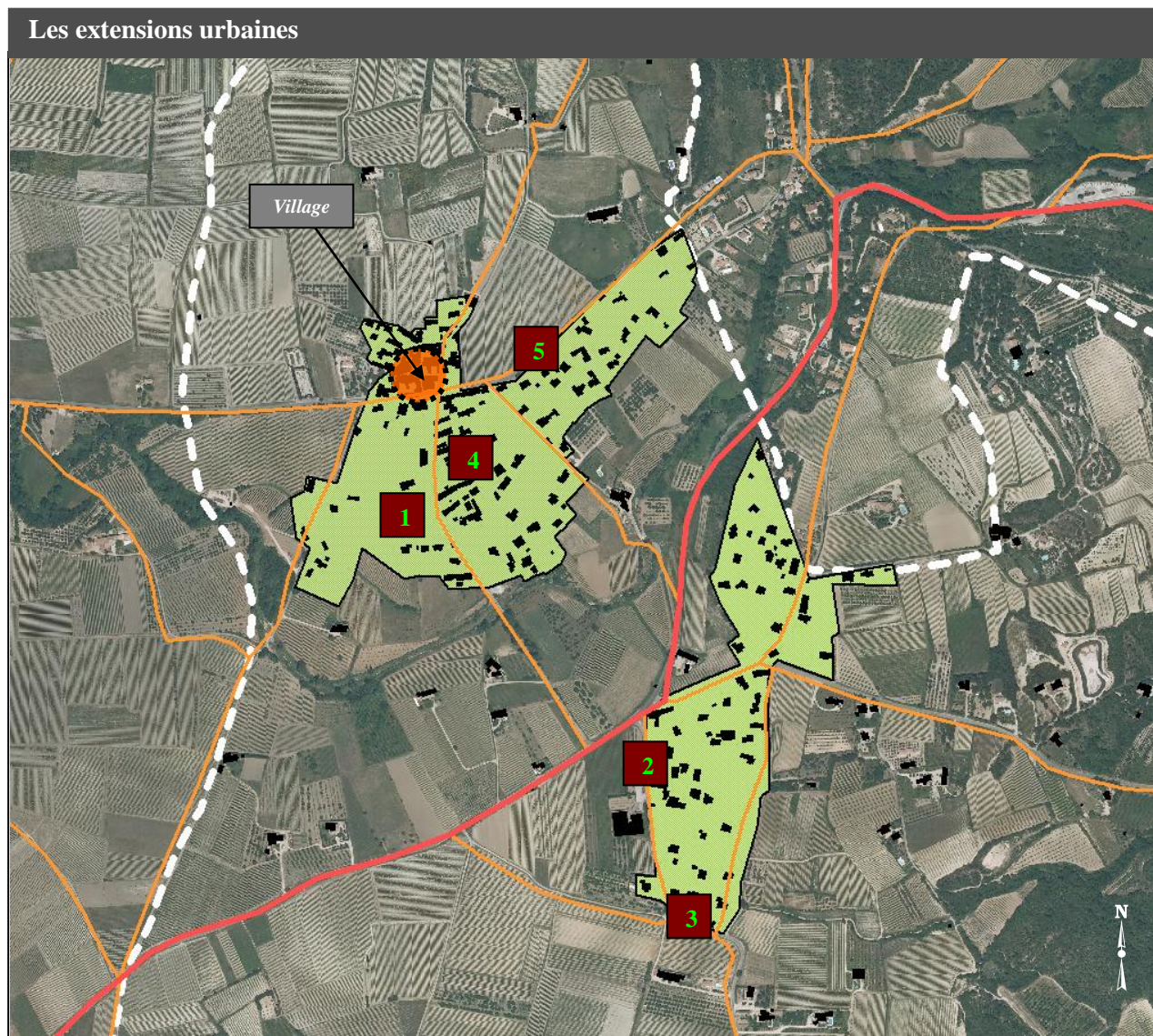
### b) Les extensions urbaines

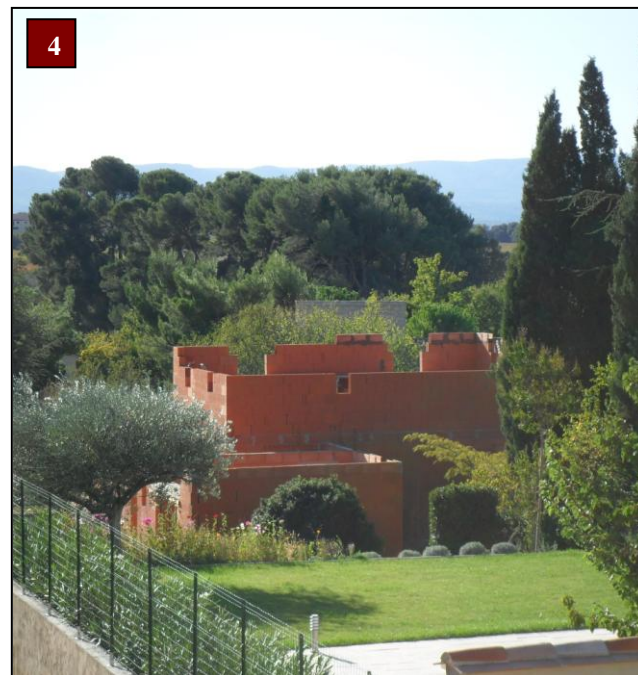
Le développement de la commune a connu deux orientations :

- une extension urbaine sous forme de greffe, autour du centre du village, avec un bâti parfois traditionnel sinon contemporain et d'une densité faible. Certaines extensions s'étirent le long de l'axe routier D55 ;
- une urbanisation très proche du Sud de Crillon-le-Brave, continue entre les deux communes et le long de certains axes (D974, D163, Chemin des Fournigières). Dans ces zones, l'habitat est individuel de type pavillonnaire, avec une densité très faible.

#### Caractéristiques des extensions :

- Constructions plus récentes
- Habitat individuel
- Faible densité
- Taille moyenne des parcelles = 1900 m<sup>2</sup>
- Taille moyenne du bâti = 147 m<sup>2</sup> avec une emprise de 7.7 %

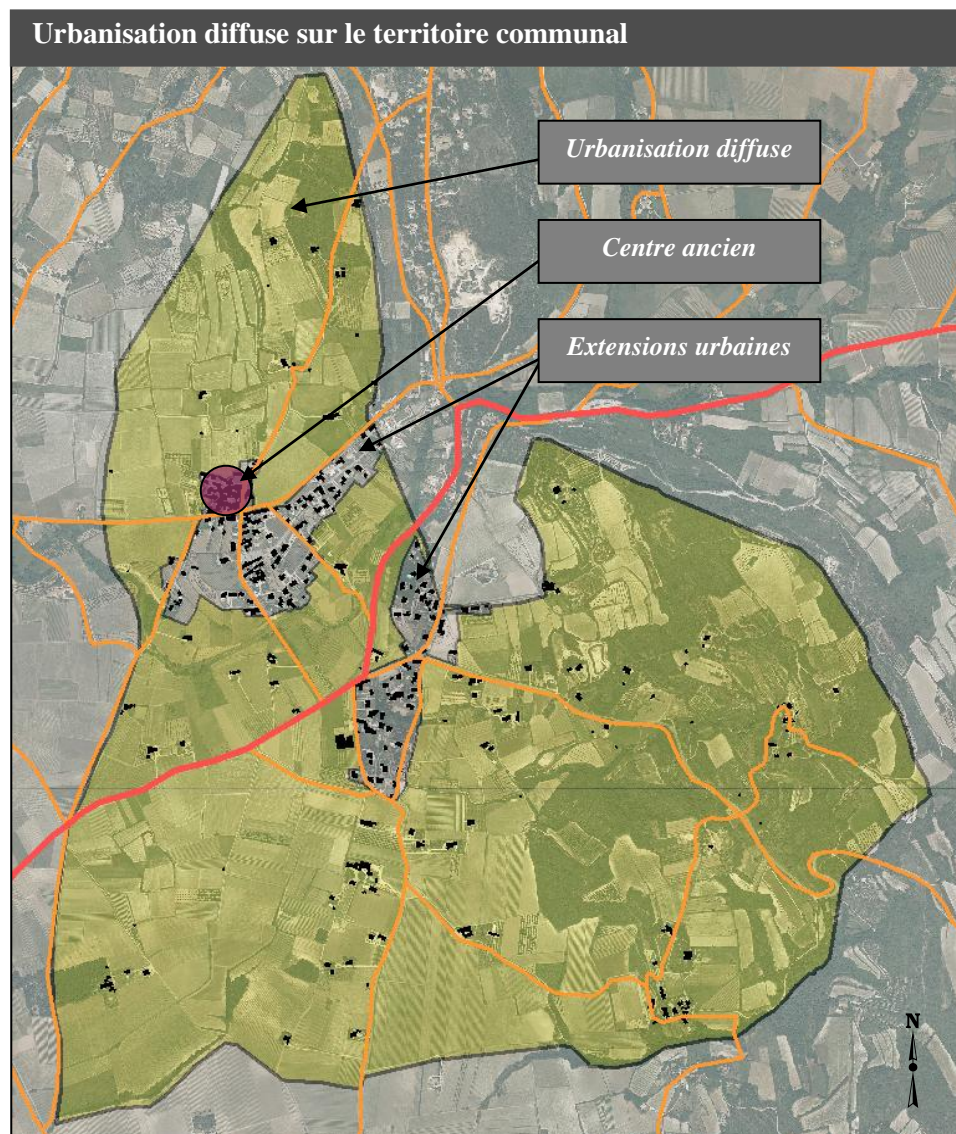




### c) L'urbanisation diffuse dans la plaine agricole

En dehors des secteurs urbanisés précédemment décrits, la majeure partie du territoire communal de Saint-Pierre-de-Vassols est constituée d'une urbanisation diffuse avec des constructions isolées. C'est une urbanisation inorganisée, où l'on retrouve des constructions traditionnelles, des cabanons, ainsi que des bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles. L'architecture et l'esprit provençaux sont toujours respectés dans ces constructions.

On retrouve le long des axes quelques grosses fermes ou domaines viticoles isolées, parfois groupées (sous forme de petit hameau) en nombre relativement faible et souvent absorbées par l'espace important et ouvert.



## II.4.7 – CONCLUSIONS PAYSAGERES

Les paysages, qu'ils soient naturels, agricoles, ou bâtis, constituent les fondements de l'identité de Saint-Pierre-de-Vassols.

- L'urbanisation groupée : elle est localisée au centre de la commune. Elle comprend un centre avec un noyau villageois ainsi que des extensions périphériques et en continuité du développement urbain du Sud de Crillon-le-Brave, sous forme d'habitat pavillonnaire ;
- Les forêts et boisements : ils sont localisés au Nord et à l'Est du village, principalement côté Est et couvre plus de 17% du territoire communal ;
- La plaine à caractère agricole : elle occupe le reste du territoire. Il faut noter que les paysages agricoles jouent un rôle majeur en tant que corridors écologiques. C'est dans ces secteurs que l'on retrouve une urbanisation diffuse, avec des exploitations agricoles. En effet, la dispersion du bâti en campagne est en grande majorité due au développement des fonctions de production et de stockage.

Si la qualité du paysage et les équilibres territoriaux sont encore bien préservés aujourd'hui, les évolutions de l'urbanisation tendent à perturber ce paysage. L'enjeu est de maintenir une armature paysagère structurante, en consolidant les grandes entités naturelles et agricoles, en préservant les silhouettes villageoises ou urbaines de qualité, et en maintenant des limites claires entre chacune de ces composantes. En protégeant le paysage par la limitation de l'urbanisation et de l'étalement urbain, le maintien des grandes entités naturelles et des boisements ponctuels, et le confortement de la trame agricole, on protégera également la qualité écologique du territoire.



### Enjeux :

- Préserver l'impact visuel des espaces naturels sur le village ;
- Conserver la dominante agricole structurant le paysage ;
- Mettre en valeur les points de vue sur la plaine de Mazan, sur les reliefs du Ventoux et des Dentelles de Montmirail ;
- Faire face à la culture de la vigne, fragilisants les bois et les forêts, pourtant indispensables à l'identification du paysage ;
- Maîtriser l'étalement urbain en préservant le paysage.

## II.5 RISQUES NATURELS & NUISANCES

### II.5.1 – RISQUE INONDATION

La commune est essentiellement concernée par la rivière la Mède. Elle traverse le territoire d'Est en Ouest. Le site du Pont de Crillon constitue un goulet d'étranglement (gorges encaissées dans le relief) à l'amont duquel la Mède reçoit les apports des ruisseaux « le Merdayé » et « le Retoir ». Le territoire communal de Saint-Pierre-de-Vassols est soumis au risque inondation par les cours d'eau du bassin versant Sud-Ouest du Mont Ventoux, dont la Mède. Ce risque a été identifié par le PPRi « du bassin versant Sud-Ouest du Mont Ventoux » approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007.

#### Nature de la crue :

Les inondations du cours d'eau du bassin versant Sud-Ouest du Mont Ventoux (Auzon, Brégoux, Mède, Salette, Grande Levade) sont des inondations par débordement de type torrentiel, dues le plus souvent à des épisodes de pluie de type méditerranéen, de forte intensité sur de courtes périodes, qui peuvent conduire à des débits très élevés

La dernière crue la plus importante sur ce bassin versant est celle de septembre 1992, essentiellement sur les bassins de la Salette, du Mède aval, du Brégoux aval et de la Grande Levade. Sur ces bassins versants, cette crue était supérieure à la crue centennale. Dans les secteurs à enjeux, un modèle mathématique hydraulique a été réalisé afin de définir les hauteurs et les vitesses de l'eau en crue centennale. Cette connaissance de l'inondation est complétée par une approche hydrogéomorphologique fondée sur le fonctionnement naturel de la dynamique des cours d'eau. Les débits atteints peuvent être très élevés, y compris sur de petits bassins versants.

#### Caractéristiques de la crue :

- la crue du 22 septembre 1992 pour la Grande Levade et ses affluents à l'aval du bassin versant, là où elle est supérieure à la crue centennale modélisée,
- la crue centennale modélisée pour l'Auzonet ses affluents ainsi que pour l'amont du bassin versant de la Grande Levade pour lesquels la crue de 1992 ne constitue pas une crue de référence,
- l'analyse hydrogéomorphologique réalisée sur l'ensemble du bassin versant.
- des études hydrauliques complémentaires en crue centennale sur les petits bassins versants amont, sur lesquels il n'existait pas de crue historique et pour lesquels il y avait des enjeux.

Intensité et qualification de la crue :

▪ **zonage Rouge appliqué aux zones de risque maximum :**

- axes et fuseaux d'écoulement ainsi que zones d'étalement des crues soumis à un aléa très fort ou fort dans les secteurs urbanisés, agricoles ou naturels;
- fuseaux d'écoulement torrentiel des ravins et vallats;
- zones de rétention prévues au schéma d'aménagement hydraulique du bassin;
- zones situées à l'arrière et à proximité des digues;
- zones de divagation et d'érosion le long des berges des cours d'eau, mayres, vallats et autres axes d'écoulement.

En outre, sont aussi intégrés dans cette zone rouge les champs d'expansion naturels des crues dans les secteurs actuellement non ou peu habités et ceci quelque soit l'aléa, afin de conserver ces capacités de stockage et donc ne pas aggraver l'aléa à l'aval.

▪ **zonage orange quadrillé appliqué aux zones de risque élevé :**

- fuseaux d'écoulement et zones d'étalement des crues soumis à un aléa fort ou moyen dans les secteurs urbanisés et secteurs agricoles ou naturels
- champs d'expansion naturels déjà significativement occupés par l'homme.

▪ **zonage orange hachuré appliqué aux zones de risque intermédiaire :**

- fuseau d'écoulement et zones d'étalement des crues soumis à un aléa fort ou moyen avec une vitesse très faible, dans le cas où la zone inondable est très vaste au regard de la largeur du lit mineur des cours d'eau. Dans ces secteurs, le phénomène se rapproche d'une inondation de plaine.
- fuseaux d'écoulement et zones d'étalement des crues soumis à un aléa fort ou moyen, dans les centres urbains, densément construits.

▪ **zonage Jaune appliqué aux zones de risque modéré :**

- fuseaux d'écoulement et zones d'étalement des crues soumis à un aléa moyen ou faible dans les secteurs urbanisés et les secteurs agricoles ou naturels, et qui ne constituent pas des zones d'importance stratégique par leur fonction hydraulique.

Le risque inondation sur la commune de Saint-Pierre-de-Vassols fait l'objet d'une servitude d'utilité publique : **servitude PM1 – PPRi du Bassin Sud Ouest du Mont Ventoux (BSOMV)**.

**Servitude PM1 – PPRi du BSOMV**

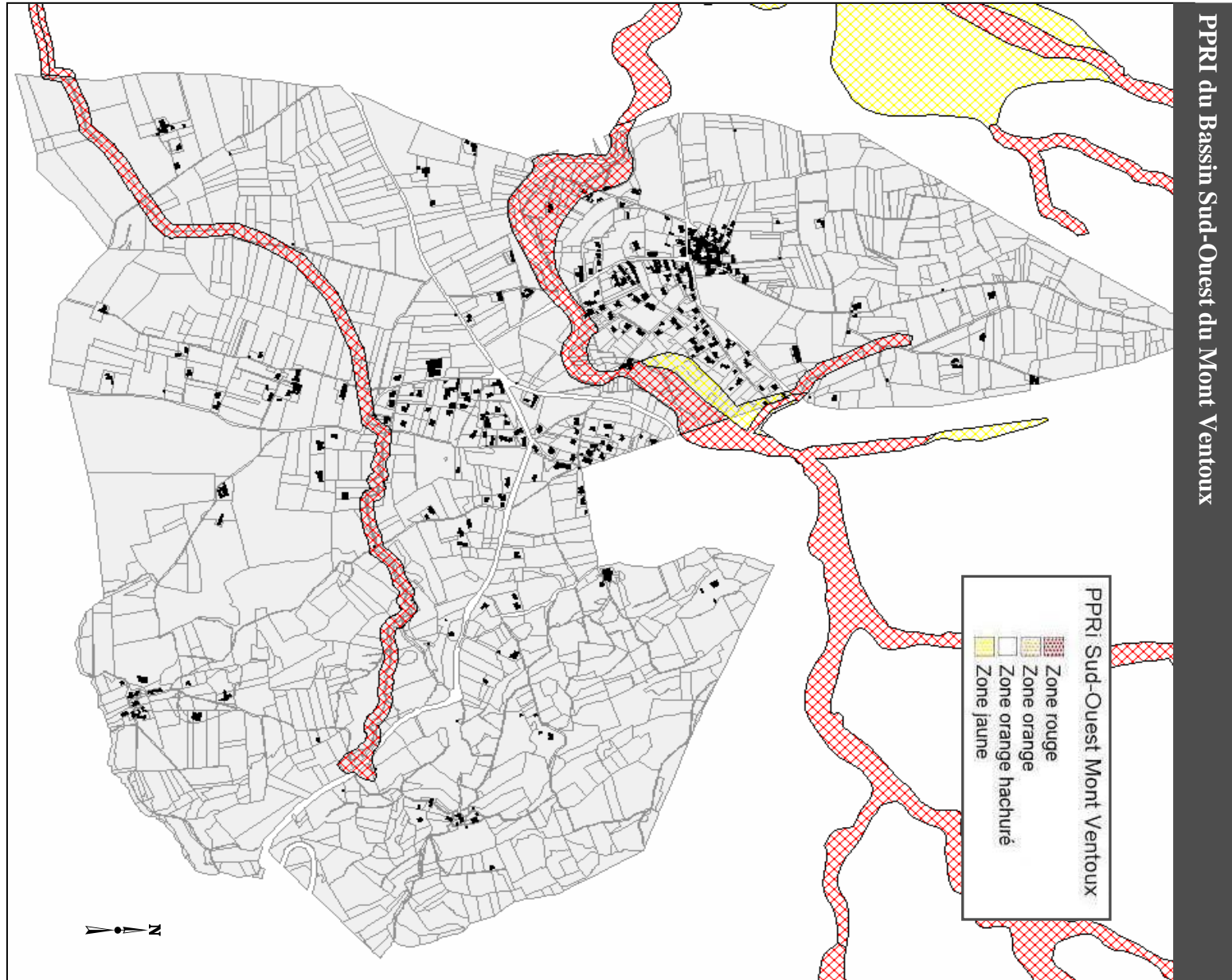
*Risques naturels, servitudes résultant des plans d'exposition aux risques (P.E.R.) naturels prévisibles institués : afin de localiser, caractériser et prévoir les effets des risques naturels existants dans le souci notamment d'informer et de sensibiliser le public, de définir les mesures techniques de prévention nécessaires.*

Ministère : D.D.E. / I.G.C.

Textes institutifs : Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) naturels prévisibles, Code de l'Environnement, articles L.562-1-2 et suivants.

Objet local : PPRi du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux.

Gestionnaire : Direction Départementale de l'Équipement de Vaucluse (D.D.E.).





Atlas des zones inondables / Saint-Pierre-de-Vassols et communes proches



## II.5.2 – RISQUE FEUX DE FORET

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme offre une occasion privilégiée de prendre en compte les impératifs de défense contre l'incendie. La commune de Saint-Pierre-de-Vassols est soumise au risque feux de forêt.

Le territoire est marqué par des masses boisées d'essences méditerranéennes qui occupent le relief. Elles sont nées en grande partie du fait d'une colonisation de l'espace agricole cultivé en régression.

Les zones d'aléas représentées sur la carte ci-annexée sont extraites de la carte communale des aléas feux de forêt, élaborée à dire d'expert conjointement par la DDAF et le SDIS, puis validée en sous-commission feu de forêt et notifiée le 6 avril 2001 par le préfet de Vaucluse.

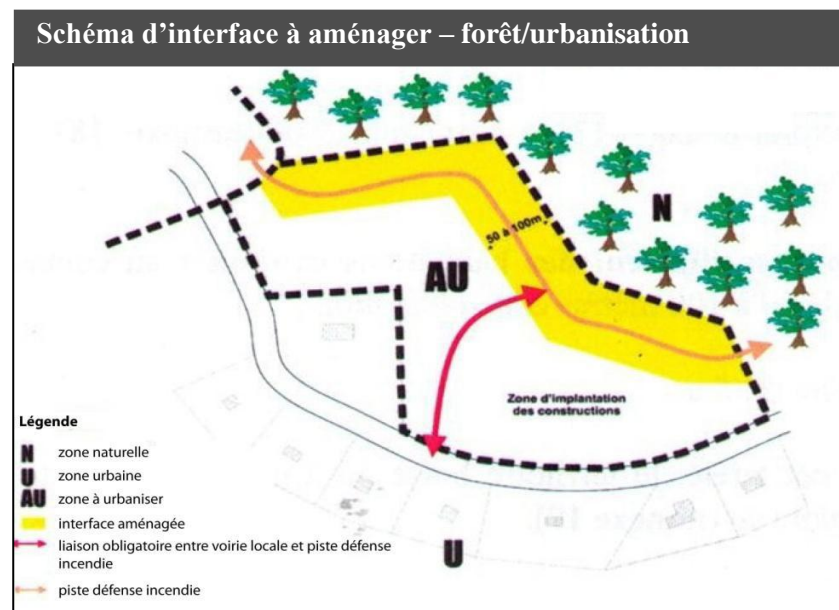
Cette carte d'aléa permet d'intégrer le risque feux de forêt dans le projet communal. La sauvegarde de ces espaces boisés repose sur deux principes :

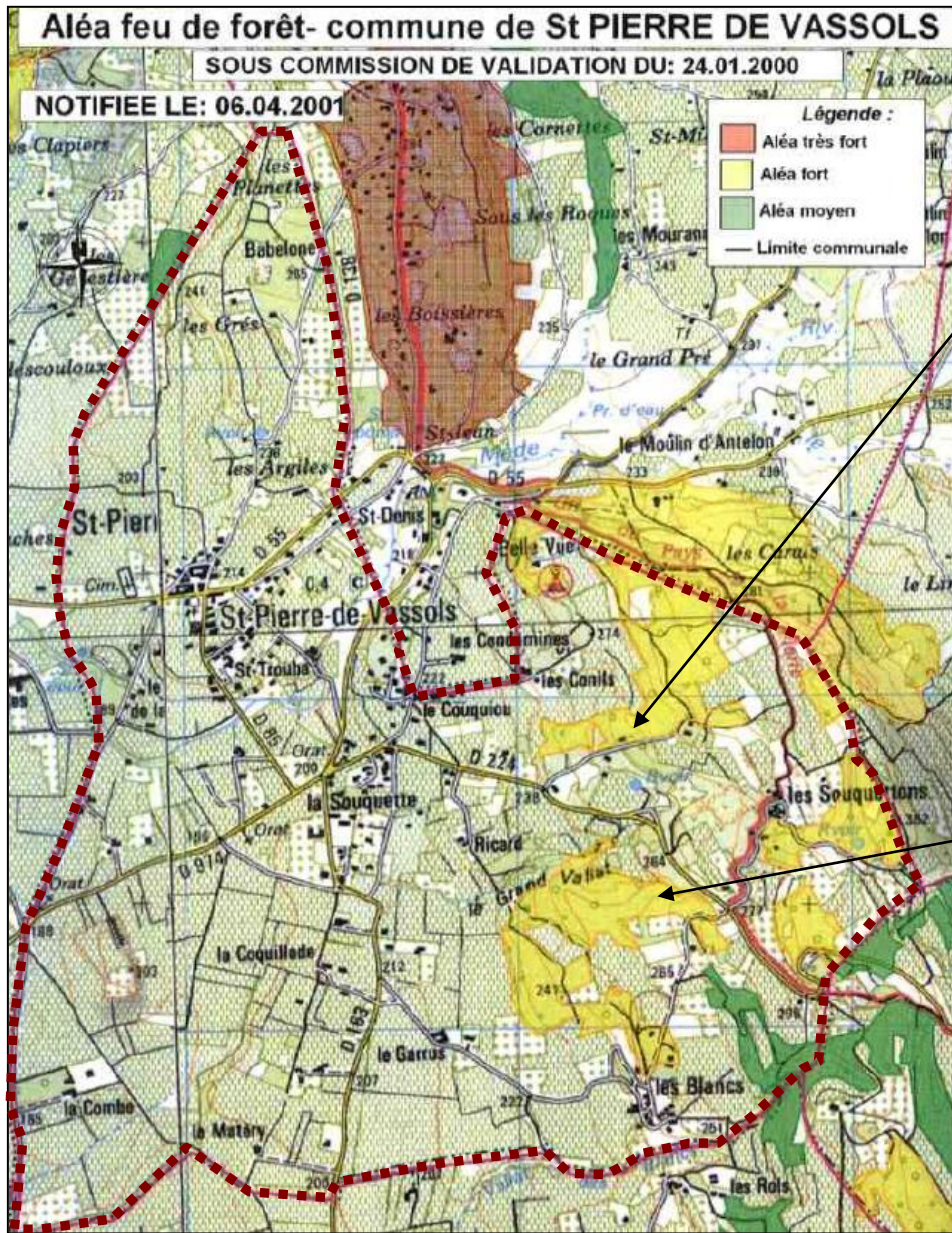
- Urbaniser la forêt, c'est détruire la forêt. La construction en forêt ne constitue jamais une solution même partielle au problème de la défense contre les feux et l'augmentation de la présence humaine en forêt accroît le risque de départ de feux ;
- La construction isolée doit être proscrite. Outre les inconvénients généraux de la dispersion, les constructions isolées sont dangereuses pour la forêt comme pour les habitants. La sécurité n'y est jamais totalement assurée.

Pour permettre la prise en compte au niveau communal des objectifs de sauvegarde et de protection des espaces boisés méditerranéens, il convient :

- D'interdire le développement de l'urbanisation dans les zones les plus exposées et de limiter au maximum dans les autres zones ;
- De mettre en place dans les secteurs déjà construits les équipements nécessaires à leur mise en sécurité.

Suite aux relevés effectués par les services de lutte contre les incendies, il apparaît qu'une grande partie de la commune correspond à des zones d'aléa fort (risques de départs de feu élevés).





### II.5.3 – RISQUE SISMIQUE

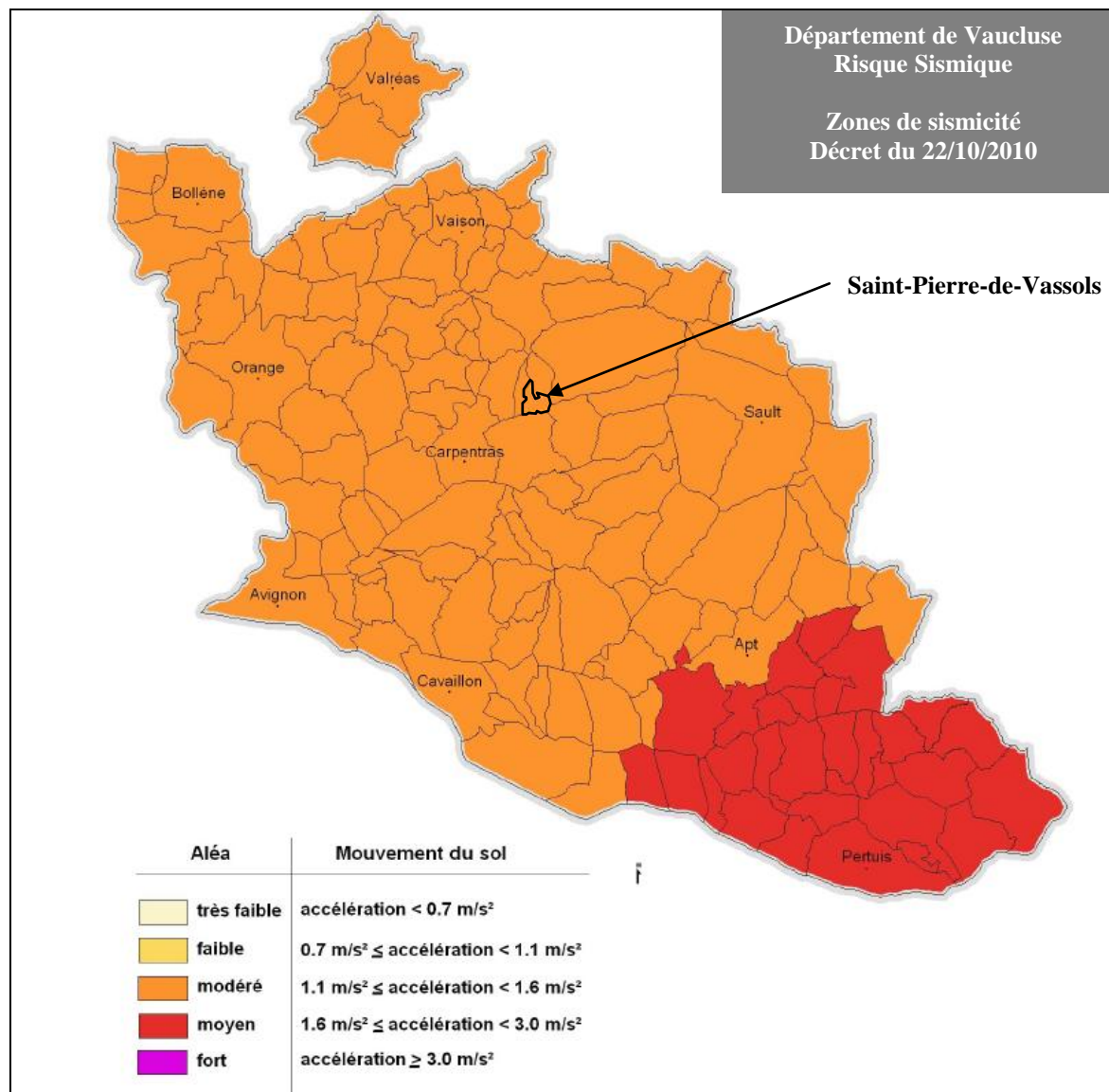
Selon les termes du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français, la commune de Saint-Pierre-de-Vassols est située en zone de sismicité modérée, ainsi qu'il apparaît sur la carte.

Le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 modifie le décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique selon lequel le territoire français était divisé en cinq zones de sismicité croissante. La détermination des zones est dorénavant fixée pour chaque département.

En 757 ans entre 1227 et 1986, on dénombre dans le département 52 secousses sismiques dont trois très graves en 1227, 1763 et 1909.

Les règles de construction applicables dans les régions sujettes aux secousses sismiques ont pour principal objet la sauvegarde des vies humaines. Elles tendent accessoirement à limiter les dommages subis par les constructions. Sont concernés non seulement les immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP) mais aussi les bâtiments d'habitation individuelle et collective.

Ces recommandations ont pour objet principal la sauvegarde des vies humaines et tendent à limiter les dommages subis par les constructions.



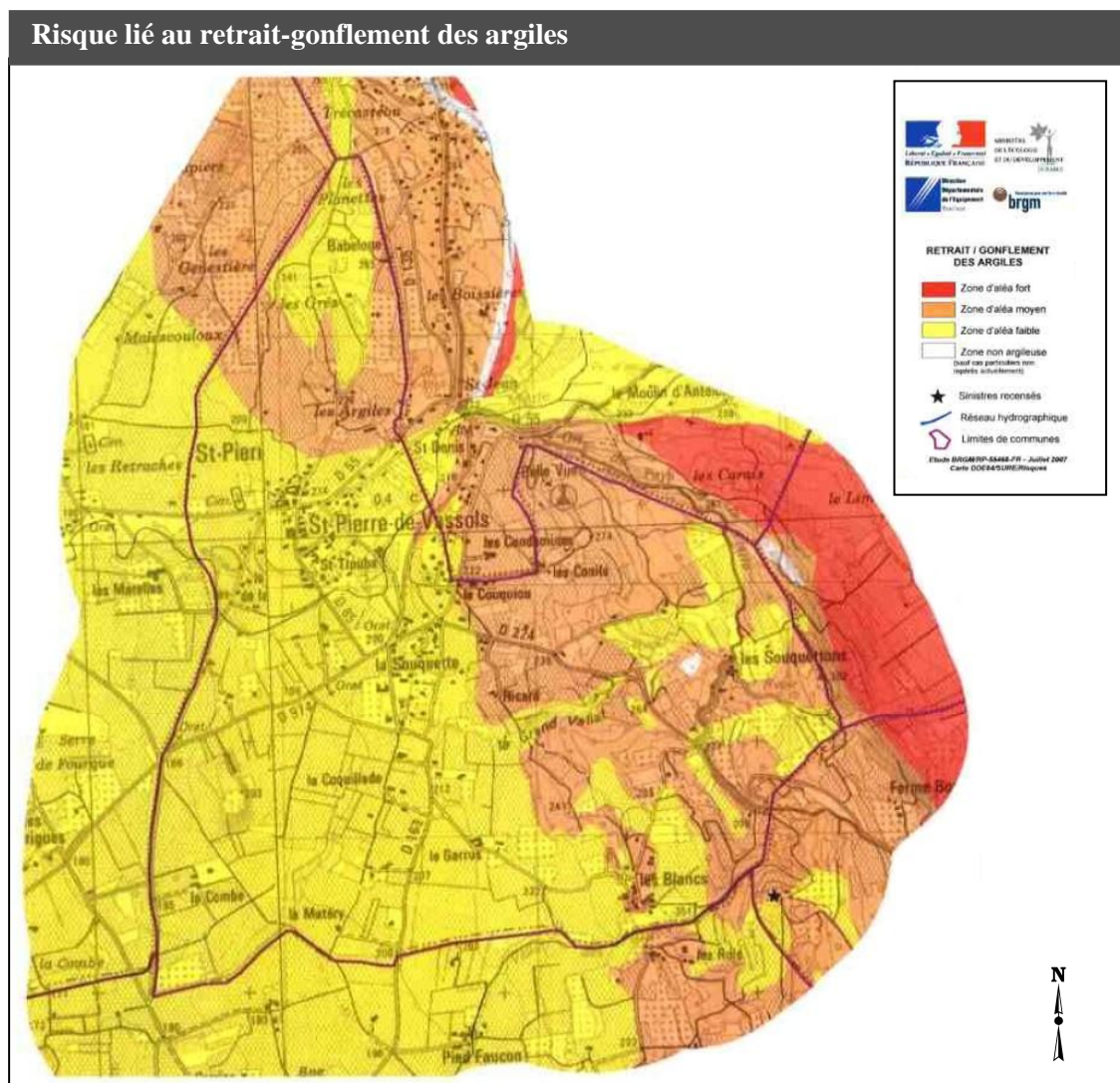
## II.5.4 – RISQUE LIÉ AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses sont susceptibles de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. En France métropolitaine, ces phénomènes, mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur lors des périodes sèches des années 1989-91 et 1996-97, puis dernièrement au cours de l'été 2003.

Le Vaucluse fait partie des départements français touchés par le phénomène puisque 1293 sinistres déclarés liés à la sécheresse ont été recensés, 27 communes sur les 151 que compte le département ont été reconnues en état de catastrophe naturelle pour ce phénomène, pour des périodes comprises entre mai 1989 et septembre 1998, soit un taux de sinistralité de 18 %.

Afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, il a été réalisé une cartographie de cet aléa à l'échelle de tout le Vaucluse dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène de retrait-gonflement.

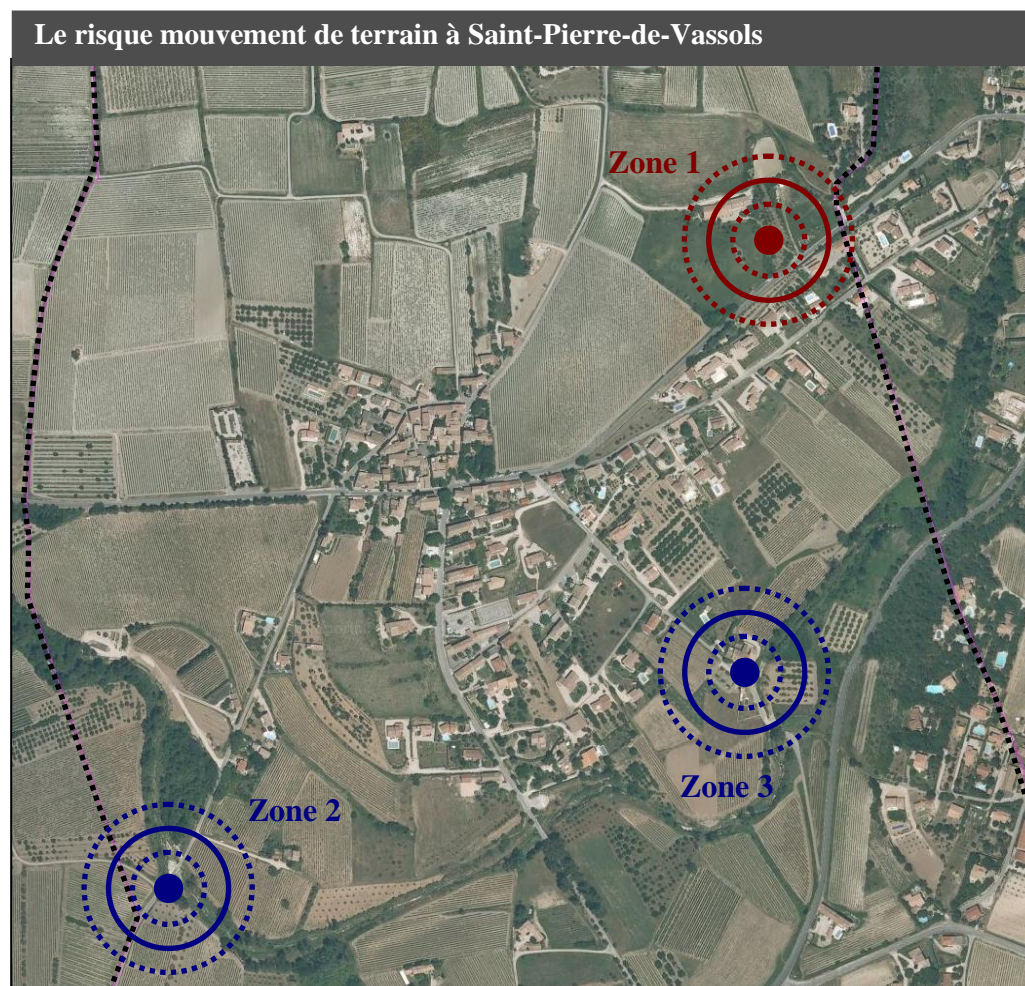
Cette carte d'aléa retrait-gonflement des terrains argileux a été élaborée sur la majorité des communes du département de Vaucluse dont la commune de **Saint-Pierre-de-Vassols** concernée par les aléas faible et moyen.



## II.5.5 – RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols est soumise au risque de mouvements de terrain. Trois zones de glissement déclarées sont répertoriées sur le territoire communal : Un glissement et deux érosions de berges déclarées sont à noter sur le territoire de la commune de Saint-Pierre-de-Vassols.

|                      | Zone 1      | Zone 2             | Zone 3                     |
|----------------------|-------------|--------------------|----------------------------|
| Type de mouvement    | Glissement  | Erosion des berges | Erosion des berges         |
| Lieu-dit             | Les Argiles | Chemin des Jones   | Habitation du Vieux Moulin |
| Coordonnées X        | 824 791     | 824 141            | 824760                     |
| Coordonnées Y        | 1 904 258   | 1 903 547          | 1903757                    |
| Début de l'évènement | -           | 01/10/2004         | 01/10/2004                 |
| Largeur du mouvement | 10 m        | -                  | -                          |
| Degré de fiabilité   | Fort        | Fort               | Fort                       |



## II.6 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

### II.6.1 – SERVITUDE A2 : DISPOSITIFS D'IRRIGATION

*Servitudes pour la pose de canalisations souterraines d'irrigation.*

Objet local : Réseau « les Terrasses du Ventoux » - Bassin de Vie de Carpentras.

Gestionnaire : Association Syndicale du Canal de Carpentras.

### II.6.2 – SERVITUDE A3 : DISPOSITIFS D'IRRIGATION

*Servitudes pouvant être rendues applicables aux terrains riverains des canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement des terres. Servitudes de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement.*

Objet local : Canaux à ciel ouvert (réseau gravitaire et fossé d'irrigation).

Gestionnaire : Association Syndicale du Canal de Carpentras.

### II.6.3 – SERVITUDE INT1 : CIMETIERES

*Servitudes au voisinage des cimetières.*

Gestionnaire : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS).

### II.6.4 – SERVITUDE PM1 : PPRi DU BSOMV

*Risques naturels – Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques (PER) naturels prévisibles institués : afin de localiser, caractériser et prévoir les effets des risques naturels existants dans le souci notamment d'informer et de sensibiliser le public, de définir les mesures et techniques de prévention nécessaires.*

Objet local : PPRi du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux.

Gestionnaire : Direction Départementale de l'Équipement de Vaucluse (DDE).

### Pour mémoire :

### II.6.5 – SERVITUDE I4 (B) : ELECTRICITE

*Servitudes d'encrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres relatives aux lignes de transport et de distribution d'énergie électrique placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisées avec le concours financiers de l'Etat, des départements, des communes ou des syndicats de communes. Ces servitudes sont relatives à l'établissement des canalisations électriques de transport-distribution de 2<sup>ème</sup> catégorie.*

Objet local : Transport – distribution de 2<sup>ème</sup> catégorie. Tension comprise entre 1 000 volts et 50 000 volts.

Gestionnaire : Electricité de France (EDF).

### II.6.6 – SERVITUDE PT4 : TELECOMMUNICATIONS

*Servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public.*

Gestionnaire : France Télécom, CCL Avignon.

## SYNTHESE & ENJEUX

### ▣▣ → Synthèse :

- *Patrimoine historique et culturel :*
  - Un patrimoine archéologique riche comptant 15 entités archéologiques recensées ;
  - Quelques monuments et sites historiques, comme l'église, point de repère visuel depuis la plaine de Mazan ;
  - Présence de petit patrimoine bâti (oratoires) répartis dans la commune.

*L'identité de la commune de Saint-Pierre-de-Vassols se traduit en partie par son patrimoine historique et culturel.*

- *Environnement et patrimoine naturel :*
  - Une diversité des milieux, des paysages et des habitats (paysage agricole, couverture boisée, noyau historique...);
  - La présence d'une entité paysagère : l'Arc Comtadin ;
  - Un patrimoine naturel important, lié à la présence de la Mède, et protégé par des inventaires et par des protections réglementaires : ZNIEFF et réserve de biosphère ;
  - Un corridor écologique important : le ripisylve de la Mède qui traverse la commune d'Est en Ouest ;
  - Deux types de terroir : la plaine agricole (vignes AOC Ventoux et cerises) et les reliefs de Mormoiron (bois et forêt).

*Saint-Pierre-de-Vassols est caractérisé en grande partie par la qualité de son terroir viticole et par sa variété des paysages.*

- *Morphologie urbaine*
  - Le noyau historique présente un bâti dense et bien préservé avec la place de la Coumuno comme élément de centralité ;
  - Un double développement urbain : un tissu urbain peu dense et mixte (commerces, équipements, habitats...), greffé au centre ancien et une urbanisation continue peu dense, très proche du Sud de Crillon-le-Brave ;
  - Une urbanisation récente développée le long des axes routiers qui prend la forme de secteurs d'habitats individuels marquant une discontinuité avec les zones originelles d'urbanisation (voirie en impasse, densité faible...);
  - Un habitat diffus, mitant l'espace agricole.

*Deux formes d'urbanisation discontinuent et un habitat qui devient rapidement diffus au sein de la plaine agricole.*



- *Risques majeurs*
- Saint-Pierre-de-Vassols est exposée à deux risques majeurs : les inondations et les feux de forêts qui impactent légèrement les zones urbanisées ;
- Les autres risques (risque sismique, retrait/gonflement des argiles...) sont présents mais moins contraignants pour le développement urbain car bien appréhendés.

*Les risques naturels sont d'ores et déjà bien pris en compte par la commune.*

▣▣  **Enjeux :**

- Protéger et valoriser les monuments et petits édifices ruraux ;
- Protéger les espaces naturels et les coupures d'urbanisation ;
- Eviter le mitage dans les zones naturelles et agricoles ;
- Favoriser un développement urbain qui préserve et valorise les entités paysagères ;
- Assurer la qualité paysagère des entrées de ville ;
- Maintenir une armature paysagère structurante en consolidant les grandes entités naturelles et agricoles, en préservant les silhouettes villageoises ou urbaines de qualité, et en maintenant des limites claires entre chacune de ces composantes.

## TITRE 3 – PARTIE D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATION DU ZONAGE



### **III.1 – RAPPEL DES GRANDS OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

#### **III.1.1 – RAPPEL SUR LA MISE EN REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Pierre de Vassols est un document d'urbanisme, qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement, et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire communal. Les élus souhaitent développer l'habitat sur la commune, tout en maîtrisant et en respectant la qualité des paysages, par la préservation des espaces naturels et le renforcement de la protection des espaces agricoles.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune consiste à recentraliser le développement urbain autour du bourg principal tout en préservant son caractère rural, condition indispensable pour garantir l'accueil d'une population diversifiée sur la commune.

Depuis quelques années, la commune s'est engagée sur des opérations de logements à proximité du village, alliant mixité urbaine et mixité sociale. En effet, la réalisation d'environ 20 logements du lotissement des Terrasses de Saint Pierre, a permis à la commune de développer l'urbanisation de manière cohérente et maîtrisée (logements individuels, logements collectifs, accession, location...) au centre du village. Cet engagement a permis de protéger la commune (paysage, environnement naturel...) du mode d'urbanisation néfaste qu'elle a pu connaître durant les années 1980 à 2000 et qui a conduit au développement de poches urbaines déconnectées du village.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Saint Pierre de Vassols vise à assurer une urbanisation maîtrisée et cohérente, tout en développant un pôle économique local, mais dans le respect des richesses du territoire, notamment en matière de cadre de vie.

En effet, un des objectifs des élus est de ne pas altérer l'environnement proche du village, visible depuis les principales voies d'accès, en protégeant ces espaces. La protection du site passe également par une nouvelle délimitation des zones urbaines du village, par la définition de zones de protection autour du village et par la densification et une organisation des espaces déjà urbanisés situés en continuité du centre ancien.

Enfin, il s'agit également de maîtriser le développement des zones d'habitats déconnectées du centre villageois, afin de conforter l'unité du centre ancien et son dynamisme. Ce souci de protection s'accompagne d'une volonté de favoriser une mixité de la population à travers notamment la production de logements adaptés aux ménages présentant les revenus les plus modestes. L'objectif est également d'affirmer la qualité rurale de la commune, par la défense du caractère agricole et par la préservation des paysages et des espaces naturels les plus sensibles.

### **III.1.2 – LES GRANDS OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

#### a) Le projet de PLU

La population de Saint Pierre de Vassols connaît depuis une dizaine d'années une croissance démographique importante. Elle a ainsi atteint un taux de croissance annuel moyen de 1.3%, entre 1999 et 2009, contre 0.7%, entre 1990 et 1999. Cette croissance démographique est le résultat d'un secteur très attractif au sein du département de Vaucluse (proximité avec les villes de Carpentras, Mazan et Bédoin). L'objectif poursuivi par les élus pour les 15 années à venir, serait de maîtriser cette croissance démographique et permettre l'accueil d'environ 100 habitants supplémentaires en 15 ans (soit un TCAM de 1.1%).

Les élus englobent dans leur réflexion le phénomène de desserrement des ménages. En une dizaine d'années, le nombre moyen d'occupants par logement a diminué de plus de 0.15. Si cette tendance se poursuit d'ici 15 ans, le nombre moyen d'occupants par logement avoisinerait les 2.2 environ. Ainsi, nous pouvons considérer que les besoins en logements seront de :

- 45 nouveaux logements environ, pour tenir compte de l'accroissement démographique de 100 habitants ;
- 5 logements supplémentaires environ, pour tenir compte du phénomène de desserrement des familles (il s'agit d'anticiper la création de résidences principales pour maintenir la population résidente) ;

**Ainsi, globalement pour assurer le maintien de la population résidente et l'accueil d'une nouvelle population, les besoins sont estimés à près de 50 nouvelles constructions à usage de logement d'ici 15 ans.**

Depuis plus de 10 ans, la densité des constructions réalisées sur la commune de Saint Pierre de Vassols est d'environ 6 logements par hectare. En se fixant comme objectif de modération de consommation de l'espace une densité moyenne brute de 20 logements par hectare, la densité est renforcée par rapport aux 10 dernières années, permettant de lutter contre l'étalement urbain sur le territoire. Ainsi, en réalisant en moyenne 20 logements par hectare, 3 à 4 hectares environ seront nécessaires pour atteindre les objectifs de développement (en ayant inclus la rétention foncière et la réalisation d'équipements publics, de commerces et autres bâtiments d'activité).

Cette densité minimale correspond à une densité résidentielle « brute » moyenne, intégrant les voiries et les espaces publics nécessaires à l'échelle de la zone de projet. Ainsi, ces densités résidentielles brutes moyennes imposées seront à moduler par secteur dans le cadre des documents d'urbanisme communaux en fonction des typologies de quartiers.

**La commune de Saint Pierre de Vassols a ainsi opté pour un projet de développement raisonné, associant la mise en valeur d'un cadre de vie remarquable et le dynamisme de la vie communale.**

La superficie de l'enveloppe constructible du POS au niveau du village, à savoir les zones à vocation principale d'habitat (qu'elles soient fermées ou ouvertes à l'urbanisation) hors zones à vocation d'activités économiques, représente environ 32 hectares.

Par ailleurs, mise à part la zone d'activité (2NA) et la zone d'équipements sportifs et de loisirs (zone 4NA), les jardins d'agrément des constructions existantes, les espaces publics ainsi que les parcelles concernées par un projet d'équipement public, et en tenant compte des quelques dents creuses en zone UA, aujourd'hui, **les potentialités du POS à vocation principale d'habitat s'élèvent à environ 4 hectares**, dont :

- 1 ha en zone fermée du POS (zone 3NA),
- 1.5 ha en zone ouverte à l'urbanisation d'un seul tenant,
- 1.6 ha composés de petites parcelles non construites au sein du tissu urbanisé du POS (dents creuses).

Pour répondre aux objectifs de développement de la commune, les besoins en foncier sont d'environ 3 à 4 hectares, à vocation majoritaire d'habitat. Les élus ont souhaité recentrer l'urbanisation autour du centre ancien, et densifier les secteurs déjà bâtis à proximité du village, notamment en première périphérie (au Sud du lotissement de Saint-Pierre et au Sud Est du centre ancien = ancienne UD du POS).

Par ailleurs, les secteurs urbanisés à vocation résidentielle, ancienne zone NB du POS, et en discontinuité avec le village (présentant des insuffisances en matière d'équipements) ou éloignés du centre ancien (zone NBa en direction de Crillon le Brave), voient leur enveloppe constructible se maintenir, sans créer de nouveau secteur. L'enjeu est de finir l'urbanisation de ces secteurs en conservant le mode d'urbanisation existant.

Plusieurs critères ont permis de définir l'enveloppe constructible de la commune de Saint Pierre de Vassols. Il s'agit tout d'abord de la nécessité de mieux maîtriser la croissance démographique, en conservant ainsi le caractère rural du territoire. En effet, une pression foncière importante se fait sentir depuis quelques années ; l'objectif est donc de maîtriser l'accueil de population et d'encadrer les nouveaux projets. Pour cela, il s'agit d'organiser un développement cohérent de la commune en urbanisant en continuité immédiate du village et en préservant notamment les espaces sensibles d'un point de vue paysager. De fait, certaines limites de l'urbanisation ont été redéfinies par rapport au précédent document d'urbanisme, en s'appuyant notamment sur les éléments naturels et paysagers.

La nouvelle délimitation de l'enveloppe constructible s'est également attachée à tenir compte des enjeux écologiques, notamment en lien avec la présence de cours d'eau de la Mède qui traverse la commune et de la présence de risques naturels. Enfin, il s'agit de favoriser une urbanisation en

cohérence avec les réseaux existants et les besoins de développement identifiés. C'est ainsi qu'un secteur destiné à l'accueil d'un commerce a été créé, afin de prendre en compte les besoins de la population.

Pour mettre en application ce projet, avec le PLU, un secteur du POS a été retiré de l'enveloppe constructible :

- la zone 3NA (environ 1 ha), pour laquelle les enjeux paysagers étaient trop importants pour permettre la réalisation de nouvelles constructions, principalement en raison de la co-visibilité avec le centre ancien. De fait, le terrain a été introduit au sein d'un secteur agricole protégé (Ap).

Néanmoins, certains terrains classés en zones agricoles et naturelles du POS, mais ne présentant pas d'enjeux paysagers ou écologiques ont été classés en zones urbaines dans le PLU. Il s'agit d'une extension de l'urbanisation sur la partie Sud-est de la commune (1 ha), et notamment de l'extension du secteur de Saint-Trouba sous la forme d'une greffe. D'autres parcelles ont été intégrées à l'enveloppe constructible du PLU, mais il s'agit dans ce cas de prendre en compte les constructions existantes ayant une proximité directe avec le centre ancien.

Ainsi, afin de prendre en compte en priorité le tissu bâti existant proche du village, situé dans des secteurs non impactés par des risques et n'ayant pas d'enjeux paysagers, on arrive à une enveloppe constructible du PLU au sein du village (hors zones à vocation d'activités économiques) d'environ 32.4 hectares (à vocation principale d'habitat), dont environ 4 hectares de potentiel constructible.

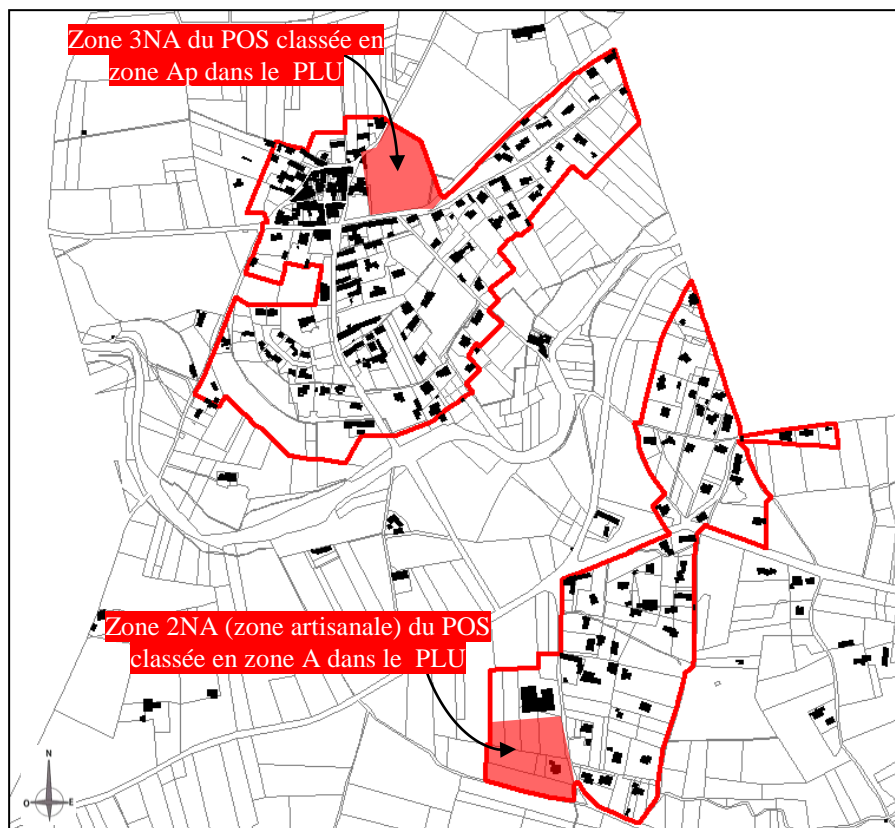
La superficie des zones urbaines du PLU ainsi que le résiduel (terrains constructibles non bâtis) au sein de ces zones ont permis de dégager les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins de développement définis dans le PADD. De fait, le résiduel calculé au sein des zones urbaines et à urbaniser délimitées dans le PLU (3 à 4 ha) est en cohérence avec les objectifs démographiques définis par les élus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Consciente de la nécessité de maîtriser son développement, la commune de Saint Pierre de Vassols désire s'inscrire dans un projet d'aménagement durable.

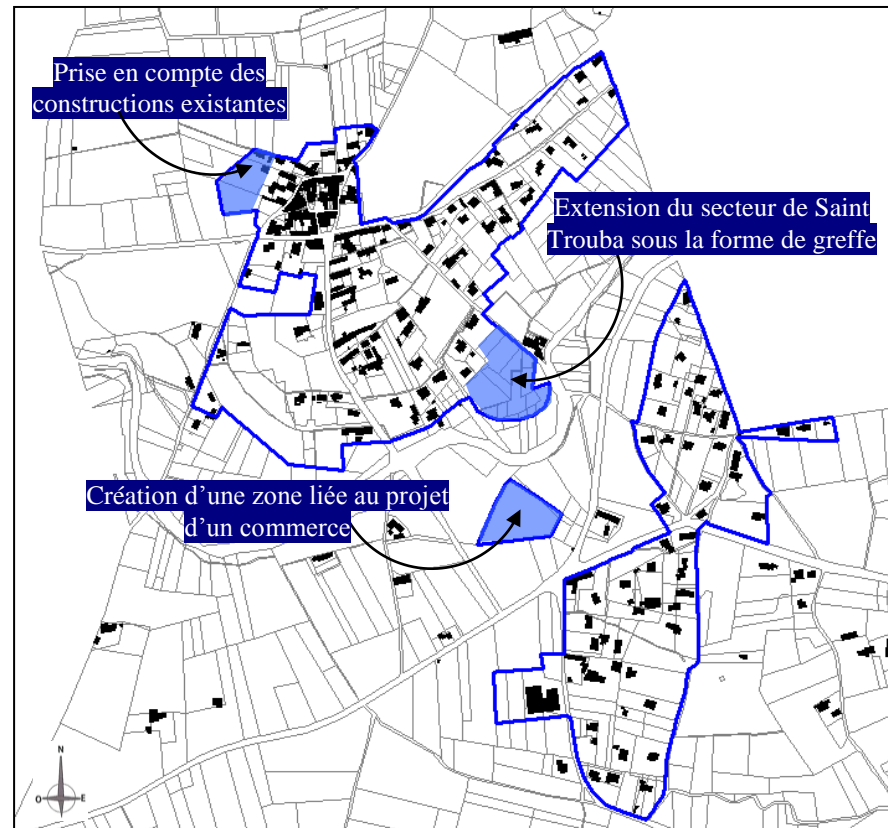
- **AFFIRMER L'IDENTITE VILLAGEOISE DE SAINT-PIERRE-DE-VASSOLS** : grâce à l'accueil d'une population diversifiée, à la maîtrise du développement démographique de la commune et à la diversification de nouvelles formes d'habitats.
- **CONTENIR L'URBANISATION POUR PRESERVER LE PAYSAGE** : promouvoir une 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.

**POS - Zones constructibles – Saint Pierre de Vassols**  
*Zones urbaines – équipements – zone d'activités*



**PLU - Zones constructibles – Saint Pierre de Vassols**  
*Zones urbaines – équipements – zone d'activités*



b) Les orientations du PLU en matière d'habitat

Le PADD précise qu'en réalisant une moyenne de 20 logements par hectare, environ 3 à 4 hectares sont nécessaires pour atteindre les objectifs de développement.

La superficie totale des zones à urbaniser est de 2.75 ha. Cependant, compte tenu des enjeux paysagers importants au sein de ces secteurs (topographie particulière en terrasses permettant de dessiner la silhouette bâtie du village notamment, environ 6500 m<sup>2</sup> ont été rendus inconstructibles (protection des vignes, espaces verts, cônes de vue, maintien d'un front bâti harmonieux...)).

La surface destinée à recevoir des constructions est de 2.1 ha au sein des zones à urbaniser.

Par ailleurs, compte tenu de leur proximité avec le centre du village, ces secteurs se caractérisent par une mixité des fonctions. En effet même si l'habitat représente une large partie des fonctions de ces secteurs, ils peuvent aussi accueillir des commerces, services ou activités liées à de l'artisanat. Une partie de l'emprise foncière est donc dédiée à ces fonctions.

Ainsi, la surface destinée à recevoir l'implantation des constructions à vocation d'habitat est d'environ 1.8 ha au sein des zones à urbaniser.

Étant donné que les OAP prévoit 36 logements minimum sur ces secteurs, la densité moyenne minimum sur ces secteurs est de 20 logements/ha.

Pour rappel, la densité affichée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est donnée par un nombre de logement minimum permettant plus de souplesse dans l'aménagement de ces secteurs. Les règles relatives aux formes urbaines et à la densité permettent de développer des formes d'habitats plus diversifiées. Ainsi, les règles de prospects ou les orientations définies dans les OAP génèrent une densité plus importante.

Par ailleurs, la commune souhaite poursuivre sa politique en matière d'aménagement du village, qu'elle mène depuis quelques années. En témoigne la réalisation des terrasses de Saint Pierre qui propose un habitat diversifié (programme dense avec des logements individuels et des logements collectifs). De plus, consciente que l'offre en matière de logement n'est pas toujours adaptée à certaines populations, notamment les jeunes ménages ou les personnes âgées, la commune a permis la réalisation de logements locatifs à loyers maîtrisés au sein de son opération. Ainsi, elle souhaite poursuivre cette démarche dans les opérations à venir.



## III.2 – PRESENTATION DES ORIENTATIONS PAR THEME

### III.2.1 – AFFIRMER L'IDENTITE VILLAGEOISE DE SAINT PIERRE DE VASSOLS

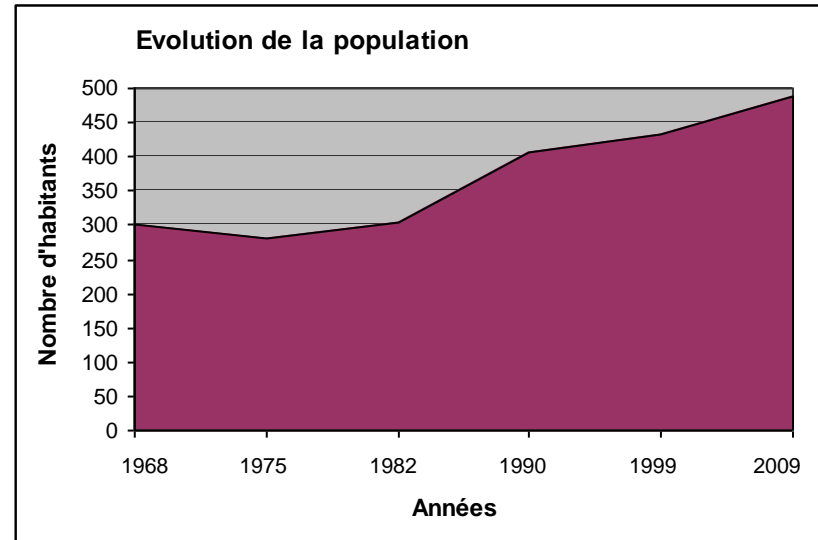
#### a) Maîtriser le développement démographique

Les élus souhaitent pouvoir maîtriser l'évolution démographique que connaît la commune depuis ces 10 dernières années. L'objectif poursuivi par les élus pour les 15 années à venir serait d'accueillir environ **100 nouveaux habitants**. Cette volonté d'asseoir durablement l'évolution démographique repose, avant tout, sur la nécessité d'accueillir une population d'actifs, afin de lutter contre le phénomène de vieillissement. La redynamisation de la vie du bourg nécessite un nouvel élan démographique basé sur une population diversifiée.

Pour ce faire, les zones urbanisables ont été délimitées afin de pouvoir accueillir cette nouvelle population. Comme nous l'avons vu précédemment, les potentialités des zones constructibles ont été modifiées et correspondent aux besoins de développement définis dans le PADD, soit une hausse d'environ **50 nouveaux logements** et des besoins en foncier s'élevant à environ **4 hectares** (avec une moyenne de 20 logements par hectare).

L'accueil d'une population diversifiée nécessitera de créer les conditions d'un développement attractif, confortant le bourg comme véritable centre de la commune. Ainsi, par la recentralisation des espaces urbanisés en lien direct avec le centre, la création d'équipements de qualité, la diversification des formes d'habitat, le développement d'activités sur la commune, une bonne intégration des zones d'urbanisation, les élus souhaitent pouvoir au travers de ces règles d'urbanisme répondre à cet enjeu majeur de diversité et de mixité des populations et d'inverser le phénomène de vieillissement de la population par l'évolution du profil des ménages. Ces objectifs font partie des engagements déjà mis en place lors de la réalisation des Terrasses de Saint Pierre en 2011.

Il s'agit de fait, de trouver un équilibre intergénérationnel, par la création de logements adaptés aux différents types de ménage et de renforcer le développement d'une vie économique afin de redynamiser la vie du village.



L'évolution démographique constatée ces dernières années n'est pas sans conséquence sur les équipements publics au sein du village. Un développement harmonieux de la commune nécessite donc quelques améliorations en matière d'équipements.

Pour pouvoir atteindre les objectifs définis par le conseil municipal et **favoriser un développement harmonieux de la commune**, des **emplacements réservés ont été délimités**, afin de permettre l'aménagement de certains équipements et l'amélioration des déplacements sur le territoire communal. La commune présente, en effet, quelques manques et recèle quelques problèmes essentiellement liés au déplacement.

Il s'agit :

- de **l'emplacement réservé n°1**, pour l'aménagement du centre du village;
- des **emplacements réservés n°2 et 5**, pour le stationnement, permettant de faciliter et de sécuriser la circulation piétonne au sein du village ;
- des **emplacements réservés n°3, 6, 7 et 8** qui visent l'élargissement de la voirie existante, améliorant les déplacements au sein du village ;
- de **l'emplacement réservé n°4**, concernant le réseau pluvial ;
- des **emplacements réservés n°9** concernant la réalisation d'un giratoire. Ce rond point permettra de faciliter l'accès depuis la RD942 vers le centre du village mais aussi vers le commerce.
- de **l'emplacement réservé n°10**, concernant l'aménagement d'une aire de stationnement paysager, à proximité immédiate du rond point. Cette espace paysager servira de relais en matière de transport en commun (arrêt bus scolaire) et en matière de tourisme (stationnement, accès Ventoux).

Sur ces terrains réservés, toute construction est interdite de façon à garantir l'utilisation du sol selon les souhaits du conseil municipal. Ces emplacements réservés visent notamment à améliorer le niveau d'équipement de la commune. Ces équipements sont nécessaires pour **réorganiser les déplacements entre le centre et les quartiers d'urbanisation, au Sud.**

### Localisation des Emplacements Réservés



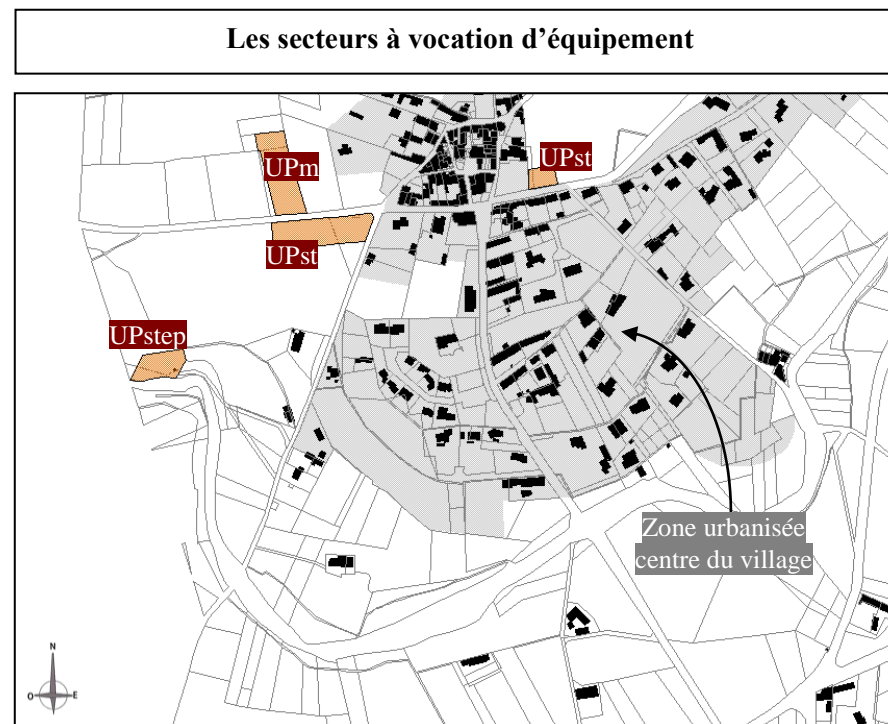
De plus, assurer un développement harmonieux du village passera également par le **développement de liaisons douces**, et notamment en privilégiant l'urbanisation en continuité du centre historique, secteur déjà doté en cheminements piétonniers, et d'apporter une réflexion globale sur les liaisons inter-quartiers, en lien avec la partie agglomérée du village et les équipements existants (école, mairie, poste...).

Pour assurer tous ces objectifs de proximité, de liaison inter-quartiers, de création de lien sociaux, les élus ont délimité **deux secteurs d'urbanisation future (zone 1AU)**, au sein desquels les **dispositions des orientations d'aménagement et de programmation** permettent d'y répondre. En effet, les zones se situent dans le prolongement du centre ancien et s'appuient sur un réseau viaire existants permettant la liaison avec le centre. Par ailleurs, la zone 1AU à l'Ouest du village, est le prolongement du programme déjà existant (les Terrasses de Saint-Pierre), et qui s'insère parfaitement au réseau de déplacement du village.

Enfin, les équipements publics présents à proximité de la zone urbanisée ont été identifiés dans **des secteurs UP spécifiques** afin d'une part de permettre soit leur extension, soit des travaux et des aménagements pour les équipements existants, et d'autre part, de les « sortir » de la zone agricole. Il s'agit des secteurs **UPm (cimetière)**, **UPst (stationnement)** et **UPstep (station d'épuration)**.

b) Poursuivre l'accueil d'une population variée en proposant des formes des formes d'habitat adaptées

La volonté des élus est de favoriser une « mixité » sociale et intergénérationnelle au sein de la population, en privilégiant notamment l'accueil et le maintien de jeunes ménages mais aussi en permettant aux personnes âgées de pouvoir rester sur la commune notamment en développant un lieu de vie adapté à leurs besoins (logements adaptés, lieu de vie).



Afin de prévoir la réalisation d'un parc diversifié de logements, adapté notamment aux besoins des jeunes ménages et des ménages modestes, des zones ont été ouvertes à l'urbanisation de manière à proposer des densités différentes selon l'éloignement du centre ancien de Saint Pierre de Vassols. Par ailleurs, le PLU délimite différentes zones et permet une certaine densité selon leur localisation :

- **zone UA** (centre ancien- secteurs denses) où l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
- **zone UB** (première couronne) l'emprise au sol est de 60% de la superficie du terrain. Pour des raisons paysagères, l'emprise au sol de la zone UBh est limitée à 40% de la superficie du terrain;
- **zone UC** (extension du centre du village) et **zone 1AU** (zone à urbaniser) : l'emprise au sol de 30% de la superficie du terrain.
- **zone UD** (extensions récentes en limite de la zone agricole et/ou déconnectées du village) : l'emprise au sol de 15% de la superficie du terrain en zone UD et 8% en zone UDa (volonté de conserver le mode d'urbanisation existant, mais aussi de pouvoir maîtriser l'aspect technique lié à l'assainissement autonome).

De plus, les secteurs dont le principe de densité a augmenté, sont des secteurs largement accessibles depuis le centre du village, comme pour la zone UC par exemple (chemin du Moulin et allée des Pins), notamment de manière piétonne (voirie de l'allée des Pins refaite en 2012, avec un cheminement piéton lisible).

Par ailleurs, des orientations en matières d'aménagement et de programmation ont été définies concernant les zones 1AU, afin d'organiser ces secteurs non bâties. L'enjeu pour ces secteurs, est de favoriser une diversité des types d'habitat avec une densité variable (environ 18-20 logements/ha). Les zones 1AU viennent se « greffer » sur les zones UC, c'est pourquoi l'emprise au sol est la même. De plus, au sein des zones 1AU, pour chaque opération à vocation d'habitat, 10% minimum des logements créés devront être des logements locatifs conventionnés (PLUS ou PLAI).

Ainsi, à travers ces mesures, les élus mettent en œuvre des dispositions permettant de poursuivre leur politique de diversification des formes d'habitat (cf. programme les Terrasses de Saint Pierre) afin de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle.

### **III.2.2 – CONTENIR L'URBANISATION POUR PRESERVER LE PAYSAGE**

#### a) Assurer une maîtrise de la consommation de l'espace

Le développement de l'urbanisation et les perspectives d'évolution doivent s'accompagner de la maîtrise de l'urbanisation, c'est-à-dire par une délimitation cohérente des zones urbanisables, en accord avec les équipements et le souhait de la commune. En effet, la délimitation des zones constructibles prend appui sur les réseaux existants afin de maîtriser les coûts liés au développement urbain. De plus, la délimitation des secteurs

ouverts à la construction a été opérée en tenant compte de la préservation des paysages, de la valorisation des terres agricoles et en s'attachant à définir des règles de constructibilité compatibles avec la qualité du site du village.

Pour cela, les zones constructibles ont été délimitées en adéquation avec la capacité d'accueil des nouveaux ménages souhaitée. L'enveloppe du PLU telle qu'elle est délimitée, avec son potentiel constructible d'environ 3 à 4 hectares, est donc en cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD. Ainsi, à travers cela, **la municipalité maîtrise son développement.**

Au sein des zones constructibles, l'objectif est de favoriser la densification des espaces urbanisés notamment par le remplissage des dents creuses. Pour cela, une densité moyenne de 20 logements par hectare a été fixée. On limite ainsi la consommation de l'espace.

De fait, le PLU a délimité des secteurs urbains en priorité en continuité de l'urbanisation existante et à proximité du centre ancien de Saint Pierre de Vassols (zone UA). C'est ainsi, que les secteurs d'urbanisation à développer se sont organisés au Sud (entre le centre ancien et la Mède), dans le respect des enjeux paysager (zone UB, UC et 1AU). Le secteur urbain à l'Est (zone UD) et celui situé en discontinuité du village et dont les réseaux publics ne sont pas adaptés à une densification importante (zone UDa), ont été intégrés au sein de zones de faible densité. Dans ces secteurs, les règles visent à ne pas développer ces zones résidentielles, notamment au travers du maintien du mode d'urbanisation actuel.

Des zones spécifiques ont été créées pour tenir compte des activités existantes (zones UE, UP et UT), mais aussi des besoins identifiés au niveau communal et supracommunal (zone 1AUe).

Enfin, pour adapter l'urbanisation future à la morphologie urbaine actuelle de Saint Pierre de Vassols et reconstituer une hiérarchisation dans la composition des formes urbaines, le règlement vise à redéfinir les caractéristiques de l'urbanisation. Ainsi, il favorise le développement d'une urbanisation de moins en moins dense au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre historique, permettant ainsi une bonne lisibilité de la morphologie urbaine du village, tout en conservant l'ambiance villageoise. Les hauteurs des constructions dans les zones urbaines et à urbaniser à caractère principal d'habitat (UA, UB, UC, UD et 1AU) ont également été définies de manière à marquer la différence entre les zones d'urbanisation proches du centre ancien et celles plus éloignées, en tenant compte des enjeux paysagers et des co-visibilités avec le village. De plus, dans les zones UE, et 1AUe, la hauteur des constructions est définie afin de répondre aux besoins spécifiques des bâtiments d'activités mais aussi afin de limiter l'impact de ces constructions sur le paysage et l'environnement naturel.

### **La délimitation des zones urbaines**

Le cœur du village a été classé dans une **zone UA** favorisant la réalisation d'un habitat de type dense, grâce à l'absence de d'emprise au sol. Les constructions sont en ordre continu et à l'alignement des voies. Il s'agit pour cette zone de respecter les formes urbaines et la typologie architecturale traditionnelles. Pour cela, la hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions existantes, situées dans l'environnement immédiat du projet. De plus, l'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux environnants.



Zone UA, centre ancien

Afin de conforter le développement en continuité du noyau villageois, les élus ont délimité une **zone UB** encourageant encore la densification de l'espace, puisque l'emprise au sol a été fixée à 60% de la superficie du terrain afin de préserver le caractère de première couronne du centre du village. De plus, la hauteur des constructions a été fixée à 7.5 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage. L'ensemble de ces règles visent à réaliser une forme d'habitat peu consommatrice d'espace, permettant l'accueil d'une population diversifiée à proximité immédiate du centre villageois. On conforte ainsi la densité du centre. Cette zone est caractérisée par une mixité des fonctions. En effet, elle accueille un certain nombre d'activités et d'équipements, dont notamment la mairie, la poste, un coiffeur, un restaurant... La fonction résidentielle reste toutefois prédominante.

La zone UB comprend un sous secteur **UBh**, situé en contre bas du centre ancien. La protection des vues et panoramas depuis la place de la mairie implique de limiter la hauteur des constructions (5 m au faîtage). Par ailleurs, le tissu urbain est plus aéré, puisque l'emprise au sol est limitée à 40% de la superficie du terrain.

Afin de poursuivre le développement « résidentiel » du village, les élus ont délimité une **zone UC** qui reste marquée par une dominante de l'habitat.

Cette zone urbaine, située au Sud et à l'Ouest du centre ancien et de ses premières extensions, présente historiquement un habitat de type moins dense (maisons individuelles) dont les élus souhaitent permettre un mode de développement plus dense et plus diversifié que celui observé. Cependant, depuis quelques années, les élus ont anticipé ce nouveau mode d'urbanisation, en permettant la réalisation du lotissement des Terrasses de Saint Pierre.

De fait, une emprise au sol de 30% de la superficie du terrain a été fixée, afin de densifier cette zone tout assurant le caractère de moins en moins dense du centre vers la périphérie du village. De plus, la hauteur des constructions a été fixée à 7 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage. L'ensemble de ces règles visent à réaliser une forme d'habitat moins consommatrice d'espace, permettant l'accueil d'une population plus diversifiée.



Accès lotissement des Terrasses de Saint Pierre

Les zones urbaines en rupture ou en discontinuités du village (Sud de la RD974), présentant historiquement un habitat de type moins dense et dont les élus souhaitent conserver le caractère observé durant les dernières années, ont été classées en **zone UD**. Il s'agit d'une urbanisation au développement non prioritaire, basée sur la prise en compte du bâti existant. La zone UD concentre des secteurs qui sont limités en terme d'accès, de desserte et/ou de réseau. Il s'agit d'assurer une homogénéité avec les poches d'urbanisation existantes et de finir l'urbanisation de ces zones. De fait, la hauteur des constructions est de 7 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage, et l'emprise au sol est limitée à 15% de la superficie du terrain.

La zone UD comprend un sous secteur **UDa** correspondant à une zone urbaine non raccordée au réseau public d'assainissement.



Maisons individuelles, zone UD



Maisons individuelles, zone UDa



Deux secteurs (cinq **zones 1AU**) ont été délimités en continuité de la zone UC. Il s'agit de zones ouvertes à l'urbanisation en raison de la présence des réseaux publics à proximité immédiate.

Ces espaces non construits situés dans l'enveloppe urbaine du village et qui nécessitent une réflexion en terme d'organisation compte tenu des enjeux de développement qu'elles présentent. Par conséquent, et dans le but d'assurer une urbanisation cohérente de ces secteurs, les nouvelles constructions devront être réalisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sur chacune des zones 1AU et qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chacun de ces secteurs.



Terrains en zone 1AU

Afin de conforter l'urbanisation de ces zones, une emprise au sol limitée à 30% de la superficie du terrain a été définie. Néanmoins, pour une meilleure intégration des futures constructions, les droits à construire résultent de l'application des différentes règles définies dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Il s'agit d'une zone d'habitat moins consommatrice d'espace, permettant l'accueil d'une population diversifiée. Il s'agit également de s'inscrire en continuité de la zone UC, mitoyenne des zones 1AU, sous la forme de greffe urbaine.

Une **zone UE** a été délimitée. Elle correspond au secteur existant à vocation d'activités. Sa délimitation a été modifiée et sa superficie réduite par rapport à celle du document d'urbanisme précédent. Une zone ouverte au développement et à l'aménagement d'une zone réservée à l'implantation d'un commerce (**zone 1AUe**) a été créée et vise à ne pas compromettre la qualité des paysages environnant. Les règles applicables à cette zone visent à permettre la réalisation de bâtiments en lien avec la vocation de cette zone.

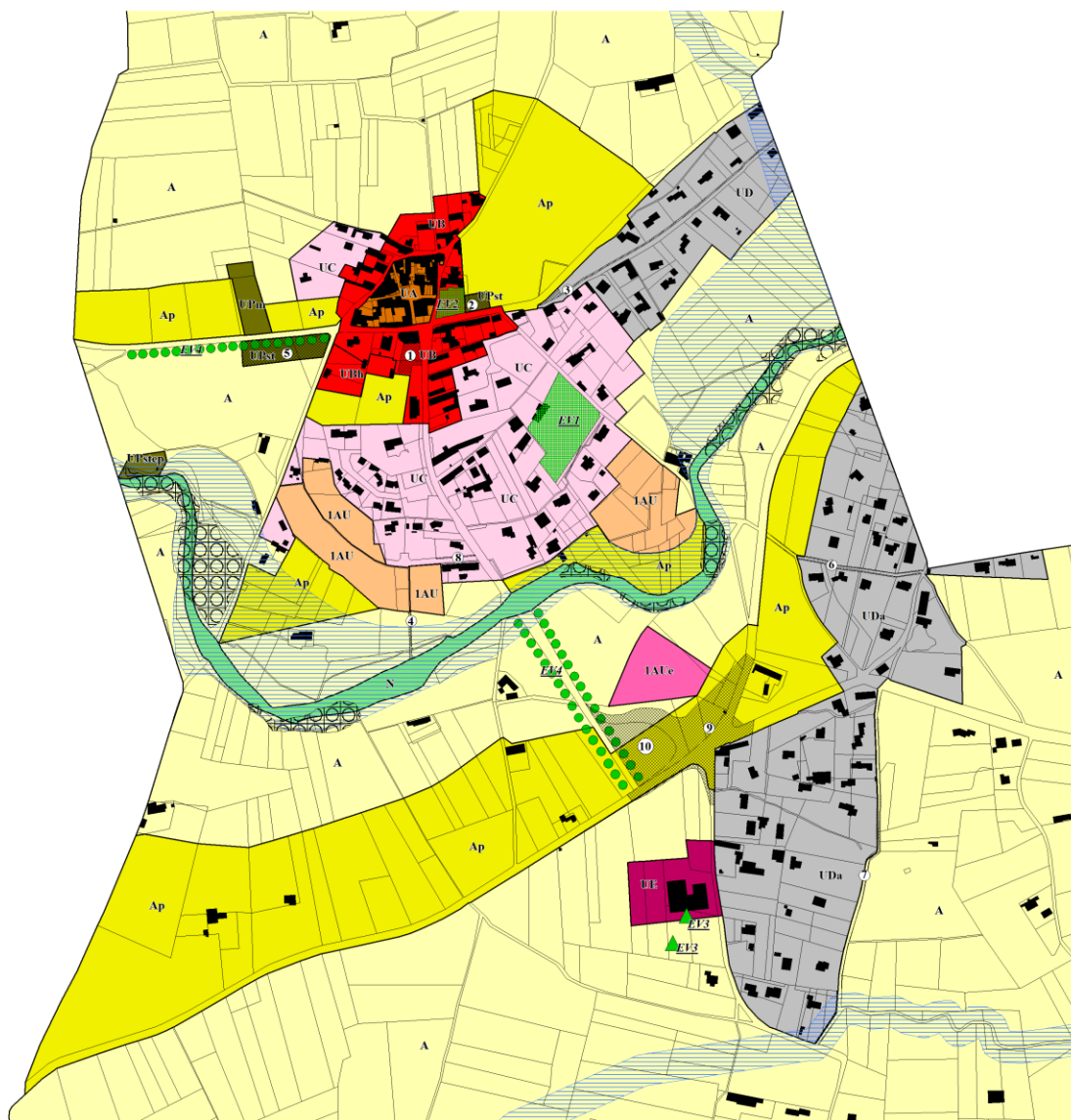




Une **zone UT** a été délimitée en limite avec la commune de Crillon le Brave. Elle correspond au camping. Cette zone urbaine est principalement affectée à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs.

Compte tenu de la vocation des zones urbaines (UA, UB, UC, UD et AU) à accueillir des constructions à usage d'habitat et de services de proximité, les occupations et utilisations du sol suivantes ont été interdites : toutes constructions et activités de nature à créer ou à aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activités de proximité (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air).

### Zonage du PLU, centre du village, et zones d'activités économiques



| Liste des emplacements réservés |                                |                 |                       |
|---------------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------------|
| N°                              | Objet                          | Destinataire    | Surface               |
| 1                               | Aménagement centre du village  | Commune         | 838 m <sup>2</sup>    |
| 2                               | Stationnement                  | Commune         | 644 m <sup>2</sup>    |
| 3                               | Élargissement voirie           | Commune         | 816 m <sup>2</sup>    |
| 4                               | Réseau pluvial                 | Commune         | 170 m <sup>2</sup>    |
| 5                               | Stationnement                  | Commune         | 3 338 m <sup>2</sup>  |
| 6                               | Élargissement voirie           | Commune         | 427 m <sup>2</sup>    |
| 7                               | Élargissement voirie           | Commune         | 661 m <sup>2</sup>    |
| 8                               | Élargissement voirie           | Commune         | 75 m <sup>2</sup>     |
| 9                               | Aménagement d'un rond point    | Conseil Général | 11 160 m <sup>2</sup> |
| 10                              | Aire de stationnement paysager | Conseil Général | 4 700 m <sup>2</sup>  |

**Légende :**

- Emplacements réservés
- Espace boisé classé à conserver au titre des articles L.130-1 à L.130-5 du Code de l'Urbanisme
- Enveloppe PPRI

Éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

- EV1 et EV2 : parcs paysagers
- EV3 : arbres gîtes potentiels pour les oiseaux
- EV4 : éléments boisés (alignements d'arbres à préserver)

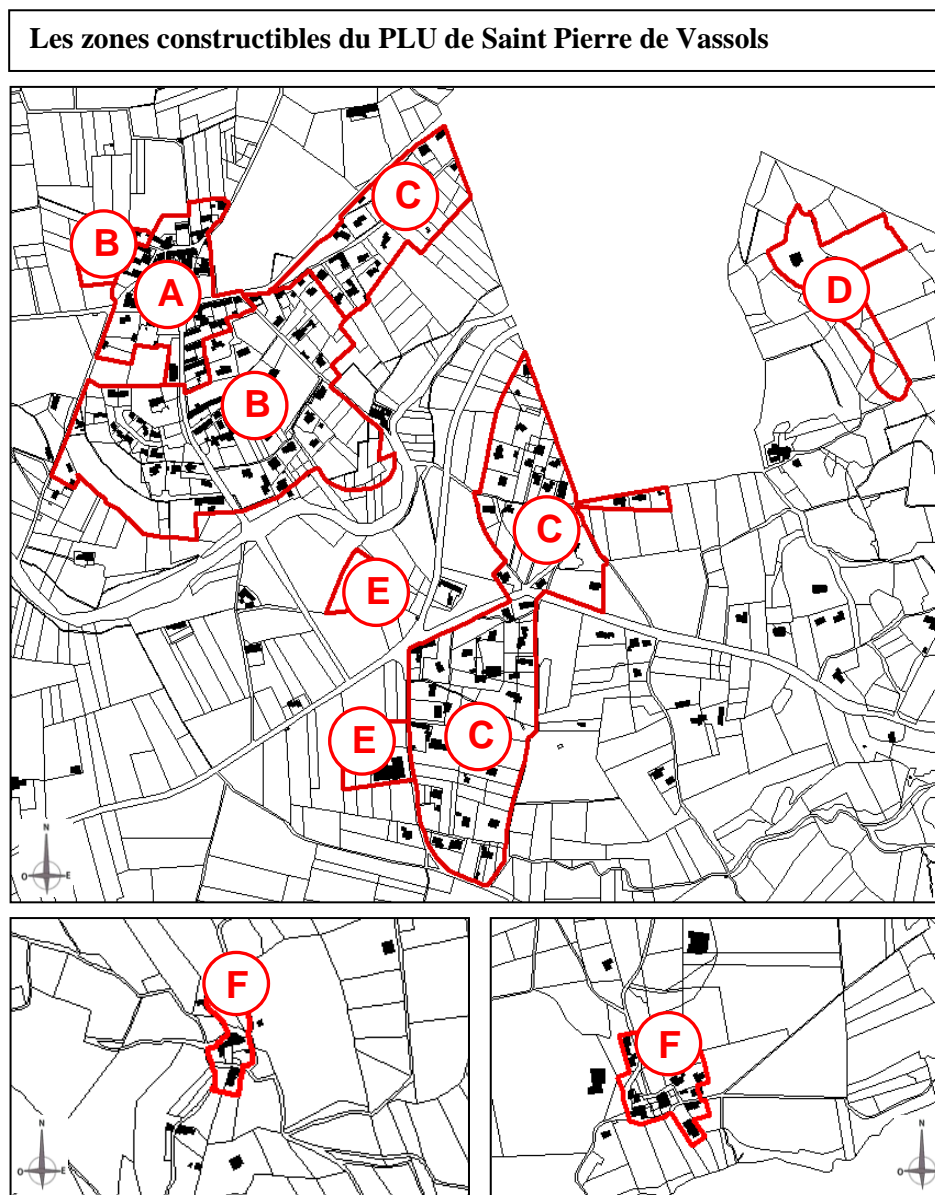
## PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATION DU ZONAGE (VILLAGE)

Les zones constructibles ont été définies dans le Plan Local d'Urbanisme en fonction de **leur proximité avec les réseaux et le village**, tout en prenant en compte l'impact sur le paysage.

La définition des zones constructibles s'appuie également sur le tissu bâti existant et sur les voies de desserte du village. Elles ont été délimitées de manière à préserver la qualité esthétique de certains secteurs et de manière à sauvegarder les vues et les paysages.

Afin de délimiter chaque zone constructible, quatre grandes sections ont été définies :

- la **section A** qui correspond à l'espace de centralité de la commune;
- la **section B** où l'urbanisation s'est développée à proximité du centre ancien;
- la **section C** où l'urbanisation s'est développée en rupture ou en discontinuité du centre ancien ;
- la **section D**, qui correspond à la zone touristique (camping) en discontinuité du centre, à limite avec la commune de Crillon le Brave ;
- la **section E**, qui correspond aux zones d'activités économiques de la commune.
- la **section F**, qui correspond aux hameaux historiques de la commune : les Souquettons et les Blancs



### **SECTION A : Le centre ancien et sa première couronne (zone UA et zone UB)**

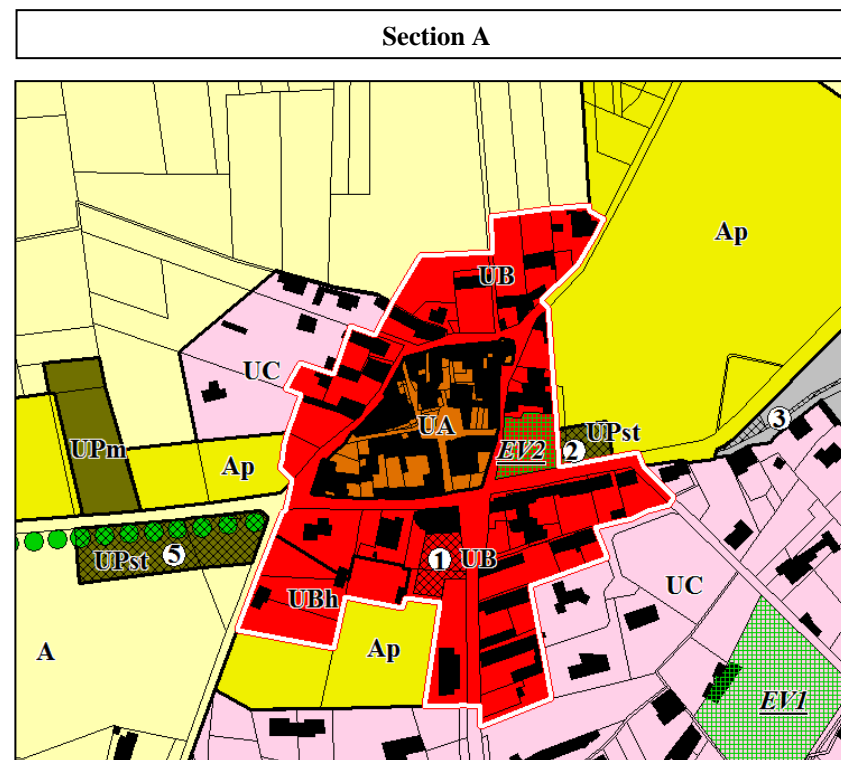
La section A intègre le noyau villageois (UA), dont son contour reste le même que celui du POS, et ses premières extensions (zone UB).

La zone UA est une zone à caractère central d'habitat et couvre le secteur le plus densément bâti, que les élus souhaitent conforter. Elle a été délimitée de manière à prendre en compte le tissu bâti dense ancien du centre historique, en s'appuyant sur la morphologie du cœur villageois et sur la topographie du site. Cette section est raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans la zone UA, on retrouve une unité dans sa forme urbaine avec un bâti dense et un alignement du bâti à la voie publique. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu, le long des voies, tout en respectant les spécificités d'une composition urbaine. Cet espace, densément bâti, est entouré de constructions. Cet espace correspond à la partie historique de Saint Pierre de Vassols.

Le zonage et la majeure partie du règlement de la zone ont été maintenus. Parmi les principales modifications figurent toutefois des simplifications et des clarifications de certaines règles concernant :

- les affectations déjà admises dans ce secteur (habitation, commerce, service) perdurent pour optimiser un modèle mixte tout en prévenant les risques de nuisances.
- la formulation des règles de prospects (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives) a été quelque peu clarifiée. Des possibilités dérogatoires au principe ont été instaurées pour certaines adaptations.
- La hauteur des constructions (sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions existantes) est inchangée pour ne pas affecter un modèle fondé sur une volumétrie traditionnelle, des ouvertures régulées et un tissu urbain déjà dense.
- L'emprise au sol n'est pas réglementée dans un souci de maintien d'un modèle urbain dense et du cumul des autres règles de la zone qui permet déjà de gérer les projets.



**La zone UB** est une zone mixte à dominante d'habitat et de services de caractère semi continu ou continu et de densité moyenne. Elle a été délimitée de manière à prendre en compte le tissu bâti existant qui présente une certaine densité et une proximité immédiate avec le centre historique. Cette zone se caractérisera par une mixité des fonctions.

La densité de ce secteur est plus faible que celle du centre historique mais reste toutefois élevée. L'objectif sur cette zone est d'assurer une densification du tissu existant en lien avec le centre ancien, avec la définition d'un coefficient d'emprise au sol de 60%. La délimitation de cette zone UB est motivée par des enjeux de développement urbain organisé selon un mode « concentrique », redéfinissant une hiérarchisation dans le tissu urbain du centre de Saint Pierre de Vassols. Elle est desservie par le réseau public d'assainissement. Un sous secteur a été maintenu par rapport au POS : il s'agit de la zone UBh (zone UBa dans le POS) où pour des raisons paysagères, la hauteur des constructions est limitée à 5 m au faîtage et l'emprise au sol limitée à 40% de la superficie du terrain (tissu plus aéré).

L'enjeu de la zone UB pour les élus est de densifier ce secteur afin de conforter l'aspect de centralité du noyau villageois et d'affirmer le centre du village comme un véritable pôle de vie. Pour cela plusieurs règles ont été prescrites :

- Toutes constructions ou installations nouvelles devront évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ;
- A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer ;
- Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative devra être situé à une distance au moins égale à 4 mètres ;
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain ;
- La hauteur des constructions sera limitée à 7.5 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage ;

### **SECTION B : Le secteur d'urbanisation à enjeux (zone UC et zone 1AU)**

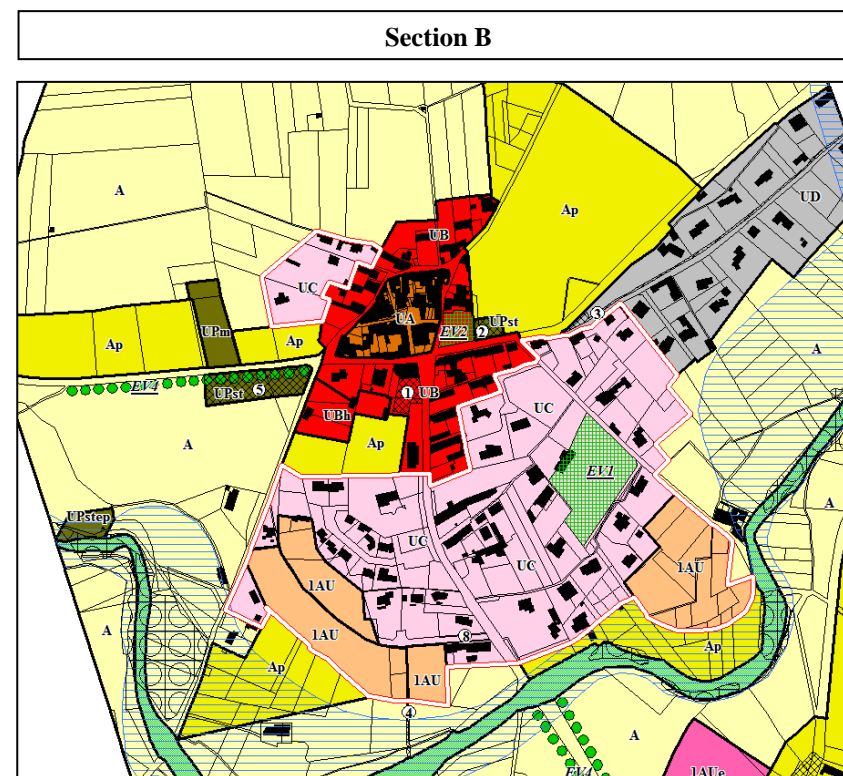
La poche d'urbanisation à l'Ouest s'est développée en extension du centre historique, alors que celle au Sud du centre ancien s'est développée le long des axes principaux de la commune, à savoir le Chemin des Joncs, l'allée des Pins et le Chemin du Moulin. Cette section correspond aux espaces classés en zone UBd, UC, UD et 1NA du POS.

La **zone UC** accueille les constructions en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement du domaine public. Elle regroupe quelques constructions historiques comme l'école ou d'anciens corps de fermes par exemple, mais aussi des secteurs résidentiels qui se sont construits sous la forme de zones urbaines construites au « coup par coup ».

Elle comprend aussi le lotissement des Terrasses de Saint Pierre, qui constitue un véritable exemple en matière de diversité d'habitats, mais aussi en matière d'intégration urbaine et paysagère. C'est pourquoi les élus ont souhaité poursuivre le développement de ce secteur, en y intégrant 3 zones 1AU en forme de terrasse. Il en est de même pour la zone 1AU à l'Est, qui vient se greffer à la zone 1AU et aux réseaux existants. Ces zones 1AU sont concernées par des orientations d'aménagement de programmation (OAP) qui permettent d'engager une démarche pré-opérationnelle d'urbanisme et de maîtriser le développement de la commune.

Cette section, desservie par les réseaux et située à proximité immédiate du centre, concentre une grande partie des enjeux de développement de la partie centrale de la commune, au sein de laquelle il est envisagé la densification des espaces. L'objectif est de conforter le bourg comme véritable centre de la commune et pôle de vie à l'échelle du territoire communal, dans le respect des éléments de patrimoine, des paysages environnants et de la silhouette du vieux village. Cette section est raccordée au réseau public d'assainissement.

La morphologie bâtie peut cependant varier en fonction de la structure urbaine. Dans ces zones, l'enjeu principal est l'évolution des règles de prospect et des caractéristiques de la zone afin de permettre la densification de ces secteurs. En effet, la zone UD du POS (zone UC aujourd'hui) imposait une distance d'implantation des constructions à 6 m de l'axe des voies communales. Le PLU prévoit pour la zone UC la possibilité que les constructions s'implantent à l'alignement des voies publiques ou à 3 mètres.



Les dispositions applicables à la zone UC qui permettent de répondre à cet enjeu de diversification du tissu urbain sont :

- Un retrait de 3 m minimum si la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ;
- Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres ;
- La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 7 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage ;
- Une emprise au sol limitée à 30% de la superficie du terrain.

### **LES ZONES 1AU**

La section B comprend également 4 zones ouvertes à l'urbanisation (dont 3 dans le même secteur). Dans le POS, les zones 1AU à l'Ouest étaient des secteurs naturels non équipés où l'urbanisation future de la commune était déjà prévue (zone 1NA), alors qu'à l'Est la zone 1AU était en zone ND.

Pour les zones 1AU, les constructions autorisées ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme **d'une seule opération d'aménagement d'ensemble** qui ne remettent pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement. **Les opérations d'urbanisme et les constructions à venir devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.123-1-4 et L.123-5).**

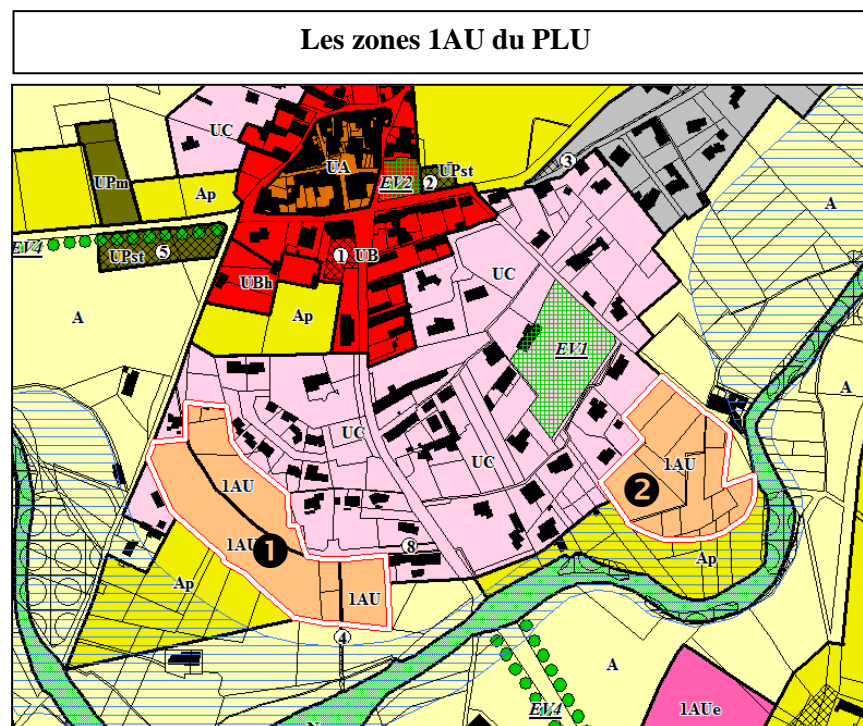
Compte tenu de la spécificité urbaine de ces secteurs, l'emprise au sol est la même que pour la zone UC afin de laisser une certaine cohérence urbaine (système de greffe). Par ailleurs, plusieurs dispositions ont été mises en places afin de réglementer cette zone dans le respect de l'environnement urbain dans lequel les zones 1AU s'inscrivent :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ;
- Un retrait de 3 m minimum si la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ;
- Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres ;
- La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 7 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage ;
- Une emprise au sol limitée à 30% de la superficie du terrain.

C'est sur ces secteurs que se concentrent une grande partie des enjeux de développement de la partie centrale de la commune de Saint Pierre de Vassols. En effet, c'est au sein de ces enveloppes constructibles que les principaux projets d'aménagement sont définis, et pour lesquelles des orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées.

Ces secteurs présentent un caractère naturel dominant d'où son intégration en zone 1AU « ouverte ». Les orientations d'aménagement et de programmation élaborées permettent d'assurer une urbanisation cohérente et permettent d'organiser l'aménagement de la zone. Ainsi, elles précisent les conditions d'aménagement et d'équipement définies comme stratégiques par la commune.

Ces orientations fixent notamment un principe de voirie, un principe d'implantation du bâti, un principe de diversification de l'habitat et un principe de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage. De plus en matière de densité, un nombre de logement minimum par bande d'implantation est défini. Cela permet de maîtriser le développement de la zone.





## Le secteur 1

Le secteur est localisé au Sud-Ouest du village, entre le Chemin des Joncs et l'Allée des Pins. Un autre chemin (Chemin du Four à Chaux) est également présent, et permet de relier la route de l'Allée des Pins au secteur par le Nord.

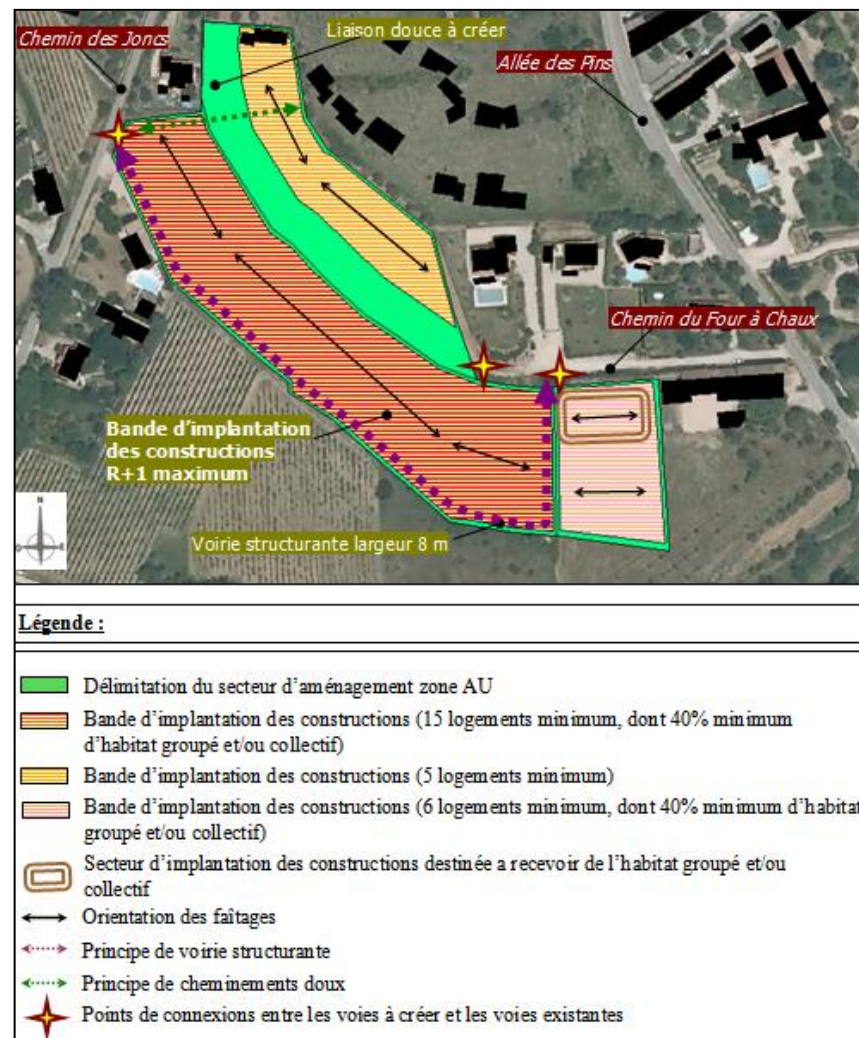
L'enjeu est de proposer des formes d'habitat diversifiées afin de créer une greffe avec le centre du village et les « Terrasses de Saint Pierre », tout en prenant en compte les enjeux topographiques et paysagers, notamment depuis le Chemin des Joncs.

**Objectif :** Continuer le développement de l'urbanisation au sud des Terrasses de Saint Pierre, en préservant l'identité du site (secteur en terrasses) et la silhouette bâtie du village.

Les bandes d'implantation sont délimitées de manière à prendre en compte le tissu bâti existant dans le village et faciliter l'intégration paysagère des constructions (hauteur du bâti R+1 maximum). Plusieurs principes sont également à prendre en compte tels que le retrait d'inconstructibilité de 12 m minimum au sud de la terrasse Nord, le sens dominant de faitage orienté selon l'axe de la rupture de pente, etc.

En matière de desserte, deux accès (Chemin des Joncs et Chemin du Four à Chaux) sont reliés par une voirie structurante d'une largeur de 8 m. Des cheminements doux devront également être créés et une voie piétonne permettra de relier la terrasse Nord à la terrasse Sud, à l'Ouest.

Les principes définis permettent de prévoir au minimum 26 logements. Si l'on prend en compte uniquement la surface dédiée à recevoir des constructions (hors retrait, surface nécessaire pour la voirie, etc.), la densité moyenne minimum sur le secteur est de 20 logements/ha.



## Le secteur 2

Le secteur est localisé au Sud-Est du village, à l'Ouest du Chemin du Moulin et au Sud de l'impasse de Ventouiro. Cependant seul l'axe du Chemin du Moulin permet de desservir cette zone actuellement. Au niveau du bâti, le secteur s'inscrit dans un tissu de maisons individuelles peu dense, à l'Ouest et au Nord.

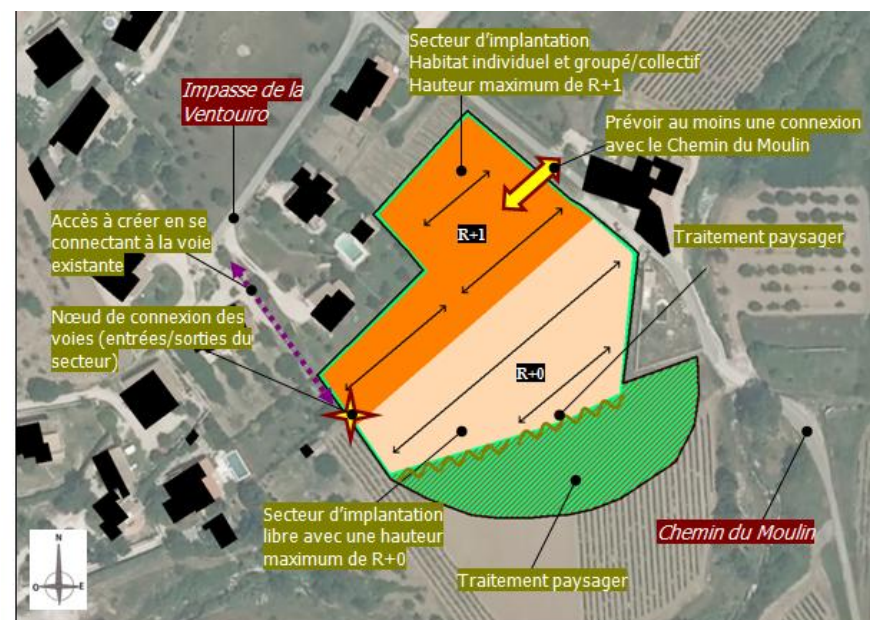
**Objectif :** Créer et prolonger la silhouette du village par une bonne intégration du bâti dans le tissu existant, tout en prenant en compte les enjeux paysagers depuis la RD 974, notamment la hauteur des constructions (hauteur du bâti R+0 maximum au Sud du secteur et R+1 maximum au Nord du secteur). et le sens de faitage.

Le secteur devra accueillir au minimum 10 nouveaux logements, dont 40 % minimum d'habitat groupé et/ou collectif.










En ce qui concerne les déplacements, au moins une connexion avec le chemin du Moulin devra être créée. De plus, afin de proposer un maillage du secteur avec le tissu urbain proche une connexion avec l'impasse de la Ventouiro au Nord devra être prévue.

Au Sud du secteur, et afin de préserver les éléments naturels constitutifs de la Mède, un retrait de 20 m minimum devra être prévu depuis les bords de ce cours d'eau.

Les principes définis permettent de prévoir au minimum 10 logements. Si l'on prend en compte uniquement la surface dédiée à recevoir des constructions (hors retrait, surface nécessaire pour la voirie, etc.), la densité moyenne minimum sur le secteur est de 14 logements/ha. Cette densité minimum doit être analysée à l'échelle du secteur, au regard notamment des enjeux paysagers et de la topographie.



### **Légende :**

-  Délimitation du secteur d'aménagement zone AU
-  Traitement paysager en bordure de la Mède
-  Secteur d'implantation libre
-  Secteur d'implantation des constructions destinée à recevoir de l'habitat individuel et groupé/collectif
-  Orientation des faitages
-  Points de connexions entre les voies à créer et les voies existantes
-  Accès à prévoir sur le Chemin du Moulin
-  Principe de voie à créer
-  Traitement paysager des franges du secteur d'aménagement

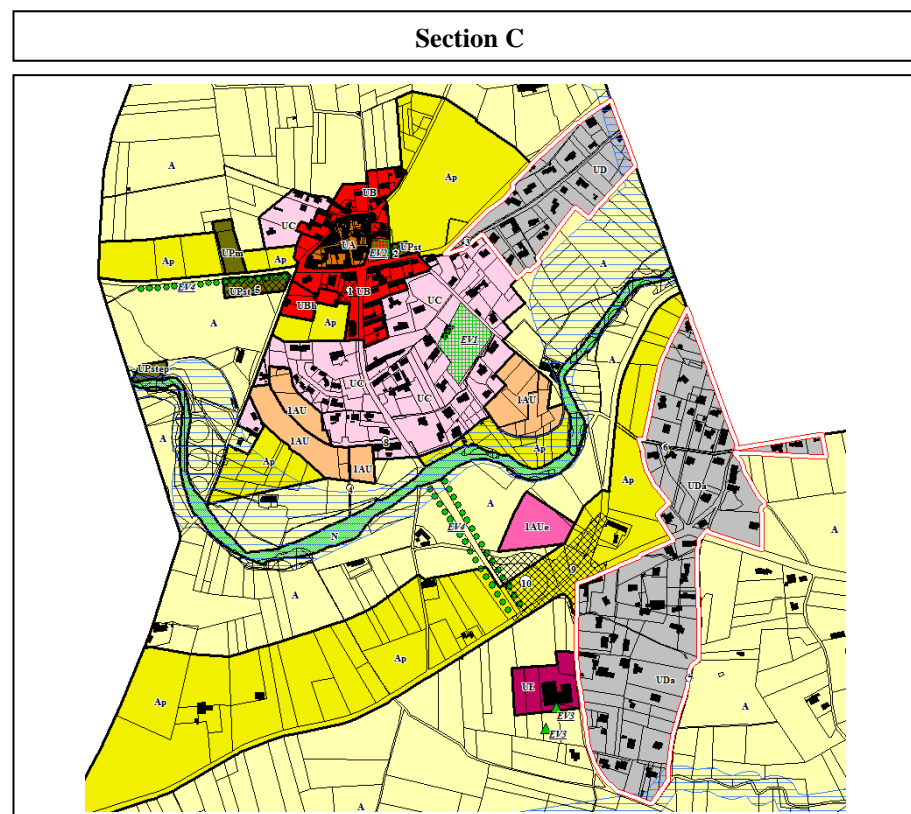
### **SECTION C : Les extensions récentes en rupture avec le centre ancien (zone UD)**

Cette section représente les **zones UD** à l'Est (chemin de Saint-Jean) et au Sud de la RD974, et fait partie d'un espace intermédiaire entre les zones agricoles et le centre du village, ou un espace artificialisé en discontinuité avec le village. Elles sont desservies par le réseau public d'assainissement (sauf pour la zone UDa). Dans cette section, les terrains ont été introduits dans une zone UD, afin de favoriser le développement d'une urbanisation moins dense dans le but de conserver le mode d'urbanisation du précédent document d'urbanisme.

Au sein de ce secteur, il a été créé un sous secteur UDa. Il s'agit d'un sous secteur dépourvu de réseau d'assainissement collectif. Ainsi, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs conformément aux règles sanitaires en vigueur.

Le projet des élus étant de conforter le centre du village et les quartiers existants, ces secteurs, anciennement délimités en plusieurs zones (NB et NBa) et en raison de son caractère, a été conforté et intégré à la zone UD. Les dispositions applicables à la zone UD qui permettent de répondre à cet enjeu sont :

- Un retrait de 6 m minimum de l'axe des voies en zone UD et 10 m de l'axe des voies en zones UDa. Par ailleurs, les constructions devront être implantées à 35 mètres de l'axe de la RD974 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions. Cette distance est portée à 15 mètres minimum de l'axe des autres voies départementales (RD974, RD224 et RD163) ;
- La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage ;
- Une emprise au sol des constructions limitée à 15% de la superficie du terrain en zone UD ;
- Une emprise au sol des constructions limitée à 8% de la superficie du terrain en zone UDa .



### **SECTION D: Le secteur touristique de Saint Pierre de Vassols (zone UT)**

La **zones UT** est une zone qui accueille une activité touristique (camping). Le projet des élus étant de valoriser le potentiel touristique de la commune, ce secteur, anciennement délimité en une zone 4NA dans le POS, a été maintenu et intégré à la zone UT du PLU. En effet, la superficie de la zone est totalement occupée par des constructions et aménagements liés aux activités du camping. Les quelques espaces encore disponibles permettent au camping de pouvoir continuer à se développer tout en restant dans l'enveloppe définie dans le précédent document d'urbanisme. Les dispositions applicables à la zone UT sont :

- Seules les constructions à usage d'activités de tourisme, et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. L'extension est limitée en une seule fois des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU. Les campings caravanings et les aires de jeux et de sports ouverts aux publics sont également autorisés, mais le nombre d'emplacements est limité à 40.

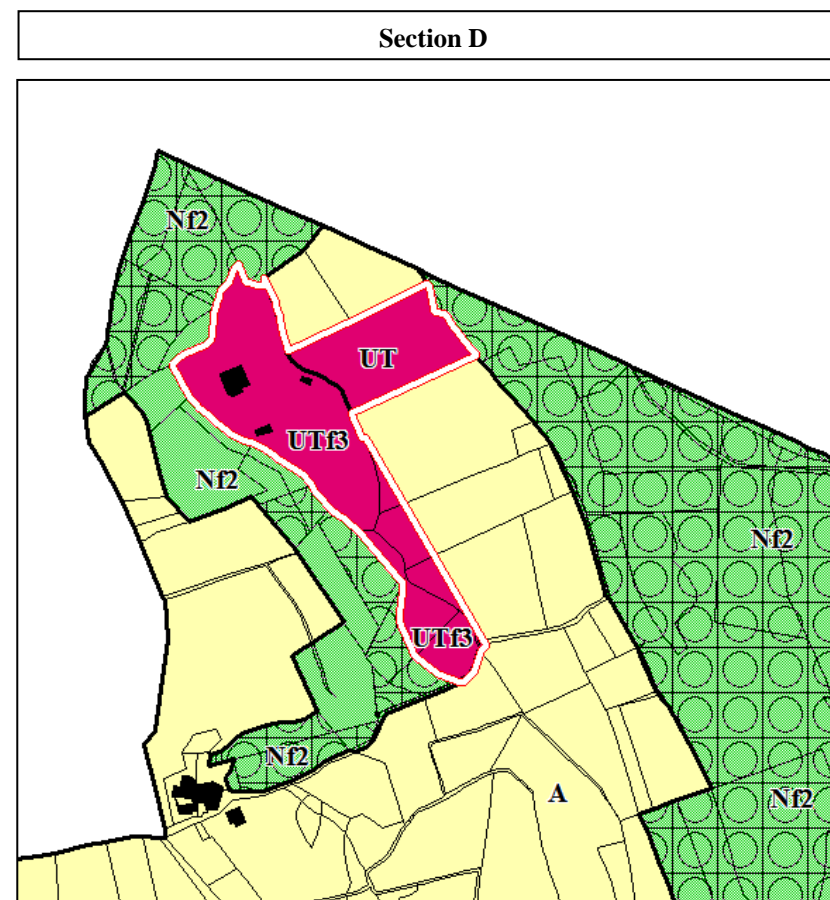
- Ainsi, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs conformément aux règles sanitaires en vigueur. Dans ce secteur, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire ;

- A défaut d'indication figurant sur le plan, les constructions doivent être édifiées à au moins 8 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ;

- Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 4 mètres ;

- La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel, ne pourra dépasser 4.5 m au faîtage.

Une partie de la zone UT est impacté par le risque feu d'aléa modéré (indice f3.).



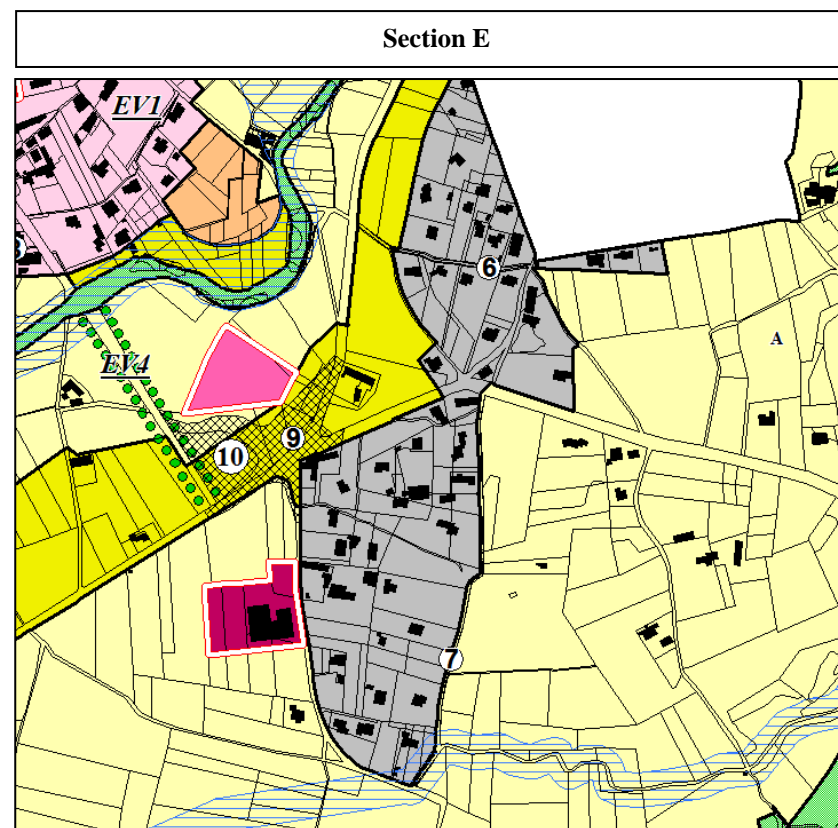
### **SECTION E : Les secteurs à vocation économique ou commerciale de Saint Pierre de Vassols (zones UE et 1AUe)**

La **zone UE** correspond à la zone d'activités économiques de la commune, destinées à des fonctions de commerce, d'artisanat, de bureau, de service et d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone. Cette zone correspond à des espaces destinés spécifiquement à l'activité et participent à la mixité des fonctions et à la présence d'emplois autres que tertiaires au centre du village.

Le projet des élus étant d'assurer le dynamisme économique de la commune, notamment par le maintien d'un tissu économique durable, ce secteur, anciennement délimité en zone 2NA dans le POS, a été intégré à la zone UE du PLU. Toutefois, la superficie de l'enveloppe constructible a été réduite. Si la zone 2NA avait une superficie d'environ 2.5 ha dans le POS, la superficie de la zone UE du PLU est d'environ 1 ha. Ainsi avec les 0.8 ha de la zone 1AUe, les secteurs à vocation économique ou commerciale du PLU (1.8 ha) sont moins importants que ceux du POS (2.5 ha).

Les dispositions applicables à la zone UE qui permettent de répondre à cet enjeu sont :

- Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome réalisé suivant la réglementation en vigueur et en considération de l'aptitude des sols à recevoir ce type d'installation. ;
- Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique et 25 mètres de la RD163 ;
- Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 m ;
- La surface imperméabilisée ne pourra excéder 60% de la surface de la parcelle ;
- La hauteur des constructions au point le plus haut ne pourra dépasser 10.



### LA ZONE 1AUe DU PLU : CREATION D'UN COMMERCE RURAL A ECHELLE HUMAINE

Il s'agit d'un secteur « ouvert » permettant la réalisation d'un commerce, et qui ne peut être aménagé que **sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble** qui ne remet pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

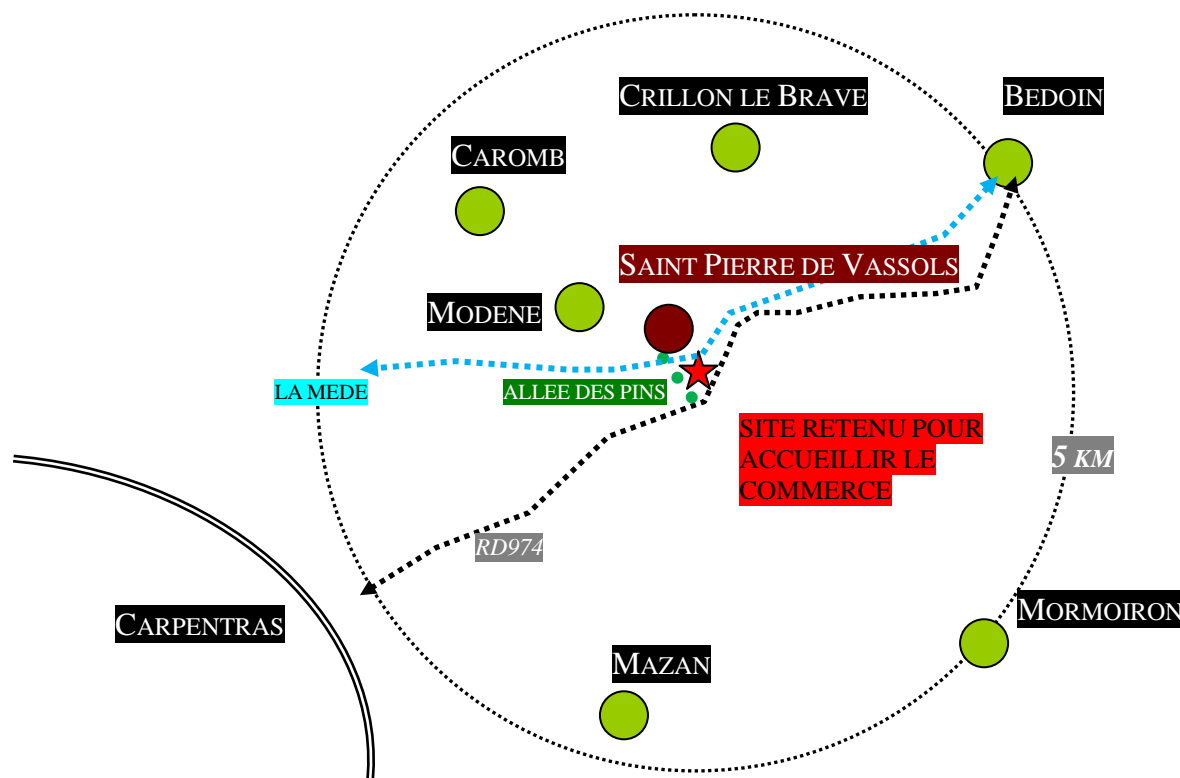
La **zone 1AUe** s'inscrit dans une dynamique globale de développement du territoire de la commune de Saint Pierre de Vassols, et répond à des besoins locaux clairement identifiés. En effet, il n'existe pas de commerce de type hebdomadaire à proximité. Elle répond ainsi à des enjeux stratégiques pour le développement de la commune. Il s'agit, pour les élus, d'offrir une image attractive et dynamique de la commune. Cependant, dans un souci de préservation du paysage et de limitation de la consommation des espaces agricoles, le projet s'organise de la manière suivante :

✘ le site se situe au Nord de la RD974, en contre bas du village, et permet de capter les communes de Bédoin, Mazan, Caromb, Crillon le Brave et Modène dans un rayon de 5 km, distance jugée suffisante pour capter le plus de personnes possibles.

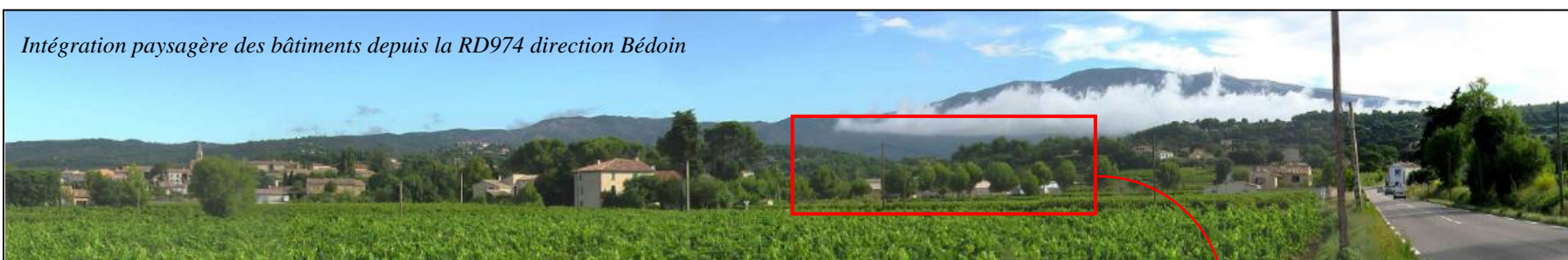
✘ Pour être économiquement viable et compétitif, le commerce doit rester à la fois proche de la RD974 (axe majeur de la plaine comtadine entre Carpentras et les communes touristiques du Mont Ventoux), et du village de Saint Pierre de Vassols.

Cependant, afin de limiter l'impact sur le paysage, et de préserver au maximum de l'urbanisation les « espaces ouverts » comme à l'Ouest de l'allée des Pins, le site doit pouvoir rester abrité par des éléments naturels jouant pleinement leur effet de masque, comme l'allée des Pins ou la Mède par exemple. Ainsi, le site doit venir s'intercaler entre la Mède, la partie Est de l'allée des Pins et la RD974.

C'est pourquoi, un site a été choisi comme présentant les impacts les plus faibles sur l'environnement (déplacement, paysage, etc.).

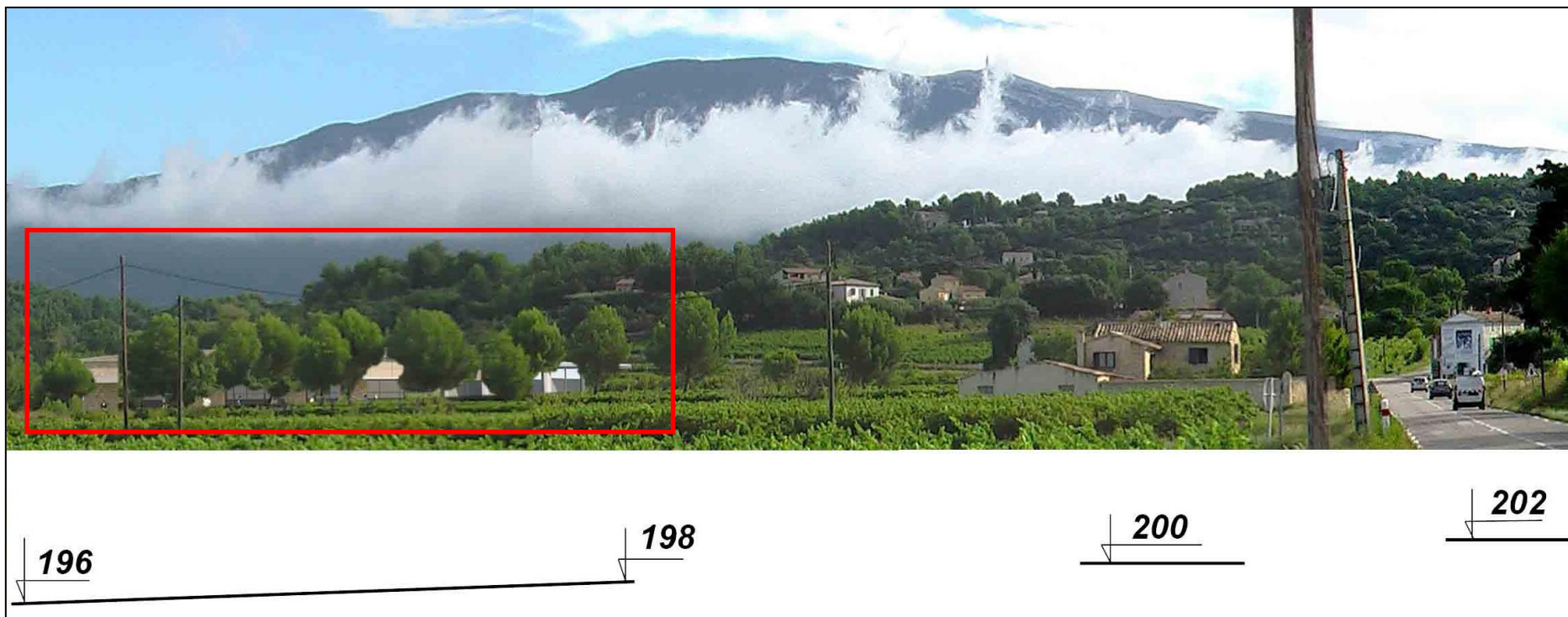


- ✘ en matière d'accès, le site vient se greffer aux infrastructures existantes, à savoir la RD974 et l'allée des Pins. Concernant la RD974, un giratoire est prévu afin de faciliter et de sécuriser l'accès au site. De plus, en passant par l'allée des Pins, le site se situe à 300 mètres (4 min pied) du centre du village. Enfin, un parking relais est envisagé au Sud de l'Allée des Pins et permettra de favoriser le covoiturage et de créer une zone pour le ramassage scolaire.
- ✘ l'impact paysager sera faible sur le grand paysage. En effet, le site n'est pas visible depuis le village car il se trouve masqué par des habitations en contre bas. De plus, la ripisylve boisée de la Mède ainsi que l'allée de Pins, jouera pleinement l'effet de masque. Enfin, le site ne sera visible depuis la RD974 (direction Bédoin) qu'après le passage des habitations au niveau du chemin des Rives du Mède (150 m avant le site) et depuis la RD974 (direction Carpentras) qu'après la sortie du virage, après le carrefour permettant de desservir Crillon le Brave (D55 et D138). De plus, le site se trouve en retrait de la RD974 (environ 70 m), ce qui permettra de réduire l'effet de volume des bâtiments et par conséquent leur impact sur le paysage. Ainsi, les éléments paysagers sensibles tels que le Ventoux, ou le village de Crillon sont préservés.



D'un point de vue topographique, le site se situe en contre-bas de la RD974, et limite donc l'impact sur le paysage (cf. photo page suivante). Par ailleurs, afin de réduire l'impact du projet sur le petit paysage, des principes ont été définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation, et notamment en matière d'implantation et d'orientation du bâti. De plus, le règlement définit les aspects extérieurs des constructions et de hauteur.





En effet, la hauteur des bâtiments est prévue de sorte que la partie haute des éléments boisés de la ripisylve reste perceptible, et que de fait, la silhouette du village reste parfaitement lisible. Ainsi, les éléments paysagers qui marquent le site sont préservés : alignements d'arbres (allée des Pins), structure boisée de la ripisylve...





L'aspect des bâtiments a été pris en compte, afin que les futures constructions ne portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. En effet, les matériaux mise en œuvre tant en toiture qu'en façade, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale. Des prescriptions ont été définies dans le règlement notamment pour les toitures et leurs aspects. Les façades des constructions seront enduites et/ou en pierres de tailles, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Enfin, l'implantation du bâtiment a été pensée de telle sorte que le sens de faîtage ne rende visible que le mur à pignon depuis la RD974, limitant l'impact visuel du bâtiment.

- ✘ les terres agricoles ne seront que faiblement impactées. En effet, le site a une superficie de 0.8 ha. Il s'agit donc d'un commerce relativement faible en consommation d'espace.

Les dispositions applicables à la zone 1AUe qui permettent de répondre à ces enjeux de préservation des espaces :

- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de services, de restaurants sont autorisées;
- En l'absence de réseau public d'assainissement toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs conformément aux règles sanitaires en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite et les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés ;
- Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ;
- Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 4 m ;
- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de la zone ;
- La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir de la hauteur moyenne du terrain, ne pourra dépasser 6 mètres au point le plus haut.

### Les principes d'aménagement de la zone 1AUe :

L'aménagement du secteur se fera dans le cadre **d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone.**

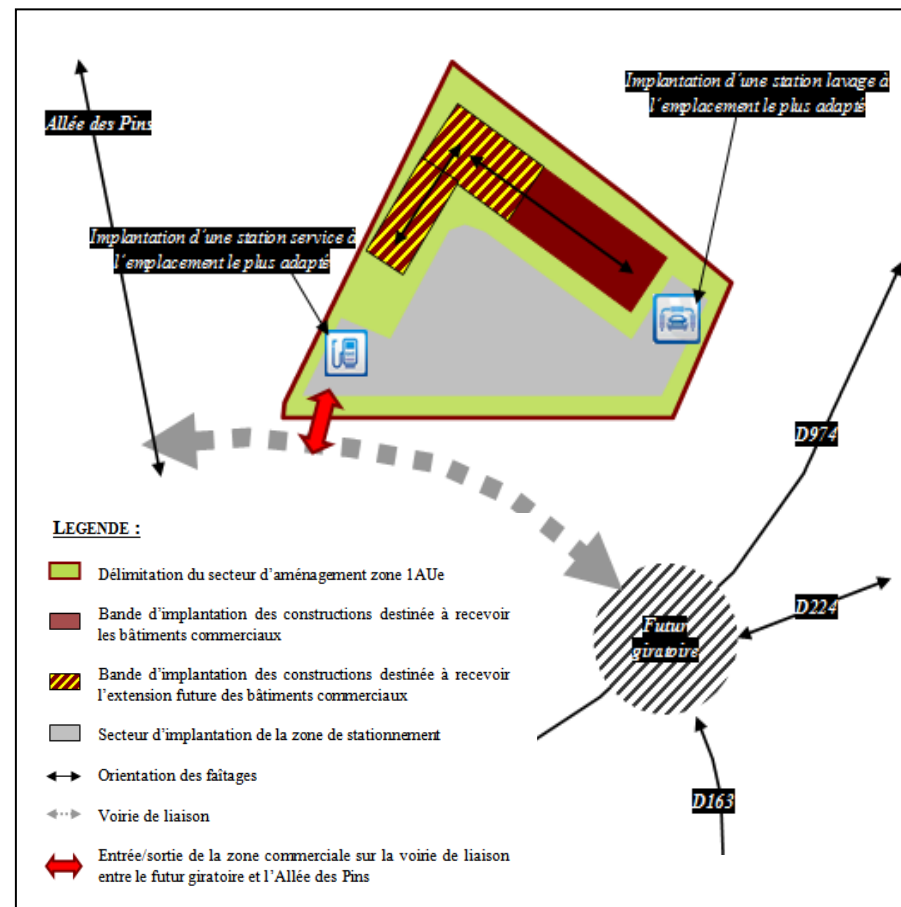
De manière générale, les aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement du commerce devront être réalisés au sein du secteur d'aménagement. Il s'agit d'aménagements et d'équipements internes à la zone (aire de stationnement, traitement des eaux pluviales, des huiles et hydrocarbures, station lavage, station service, et.).

Les déplacements : Un accès sera créé sur le secteur à l'emplacement le mieux adapté, depuis la voirie de liaison entre le futur giratoire et l'Allée des Pins. Il s'agit d'organiser les flux de déplacements (entrée/sortie) de la zone. Par ailleurs, la problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération.

Aspect paysager : L'aménagement du site ne devra pas nuire au paysage. Par ailleurs, les bâtiments (en forme d'équerre) seront implantés en fonds de parcelles, afin de respecter la silhouette bâtie du village et de maintenir sa lisibilité. Les aires ou bandes de stationnement devront être plantées afin de proposer un aménagement qualitatif.

### La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être sans incidence concernant la problématique du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre. La gestion du pluvial devra être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs).



## **SECTION F : Les hameaux historiques de la commune : les Souquettons et les Blancs**

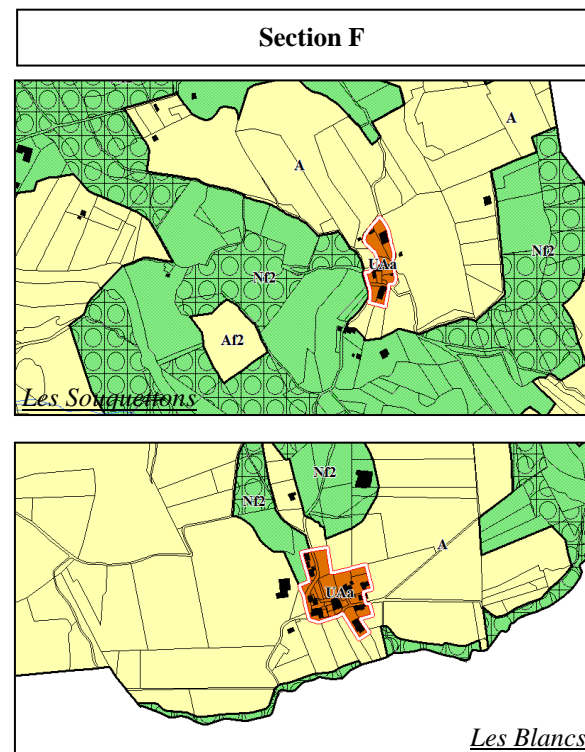
La section F intègre les ensembles bâtis des Souquettons et des Blancs (UAa), dont leur contour reste le même que celui du POS (zone NBb).

Les secteurs **UAa** présentent un caractère central d'habitat. Ces secteurs ont été délimités de manière à prendre en compte le tissu bâti dense ancien, en s'appuyant sur la morphologie et sur la topographie de ces sites. Ces secteurs ne sont pas raccordés au réseau public d'assainissement.

Au sein des secteurs **UAa**, on retrouve une unité dans sa forme urbaine avec un bâti dense. Certaines constructions, sont édifiées en ordre continu, le long des voies, tout en respectant les spécificités d'une composition urbaine. Ces secteurs appartiennent à l'histoire de la commune et son marqueur d'une identité forte.

Le zonage de ces secteurs ont été maintenus. Parmi les principales modifications figurent toutefois des simplifications et des clarifications de certaines règles concernant :

- la formulation des règles de prospects (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives) a été quelque peu clarifiée. Des possibilités dérogatoires au principe ont été instaurées pour certaines adaptations.
- La hauteur des constructions (sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions existantes) est inchangée pour ne pas affecter un modèle fondé sur une volumétrie traditionnelle, des ouvertures régulées et un tissu urbain déjà dense.
- L'emprise au sol n'est pas réglementée dans un souci de maintien d'un modèle urbain dense et du cumul des autres règles de la zone qui permet déjà de gérer les projets. Cependant, les disponibilités foncières sur ces secteurs sont faibles, laissant peu d'opportunités en matière de nouvelles constructions.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs conformément aux règles sanitaires en vigueur.



## **PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATION DU ZONAGE (LES CONSTRUCTIONS AU SEIN DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS)**

Le paysage agricole de Saint Pierre de Vassols se caractérise par un patrimoine agronomique riche, où se partage viticulture et arboriculture. Ces cultures façonnent le territoire communal. C'est pour cela que les élus ont souhaité afficher la vocation agricole de la commune en classant en zone agricole les espaces présentant un potentiel biologique et économique pour l'activité agricole, et définir une réglementation adaptée.

Sur la commune de Saint Pierre de Vassols, plusieurs constructions isolées se répartissent sur une partie de la plaine agricole. Le PLU prévoit pour ces constructions une évolution limitée, en accord avec l'article L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme.

### Article L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme

*« ... Dans les zones agricoles ou naturelles (...), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. (...).»*

#### Ainsi, le règlement autorise :

- *Au sein des zones naturelles :*

L'extension limitée à 30% de la superficie des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas la vocation naturelle et paysagère du site. Le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors que la surface de plancher de l'ensemble des annexes situées sur une même propriété ne dépasse 60 m<sup>2</sup> et 50% de la surface de plancher de l'habitation existante. Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Ainsi, elles devront être situées dans un rayon de 25 mètres autour du bâtiment principal et leur hauteur est limitée à 4 m à l'égout des toitures.

- *Au sein des zones agricoles :*

L'extension limitée à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors que la surface de plancher de l'ensemble des annexes situées sur une même propriété ne dépasse 60 m<sup>2</sup> et 50% de la surface de plancher de l'habitation existante. Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Ainsi, elles devront être situées dans un rayon de 25 mètres autour du bâtiment principal, et leur hauteur est limitée à 4 m à l'égout des toitures.

Dans le cas présent, il ne s'agit pas de participer au mitage du territoire mais de prendre en compte l'existant en permettant des extensions limitées sans nuire aux activités agricoles et aux paysages. Concernant la zone d'implantation des extensions et annexes, elle devra garantir la cohérence des ensembles bâtis. Ainsi, afin de rester au maximum dans la volumétrie des bâtiments existants et de ne pas consommer de terres agricoles ou naturelles, les annexes devront être situées dans un rayon de 25 mètres autour du bâtiment principal. Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment, et après extension, la surface de plancher ne devra pas excéder 250 m<sup>2</sup>, dans un souci d'artificialisation des sols. Pour les annexes, l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment. De manière générale, il s'agit ici de limiter le développement des logements en zone agricole et naturelle pour que la vocation première ne soit pas impactée de manière négative.

La hauteur des constructions des extensions est limitée à 7.5 mètres à l'égout des toitures et 9.5 mètres au faîtage, alors que la hauteur des annexes ne pourra être supérieure à 4 m à l'égout des toitures. Il s'agit ici de maintenir une cohérence et une homogénéité avec les constructions existantes afin de ne pas altérer les caractéristiques paysagères du site.

b) Préserver la silhouette du village et mettre en valeur la qualité des paysages

Le village historique domine certains secteurs d'urbanisation, et surplombe la Mède. Pour se développer, le village s'est étendu au delà de sa première couronne au Sud du village. Cette urbanisation nouvelle s'est pour la plupart du temps développée sous la forme de maison individuelles. Cependant, la silhouette du village est toujours lisible depuis la plaine agricole. L'objectif des élus est donc de préserver et de renforcer le caractère groupé du village tout en préservant la qualité du site (soigner l'urbanisation sur les terrasses, afin de conserver la silhouette bâtie du centre du village).

Il s'agit pour ce faire de conforter la partie urbaine du centre historique, par la délimitation des zones constructibles qui s'inscrivent en continuité de l'urbanisation existante du village, en tenant compte des atouts paysagers du site. En vue de répondre à cet enjeu majeur, les élus ont pris comme parti d'aménagement :

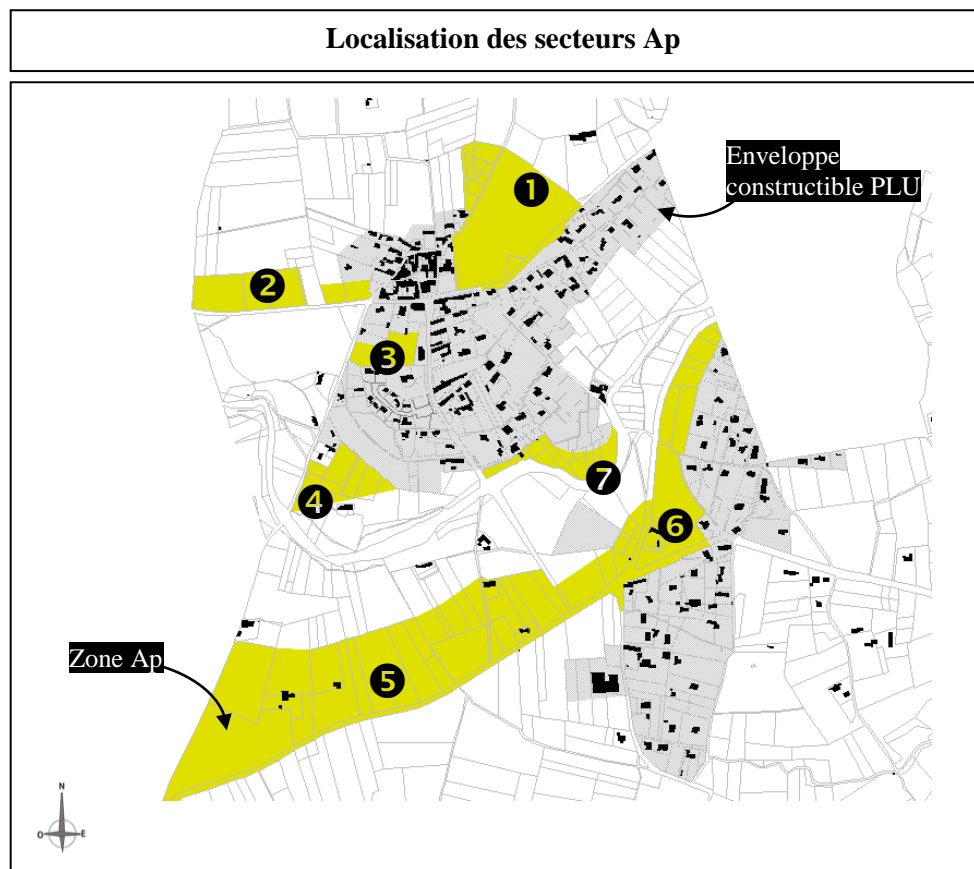
- de favoriser la densification des espaces situés en priorité à proximité du village et principalement au Sud-est et Sud-Ouest, dans la limite des enjeux paysagers identifiés ;
- de prévoir une rupture franche entre les espaces urbanisés et les secteurs agricoles (le Chemin des Joncs et le Chemin du Moulin marquent clairement les limites entre ces espaces) ;
- de valoriser l'image du centre par le maintien et le développement des services de proximité et des équipements publics, à proximité du centre du village ;
- classée l'ancienne zone 3NA en zone Ap, secteur paysager sensible, qui permet de maintenir une vue sur le centre historique ;
- enfin, de répondre aux besoins d'évolutions des constructions existantes situées au sein des zones agricoles et naturelles du territoire communal.

De plus, les règles mises en place dans le PLU en terme de densification, d'intégration paysagère et architecturale, ... sont compatibles avec le caractère villageois de Saint Pierre de Vassols. Des orientations d'aménagement et de programmation ont également été définies sur les zones à urbaniser situées à proximité du village afin de prendre en compte l'insertion architecturale et paysagère des constructions à travers des principes concernant l'organisation du bâti, de la voirie, les formes urbaines, la hauteur des bâtiments les espaces publics ou encore le traitement paysager, permettant ainsi de maintenir la lisibilité des constructions du centre du village.

#### Préserver les paysages sensibles aux abords du centre historique

Les élus ont souhaité préserver certains éléments de paysage. Il s'agit, tout d'abord, du **cône de vue** sur le noyau villageois et ses éléments de patrimoine bâti. En effet, une zone **UBh** a été délimitée définissant des règles de hauteur différentes de la zone UB aux futures constructions. De plus, des secteurs **Ap** (secteur agricole paysager à préserver) ont été délimités. Ces secteurs classés en zone NCa dans le POS, ont été affinés dans le PLU, après un travail sur le terrain. Il s'agit de secteurs à vocation agricole présentant des enjeux en matière, de protection des sites et des paysages.

Ces secteurs constituent un premier plan par rapport aux vues paysagères naturelles ou urbaines qu'il faut préserver. Il s'agit au travers de ces règles de préserver les vues proches et lointaines sur la silhouette sensible du village de Saint Pierre de Vassols et d'assurer une bonne intégration des futures constructions au sein de cet environnement sensible. Ces secteurs ont été identifiés en prenant en compte la topographie de la commune (présence de dénivelés, ruptures de pente, ...), les éléments de paysage (végétation, haies, arbres, boisements ...) et la vue sur le centre ancien. Dans ces secteurs **Ap**, l'objectif est de préserver la vue sur le centre ancien et d'éviter que de nouvelles constructions ne s'implantent, sans pour autant interdire le développement d'activités agricoles existantes. Ainsi, dans le secteur **Ap**, tout nouveau siège d'exploitation est interdit.





Tous ces secteurs permettent de protéger le paysage (grand et petit paysage) ainsi que les différentes vues sur la silhouette bâtie du village :

- (1) : Entrée de village depuis la RD55 (route depuis Crillon), vue la silhouette bâtie du centre ancien.
- (2) : Entrée de village depuis la RD55 (route depuis Modène), vue sur la silhouette bâtie du centre ancien.
- (3) : En contre bas du centre ancien, vue sur les dentelles de Montmirail depuis la place de la mairie
- (4) : Depuis la Mède, vue sur la silhouette bâti du village et du nouveau lotissement des Terrasses de Saint Pierre.
- (5) : Depuis la RD974 (direction Bédoin), vue sur le village mais aussi sur tout le massif du Ventoux.
- (6) : Protection des coteaux, à l'Est de la RD974.
- (7) : Protection des premières terrasses au Nord de la Mède, en cohérence avec la zone 1AU.



### La protection des éléments patrimoniaux et historiques

**D'autres éléments participant au caractère du paysage ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2e du Code de l'Urbanisme** permettant, dans le cadre du PLU, « *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

De fait, les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2e concernent le terrain situé en entrée de village, le long de la RD55 (espaces à dominante naturelle constitutifs d'éléments paysagers structurants), et celui situé en cœur du village, le long du Chemin du Moulin.

Par ailleurs, des alignements d'arbres situés notamment le long des axes routiers RD55 (route de Modène) et Allée des Pins sont à protéger. Il s'agit d'alignements d'arbres structurant le paysage rural et marqueurs des entrées de villages. De plus, deux arbres ont été identifiés sur le plan de zonage et sont à préserver. Ils peuvent abriter la reproduction d'espèces cavernicoles.

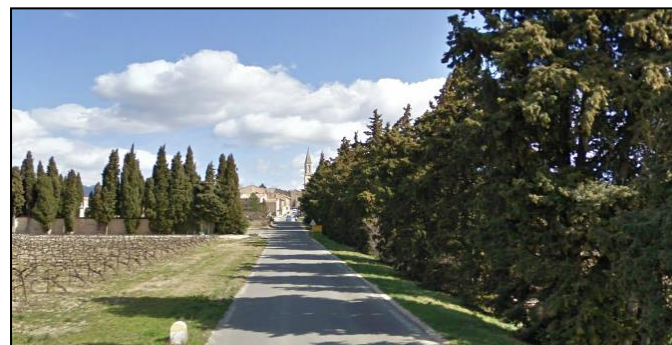
La richesse de la commune de Saint Pierre de Vassols repose en premier lieu sur son patrimoine paysager et environnemental qui reste un atout majeur pour son développement. Les principaux enjeux paysagers portent sur les espaces situés à proximité des principaux secteurs urbanisés ; à savoir le centre historique et les entrées de village, aussi bien depuis la RD55 (route de Crillon) que depuis le Chemin des Joncs (vue sur le centre historique, et vue sur les terrasses au Sud Ouest). Préserver ces richesses qui constituent les éléments de paysages sensibles reste une nécessité, en vue d'assurer une gestion équilibrée et durable du développement de la commune.



*Espaces verts, centre du village*



*Alignement d'arbres, allée des Pins*



*Alignement d'arbres, RD55 depuis Modène*

### Préserver de manière durable les grands paysages du mitage et de l'habitat diffus

De manière générale, pour protéger les espaces naturels et agricoles contre le mitage ou l'urbanisation diffuse, les élus ont pris le parti de définir des zones urbaines en continuité de l'urbanisation dense existante, et notamment ceux proches du village, afin de conforter la centralité. D'autres règles visent à renforcer la protection de la zone agricole, au travers d'une réglementation adaptée qui n'autorise que les occupations du sol nécessaires aux exploitations agricoles.

Le règlement de la zone A permet de préserver les espaces agricoles du mitage de l'habitat diffus y compris pour les sièges d'exploitations. En effet lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. De plus, les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.

Enfin, au sein des espaces urbanisés en rupture ou en discontinuité avec le village, notamment ceux présents au lieu-dit Saint-Jean, Chabaud et Le Grès, les élus ont souhaité ne pas développer l'urbanisation des ses zones d'habitat et de limiter leur développement au remplissage des quelques dents creuses, sans densification de ces espaces.

### **III.2.3 – DEVELOPPER UNE ECONOMIE LOCALE**

Il s'agit d'accompagner un développement économique qui soit compatible avec le caractère rural de la commune, et centré sur les services, le tourisme et l'agriculture. Pour cela, les élus de Saint Pierre de Vassols souhaitent renforcer le tissu économique local au travers notamment au développement d'un commerce mais aussi par le maintien des services de proximité, dynamisant ainsi le noyau ancien. L'objectif est de renforcer l'attractivité du village. Il s'agit également de conforter les activités existantes, éléments importants pour la vie locale de la commune. Enfin, il paraît essentiel de maintenir l'agriculture sur le territoire, en valorisant et en développant son potentiel économique.

#### a) Permettre la réalisation d'un commerce

La prise en compte du volet économique et de son développement ne doit pas avoir comme conséquence de fragiliser l'esprit villageois que les élus entendent conserver et valoriser. Par ailleurs, l'essor de l'appareil économique de la commune reste un enjeu primordial, afin de satisfaire l'ensemble des demandes et des besoins des nouveaux habitants pour éviter une évasion commerciale trop importante. C'est pourquoi une zone 1AUe a été créée permettant ainsi le développement d'un commerce.

Ainsi, les élus ont souhaité le maintien de la zone d'activité et favoriser la création de nouvelles activités. L'émergence de projets économiques cohérents sera favorisée.

De plus, les élus souhaitent développer le tissu artisanal et commercial. L'objectif est d'assurer une bonne intégration des activités dans les zones urbaines du village, dans le but de renforcer et d'accroître la place de petites activités au cœur du noyau villageois, indispensable à la dynamisation du village, et contribuant ainsi à la mixité des fonctions urbaines. Pour ce faire, les règles d'urbanisme définies dans les zones urbaines permettent une mixité des fonctions urbaines, à l'exception de la création de commerces dont la réalisation pourrait nuire à la préservation du caractère de centre ville.

La volonté d'offrir des places de stationnement à proximité immédiate du cœur du village (zone **UPst**) a également pour objectif de permettre une accessibilité facile aux services et commerces, condition sine qua non pour leur dynamisme.

#### b) Soutenir les activités agricoles

Le paysage agricole de Saint Pierre de Vassols se caractérise par une forte présence de la vigne qui a façonné le territoire communal. L'espace agricole subit les pressions de l'urbanisation et sa protection s'avère indispensable tant d'un point de vue économique que culturel ou paysager.

C'est pour cela que les élus ont souhaité afficher la vocation agricole de la commune en identifiant les secteurs porteurs de potentialités marquées et ainsi de classer en zone agricole les espaces présentant un potentiel économique pour l'activité agricole, et définir une réglementation adaptée de la zone agricole qui n'autorise que les occupations du sol nécessaires aux exploitations agricoles. Les élus souhaitent protéger la zone agricole par une réglementation plus adaptée et plus restrictive et un classement en zone **A**.

Il s'agit notamment par cette réglementation de mettre en œuvre des conditions favorables au maintien des activités viticoles et à l'accueil de nouveaux agriculteurs afin d'encourager la diversification des productions.

Les élus souhaitent protéger la zone agricole par une réglementation plus adaptée et plus restrictive et un classement en zone **A**.

Seules sont classées au sein de la zone **A** les parcelles présentant une vocation agricole.

c) Encourager le développement de l'activité touristique

L'activité touristique constitue, depuis quelques années, un secteur économique important sur le territoire de Saint Pierre de Vassols. En effet, la proximité de nombreuses entités paysagères (Mont Ventoux, Dentelles de Montmirail...) à forte valeur touristique et la production viticole de renom fait de Saint Pierre de Vassols une commune attractive pour les touristes.

Pour cela, une zone urbaine spécifique aux activités de tourisme, zone UT, a été créée au sein de la zone urbaine de la commune, au niveau du camping, en limite avec Crillon le Brave. Il s'agit de permettre le développement de l'activité touristique existante mais également de dynamiser l'activité touristique en rendant possible l'implantation de petites structures d'accueil, et de prévoir la création de zones d'accueils à vocation touristique.

Ainsi, dans la zone UT, sont notamment autorisés :

- les constructions liées et nécessaires aux activités de tourisme ;
- les campings caravanings ;
- les habitations légères de loisirs.

Les constructions à usage de logement sont également autorisées, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements (gérants, saisonniers,...). Par ailleurs, ces constructions doivent être intégrés aux bâtiments d'activité. En aucun cas leur surface de plancher ne pourra être supérieure à 150 m<sup>2</sup>. De plus, afin de prendre en compte les besoins du camping, le nombre d'emplacements est limité à 40.

Par ailleurs, le PADD prévoit un équipement hôtelier sur la commune. Aujourd'hui, ce projet est en phase de réflexion, mais aucun secteur n'a encore été choisi. Toutefois, la commune ne dispose pas d'un tel équipement, et le potentiel touristique dans le secteur est très important. C'est pourquoi, s'agissant d'un projet à moyen terme, la commune a souhaité afficher ce projet au sein du PADD. Ainsi, lorsque le projet sera suffisamment avancé, une procédure d'évolution du document d'urbanisme sera prévue pour sa réalisation.

**Ainsi, les élus à travers les dispositions mises en place dans le PLU, tendent à favoriser un développement touristique organisé et maîtrisé, en lien avec la demande locale.**

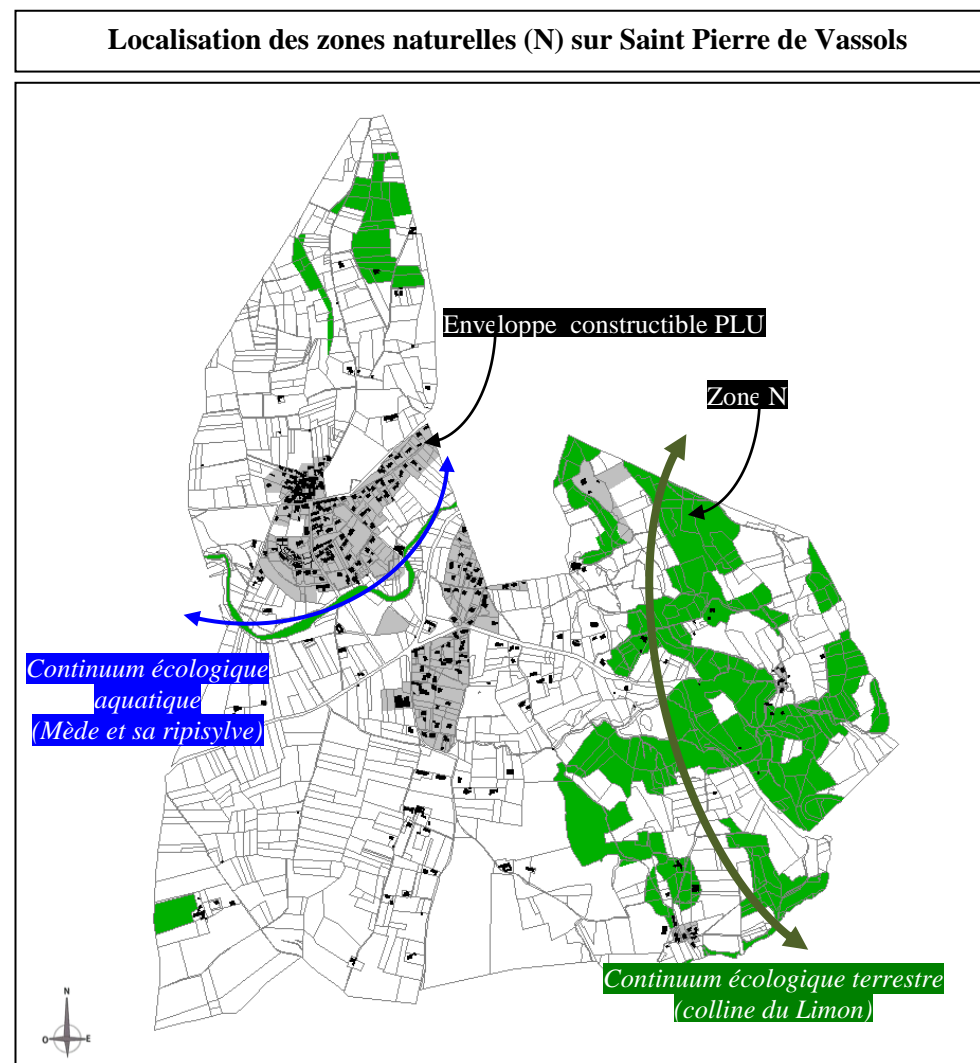
### III.2.4 – VALORISER LES ESPACES RURAUX DU TERRITOIRE

Le territoire de Saint Pierre de Vassols possède de nombreuses richesses naturelles. Les élus souhaitent donc assurer leur protection et leur valorisation sur le long terme. Le patrimoine bâti et naturel constitue en effet un atout majeur pour la commune et dans son développement. La priorité est donc de conforter cette armature naturelle et agricole, en assurant un équilibre entre urbanisation, maintien de l'agriculture et préservation des paysages.

L'urbanisation doit être adaptée aux spécificités du secteur et doit intégrer également la présence des risques naturels, présents notamment de part la Mède mais aussi les massifs boisés à l'Est et au Nord de la commune.

#### a) Préserver les espaces naturels

La commune de Saint Pierre de Vassols dispose d'une part non négligeable d'espaces naturels disséminés sur une partie de son territoire communal. Dans leur composition, ils présentent un patrimoine naturel varié et de qualité. Les principaux espaces naturels se concentrent au Nord (premier contrefort du Mont Ventoux) et à l'Est du territoire communal avec les collines du Limon (continuum écologique terrestre). Il existe un autre espace naturel à l'Ouest, plus morcelé par l'exploitation agricole. Enfin, on note la présence, sur l'ensemble du territoire communal et notamment au centre, d'autres espaces naturels composés de milieux humides, que constituent les cours d'eau qui parcourent la commune. Il s'agit majoritairement du cours d'eau de la Mède et de sa ripisylve, principale continuité écologique du territoire (continuum aquatique).



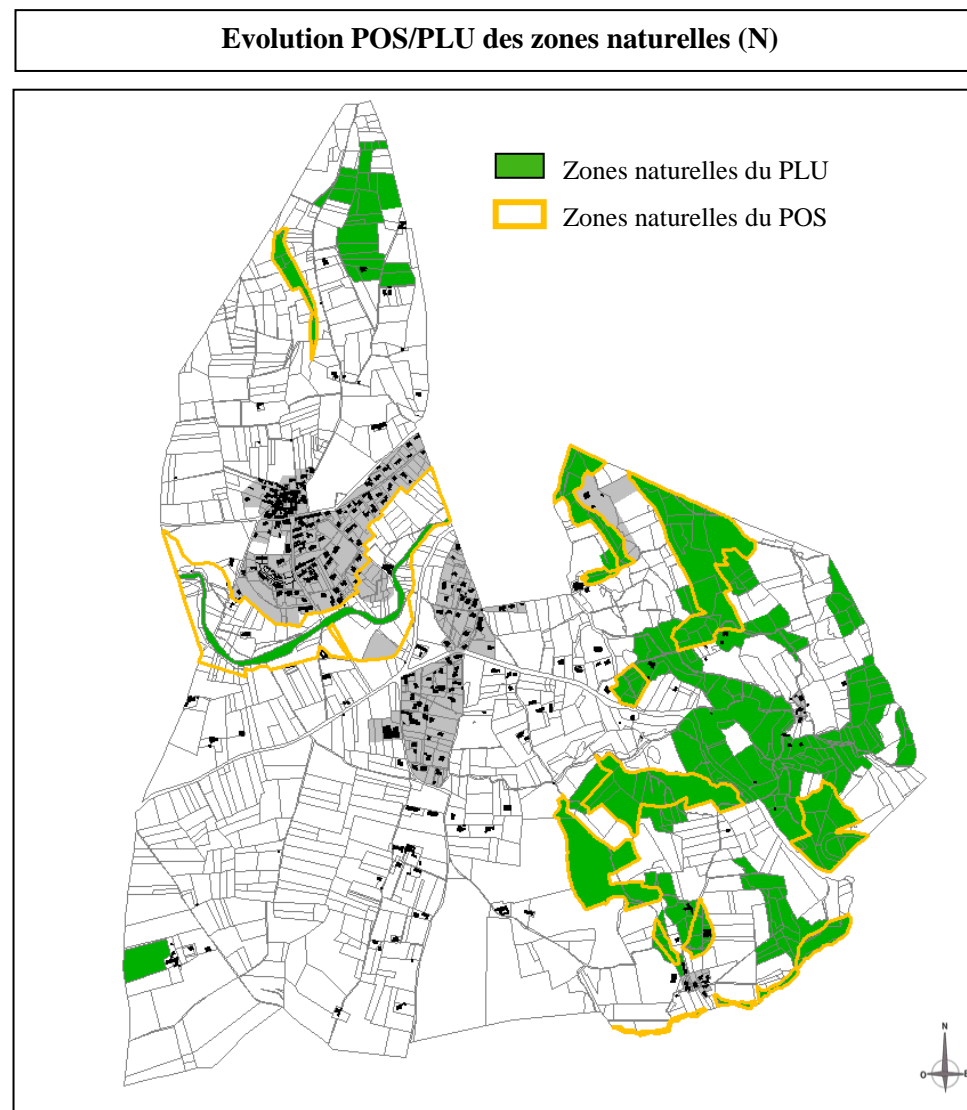
L'objectif de la commune est de valoriser et de préserver ces espaces boisés et naturels tant pour l'intérêt paysager qu'écologique. Il s'agit également de protéger les sites naturels ayant une valeur écologique certaine (la Mède et les massifs collinaire du Limon) ainsi que les continuités écologiques majeures du territoire.

Pour cela, la commune souhaite poursuivre la protection des espaces naturels par un classement de ces espaces en zone N (naturelle) et par une réglementation qui n'autorise dans la zone N que les clôtures, les équipements pastoraux, les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation naturelle de la zone et les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers, à l'exception des antennes de télécommunication et de télédiffusion.

A noter que ce classement a été affiné par rapport au POS, et a permis de classer certains secteurs boisés, classés en zone NC du POS, au sein de la zone N.

En effet, les zones naturelles du POS représentaient 57 ha. Dans le PLU la superficie des zones naturelles est de 84 ha, soit +27 ha. Certaines parcelles à caractère naturel ont donc été introduites en zone N dans le PLU.

A noter que seule la zone naturelle au Sud du village a été réduite. Et pour cause, ce secteur avait été classé en zone NDit, mais représentait les secteurs concernés par le champ d'inondation de la Mède, sans toutefois avoir un caractère naturelle (beaucoup de parcelles agricoles).

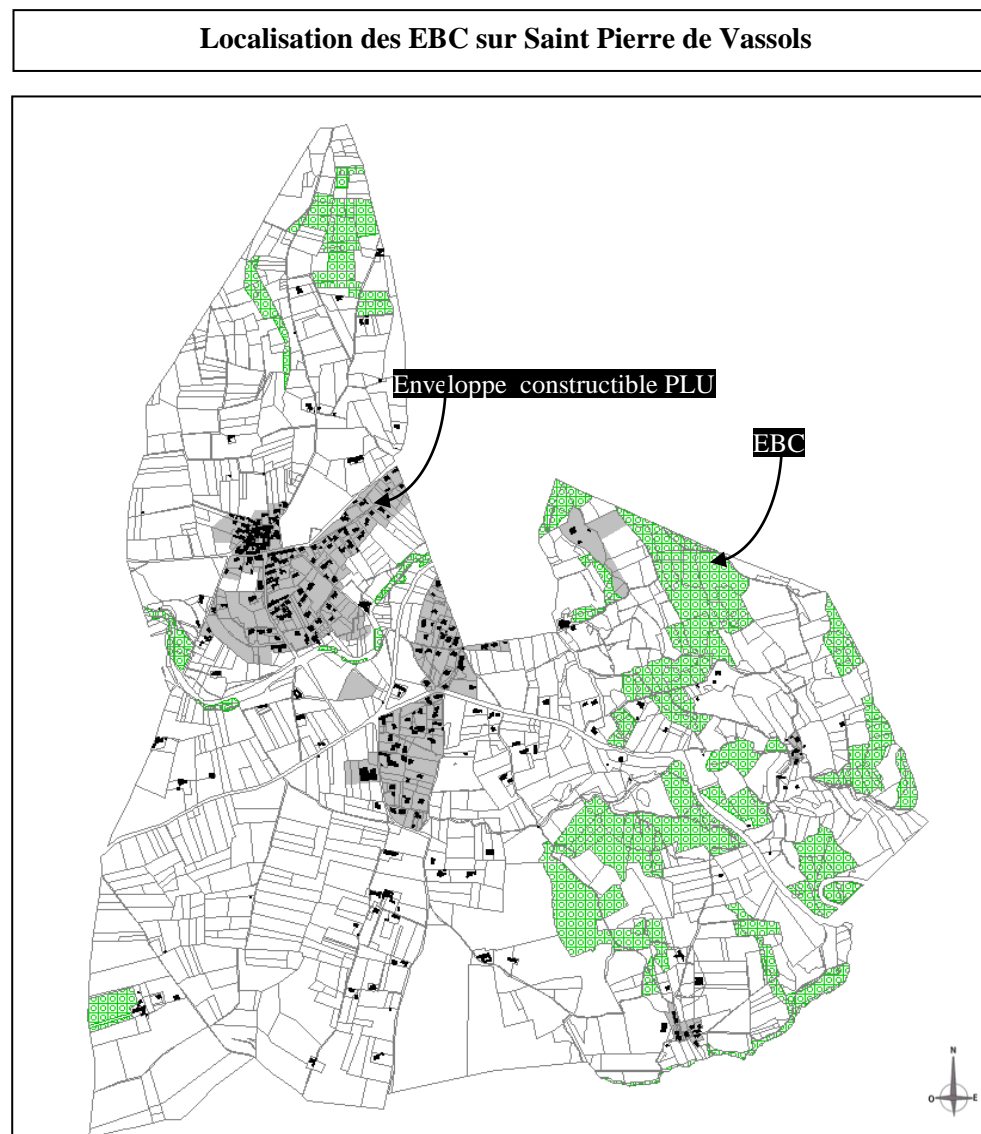


De plus, des **Espaces Boisés Classés (EBC)** ont été délimités sur les boisements les plus intéressants, en raison de l'intérêt qu'ils présentent, soit en terme de protection visuelle, soit en terme de valeur écologique et environnementale. Leur délimitation a été effectuée en fonction de la réalité du terrain et des enjeux paysagers, notamment dans un but de protection de la silhouette du village depuis les grands axes routiers.

Ce classement en EBC permet le maintien et la protection des espaces boisés présentant un intérêt écologique et/ou paysager. L'instauration du statut d'espaces boisés classés découle de l'application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Il permet de délimiter des espaces boisés à protéger ou à créer pour assurer la pérennité de l'état existant, ou la création d'un espace végétal.

De fait, pour assurer la préservation du milieu aquatique du cours d'eau de la Mède (en tant que continuité écologique) une partie de la ripisylve a été identifiée et classée en Espaces Boisés Classés (EBC). En effet, ce cours d'eau traverse tant des espaces naturels et agricoles et se trouve en limite de zones urbaines.

La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) peut être autorisée mais le défrichage est interdit. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en œuvre de la procédure de révision du PLU. Ainsi, on retrouve notamment des EBC le long du front Est au niveau des collines du Limon, au Nord et à l'Ouest du territoire. La préservation de certains éléments linéaires permet ainsi de conserver des haies et bosquets d'arbres situés en bordure ou à proximité des zones urbaines.



b) Contribuer au maintien du caractère des espaces agricoles

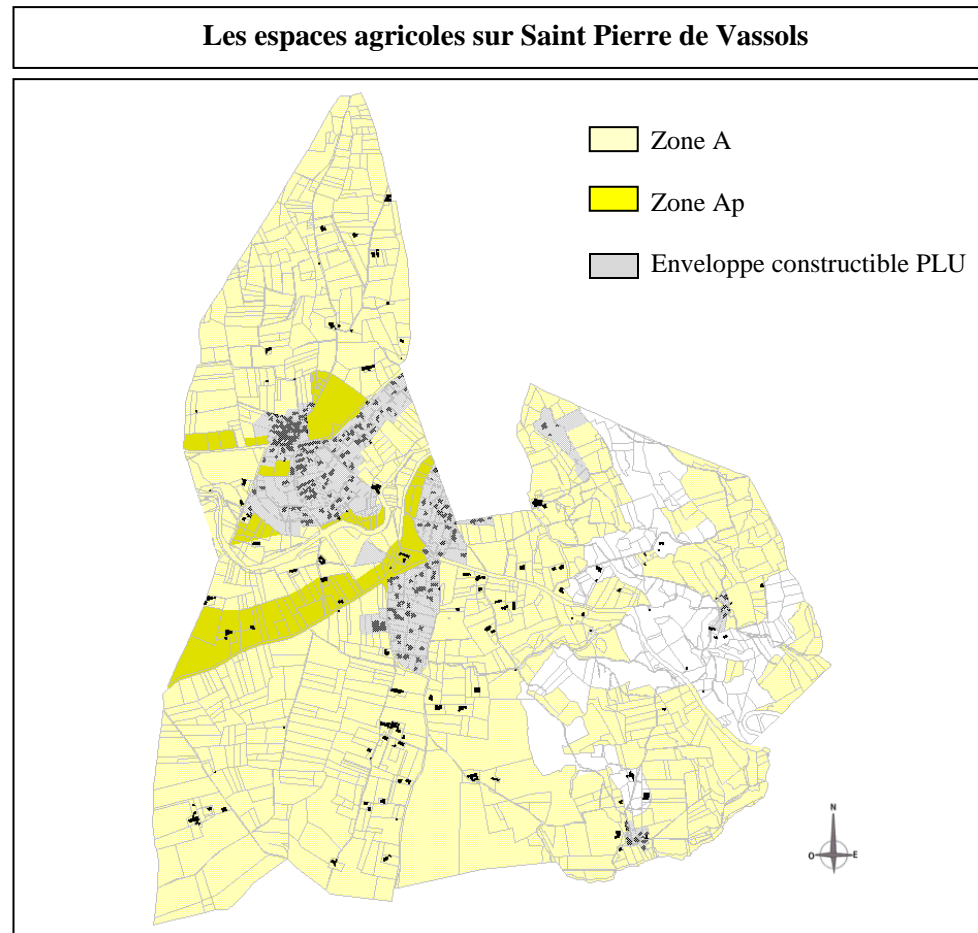
Le paysage communal est fortement structuré par l'activité agricole et la présence de boisements. Le paysage agraire est principalement constitué de vignobles et de quelques vergers et participe au dessin du paysage agricole, de la trame de boisements, des haies et des chemins ruraux.

La trame du vignoble, des champs, des haies, l'implantation des exploitations agricoles, contribuent pour une grande part à l'identité de la commune de Saint Pierre de Vassols et l'activité agricole, au sens économique, joue également un rôle dans l'économie locale.

C'est pour cela que les élus ont souhaité classer en zone agricole les espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique pour l'activité agricole et définir une réglementation adaptée de la zone agricole qui n'autorise que les occupations du sol nécessaires aux exploitations agricoles.

Les élus souhaitent protéger la zone agricole par une réglementation plus adaptée et plus restrictive et par un zonage adapté, avec un classement en **zone A** (agricole).

La **zone A** est une zone agricole à maintenir en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la commune. Ce sont des secteurs peu ou pas construits, équipés ou non, à l'intérieur desquels la construction est limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales.





Dans les secteurs d'imbrication entre espaces agricoles ou potentiellement agricoles, et les espaces naturels ou forestiers, des secteurs apparaissent comme des secteurs de mosaïques,

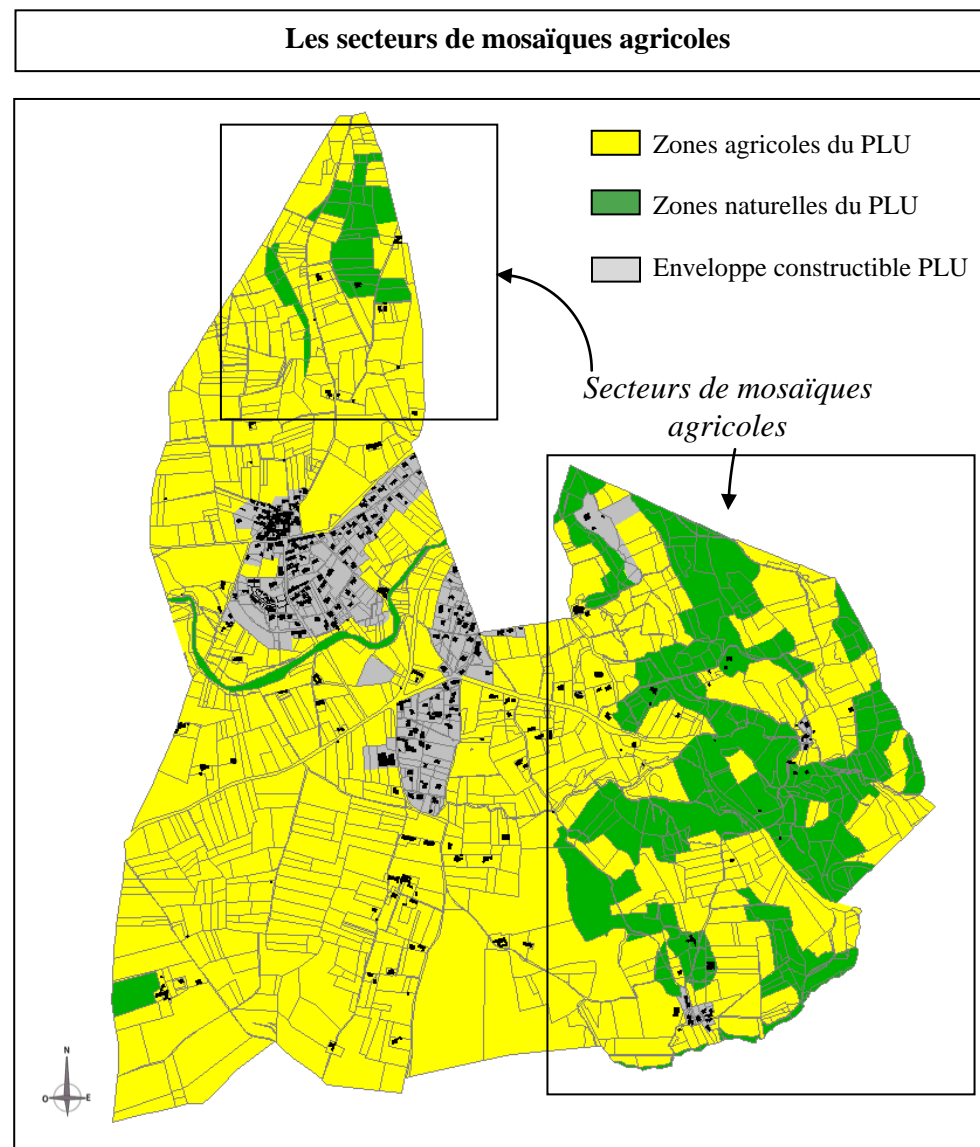
Ces espaces se définissent par :

- **la diversité** (des cultures, des espaces non cultivés, des milieux humides...);

- **la connexion** des éléments entre eux, nécessaire pour assurer la dispersion des espèces et les échanges génétiques entre populations ;

- **la fonctionnalité**, c'est-à-dire la capacité des divers éléments à remplir leurs différentes fonctions : distribution et épurement des eaux, abri contre le vent, production de nourriture ou de matières premières, refuges pour la faune, etc.

Ainsi, afin de garantir le caractère prioritairement agricole de ces espaces, une délimitation précise des zones agricoles et des zones naturelles a été faite, notamment par un zonage et un règlement adapté.



**Dans la zone agricole (A), seuls sont autorisés :**

1- Les adaptations ou réfections, à l'exclusion de tout changement de destination des constructions existantes.

2- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les bâtiments techniques (hangars, remises, caveaux, locaux de vente directe...)
- Les piscines et abris de piscine, dès lors qu'ils constituent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, qu'ils sont situés à proximité de la construction principale, et que la surface de plancher des abris de piscine n'excède pas 20 m<sup>2</sup>;

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

3- L'extension limitée à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5- Les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion et à l'aménagement des infrastructures routières qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone.

Nous avons donc vu que les règles énoncées dans le PLU permettent de garantir la protection de l'agriculture et de promouvoir la qualité des productions agricoles (vignobles AOC « Côtes du Ventoux ») tout en les valorisant. En effet, toutes les terres cultivées ont été intégrées au sein d'une zone A avec un règlement adapté. La capacité des zones constructibles est en adéquation avec la croissance démographique souhaitée, ce qui permet une protection plus importante de la zone agricole. De plus, les règles favorisent la densification des zones urbaines et à urbaniser ; on limite ainsi la consommation de l'espace.

c) Prendre en compte les risques naturels

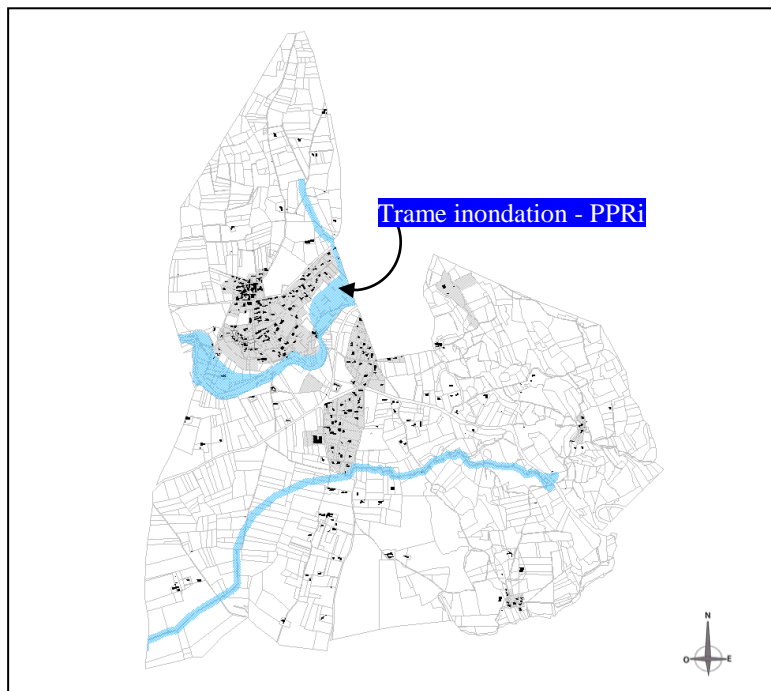
Les élus prennent en compte les risques naturels tels que le risque inondation ou le risque feu de forêt, en vue de limiter l'exposition aux risques des zones constructibles et donc de garantir un développement responsable de la commune de Saint Pierre de Vassols.

Risque inondation

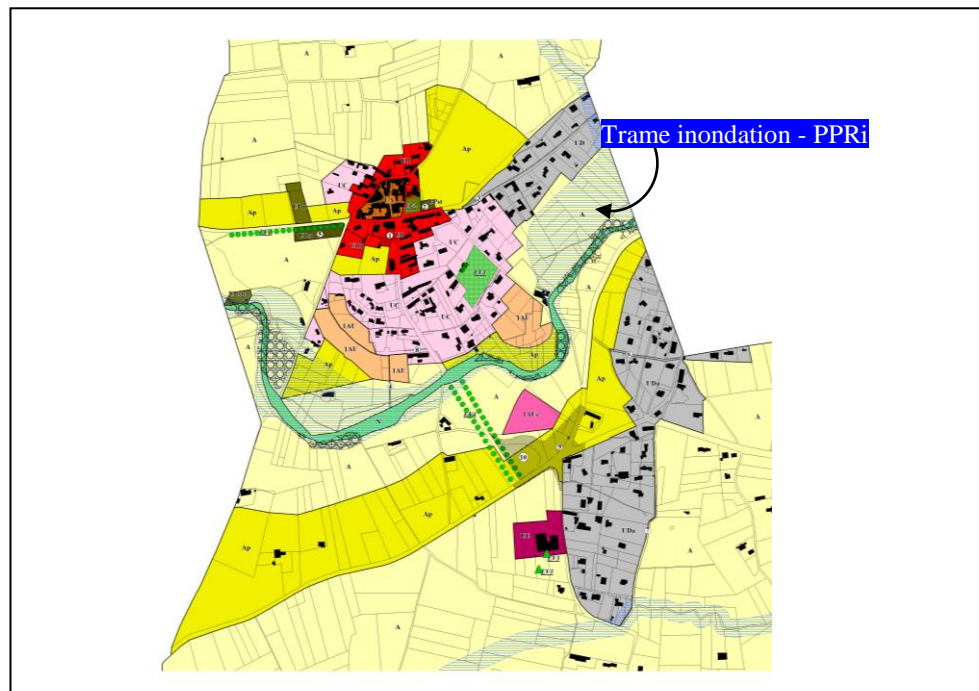
Le territoire de Saint Pierre de Vassols est en effet soumis au risque inondation par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du «Sud-Ouest Mont Ventoux». Le PPRi a été approuvé par arrêté préfectoral le 30/07/2007.

Ce document s'impose au Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, les secteurs inondables ont été reportés sur les documents graphiques et les prescriptions s'appliquant aux secteurs inondables ont été reprises dans les documents réglementaires du Plan de Prévention des Risques inondation. A noter que l'enveloppe constructible du PLU au niveau du village n'est que très faiblement impacté par le risque inondation.

**Le risque inondation sur la commune de Saint Pierre de Vassols**



**Extrait du plan de zonage PLU - risque inondation**



### Le risque incendie de forêt

La commune de Saint Pierre de Vassols est également soumise au risque incendie de forêt qui impacte de manière importante le territoire à l'Est mais aussi au Nord de la commune. Cependant, ce risque ne concerne pas les principales zones constructibles de la commune, et seules quelques constructions et une partie du camping sont impactées par ce risque.

Une carte extraite de la carte départementale d'aléa feu de forêt a été validée. Cette carte représentant les zones d'aléas, constitue la meilleure connaissance du risque sur le territoire communal et donne une indication du niveau d'aléa de forêt.

Afin de prendre en compte le risque incendie de forêt, le Plan Local d'Urbanisme délimite des secteurs indicés .f2 (aléa fort) et .f3 (aléa moyen) qui sont concernés par le risque. C'est pourquoi, pour des raisons de sécurité, et concernant cet indice, une réglementation spécifique a été mise en place dans le règlement des zones concernées.

Dans le secteur **Af2**, sont interdits toutes nouvelles constructions à usage d'habitation. Dans le secteur **Nf2** sont interdits toutes nouvelles constructions. Par ailleurs, pour être constructible (secteurs **Af2**, **Nf2** et **UTf3**, les terrains impactés par le risque feu de forêt doivent posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.5 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15 % ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus de 15% d'une largeur supérieur ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.



## TITRE 4 – PRESENTATION DU ZONAGE ET ESPRIT DU REGLEMENT

## **IV.1 PRESENTATION DES ZONES**

### **IV.1.1 – LES ZONES URBAINES**

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie, eau, assainissement, électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc constructibles.

Néanmoins, tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- Des parties actuellement non urbanisées ;
- De la gestion économe de l'espace ;
- De la qualité des terres agricoles ;
- De l'intérêt des sites et milieux naturels ;
- De l'existence de risques,
- Etc....

Les zones urbaines comprennent également les secteurs dans lesquels les équipements sont insuffisants et pour lesquels la commune s'engage à les renforcer ou les réaliser. Dans ce cas ne peuvent être classés en zone urbaine que les secteurs déjà urbanisés.

### **Zone UA**

---

La zone **UA** recouvre le village ancien de la commune. Elle regroupe l'habitat ancien et traditionnel de la commune. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu, le long des voies et en respectant les spécificités d'une composition urbaine. Cette zone est destinée à accueillir une mixité des fonctions : constructions à usage d'habitat, hôtelier et de restauration, de bureaux et de services, de commerces et d'artisanat.

Les hameaux historiques des Blancs et des Souquettons ont été classés en zone **UAa** (secteurs en assainissement autonome).

## **Zone UB**

---

La zone **UB** concerne l'extension urbaine de la zone UA. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir les commerces, services et activités non polluantes. Elle est destinée à accueillir une mixité des fonctions : constructions à usage d'habitat, hôtelier et de restauration, d'équipement collectif, de bureaux et de services, de commerce et d'artisanat et agricole. Cette zone est destinée à être densifiée.

La zone UB comprend un sous secteur **UBh** où pour des raisons paysagères (zone située en contrebas du village), les constructions devront respecter les règles de hauteur et densité différentes du reste de la zone.

## **Zone UC**

---

La zone **UC** concerne l'extension urbaine plus récente, caractérisée par une vocation principale d'habitat avec une mixité des fonctions. Elle peut également accueillir les commerces, services et activités non polluantes. Elle est destinée à accueillir une mixité des fonctions : constructions à usage d'habitat, hôtelier et de restauration, d'équipement collectif, de bureaux et de services, de commerce et d'artisanat et agricole. Cette zone accueille une majeure partie des constructions récentes sous la forme de logement individuel. Elle accueille les constructions en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement du domaine public. La morphologie bâtie peut cependant varier en fonction de la structure urbaine.

## **Zone UD**

---

La zone **UD** concerne l'extension urbaine périphérique ou en discontinuité du centre du village de faible densité, caractérisée par une vocation principale d'habitat. Cette zone vise à prendre en compte une urbanisation diffuse existante et à maintenir un tissu urbain aéré.

La zone UD comprend un secteur **UDa** correspondant aux secteurs d'habitat déconnectés du centre village, qu'il n'est pas prévu de densifier, au sein duquel des règles de densité plus réduites sont définies. Ces secteurs sont en assainissement autonome.

### **Zone UE**

---

La zone **UE** est réservée aux activités artisanales, commerciales, de bureau, de services, dans laquelle l'habitat est limité aux logements de fonction.

### **Zone UP**

---

La **zone UP** couvre les équipements publics, correspondant à une fonction d'intérêt collectif. Ces sites forment des entités bâties distinctes, en rupture avec le reste du tissu urbain environnant. La zone UP comprend un secteur **UPm**, qui correspond à l'emprise du cimetière, un secteur **UPst** concernant l'emprise d'aire de stationnement, et un secteur **UPstep** qui correspond à l'emprise de la station d'épuration.

### **Zone UT**

---

La zone **UT** est réservée aux équipements touristiques. Une partie de la zone UT est impactée par le risque feu de forêt (**UTf3**).

De fait, les règles définies au sein de cette zone visent à assurer le bon fonctionnement de cet équipement. Par conséquent, le règlement autorise : les constructions liées et nécessaires aux activités de tourisme, les campings caravanings, les habitations légères de loisirs et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **IV.1.2 – LES ZONES A URBANISER**

Ces zones équipées ou non, peu ou pas construites, regroupent des secteurs à caractère dominant naturel de la commune.

### **Zone 1AU**

---

La zone **1AU** est une zone destinée à l'urbanisation future, ouverte immédiatement à l'urbanisation dans la mesure où elle est desservie par tous les réseaux. Cette zone fait l'objet **d'orientations d'aménagement et de programmation**.

Délimitée en jonction de la zone UC, cette zone vise à être densifiée. En effet, elle s'insère au sein du secteur périphérique proche du village. Elle est ainsi destinée à accueillir une mixité des fonctions et une partie des besoins en logements.



Pour les zones 1AU, les constructions autorisés ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme **d'une seule opération d'aménagement d'ensemble** qui ne remettent pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement.

Une zone **1AUe** a été créée et correspond à une zone ouverte permettant la réalisation d'un commerce de proximité, et qui ne peut être aménagée que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui ne remettent pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement.

#### **IV.1.3 – LES ZONES AGRICOLES**

Ces zones équipées ou non, peu ou pas construites, sont celles à l'intérieur desquelles la construction est limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales. Par ailleurs, Peuvent être classées en zones agricoles, les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

##### **Zone A**

---

La zone **A** est une zone à maintenir en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité. Cette zone intègre également des constructions à usage d'habitation, où l'extension limitée et les annexes (sous conditions) sont autorisées.

Elle comprend un secteur **Ap** où pour des raisons paysagères, tout nouveau siège d'exploitation est interdit.

La zone **A** est également concernée par le **risque incendie de forêt (secteurs Af2)**. Pour cette zone A, l'indice f2. signifie que les terrains qui portent cette appellation sont soumis à des prescriptions particulières. Une partie de la zone A est également concernée par le risque inondation du PPRi du bassin versant Sud-Ouest du Mont Ventoux.

#### **IV.1.4 – LES ZONES NATURELLES**

Peuvent être classées en zones naturelles et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

##### **Zone N**

---

La zone **N** est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages ou de leur intérêt écologique et /ou environnementale.

La zone N est concernée par le risque incendie de forêt, au regard de la présence de nombreux espaces naturels sur le territoire communal. Pour ce secteur N, l'indice f2. signifie que les terrains qui portent cette appellation sont soumis à un risque incendie de forêt fort.

Une partie de la zone N est également concernée par le risque inondation du PPRi du bassin versant Sud-Ouest du Mont Ventoux.

#### **IV.1.5 – LES AUTRES DELIMITATIONS**

Le Plan Local d'Urbanisme délimite également :

- Des **emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou d'ouvrages publics.
- Des **Espaces Boisés Classés (EBC)** à protéger ou à créer, pour assurer la pérennité de l'état existant ou la création d'un espace végétal. La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) est autorisée mais le défrichage est interdit, ainsi que la plupart des constructions. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en œuvre de la procédure de révision.
- Des **éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2e du Code de l'Urbanisme** dans le but «d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation».
- **L'enveloppe du PPRi du bassin versant Sud-Ouest du Mont Ventoux**, afin d'informer la population de la présence de ce risque. Toutefois, les dispositions réglementaires de ce PPRi sont intégrées en annexe du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

## **IV.2 LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES – L'ESPRIT DU REGLEMENT**

### **IV.2.1 – LES PRINCIPES**

#### **⊙ Article R.123-4 (D. n°2012-290, 29 février, article 21)**

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée.

#### **⊙ Article R.123-5 (D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **⊙ Article R.123-6 (D. n°2012-290, 29 février 2012, art. 22)**

Les zones à urbaniser dites « zones AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

⊙ **Article R.123-7 (D. n°2012-290, 29 février 2012, art. 23)**

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

⊙ **Article R.123-8 (D. n°2012-290, 29 février 2012, art. 24)**

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L.123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

#### **IV.2.2 – L'ESPRIT DU REGLEMENT**

##### *a) Limitations concernant les occupations et utilisations du sol*

Les limitations concernent l'interdiction d'implanter des constructions ou une occupation du sol liées à une activité ou une fonction qui ne serait pas compatible avec la vocation de la zone concernée. **Les zones U et AU** sont urbanisées ou destinées à l'être, au contraire des zones A et N qui sont des zones de protection.

Les zones **UA, UB, UC, UD et 1AU** ont ou auront pour vocation principale d'accueillir de l'habitat dans un contexte de mixité fonctionnelle. En conséquence, ne sont interdites dans ces zones que les activités nuisantes ou incompatibles avec l'habitat et les activités de proximité.

La zone **1AU** soumet les nouvelles constructions à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et à la condition qu'elle ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation. De plus, dans un objectif de favorisation de la mixité dans l'offre de logements, la zone **1AU** soumet les opérations à usage d'habitat à la réalisation d'un nombre minimal de logements par secteur et à un taux minimal de logements locatifs conventionnés (**PLUS** ou **PLAI**).

La zone **UE** correspond à la zone d'activités. Il s'agit d'un secteur urbanisé, dans lequel pourront être autorisées les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, de bureaux ou services, et d'équipements collectifs. Les constructions à usage d'habitation ainsi que les extensions des celles existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous conditions.

La zone **UP** concerne la zone d'équipements publics et rassemble les zones **UPst** pour le stationnement, **UPstep** pour la station d'épuration et la zone **UPm** pour le cimetière.

**La zone UT** correspond à la zone d'équipements activités touristiques. Il s'agit d'un secteur urbanisé, dans lequel pourront être autorisées les constructions à usage d'équipements et/ou d'hébergement collectif.

En zone **A**, les limitations visent à protéger le potentiel agronomique et économique des terres agricoles. Ainsi, en dehors des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ne sont autorisées, que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un secteur spécifique **Ap** identifie des terrains à protéger, pour des raisons paysagères, dans lequel tout nouveau siège d'exploitation y est interdit.

En zone **A**, l'extension, dans la limite de 30% de la superficie initiale des constructions à usage d'habitation est autorisée, sans toutefois dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les annexes des constructions à usage d'habitation sont également autorisées sous conditions.

Les zones **A** sont partiellement concernées par le risque inondation (PPRI du Bassin Sud Ouest du Mont Ventoux). De plus, elles sont également partiellement concernées par un risque incendie de forêt. Des prescriptions particulières s'appliquent aux autorisations de construire.

En zone **N**, seules quelques constructions et installations soumises à conditions particulières sont autorisées. L'objectif est de préserver le caractère naturel de la zone. Cependant, l'extension limitée à 30% de la superficie des bâtiments d'habitation sont autorisés ainsi que leurs annexes (sous conditions), dès lors que cette extension ne compromet pas la vocation naturelle et paysagère du site. Le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les zones **N** sont partiellement concernées par le risque inondation (PPRI du Bassin Sud Ouest du Mont Ventoux). De plus, elles sont également partiellement concernées par un risque incendie de forêt. Des prescriptions particulières s'appliquent aux autorisations de construire.

#### b) Limitations relatives à l'accès et à la voirie

L'objectif des limitations est ici d'assurer pour toute construction et notamment les constructions nouvelles :

- La sécurité et le bon fonctionnement des accès ;
- L'accessibilité aux services de lutte contre les incendies ;
- L'accès aux services d'entretien ;
- Les possibilités de manœuvre et de retournement.

#### c) Limitations relatives aux conditions de desserte par les réseaux

Les limitations visent à :

- Garantir de bonnes conditions sanitaires aux (futurs) habitants et de garantir la santé et la sécurité publique ;

- Préserver les ressources souterraines en eau ;
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ;
- Déterminer les moyens de défense extérieure contre l'incendie ;
- Définir les modalités d'assainissement des futures constructions,
- Favoriser le déploiement des réseaux de communication numérique.

d) Limitations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone **UA** et **UB**, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées. Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. L'ensemble de règles de cette zone vise à conserver cette morphologie urbaine et à reproduire ces caractéristiques pour obtenir une continuité dans le bâti existant. On conserve ainsi un caractère dense dans le centre.

**Dans la zone UC**, lorsque les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer un retrait de 3 mètres minimum de la limite des voies ou emprises publiques existantes doit être respecté par rapport au domaine.

**Dans la zone UD**, en agglomération, les constructions devront être édifiées à 6 mètres minimum de l'axe des voies communales et à 10 m de l'axe des voies communales pour la zone UDa. L'objectif est de conserver les formes urbaines existantes avec un tissu bâti plus aéré. C'est pourquoi un retrait est imposé. Hors agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de 25 m de l'axe de la RD974, et 15 m de l'axe des autres voies départementales. On applique ici le règlement de voirie départemental.

**Dans les zones à urbaniser (1AU sauf 1AUe)**, en agglomération, lorsque les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer un retrait de 3 mètres minimum de la limite des voies ou emprises publiques existantes doit être respecté par rapport au domaine public.

**Dans les zones UE et 1AUe**, les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique et 15 m de l'axe de la RD163 pour la zone UE. Le long des cours d'eau, les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

**Dans les zones UP**, toute construction doit être distante d'au moins 4 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique, et hors agglomération cette distance est portée à 15 m de l'axe de la RD55.

**Dans les zones UT**, toute construction doit être distante d'au moins 8 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

**Dans les zones A et N**, les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique. Par ailleurs, le long des fossés, cours d'eau et canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges. Ainsi, la marge de recul imposée le long des rivières ou de canaux, permet de prendre en compte les risques d'inondation et de ne pas gêner l'écoulement naturel des eaux. Hors agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de 25 m de l'axe de la RD974, et 15 m de l'axe des autres voies départementales.

Enfin, de manière générale, la règle impose, au sein de toutes les zones concernées, un recul différencié par rapport aux voies départementales, afin de prendre en compte les risques de nuisances sonores, mais aussi pour ne pas gêner l'agrandissement éventuel des voies dans le futur qui viserait à mettre en cohérence l'affectation des voies existantes et leurs caractéristiques.

e) Limitations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ont pour objet :

- D'homogénéiser le bâti ;
- D'assurer des conditions de sécurité (propagation des incendies, accessibilité aux services de lutte contre les incendies).

Dans la zone **UA**, en bordure de voie, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit en être situé à une distance au moins égale à 3 mètres.

Cette distance est portée à 4 mètres pour les autres zones.

f) Limitations relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les limitations sont ici motivées par des raisons de sécurité et d'accessibilité aux services de lutte contre les incendies et par des conditions de salubrité conformes au Règlement National d'Urbanisme.

Dans les zones **UA** et **UB** les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour les façades les moins ensoleillées, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres en zones **UC, UD, UE, UT, A et N**.



Cet article n'est pas règlementé pour la zone **UP, 1AU** et **1AUe**.

*g) Limitations relatives à l'emprise au sol*

Les limitations sont ici motivées par des raisons morphologie urbaine, de gabarit des constructions et d'occupation de l'espace.

**Cet article n'est pas règlementé pour les zones UA, UP, UT et 1AU** pour lesquelles d'autres règles sont applicables.

Dans la zone **UB**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain, et 40% de la superficie du terrain en zone **UBh**.

Dans la zone **UC** et la zone **1AU**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans la zone **UD**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain, contre 8% en zone **UDa**.

Dans la zone **1AUe**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de la zone.

Dans la zone **UE**, l'emprise au sol de toute construction et le coefficient d'imperméabilisation ne pourra excéder **60%** de la superficie de la parcelle.

Enfin, dans les zones **A** et **N**, en cas d'extension des bâtiments d'habitation existants, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment. De plus, concernant l'emprise au sol des annexes de bâtiment d'habitation, l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

*h) Limitations relatives à la hauteur maximale des constructions et installations*

Les règles mises en place limitent en hauteur les constructions, afin que leur volume ne nuise pas au caractère du site qui les entoure et afin de renforcer l'intégration des constructions dans le paysage.

Afin de conserver l'aspect actuel du centre village, dans la zone **UA**, la hauteur des faîtes doit s'inscrire sous l'enveloppe générale des toitures de la zone. De plus, la hauteur sera limitée à celle des immeubles voisins.

Dans les zones **UC, UD, 1AU, UD et UP**, la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, soit 9 mètres au faîte.

Dans la zone **UB**, la hauteur est limitée à 7.5 mètres à l'égout du toit, soit 9 mètres au faîtage. De plus, au sein de du secteur **UBh**, des hauteurs différentes sont données pour tenir compte des enjeux paysagers avec le centre historiques. Ainsi, la hauteur est limitée à 5 mètres au faîtage.

Les hauteurs des constructions dans les zones **UE, UT et 1AUe** visent à permettre la réalisation de bâtiments techniques et spécifiques tout en assurant une intégration paysagère des constructions.

Dans les zones **A et N** la hauteur est limitée à 7.5 mètres à l'égout du toit, soit 9.5 mètres au faîtage. En cas de terrain en pente des adaptations seront admises. La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 m à l'égout des toitures. Enfin, dans la zone **A**, des adaptations mineures pourront être si elles sont justifiées par des impératifs techniques.

*i) Limitations relatives à l'aspect extérieur des constructions*

Les dispositions règlementant l'aspect extérieur des constructions ont une fonction d'ordre paysager, esthétique, urbanistique et architectural. Elles visent à l'intégration des constructions dans leur site et leur environnement naturel ou bâti, et au maintien d'une certaine qualité architecturale, par des dispositions concernant l'usage de matériaux et de couleurs, les formes et pentes de toitures, ou les clôtures.

*j) Limitations relatives au stationnement*

Les conditions de stationnement sont réglementées dans les zones où cette donnée est susceptible d'occasionner des dysfonctionnements. Les règles édictées sont motivées par les objectifs suivants :

- La satisfaction des besoins générés par l'habitat ou les activités en matière de stationnement ;
- La sécurité (les manoeuvres d'entrée et sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques) ;
- Le fonctionnement des espaces publics (nuisances apportées par l'encombrement de véhicules en stationnement sur le domaine public).

*k) Limitations relatives aux espaces libres et plantations*

Ces limitations sont motivées par des impératifs d'intégration et de mise en valeur des constructions et des sites (amélioration de l'aspect des terrains, masquage d'éléments inesthétiques, protection de la végétation existante). Elles complètent ainsi l'article 11 du règlement.

Dans la zone **1AUe**, la superficie concernant les espaces vert doit être de 20% minimum de l'assiette du projet.



## TITRE 5 – INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

## **PREAMBULE**

Par délibération, le conseil municipal a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Pierre de Vassols est un document d'urbanisme, qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire communal.

La présente partie a pour principal objectif d'évaluer la prise en compte de l'environnement par le PLU et d'évaluer quelles sont les incidences de ce document d'urbanisme sur l'environnement.

### Contexte réglementaire

La Directive Européenne du 21 juillet 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, impose la réalisation d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dès le stade de leur planification. Elle a été transposée en droit interne par :

- **L'ordonnance du 3 juin 2004**, modifiant notamment le code de l'Environnement et le code de l'Urbanisme ;
- **Les décrets 608 et 613 du 27 mai 2005**, codifiés dans le code de l'Environnement et le code de l'Urbanisme ;
- **La circulaire du 12 avril 2006**, relative à l'évaluation de certains plans, schémas, programmes et autres documents de planification ayant une incidence notable sur l'environnement ;
- **Le décret n°2010-365 du 9 avril 2010**, relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000.
- **La loi n°2014-366 du 24 mars 2014**, relative à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a modifié l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme dans le sens d'un élargissement du champ d'application de l'évaluation environnementale des PLU :

*« [...] II. Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants :*

*1° Les plans locaux d'urbanisme :*

*a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils*

*s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;*

*b) Ou qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés aux articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs ; [...] »*

Suite à la décision d'examen au cas par cas prise en application de l'article R.121-14-1 du Code de l'Urbanisme, l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, a décidé par courrier en date du 12 décembre 2013, de soumettre à évaluation environnementale le projet de PLU de Saint Pierre de Vassols.

## V.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : ANALYSE SYNTHETIQUE

Cette première partie a pour objectif d'effectuer une synthèse des composantes environnementales identifiées lors de la phase de diagnostic, en dégageant ainsi les grands enjeux pour chacun des thèmes évoqués : occupation du sol, paysage et patrimoine, milieux naturels et biodiversité, infrastructures et équipements, risques naturels et nuisances.

| Thème  | Etat des lieux  | Enjeux  |
|--|---|---|
| <b>Occupation du sol</b>                     |   |   |
| Morphologie urbaine et consommation d'espace | <p>La commune s'est développée autour de son centre ancien avant de progresser au Sud, en direction de la Mède.</p> <p>Une poche d'urbanisation déconnectée du village s'est formée à l'Est de la RD974, comprenant aussi une petite zone d'activité.</p> <p>Le territoire présente également un habitat dispersé au sein de la zone agricole (mas, bâtiments d'exploitation, logements) ainsi qu'un camping et deux hameaux (les Souquettons et les Blancs).</p> | <p>Privilégier le renforcement de la centralité historique, en continuité du tissu existant, et s'assurer d'une urbanisation maîtrisée en délimitant les zones constructibles en adéquation avec la capacité souhaitée d'accueil de nouveaux ménages.</p> |
| <b>Paysage et patrimoine</b>                 |   |   |
| Principaux cônes de vues                     | <p>Les principaux axes routiers offrent des perspectives lointaines sur le grand paysage (Massif du Ventoux, colline du Limon, Dentelles de Montmirail), mais aussi sur le village (silhouette bâtie, terrasses...)</p>   | <p>Veiller à sauvegarder les vues et les paysages depuis les axes routiers, mais aussi depuis le village.</p>   |
| Entrées de village                           | <p>Saint Pierre de Vassols possède 3 entrées de village principales : RD55 depuis Modène (à l'Ouest), RD55 depuis Crillon le Brave (à l'Est), et l'allée des Pins. Ces entrées sont soit végétalisées (alignement d'arbres), soit structurées par la viticulture qui dégage les vues sur le centre ancien du village.</p>   | <p>Définir des prescriptions pour préserver le caractère des entrées de village.</p>  |
| Patrimoine bâti                              | <p>La commune compte quelques monuments d'intérêts patrimoniaux tels que l'Eglise ou les oratoires répartis sur la commune. Ce patrimoine participe à l'identité du village.</p>  | <p>Sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti communal qui confère une identité à la commune de Saint Pierre de Vassols.</p>   |

|  |  |  |
|--|--|--|
| Patrimoine naturel                       | Les plaines cultivées (vignes et vergers notamment), en passant par les premiers contreforts du Ventoux (massifs boisés du Limon) et les zones humides de la Mède (ripisylve), constituent pour la commune de Saint Pierre de Vassols un patrimoine naturel riche et diversifié. | Sauvegarder et valoriser le patrimoine naturel qui confère une identité au village de Saint Pierre de Vassols.   |
| <b>Milieus naturels et biodiversité</b>  |  |  |
| Mesures de protection de l'environnement | Le territoire est concerné par une ZNIEFF géologique (Gypses de Mormoiron). Il s'inscrit aussi dans la zone de biosphère du Mont Ventoux (zone de transition) et fait partie du projet de PNR Mont Ventoux. La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000.             | Prendre en compte ces mesures de protection par un zonage et un règlement adaptés visant à préserver les richesses écologiques et environnementales du territoire.                           |
| Continuités écologiques                  | Présence de la Mède, principal cours d'eau du territoire, qui traverse la commune d'Est en Ouest.<br><br>Les massifs boisés à l'Est font partie de la continuité écologique des contreforts du Mont Ventoux ; espace naturel majeur à l'échelle supracommunale.                  | Prendre en compte les continuités écologiques majeures afin d'en assurer leur préservation et leur mise en valeur.   |
| <b>Infrastructures et équipements</b>    |  |  |
| Déplacements                             | La commune est bien desservie par les axes routiers avec la présence de routes départementales et de routes locales qui maillent le territoire communal.<br><br>Cependant, la capacité en matière de stationnement est jugée insuffisante sur certains secteurs du village.      | Intégrer la problématique des déplacements dans le développement de la commune, et notamment des cheminements doux et du stationnement, afin de limiter les déplacements motorisés.          |
| Assainissement                           | La station d'épuration a une capacité de 800 EH. Le système d'assainissement est efficace et la capacité de la station d'épuration est en adéquation avec l'évolution démographique prévue.  | Etre vigilant à l'adéquation entre la capacité des équipements (station d'épuration, réseau d'eau potable, école...) et les nouveaux besoins induits par l'apport d'une nouvelle population. |
| Eau potable                              | Le réseau d'eau potable est à la charge du syndicat des Eaux Rhône Ventoux. La qualité et la quantité d'eau produite sont conformes aux besoins actuels et futurs.   |  |
| Equipements publics                      | La commune dispose de plusieurs équipements à destination du public : mairie, groupe scolaire, salle polyvalente, bibliothèque...  |  |

|  |   |  |
|--|---|--|
| Communications numériques  | La couverture ADSL sur les zones urbanisées est moyenne (village) à très moyenne (reste du territoire).   | Permettre le développement des communications numériques, notamment par un règlement adapté.   |
| Consommations d'énergie  | Les secteurs résidentiels et des transports sont les plus gros consommateurs d'énergie sur Saint Pierre de Vassols.   | Limitier les consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.   |
| <b>Risques naturels et nuisances</b>                                 |   |  |
| Risque inondation  | Saint Pierre de Vassols est soumis au risque d'inondation notamment par le cours d'eau de la Mède. Le PPRi du « Sud-Ouest Mont Ventoux » a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juillet 2007.  | Prendre en compte les risques naturels et les nuisances, et intégrer des dispositions particulières dans les documents réglementaires, notamment concernant les risques inondation et feux de forêt. |
| Risque incendie de forêt   | En raison du nombre important de boisements sur la frange Est du territoire, la commune est impactée par ce risque. Il s'agit principalement des éléments boisés de la colline du Limon.  |  |
| Risque sismique  | La commune est classée en zone d'aléa modéré.   |  |
| Risque lié au retrait gonflement des argiles et mouvement de terrain | Concernant le risque lié aux argiles, Saint Pierre de Vassols est concernée par l'aléa faible (quasi totalité des zones urbanisées) et par l'aléa moyen (colline du Limon et secteur au Nord du territoire). Par ailleurs, certains secteurs sont concernés par le risque de mouvement de terrain, mais ils se situent en dehors des espaces urbanisés de la commune. |  |

Le projet de PLU de Saint Pierre de Vassols est soumis à évaluation environnementale. Dans ce contexte, et suite à l'élaboration de l'état initial de l'environnement naturel, le bureau d'étude ECO-MED (spécialisé en environnement naturel) a réalisé le volet naturel de cette évaluation environnementale et une évaluation préliminaire des incidences Natura 2000. Le volet naturel de l'évaluation environnementale a été ciblé sur les parcelles encore naturelles visées par un changement de zonage et un développement urbain potentiel.

Suite à ces études, ECO-MED préconise :

- de proscrire certaines espèces d'arbres ou arbustes afin de conserver la qualité des milieux naturels proches.
- de conserver certains éléments linéaires types haies ou bosquets d'arbres situés en bordure ou à proximité de certaines zones urbaines et pouvant être favorable à la création d'un habitat naturel.
- de préserver deux arbres identifiés par ECO-MED, pouvant abriter la reproduction d'espèces cavernicoles.



## V.2 – EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Afin d'apporter une vision globale de l'impact du PLU sur l'environnement, une analyse globale des incidences du Plan Local d'Urbanisme a été réalisée, présentant les diverses incidences selon les thématiques environnementales et enjeux abordés dans le diagnostic environnemental. Notons également que les incidences ne sont pas forcément négatives et peuvent présenter une plus value pour l'environnement. Il conviendra également de distinguer, dans la mesure du possible, les incidences directes et indirectes, temporaires et permanentes, réversibles et irréversibles.

### V.2.1 – OCCUPATION DU SOL

L'objectif de la municipalité est d'une part d'affirmer le centre du village comme un pôle centrale de vie actif, et d'autre part, de privilégier l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante. Il s'agit en effet de redéfinir les zones urbaines en assurant une densification adaptée aux secteurs dans lesquels elles s'inscrivent et une diversification des formes d'habitats.

Ce souci de protection s'accompagne d'une volonté de favoriser une mixité de la population à travers notamment la production de logements adaptés aux ménages présentant les revenus les plus modestes. L'objectif est également d'affirmer le caractère rural et dynamique de la commune, par le maintien d'une activité locale de proximité.

Ainsi, les élus envisagent dans leur PADD, d'ici les 15 prochaines années, de maîtriser la croissance démographique **par l'accueil de 100 habitants supplémentaires**, soit un taux de croissance annuel moyen (TCAM) d'environ 1.1%. Ce rythme démographique est considéré comme pouvant permettre la préservation du cadre de vie et de l'environnement (naturel et agricole), tout en permettant le développement de la commune et le maintien du dynamisme local et des activités. Le maintien de la population résidente et l'accueil d'une nouvelle population déterminent la création **d'environ 50 logements** (45 logements concernant l'accroissement démographique et 5 pour le desserrement des ménages).

Si l'on prend en compte l'économie de l'espace avec une densité moyenne de **20 logements par hectare**, les besoins en foncier de la commune de Saint Pierre de Vassols s'élèvent donc à **environ 3 à 4 hectares** (en ayant inclus la rétention foncière, la superficie nécessaire aux voiries, ...).

#### *Evolution de l'enveloppe constructible, entre le POS et le PLU, toutes zones confondues*

Afin de délimiter l'enveloppe constructible du PLU, les élus ont pris en compte plusieurs critères : les éléments naturels, paysagers et topographique, la présence d'un tissu bâti et le risque inondation.

L'objectif est donc de maîtriser l'accueil de population et d'encadrer les nouveaux projets. Pour cela, il s'agit d'organiser un développement cohérent de la commune en urbanisant en continuité immédiate du village. De fait, certaines limites de l'urbanisation ont été redéfinies par rapport au précédent document d'urbanisme, en s'appuyant notamment sur les éléments naturels et paysagers.

La nouvelle délimitation de l'enveloppe constructible s'est également attachée à tenir compte des enjeux écologiques, notamment en lien avec la présence de cours d'eau de la Mède qui traverse la commune et de la présence de risques naturels.

Ainsi, une large partie de l'enveloppe constructible du POS a été conservée dans le PLU : les secteurs urbanisés à vocation résidentielle, ancienne zone NB du POS, voient leur enveloppe constructible se maintenir, sans créer de nouveau secteur. L'enjeu est de finir l'urbanisation de ces secteurs en conservant le mode d'urbanisation existant. Les hameaux historiques des Blancs et des Souquettons sont maintenus, ainsi que le secteur du camping. Concernant le village, les limites du centre ancien, de la première couronne et des extensions plus récentes sont les mêmes que dans le POS. L'enjeu est dans ces secteurs de densifier les espaces encore non bâtis et de conforter le centre du village comme une polarité.

Cependant, certains secteurs, constructibles dans le POS, ont été classés en zone agricole dans le PLU :

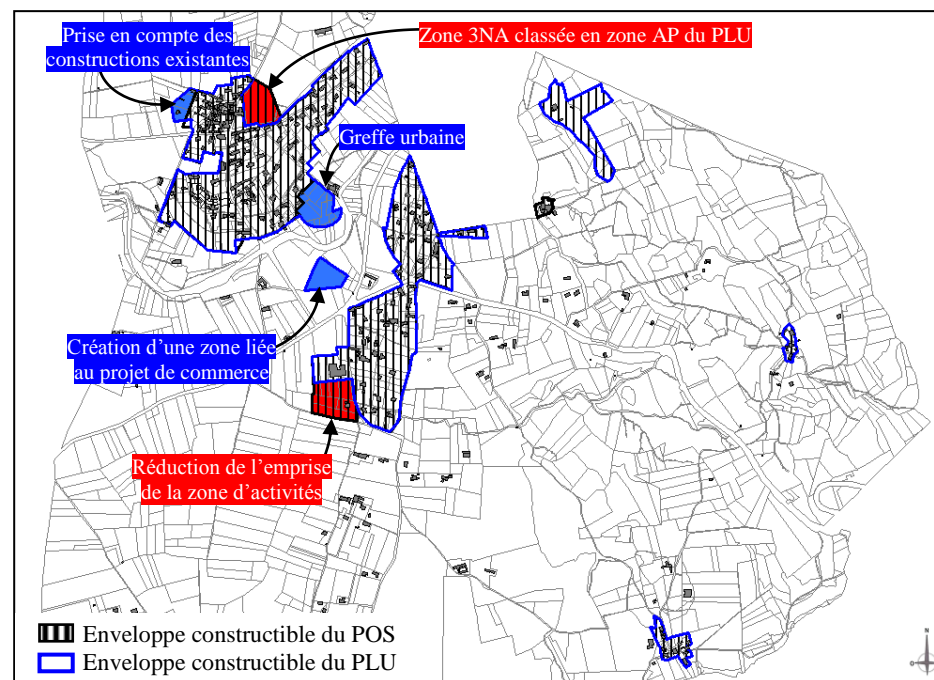
- la zone 3NA (environ 1 ha), pour laquelle les enjeux paysagers étaient trop importants pour permettre la réalisation de nouvelles constructions, principalement en raison de la visibilité avec le centre ancien. De fait, le terrain a été introduit au sein d'un secteur agricole protégé (Ap).

- une partie de la zone 2NA (environ 1.5 ha). La superficie de cette zone à vocation économique est aujourd'hui trop importante par rapport aux besoins identifiés sur ce secteur.

A l'inverse, certains secteurs, classés en zones agricoles ou naturelles du POS ont été classés en zones urbaines dans le PLU :

- l'extension de l'urbanisation sur la partie Sud-est de la commune (1 ha), secteur de Saint-Trouba sous la forme d'une greffe. Ce secteur est en continuité immédiate du tissu existant.

### Evolution de l'enveloppe constructible POS/PLU



Par ailleurs, le développement de ce secteur est limité puisqu'il est physiquement délimité par des constructions au Nord, le chemin du Moulin à l'Est (raccordement aux différents réseaux : EU, AEP, etc.) et la Mède au Sud et à l'Ouest.

- un secteur destiné à l'accueil d'un commerce a été créé (environ 0.75 ha), afin de prendre en compte les besoins de la population. Pour préserver le site dans lequel ce secteur se situe, des dispositions ont été prises concernant le paysage, l'écologie et les déplacements. Ce secteur est physiquement délimité par la Mède au Nord (ripisylve) et des voiries d'accès à l'Ouest et au Sud (RD974). Par ailleurs le secteur sera déjà en partie artificialisé par la réalisation d'un giratoire et d'un parc de liaison (développement des transports en mode doux).

- d'autres parcelles ont été intégrées à l'enveloppe constructible du PLU, mais il s'agit dans ce cas de prendre en compte les constructions existantes ayant une proximité directe avec le centre ancien.

Consciente de la nécessité de maîtriser son développement, la commune de Saint Pierre de Vassols souhaite ainsi s'inscrire dans un projet d'aménagement durable.

*La délimitation des zones constructibles issue de l'élaboration du PLU présente donc une faible incidence sur l'environnement dans la mesure où la capacité de l'enveloppe constructible a été équilibrée entre le POS et le PLU, tout en répondant aux besoins futurs de la population de Saint Pierre de Vassols. De plus, la révision du POS apporte même une plus value par rapport au document d'urbanisme antérieur dans la mesure où les zones urbaines existantes et celles créées visent à renforcer la densification des zones urbaines du village (passage d'environ 6 logements/ha avec le POS à 20 logements/ha avec le PLU), et ainsi limiter la consommation des espaces agricoles.*

## V.2.2 – PAYSAGE ET PATRIMOINE

### a) Préserver les grands espaces du territoire

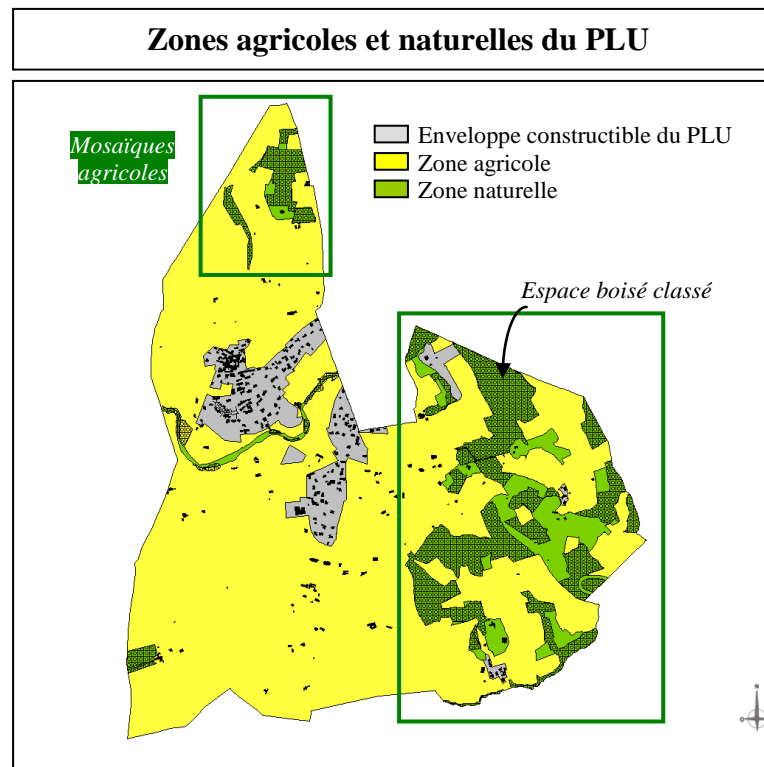
La commune de Saint Pierre de Vassols possède un patrimoine naturel varié, de qualité : une plaine agricole structurante, et des espaces boisés sur les franges Est et Nord qui participe au découpage paysager du territoire formant ainsi une mosaïque agricole.

La dynamique de croissance démographique n'est pas sans bousculer l'occupation du territoire communal et l'équilibre entre activités humaines et cadre environnemental. Face à ce constat, les élus souhaitent que la commune conserve son aspect de village agréable à vivre. C'est pourquoi les grands espaces du territoire doivent être préservés.

Les élus ont donc étendu la protection des espaces agricoles, par une réglementation et un zonage adaptés, et qui devra tenir compte obligatoirement de l'évolution de ces espaces. Ainsi, les grands espaces constitutifs du paysage communal ont été clairement identifiés à travers le PLU : Classement en zone N avec EBC des grands éléments boisés de la commune, et le classement en zone A de la plaine agricole.

Concernant la réglementation de la zone agricole, elle s'est également renforcée. Au sein de ces espaces agricoles, aucune construction ou installation non nécessaire à une exploitation agricole n'est autorisée. De plus, les constructions à usage d'habitation sont autorisées en extension limitée de la construction existante. Ces extensions doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants, ce qui permet de limiter la consommation de l'espace agricole, mais aussi de favoriser leur insertion dans l'environnement (impact paysager limité).

De plus, un secteur Ap (protégé pour des raisons paysagères) a été délimité interdisant tout nouveau siège d'exploitation. De plus dans les secteurs soumis au risque feu de forêt important (Af2) l'implantation de toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite. Ces règles permettent ainsi de préserver les espaces à vocation agricole.

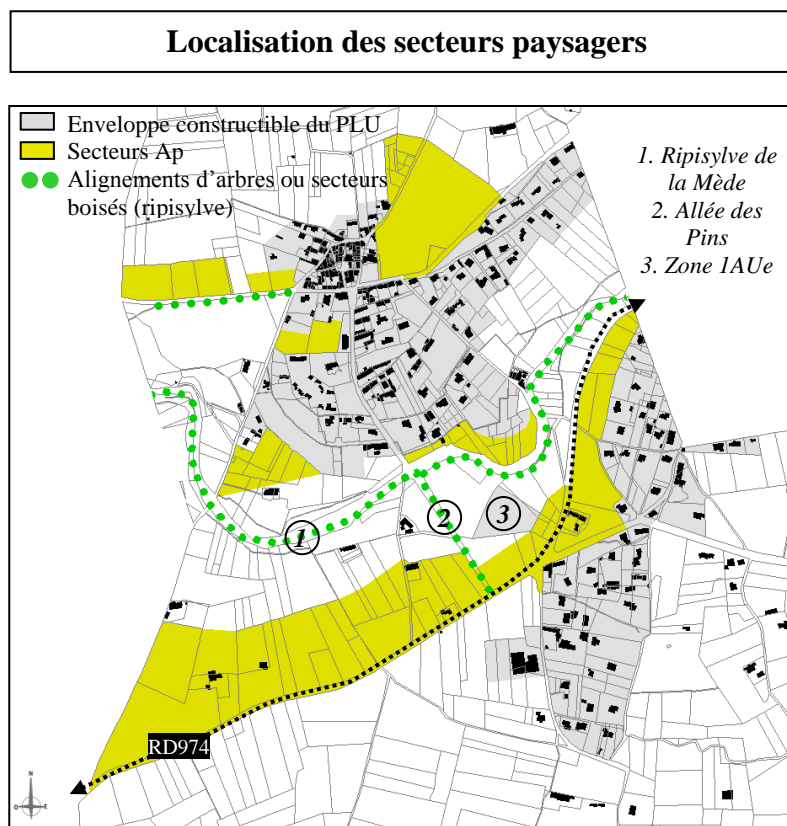


#### b) Protéger les vues sur le village

Le village historique domine certains secteurs d'urbanisation, et surplombe la Mède. Pour se développer, le village s'est étendu au delà de sa première couronne au Sud du village. Cependant, la silhouette du village est toujours lisible depuis la plaine agricole. L'objectif des élus est donc de préserver et de renforcer le caractère groupé du village tout en préservant la qualité du site (soigner l'urbanisation sur les terrasses, afin de conserver la silhouette bâtie du centre du village). Ainsi, plusieurs secteurs ont été délimités et des règles ont été définies :

- une zone **UBh** a été délimitée définissant des règles de hauteur différentes de la zone UB aux futures constructions.

- des secteurs **Ap** (secteur agricole paysager à préserver) ont été affinés, après un travail sur le terrain (ancienne zone NCa du POS). Ces secteurs constituent un premier plan par rapport aux vues paysagères naturelles ou urbaines qu'il faut préserver. Il s'agit au travers de ces règles de préserver les vues proches et lointaines sur la silhouette sensible du village de Saint Pierre de Vassols et d'assurer une bonne intégration des futures constructions au sein de cet environnement sensible. Ces secteurs ont été identifiés en prenant en compte la topographie de la commune (présence de dénivelés, ruptures de pente, ...), les éléments de paysage (végétation, haies, arbres, boisements ...) et la vue sur le centre ancien. Ils permettent aussi de soigner les entrées de village et de rendre lisible la transition entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés. Dans ces secteurs Ap, l'objectif est de préserver la vue sur le centre ancien et d'éviter que de nouvelles constructions ne s'implantent, sans pour autant interdire le développement d'activités agricoles existantes. Ainsi, dans le secteur Ap, tout nouveau siège d'exploitation est interdit.
- des zones **1AU** ont été définies et certaines règles inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation permettent de maintenir la lisibilité des constructions du centre du village (règles de hauteur, d'emprise au sol, de retrait...), tout en respectant leur site d'insertion (secteur en terrasses).



Par ailleurs, l'emplacement de la zone **1AUe** (équipement futur à vocation commerciale) a été choisi afin de limiter au maximum les impacts des futures constructions sur le village, mais aussi sur les grands éléments de paysage (Mont Ventoux notamment).

En effet, la topographie du site est favorable au développement d'un tel équipement, puisqu'il se trouve en contre bas et en retrait de la RD974. De plus la ripisylve boisé de la Mède et l'alignement d'arbre de l'allée des Pins joue pleinement l'effet de masque depuis le village et la RD974.

Enfin, des principes ont été définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation, et notamment en matière d'implantation et d'orientation du bâti. Le règlement définit les aspects extérieurs des constructions et la hauteur.

c) Sauvegarder les éléments de patrimoine naturels

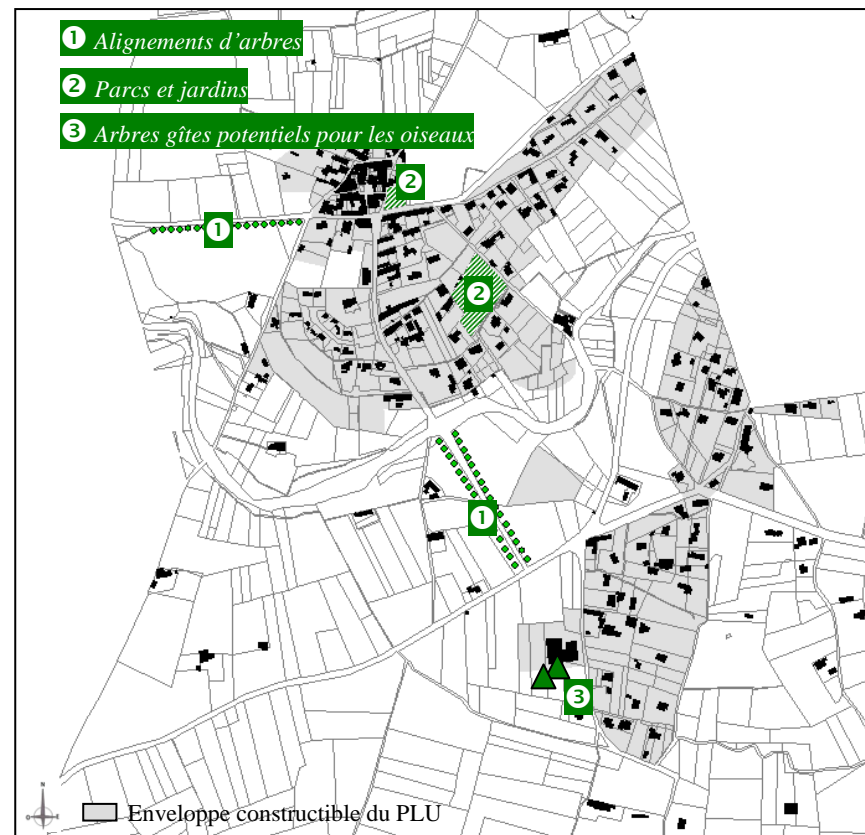
D'autres éléments participant au caractère du paysage ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Cet article peut, dans le cadre du PLU, « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Dans le PLU de Saint Pierre de Vassols, il s'agit du terrain situé en entrée de village, le long de la RD55 (espaces à dominante naturelle constitutifs d'éléments paysagers structurants), et celui situé en cœur du village, le long du Chemin du Moulin. 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. Ainsi, certains éléments naturels qui participent à la structure du paysage de Saint Pierre de Vassols ont été préservés. Les alignements d'arbres situés notamment le long des axes routiers RD55 (route de Modène) et Allée des Pins sont à protéger. Il s'agit d'alignements d'arbres structurant le paysage rural et marqueurs des entrées de villages. De plus deux arbres pouvant abriter et être favorable à la reproduction d'espèces cavernicoles ont été préservés.

Préserver ces richesses qui constituent les éléments de paysages sensibles reste une nécessité, en vue d'assurer une gestion équilibrée et durable du développement de la commune.

*Toutes ces dispositions permettent de limiter l'impact de l'urbanisation sur le paysage et le patrimoine bâti et naturel. On favorise ainsi une meilleure intégration des constructions dans leur environnement tout en préservant le caractère villageois (silhouette bâtie) : les incidences sur l'environnement sont donc faibles.*

**Éléments de paysage – PLU Saint Pierre de Vassols**



## V.2.3 – MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

### a) Assurer le maintien des éléments majeurs du territoire

Le contexte agricole (viticulture et arboriculture) de la commune laisse peu de place à un patrimoine naturel riche et diversifié. Toutefois, plusieurs éléments naturels tels que la ripisylve de la Mède, mais aussi les secteurs boisés de la commune (colline du Limon) doivent être préservés.

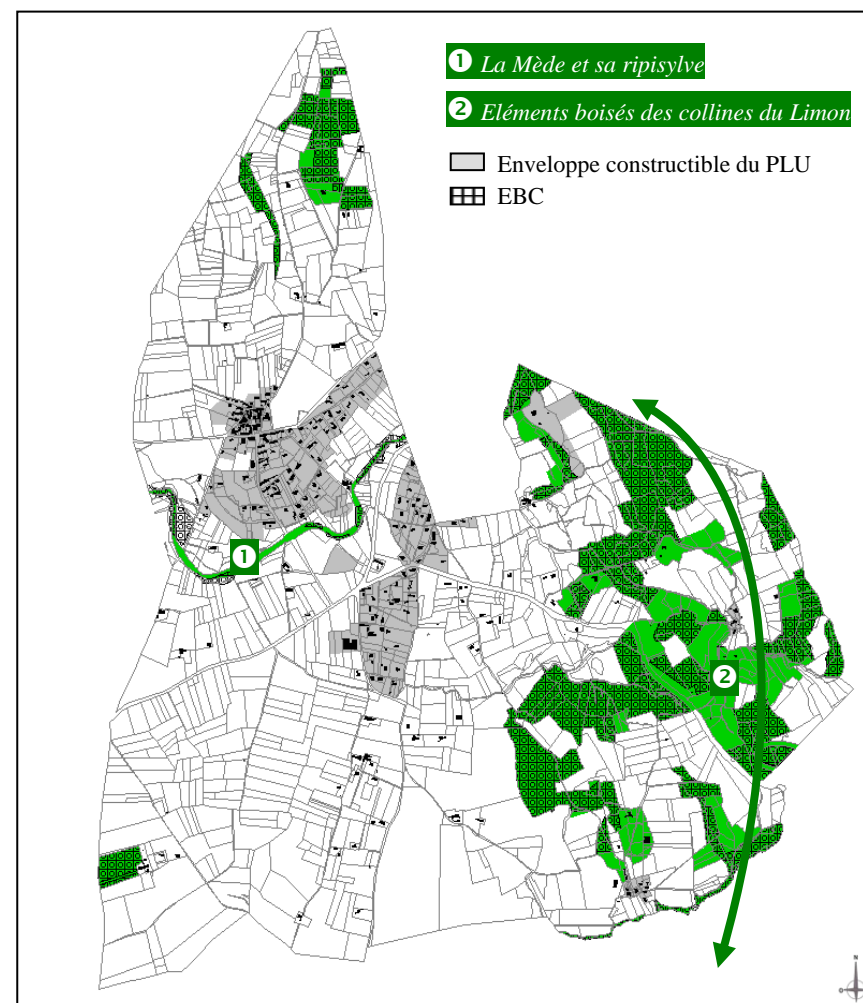
La partie centrale du territoire communal de Saint Pierre de Vassols est marquée par la présence du cours d'eau majeur de la commune : la Mède. Ce secteur est porteur d'une richesse écologique et environnementale majeure. Ce cours d'eau est marqué par la présence d'une ripisylve qui constitue une continuité écologique majeure sur le territoire.

C'est pourquoi, l'objectif de la commune est de valoriser et de préserver ces espaces boisés et naturels tant pour l'intérêt paysager qu'écologique. **La protection de ces espaces naturels est assurée par un classement en zone N (naturelle) et par la délimitation d'Espaces Boisés Classés (EBC) de certains secteurs.**

D'autres espaces naturels et paysagers, qui participent à la qualité naturelle et paysagère du territoire, ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. A ce titre, au-delà des dispositions applicables aux zones concernées, ces éléments sont soumis à des mesures de protection spécifiques et de mise en valeur traduitent sous forme de prescriptions particulières.

Toutes ces prescriptions participent à la conservation de certains éléments linéaires types haies ou bosquets d'arbres situés en bordure ou à proximité de certaines zones urbaines et pouvant être favorable à la création d'un habitat naturel.

### Eléments naturels – PLU Saint Pierre de Vassols



b) Incidences du projet sur les habitats et espèces ayant justifié la désignation de périmètre à statut (source : volet naturel de l'évaluation environnementale : ECO-MED)

Sur la frange Est de la commune, en limite avec Bédoin et Mormoiron, la commune est concernée par la ZNIEFF « Gypsés de Mormoiron ».  
De plus, 2 sites Natura 2000, et une Réserve de Biosphère, se trouvent à proximité de la commune.

Cependant ces sites n'impactent pas directement les secteurs urbanisés de la commune. En effet, les sites Natura 2000 les plus proches se situent à 6.5 km au Nord-Est de la commune (ZSC « Mont Ventoux ») et à 9 km au Sud-Est de la commune (ZSC « Gorges de la Nesque »). La ZNIEFF « Gypsés de Mormoiron » se trouve à 1.8 km du village.

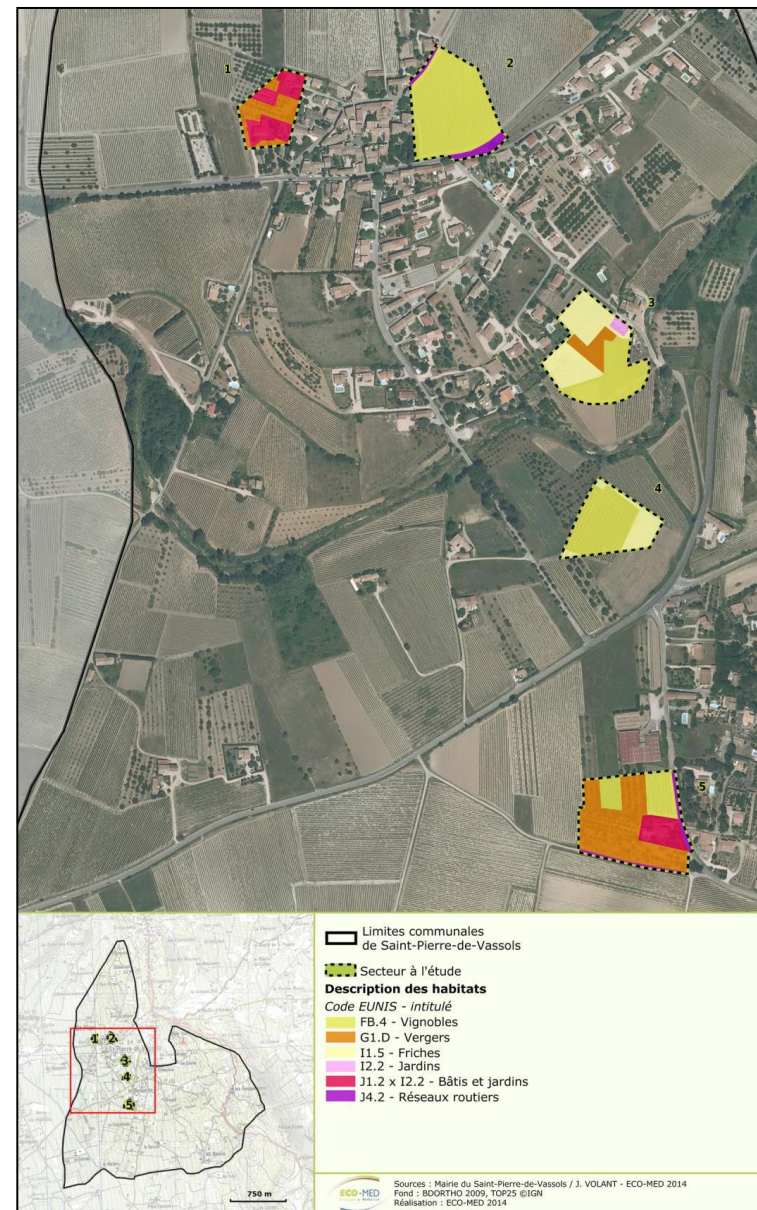
Toutefois, la distance entre ces sites et les zones urbanisées de la commune, des liens fonctionnels peuvent exister notamment par rapport à certains habitats présents sur la commune pouvant servir de zones de chasse pour les populations de chiroptères.

▪ Flore et habitats naturels

Les zones étudiées présentent toutes les cinq des habitats naturels et semi-naturels assimilables majoritairement aux milieux agricoles. De plus parmi les 76 espèces à enjeu local de conservation, aucune n'est avérée ni jugée fortement potentielle dans la zone d'étude. Aucun des habitats ni des espèces d'intérêt communautaire et remarquables ayant justifié la désignation des périmètres à statut concernés par la présente évaluation n'est avéré ni jugé fortement potentiel.

Par ailleurs, afin de ne pas nuire au bon développement de la flore locale, l'article 13 du règlement du PLU proscrit la plantation de plusieurs espèces à caractère envahissant.

**Par conséquent, les incidences du projet sur les habitats et les espèces floristiques ayant justifié la désignation des périmètres à statut sont jugées nulles.**





- Faune

En ce qui concerne la faune, les secteurs concernés sont relativement peu favorables à l'accueil et au développement des espèces qui ont justifié la désignation des périmètres à statut. Le cortège faunistique présent est typique des milieux cultivés avec une alternance entre les milieux ouverts (cultures) et buissonnants (haies).

Quelques espèces et notamment au sein du groupe des chiroptères sont susceptibles d'être rencontrées ponctuellement dans les secteurs d'étude (en passage) mais ces parcelles ne constituent en aucun cas des habitats majeurs pour leur conservation ni particulièrement attractifs pour les espèces ayant justifié la désignation des sites naturels à proximité.

**Ainsi, les incidences du projet sont considérées comme très faibles sur les espèces ayant justifié la désignation des périmètres à statut.**

c) Incidences du projet sur les espèces protégées et/ou à enjeu local de conservation (source : volet naturel de l'évaluation environnementale, ECO-MED)

- Flore

Aucune espèce protégée et/ou à enjeu local de conservation n'est avérée ni jugée fortement potentielle dans les zones d'étude.

**Par conséquent, les incidences du projet sont jugées nulles sur la flore.**

- Faune

Les chauves-souris (Minioptère de Schreibers, Grand Rhinolophe, Petit Rhinolophe, Murin à oreilles échancrées, Petit Murin, Grand Murin et Noctule de Leisler) sont potentiellement présentes sur quelques secteurs étudiés, attirées notamment par la Mède et sa ripisylve. Les champs de vignes sont quant à eux très peu favorables à l'activité de chasse (très faible disponibilité en proies). Aucun gîte propice à ce groupe n'a été recensé dans les secteurs d'étude. Il sera noté également ici que la présence de l'Ecureuil roux (*Sciurus vulgaris*) a été avérée à proximité du secteur 4. Sa présence est ici encore, très certainement liée à la ripisylve de la Mède.

Les oiseaux sont le groupe d'espèces qui présente le plus d'enjeux dans les secteurs d'étude. En effet, quatre espèces avérées et deux potentielles présentent un enjeu local de conservation faible à modéré. Les espèces les plus caractéristiques sont la Chevêche d'Athéna (*Athene noctua*), le Petit-duc scops (*Otus scops*) et la Huppe fasciée (*Upupa epops*). Ces deux dernières peuvent potentiellement nicher dans les arbres morts présentant des cavités (chandelles) dont quelques uns ont été recensés dans les zones d'étude. Ainsi, deux arbres identifiés sur le plan de zonage ont été préservés. Ils peuvent abriter la reproduction d'espèces cavernicoles.

Il sera noté ici que les rapaces ayant justifié la désignation des sites naturels à proximité (Circaète Jean-le-blanc, Bondrée apivore...) sont susceptibles d'être observés depuis la zone d'étude de par leur vaste territoire de chasse. Le caractère ouvert des zones d'étude favorise le survol de ces rapaces mais les cultures peu extensives limitent les disponibilités en proies.

Les reptiles peuvent fréquenter la zone d'étude ponctuellement, mais les différentes zones d'étude ne sont pas favorables à leur développement hormis le secteur 3 qui présente une zone herbeuse favorable au Seps strié (*Chalcides striatus*). Cependant, il sera noté ici que les lisières et notamment celles représentées par des murets en pierres sont globalement favorables à la présence des reptiles jugés potentiels.

Une espèce d'amphibien à enjeu local de conservation modéré a été identifiée comme potentielle sur les zones étudiées, il s'agit du Pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*) qui peut être retrouvé lors de sa phase terrestre.

Enfin, pour les invertébrés, seule la Magicienne dentelée (*Saga pedo*) est considérée comme potentielle sur les zones d'étude et ce, plus particulièrement sur les bordures des vignes voire éventuellement dans les friches pour la chasse.

**Peu d'incidences sont à prévoir de par le caractère urbanisé et les cultures mono spécifiques des secteurs à l'étude. Néanmoins des risques liés à d'éventuels aménagements ou travaux peuvent être définis : il s'agit notamment de destruction d'habitats d'espèces, d'individus et d'altération de corridors de chasse et de transit. C'est pourquoi, il est nécessaire d'adapter le calendrier des éventuels travaux à la phénologie des espèces faunistiques (cf. titre VI, partie VI-2).**

d) Evaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 (source : évaluation simplifiée des incidences Natura 2000, ECO-MED)

**La commune n'est incluse dans aucun site Natura 2000.** Cependant, malgré la distance entre ces 2 sites et la commune, des liens fonctionnels peuvent exister notamment par rapport à certains habitats présents sur la commune pouvant servir de zones de chasse pour les populations de chiroptères de ces sites Natura 2000.

La directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée en droit français par l'ordonnance du 3 juin 2004 qui modifie à la fois les codes de l'environnement et de l'urbanisme. Cette directive impose le principe selon lequel certains plans, schémas, programme et autres documents de planification susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement ou qui ont des effets prescriptifs à l'égard de travaux ou projets d'aménagement soumis à étude d'impact, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ainsi que d'une information et d'une consultation du public préalablement à leur adoption.

Deux décrets d'application ont été publiés au journal officiel le 29 mai 2005 modifiant le code de l'environnement (décret n° 2005-613) et le code de l'urbanisme (décret n°2005-608).

La circulaire UHC/PA2 n°2006-16 du 6 mars 2006 relative à l'évaluation des incidences de certains documents d'urbanisme sur l'environnement indique la procédure de cette nouvelle démarche d'évaluation.

Cette circulaire précise :

« La nouvelle procédure d'évaluation environnementale issue de la directive n'a pas nécessairement d'incidence sur les études environnementales déjà exigées par la loi SRU et n'entraîne donc pas systématiquement la réalisation d'études complémentaires pour l'établissement des documents d'urbanisme concernés. Le degré d'analyse est fonction de la complexité et de la sensibilité environnementale du territoire concerné et de l'importance des projets que le document permet... »

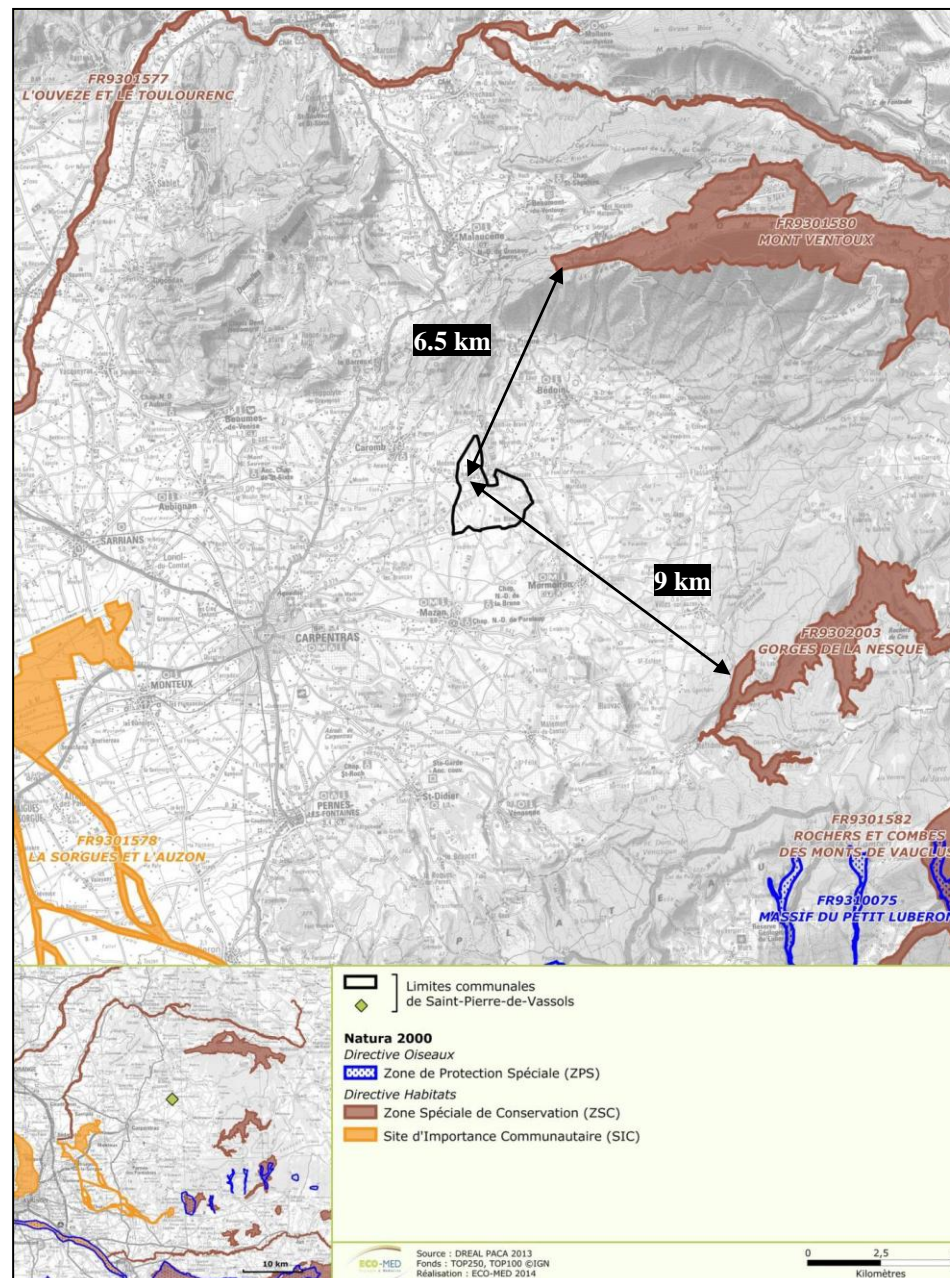
Cette circulaire a notamment modifié l'article L.414-4 du code de l'environnement.

1. Caractéristiques des zones Natura 2000

- Directive Habitats - Zone Spéciale de Conservation (ZSC)  
FR9302003 « Gorges de la Nesque » - 1 233 ha

Espaces de falaises et de fonds de combes, le complexe Dentelles de Montmirail-Ventoux-Gorges de la Nesque correspond aux derniers contreforts sud-occidentaux des Préalpes françaises.

Le site présente 13 habitats d'intérêt communautaire, allant des rivières aux pelouses sèches, en passant par les éboulis et les forêts. D'un point de vue floristique, la présence d'une rarissime espèce endémique vaclusienne, la Nivéole de Fabre, reste à confirmer notamment sur le versant sud des Gorges de la Nesque.



Concernant la faune, le site présente un intérêt particulier pour les chiroptères, avec 6 espèces inscrites à l'annexe 2 de la directive Habitats.

Ce site est situé à environ **9 km** au sud-est de la commune.

- Directive Habitats - Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR9301580 « Mont Ventoux » - 3 140 ha

Dans ce paysage de chevrons et de combes, la végétation varie en fonction de l'altitude, de l'étage mésoméditerranéen à l'étage subalpin. Elle est constituée d'un large panel de groupements végétaux méditerranéens français non littoraux : matorrals à Genévrier de Phénicie, végétation des rochers et falaises continentales calcaires, éboulis thermophiles, landes oroméditerranéennes à Genêt épineux, landes et pelouses alpines et subalpines, pinèdes montagnardes, faciès à Houx et If de la hêtraie-sapinière méridionale.

A noter la présence de l'Ancolie de Bertoloni, plante rare d'intérêt communautaire.

Concernant la faune, la Vipère d'Orsini, espèce ayant contribué à la désignation de ce site, est présente sur le Mont Serein, en partie compris dans le site. Le site présente également un intérêt pour les chiroptères avec la présence de 5 espèces d'intérêt communautaire.

Ce site est situé à environ **6,5 km** au nord-est de la commune.

## 2. Incidences du projet

Aucun habitat ou espèce végétale d'intérêt communautaire n'est avéré ni jugé fortement potentiel dans la zone d'étude. Par conséquent, ces compartiments ne subiront aucune atteinte et ne feront pas l'objet de l'évaluation des incidences dans le tableau ci-dessous. Pour la faune, seules certaines espèces de chiroptères sont concernées par l'analyse des incidences.

**Le projet de PLU en tant que tel, ne va pas provoquer d'atteintes sur les espèces concernées.** Néanmoins, pour avoir une vision à long terme et dans le cadre de futurs projets d'aménagements certaines recommandations, liées à celles présentées dans le Volet Naturel de l'Evaluation Environnementale sont présentées dans le tableau ci-dessous.

| Nom du site                              | Habitat / Espèces évalués                                       | Nature de l'incidence                               | Niveau de l'incidence | Recommandations                            |
|--|---|---|-----------------------|--|
| ZSC FR9302003<br>« GORGES DE LA NESQUE » | Petit Rhinolophe<br>( <i>Rhinolophus hipposideros</i> )         | Perturbation du transit<br>(lumières) et des proies | Très faible           | Limitation et adaptation de<br>l'éclairage |
|  | Grand Rhinolophe<br>( <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> )        | Perturbation du transit<br>(lumières) et des proies | Très faible           | Limitation et adaptation de<br>l'éclairage |
|  | Minioptère de Schreibers<br>( <i>Miniopterus schreibersii</i> ) | Diminution du territoire de<br>chasse               | Très faible           | Favoriser les travaux<br>d'octobre à mars  |
|  | Petit Murin<br>( <i>Myotis blythii</i> )                        | Diminution du territoire de<br>chasse               | Très faible           | Favoriser les travaux<br>d'octobre à mars  |
|  | Murin à oreilles<br>échancrées<br>( <i>Myotis emarginatus</i> ) | Diminution du territoire de<br>chasse               | Très faible           | Favoriser les travaux<br>d'octobre à mars  |
| ZSC FR9301580<br>« MONT VENTOUX »        | Petit Rhinolophe<br>( <i>Rhinolophus hipposideros</i> )         | Perturbation du transit<br>(lumières) et des proies | Très faible           | Limitation et adaptation de<br>l'éclairage |
|  | Grand Rhinolophe<br>( <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> )        | Perturbation du transit<br>(lumières) et des proies | Très faible           | Limitation et adaptation de<br>l'éclairage |
|  | Grand Murin<br>( <i>Myotis myotis</i> )                         | Diminution du territoire de<br>chasse               | Très faible           | Favoriser les travaux<br>d'octobre à mars  |
|  | Petit Murin<br>( <i>Myotis blythii</i> )                        | Diminution du territoire de<br>chasse               | Très faible           | Favoriser les travaux<br>d'octobre à mars  |
|  | Murin à oreilles<br>échancrées<br>( <i>Myotis emarginatus</i> ) | Diminution du territoire de<br>chasse               | Très faible           | Favoriser les travaux<br>d'octobre à mars  |

**Au regard des résultats des visites de terrain (ECO-MED - avril 2014) et des analyses des données, le projet d'élaboration du PLU de Saint Pierre de Vassols ne portera pas d'atteinte notable dommageable sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant permis la désignation des sites FR9302003 « Gorges de la Nesque » et FR9301580 « Mont Ventoux ».**

## V.2.4 – INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS

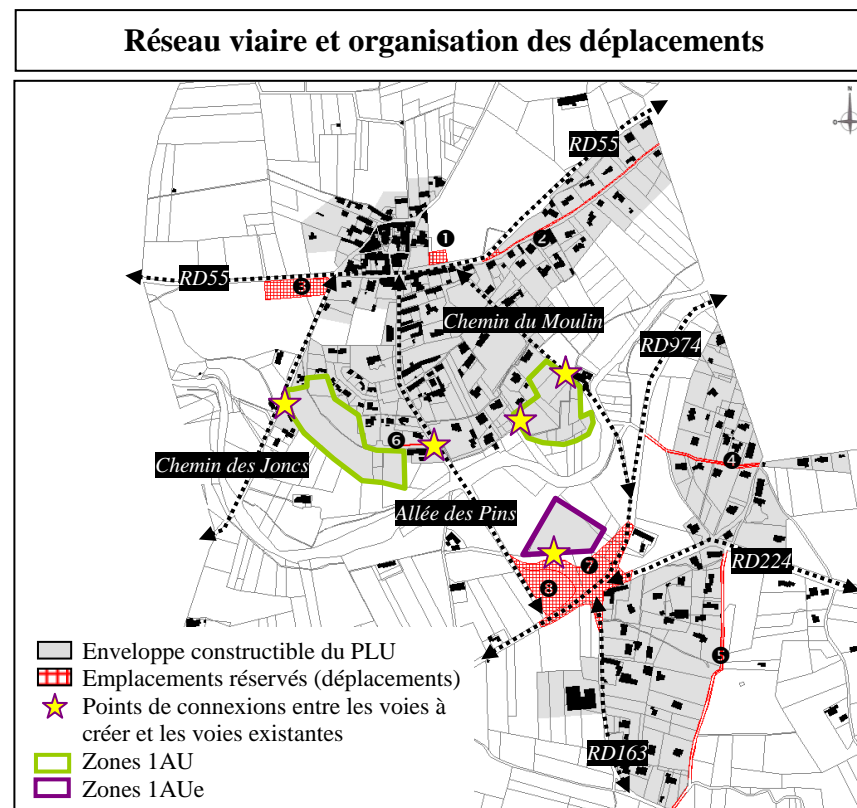
### a) Déplacements

La municipalité de Saint Pierre de Vassols souhaite prendre en compte la problématique des déplacements dans le développement de la commune, notamment la question de la desserte, et du stationnement dans le centre du village. Ainsi, le développement urbain nécessitera une adaptation et un développement de la trame viaire, en sécurisant les voies, améliorant le maillage et limitant les impasses.

Pour cela, les orientations d'aménagement et de programmation fixent des principes concernant la desserte des secteurs à enjeux de la commune (1AU) avec les zones urbaines existantes afin de créer une cohérence et d'optimiser le maillage de ces secteurs. De plus, un emplacement réservé pour la réalisation d'un giratoire est prévu, permettant ainsi de desservir le centre du village ainsi que le secteur du projet de commerce (zone 1AUe).

Des règles concernant les accès sont également introduites dans le règlement afin de prendre en compte cette problématique de la desserte et des accès dans le PLU. L'objectif de toutes ces règles est d'anticiper l'arrivée d'une nouvelle population sur ces secteurs et donc, de prévoir un réseau viaire de capacité et de largeur suffisantes, et d'assurer les continuités entre les différents zones (éviter les voies en impasses).

La problématique du stationnement est également prise en compte dans les projets de la commune avec la création de deux emplacements réservés à proximité immédiate du centre ancien. Un emplacement réservé en continuité du giratoire et sur l'axe de la RD974 concernant une aire de stationnement paysager (parc de liaison) est prévu afin de favoriser le développement des transports en commun et des déplacements doux. Enfin, du stationnement individuel est imposé dans toutes les zones urbanisées pour tout nouveau logement, commerce, hôtel et restaurant. Il s'agit ainsi de répondre au problème de stationnement que l'on retrouve dans le village.



- |                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| 1. Stationnement        | 6. Elargissement voirie           |
| 2. Elargissement voirie | 7. Aménagement d'un rond point    |
| 3. Stationnement        | 8. Aire de stationnement paysager |
| 4. Elargissement voirie |                                   |
| 5. Elargissement voirie |                                   |

Ces mesures permettront de désengorger le centre du village en intégrant la problématique du stationnement notamment dans les futurs projets du centre du village. Malgré l'augmentation de la population et donc, par conséquent, des déplacements motorisés, ces dispositions permettent de limiter les nuisances et les incidences sur l'environnement à travers la prise en compte des problématiques de stationnement et de liaisons douces.

## b) Assainissement

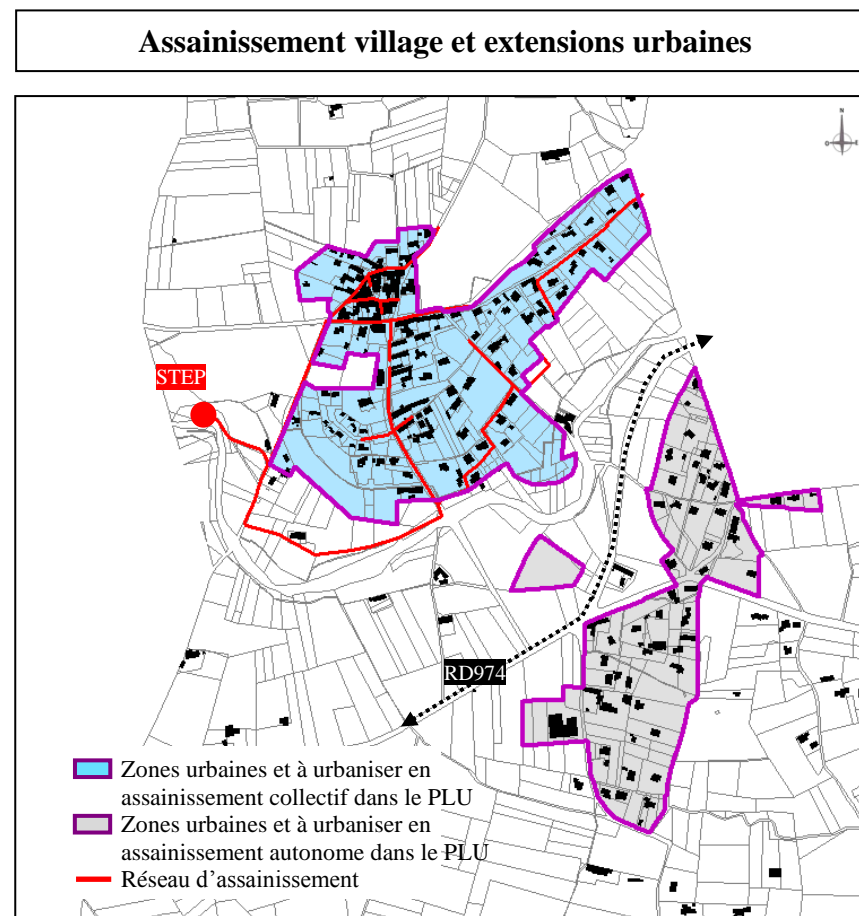
### Réseau d'assainissement

Les eaux usées collectées sur la commune de Saint Pierre de Vassols sont dirigées vers la station d'épuration située sur le territoire de la commune.

La commune dispose d'un réseau de collecte des eaux usées de type séparatif qui dessert l'agglomération et les principales zones d'habitat périphériques. L'ensemble des zones urbanisées et à urbaniser du village sont desservies. Seuls les secteurs déconnectés du village (poche urbaine au Sud/Est de la RD974, projet de commerce, hameaux de Blancs et des Souquettons) ne sont pas desservi. Dans ces secteurs, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs conformément aux règles sanitaires en vigueur.

Dans le reste des zones urbaines, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par de canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

La volonté des élus est de parvenir à assurer un développement urbain, en cohérence avec l'ensemble des réseaux, afin de limiter les coûts d'équipements pour la collectivité, tout en favorisant une urbanisation au sein des zones urbaines existantes.



*La station d'épuration possède une capacité de 800 Equivalents Habitants (EH), et la capacité actuelle de traitement laisse la possibilité d'accueillir de nouvelles populations d'ici les 15 prochaines années.*

*Ainsi, la capacité de la station d'épuration devrait être suffisante pour répondre aux besoins futurs de la commune.*

### Réseau d'eaux pluviales

Le réseau public de collecte des eaux pluviales du village dessert toute l'agglomération. Ces eaux sont ensuite dirigées vers les fossés qui se jettent dans les ruisseaux.

Le règlement précise que les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### c) Eau potable

La commune de Saint-Pierre-de-Vassols est desservie par un réseau d'eau potable géré par le Syndicat Rhône Ventoux dont les principales sources sont situées sur les communes de Bédoin et de Mormoiron. Le réseau appartient au Syndicat intercommunal des Eaux de la Région Rhône-Ventoux créé en 1947 et qui regroupe 34 communes, la S.D.E.I. en étant la société fermière. **Les abonnés de la commune sont desservis de façon satisfaisante.** En 2013, environ 645 habitants étaient desservis par le réseau d'eau potable et 36 391 m<sup>3</sup> ont été facturés (soit une hausse de 3% depuis 2012). Aucune fuite n'a été détectée sur le réseau.

Concernant la possibilité d'utiliser une ressource privée (captage, forage, puits...) dans les zones A et N, il est rappelé que si le volume prélevé est supérieur à 1000 m<sup>3</sup>/an, l'ouvrage est soumis au code de l'environnement et que si la profondeur du forage excède 10 mètres l'ouvrage doit faire l'objet d'une déclaration au titre du code minier.

Afin de prendre en compte la problématique de l'eau, le règlement prévoit que dans les zones urbaines et à urbaniser, toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau

*La problématique des ressources en eau potable a été prise en compte par la commune. Celles-ci devraient être suffisantes pour accueillir les nouveaux habitants de Saint Pierre de Vassols pour les 15 prochaines années.*

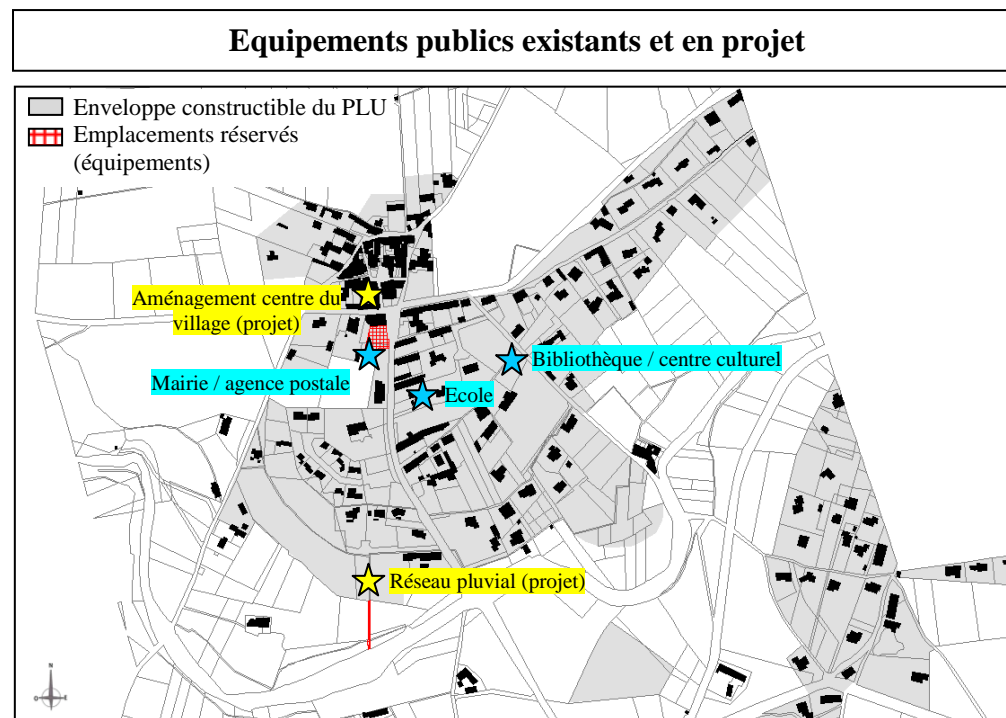


#### d) Equipements publics

Le développement démographique et spatial s'accompagne d'orientations visant à garantir des équipements en adéquation avec l'évolution de la population communale. Le souhait de maîtriser l'essor démographique de la commune a été fixé en accord avec les capacités existantes des équipements publics et dans le but de maintenir la vitalité du village.

Aussi, en vue de garantir un développement harmonieux du territoire communal, les élus entendent mener une politique de développement responsable des équipements et des services à destination du public. Cet essor se fera en adéquation avec l'évolution de la population projetée au sein de la commune.

Ainsi, certains emplacements réservés visent à améliorer le cadre de vie et à poursuivre les efforts faits par la commune, pour rendre son territoire vivant et dynamique, grâce au renforcement des équipements publics et au développement d'espace publics (aménagement du centre du village, extension du réseau pluvial).



*Les équipements publics existants et ceux projetés permettent de maintenir un cadre de vie agréable sur la commune.*

#### e) Communications numériques

Afin de prendre en compte le développement des communications numériques sur le territoire communal, les élus ont souhaité intégrer une disposition dans leur règlement allant vers une meilleure prise en compte de la fibre optique pour les constructions nouvelles. En effet, il s'agit de favoriser le déploiement des réseaux de communications numériques.

Pour cela, le règlement précise dans toutes les zones que : toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

*Les communications numériques sont prises en compte par le PLU.*

f) Consommations d'énergie

Au sein du département de Vaucluse, le résidentiel et le tertiaire sont les principaux postes consommateurs d'énergie. Les déplacements et l'agriculture sont également bien représentés. A Saint Pierre de Vassols, le résidentiel et les transports participent également à cette consommation d'énergie.

L'objectif de la commune est donc d'agir sur ces différents postes afin de favoriser une limitation des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. En effet, l'augmentation de la population prévue par le PLU va engendrer automatiquement des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires. Il est donc important de limiter cela.

Nous avons vu dans la partie I du rapport de présentation que la commune de Saint Pierre de Vassols comptait en 2009, 211 ménages, soit des rejets s'élevant à 815 339 kg de CO2 par an.

**Le souhait des élus pour les années à venir serait d'accueillir environ 100 nouveaux habitants, soit 43 ménages environ.** Nous pouvons donc calculer ainsi, de manière générale, les émissions supplémentaires qui seront induites, dans le domaine des déplacements, par l'arrivée de ces nouveaux ménages :

- **50 à 55 véhicules supplémentaires ;**
- Soit environ **540 000 km parcourus chaque année ;**
- Soit plus de **166 320 kg d'émission de CO2 supplémentaires (+20.4%).**

Cependant, il convient de noter que les émissions de gaz à effet de serre seront bien moins importantes que celles qui auraient pu être générées avec le maintien des règles d'urbanisme du précédent document d'urbanisme. En effet, l'urbanisation se concentre principalement au sein des pôles urbains existants et en continuité immédiate du tissu bâti existant, et avec une certaine densification. L'enjeu pour la commune de Saint Pierre de Vassols consiste donc à compenser ces nouvelles consommations d'énergie et émission de CO2 par des mesures et par un projet de développement adapté à la situation.

Les mesures prises dans le PLU

Tout d'abord, pour compenser cette hausse de population qui engendrera des besoins et des consommations supplémentaires dans le domaine des transports, la commune a choisi de développer l'offre en stationnement afin de désengorger le village. Elle a également prévu, parallèlement à cela, d'organiser les déplacements internes des zones urbaines par la mise en place d'emplacement réservé à la création ou l'agrandissement de voirie, mais aussi aux déplacements externes par la création d'un parc de liaison (aire de stationnement paysager le long de la RD974 et l'allée des Pins), mieux adapté aux transports doux. Les zones à urbaniser sont largement concernées par ces mesures, puisqu'il s'agit de secteurs

actuellement non construits et localisés à proximité du village. Il y a donc des enjeux forts en terme de desserte et de liaisons piétonnes que la commune a pris en compte.

La limitation des déplacements passe également par une densification des secteurs déjà urbanisés en assurant un effet de densification à mesure que l'on s'approche du centre. L'objectif est donc de recentrer l'urbanisation autour du centre du village. Pour cela, les orientations d'aménagement permettent d'organiser durablement le territoire en s'appuyant sur la diversité des formes d'habitat et donc sur la densité. Ainsi cette diversité des formes d'habitat permet de développer un habitat plus compact, ce qui permet de réduire les impacts liés à la consommation des espaces naturelles et agricoles, mais aussi aux impacts liés aux émissions de gaz à effet de serre.

Enfin, le règlement du PLU n'interdit pas l'utilisation des énergies renouvelables sur la commune, en s'attachant toutefois à ce que cela se réalise dans le respect de l'intérêt patrimonial du territoire.

*La hausse de la population d'ici à 15 ans engendrera automatiquement des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires, ce qui, à terme, pourrait avoir des incidences négatives sur l'environnement. Cependant, pour anticiper cela, les émissions de gaz à effet de serre, qui sont les plus importantes dans le domaine des transports, sont prises en compte à travers la réalisation de stationnement et l'amélioration (création ou aménagement) des dessertes au sein du village. La commune essaie ainsi de limiter les incidences négatives que pourrait avoir cette hausse de population sur l'environnement.*

## V.2.5 – RISQUES NATURELS ET NUISANCES

L'enjeu pour la municipalité est d'intégrer dans le PLU la présence de ces risques naturels et nuisances afin de garantir la protection des habitants et des milieux naturels.

### a) Risque inondation

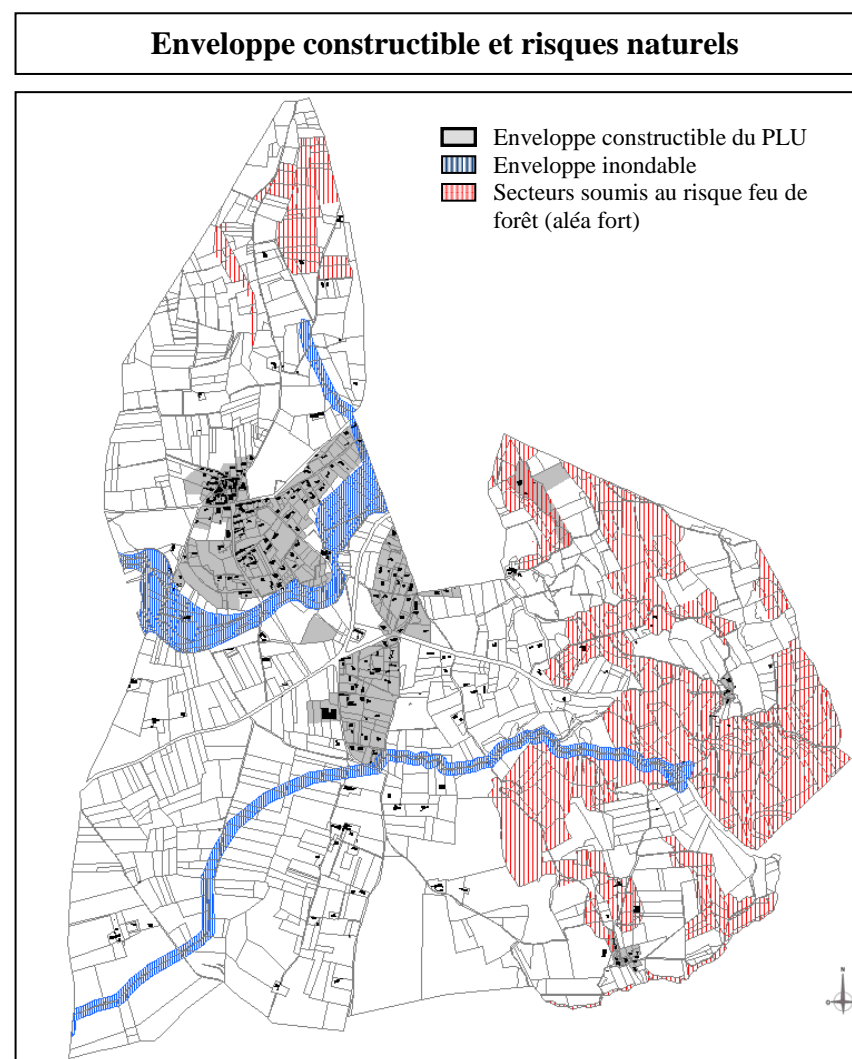
Le territoire communal de Saint Pierre de Vassols est impacté par le risque inondation. La commune est soumise au risque inondation par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du «Sud-Ouest Mont Ventoux». Le PPRi a été approuvé par arrêté préfectoral le 30/07/2007.

Le PLU détermine une enveloppe constructible en cohérence avec ce risque. En effet, la zone inondable n'impacte que légèrement l'enveloppe constructible du PLU (secteurs déjà urbanisés). Les zones 1AU du PLU ne sont pas concernées par ce risque.

### b) Risque feu de forêt

La commune de Saint Pierre de Vassols est également soumise au risque incendie de forêt qui impacte de manière importante le territoire à l'Est mais aussi au Nord de la commune. Cependant, ce risque ne concerne pas les zones urbaines de la commune, et seules quelques constructions sont impactés par ce risque.

Afin de prendre en compte le risque incendie de forêt, le Plan Local d'Urbanisme délimite des secteurs indicés .f2 (aléa fort) en lien avec la carte départementale des aléas feu de forêt. C'est pourquoi, pour des raisons de sécurité, et concernant cet indice, une réglementation spécifique a été mise en place dans le règlement des zones concernées.



c) Risque retrait gonflement des argiles, mouvement de terrain et risque sismique

La commune est impactée par d'autres risques tels que les risques liés au retrait-gonflement des argiles, mouvement de terrain et le risque sismique. Cependant, même si ces risques sont peu importants au niveau des zones urbanisées de la commune (aléa faible pour les argiles, modéré pour le risque sismique, et aucun secteur concerné par le risque de mouvement de terrain), le risque n'est pas nul, et la mise place de dispositifs techniques sont conseillés afin de minimiser tous types de sinistres.

d) La lutte contre les nuisances

La mixité des fonctions est accompagnée de dispositions réglementaires de manière à faire cohabiter habitat et activités économiques. Le PLU interdit les activités nuisantes dans les secteurs d'habitat.

En effet, pour toutes les zones urbaines, sont interdites « toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air » (article 1).

Le PLU présente des mesures visant à faire face à des problèmes récurrents en déplacements, des emplacements réservés ont été définis pour permettre la création et/ou l'extension de voies, mais aussi la création d'une aire de stationnement, permettant de faciliter les déplacements et de les réduire au sein du centre du village.

*A travers toutes ces mesures, on constate que le PLU a pris en compte la présence des risques naturels ainsi que les nuisances éventuelles. Ces mesures permettent de définir un projet global et durable. Les incidences sur l'environnement sont donc faibles.*



## TITRE 6 – MESURES DE REDUCTION ET OUTILS DE SUIVI

## **VI.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

Ainsi, d'après l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation : [...] »*

*5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »*

Par ailleurs, l'article L123-12-1 du Code de l'urbanisme précise que :

*« L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans précédemment mentionnée est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. »*

## **VI.2. LES MESURES DE REDUCTION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

D'une manière générale, les mesures projetées par le PLU ont un impact positif sur l'environnement au travers notamment :

- de la protection des zones humides via un classement en zone naturelle de la Mède (classement en zone N et règlement spécifique)
- de la préservation des corridors écologiques et des espaces naturels remarquables
- du maintien des espaces boisés classés et l'augmentation des zones à caractère naturel
- de la préservation des espaces agricoles et d'une réglementation spécifique (zone A et Ap pour des raisons paysagères)
- de la prise en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des prescriptions environnementales à l'échelle des zones à urbaniser,
- du développement des modes doux qui constitue une alternative à la voiture et favorise, ainsi, la réduction des nuisances sonores et des rejets de gaz à effet de serre
- de la densification des zones déjà urbanisées, des futures zones à urbaniser (20 logements/ha) et de la délimitation de l'enveloppe constructible en adéquation avec la capacité souhaitée d'accueil de nouveaux ménages
- la prise en compte des risques naturels.

Les impacts négatifs les plus significatifs sont concentrés sur les secteurs à urbaniser (1AU et 1AUe). Les thématiques impactées, de manière significative, sont :

- le milieu biologique avec un risque de destruction des habitats au droit des zones urbanisées ou coupure isolement des corridors écologiques existants avant l'aménagement
- les espaces agricoles (artificialisation limitée = environ 1.8 ha, soit 0.6% des espaces agricoles de la commune)
- la qualité des sols : imperméabilisation de milieux naturels
- la qualité de l'eau et la ressource en eau : risque de pollution des eaux de surface et souterraines par l'augmentation des rejets d'eaux usées et pluviales
- la qualité de l'air, le climat, l'énergie et la gestion des déchets : construction de nouveaux logements et donc augmentation de la population et du trafic.



Des mesures de réduction ont d’ores et déjà été mises en place par le PLU au travers :

- le maintien de certains alignements d’arbres, de parcs paysagers et la préservation de deux arbres chandeliers (susceptibles d’abriter la reproduction d’espèces cavernicoles) au titre de l’article L-123-1-5 du Code de l’Urbanisme et le classement des espaces remarquables en zone naturelle du PLU (zone N).
- la préservation des zones humides par un classement de la Mède et de sa ripisylve en zone N du PLU et/ou en espace boisé classé (EBC). Ces zones jouent un rôle primordial en matière de corridor écologique mais aussi dans la régulation de la ressource en eau, l’épuration et la prévention des crues. Ces pourquoi ces zones font l’objet d’une attention soutenue.

Par ailleurs, afin de protéger la reproduction de la faune certaines dispositions sont à prendre en compte :

- **La période d’activité et de reproduction de la faune s’étale de mars à août.** Cette période correspond à une phase de sensibilité accrue pour les différentes espèces. Ainsi, les travaux lourds devront être effectués en dehors de cette période. Pour les oiseaux notamment, dans le cadre d’éventuels travaux, il serait préférable d’intervenir hors périodes de reproduction et de développement des jeunes, c’est-à-dire, éviter la période s’étalant de mars à août. Pour les murets pouvant abriter les reptiles, si des travaux doivent être effectués, il est préconisé d’intervenir à l’automne afin de ne pas détruire d’éventuelles espèces en hibernation ou de pontes mais aussi pour permettre la fuite des individus vers d’autres gîtes à proximité.

|                                 | Jan | Fév | Mar | Avr | Mai | Jui | Jui | Aoû | Sep | Oct | Nov | Déc |
|---------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Réalisation de la phase travaux | ←→  |     | ←→  |     |     |     |     |     |     |     | ←→  |     |

Principale période d’évitement de travaux

Période à éviter concernant les murets

- **Limitation et adaptation des éventuels éclairages :** Le respect de cette mesure permettra de ne pas effaroucher certaines espèces de chauves-souris comme les rhinolophes. La pollution lumineuse induite par l’éclairage perturbe les déplacements des espèces sensibles et peu conduire à l’abandon des zones de chasses. Ainsi, tout éclairage permanent est à proscrire, notamment à proximité de la Mède,

surtout s'il s'agit d'halogènes, sources puissantes et dont la nuisance sur l'entomofaune (disponibilité en proie) et donc sur les chiroptères lucifuges, est accentuée.

Une utilisation ponctuelle peut être tolérée, seulement si les conditions suivantes sont respectées :

- minuteur ou système de déclenchement automatique (système plus écologique mais aussi plus économe et dissuasif (sécurité)) ;
- éclairage au sodium à basse pression ;
- orientation des réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut ;
- l'abat-jour doit être total ; le verre protecteur plat et non éblouissant (des exemples de matériels adaptés sont cités dans les documentations de l'Association Nationale pour la Protection du Ciel Nocturne (ANPCN)) ;
- moins de 5 % de l'émission lumineuse doit se trouver au-dessus de l'horizontale (voir schémas ci-contre) ;
- minimiser les éclairages inutiles, notamment en bordure du parc afin de limiter l'impact sur les populations limitrophes à la zone.

L'application durable de cette mesure garantira un moindre dérangement des espèces de chiroptères lucifuges.

Cette mesure sera également favorable à l'ensemble de la faune du secteur. En effet, la pollution lumineuse entraîne une modification du rythme circadien de la faune (entomofaune, avifaune, mammifères).

D'autres impacts négatifs sont à prévoir sur la qualité de l'eau, la qualité de l'air et les consommations d'énergie qui sont à relativiser au vu de la politique d'aménagement de la commune (objectifs et orientations du PADD).

Des études spécifiques (dossiers « Loi sur l'Eau », études d'impact, ...) pourront être réalisées avant l'urbanisation des secteurs et permettront d'approfondir l'état initial qui a été réalisé dans le cadre du PLU, ainsi que les mesures de suppression, réduction, compensation à appliquer.



Représentation des différentes manières d'éclairer.

Source : ANPCN, 2003

### VI.3. LES INDICATEURS DE SUIVI

Le respect des enjeux fixés doit faire l'objet d'un contrôle dans le temps afin de juger de l'évolution positive ou négative de la politique communale sur le plan environnemental. La collectivité doit effectuer un suivi de son document d'urbanisme afin d'en réaliser un bilan à 6 ans. Ce travail s'appuie sur des indicateurs de suivi, en regard des enjeux environnementaux et des objectifs correspondants au PLU.

Le tableau ci-après liste, pour les différentes thématiques environnementales étudiées, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal de Saint Pierre de Vassols, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en terme d'amélioration ou de dégradation de l'environnement, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

| <i>Thématiques environnementales</i>    | <i>Indicateurs de suivi</i>   | <i>Source</i>                                     | <i>Fréquence</i> |
|---|---|---|------------------|
| <b>Occupation du sol</b>                | - Nombre de logements accordés  | Insee, Autorisation d'occupation du sol (AOS)     | Tous les 3 ans   |
|   | - Superficie consommés dans les zones U et AU   | Zonage PLU  | Durée du PLU     |
|   | - Maintien de l'activité agricole sur la commune  | SAU communale et surface du zonage (zone A et Ap) |                  |
| <b>Paysage et patrimoine</b>            | - Protection des principaux monuments historiques<br>- Surface et ratio des grands ensembles agricoles et naturels  | Zonage PLU  | Durée du PLU     |
| <b>Milieus naturels et biodiversité</b> | - Diversité d'espèces observées sur la commune  | Faune PACA, études complémentaires                | Tous les 2 ans   |
|   | - Surface des zones humides<br>- Linéaire boisés au titre de l'article L.123-1-5 du CU et surfaces d'EBC  | PLU   | Durée du PLU     |
| <b>Infrastructures et équipements</b>   | - Relevés concernant la qualité des rejets<br>- Part de la population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes<br>- Evolution des ressources en eau potable<br>- Analyse de la qualité de l'eau potable | Commune, Syndicat Rhône Ventoux, ARS              | Tous les 2 ans   |

|                                      |  |               |              |
|--------------------------------------|--|---------------|--------------|
|                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de nouveaux projets intégrant des obligations de qualité énergétique des bâtiments</li> <li>- Production annuelle d'énergies renouvelables</li> <li>- Linéaires de cheminements doux créés</li> <li>- Utilisation des emplacements réservés destinés à du stationnement</li> </ul> | AOS, commune  | Durée du PLU |
| <b>Risques naturels et nuisances</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les surfaces imperméabilisées</li> <li>- Nombres d'intervention pour chaque type de risque</li> <li>- Relevés sur la qualité de l'air</li> </ul>  | SDIS, commune | Durée du PLU |



**TITRE 7 – JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX**

## VII.1. JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE

Le Code de l'Urbanisme (articles L111-1-1, L122-1 et L124-2) prévoit que les SCOT, PLU et cartes communales doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Pour rappel, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un document de planification décentralisé instauré par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il est élaboré sur le territoire du grand bassin hydrographique du Rhône (partie française), des autres fleuves côtiers méditerranéens et du littoral méditerranéen.

| OBJECTIFS ET ACTIONS DU SDAGE   | INTEGRATION DES ORIENTATIONS DU SDAGE DANS LE PLU   |
|---|---|
| <b>Orientation 1</b> : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité                      |   |
| Inscrire le principe de prévention de façon systématique dans la conception des projets et les outils de planification locale | Le zonage du PLU prend en compte les risques d'inondations et le règlement encadre la gestion de l'eau pour chaque zone (Art.4).  |
| <b>Orientation 2</b> : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques                     |   |
| Élaborer chaque projet en visant la meilleure option environnementale compatible avec les exigences du développement durable  | Le zonage du PLU a été élaboré en fonction des sensibilités et des enjeux du territoire. Le projet communal permet le maintien du bon état écologique de la Mède ainsi que le rôle de corridors écologiques aquatiques et terrestres de cette entité. |
| <b>Orientation 3</b> : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux     |   |
| Privilégier les financements efficaces, susceptibles d'engendrer des bénéfices et d'éviter certaines dépenses                 | -   |

|   |  |
|---|--|
| <b>Orientation 4</b> : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable  |  |
| Intégrer les différents enjeux de l'eau dans les projets d'aménagement du territoire  | Le projet communal s'insère dans une volonté forte des élus de préservation du patrimoine naturel, paysager, historique et culturel. Le développement raisonné des zones à urbaniser et la maîtrise de la gestion de l'eau par un cadrage au sein du règlement de zonage permet la prise en compte des enjeux de l'eau au travers du PLU.              |
| <b>Orientation 5</b> : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé  |  |
| A - Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle<br>→ Adapter les conditions de rejet pour préserver les milieux récepteurs particulièrement sensibles aux pollutions | L'ensemble des nouvelles constructions doit être obligatoirement connectés au réseau d'eau usée existant. Dans le cas de zones sans réseau d'eau usée, le traitement est assuré par un système d'épuration autonome conforme aux normes en vigueur. Prise en compte du schéma d'assainissement et zonage en cohérence avec le réseau d'assainissement. |
| B - Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques   | Une bande de recul le long des cours d'eau, le classement en EBC de certains secteurs de la ripisylve de la Mède et son classement en zone N du PLU participent au maintien de la ripisylve, élément végétal important dans la phytoépuration et la lutte contre l'apport de nutriments dans les eaux de surfaces.                                     |
| C – Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses   | Pas d'extension de l'urbanisation sur des milieux aquatiques.  |
| D – Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles<br>→ Inciter à l'adoption de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement                    | Préservation des alignements d'arbres qui structurent et protègent les espaces concernés par certains traitements agricoles.   |

| <b>Orientation 6</b> : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques  |  |
|--|--|
| <p>A - Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques<br/>                     → Préserver et/ou restaurer l'espace de bon fonctionnement des milieux<br/>                     → Préserver et restaurer les bords de cours d'eau et les boisements alluviaux</p>   | <p>Protection de la ripisylve de la Mède par un classement en zone N (zone Naturelle) et/ou en EBC de certains espaces garantissant l'aspect général de ce boisement alluvial.</p>   |
| <p>B - Prendre en compte, préserver et restaurer les zones humides<br/>                     → Préserver les zones humides en les prenant en compte à l'amont des projets</p>   | <p>Localisation, délimitation et protection de ces espaces primordiaux dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues. Ces espaces sont classés en zone N du PLU et/ou en EBC.</p>  |
| <p>C - Intégrer la gestion des espèces faunistiques et floristiques dans les politiques de gestion de l'eau<br/>                     → Identifier et préserver les secteurs d'intérêt patrimonial et les corridors écologiques<br/>                     → Favoriser les interventions préventives pour lutter contre les espèces exotiques envahissantes</p> | <p>Le lit et la ripisylve de la Mède, corridor écologique (aquatique et terrestre) sont ainsi préservés au travers d'un classement en zone N et/ou en EBC.</p>   |
| <b>Orientation 7</b> : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir   |  |
| <p>Promouvoir une véritable adéquation entre l'aménagement du territoire et la gestion des ressources en eau</p>   | <p>Les objectifs démographiques du PLU sont compatibles avec la ressource en eau disponible. Les zones à urbaniser sont conçues de manière à tendre vers une distribution équitable de la ressource en eau via l'adaptation du réseau de distribution d'eau potable.</p> |



| <b>Orientation 8</b> : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau |   |
|--|---|
| Éviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant l'urbanisation en dehors des zones à risque                      | <p>Le PPRI du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux a été pris en compte par le PLU. Ainsi, aucune zone à urbaniser n'est concernée par le risque inondation. Concernant l'enveloppe constructible, seules quelques parcelles sont impactées par ce risque (constructions déjà existantes).</p> <p>Il s'agit également de prendre en compte les fossés, la collecte et la gestion des eaux pluviales sur tout le territoire avec des dispositifs appropriés.</p> |

## VII.2. JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE L'ARC COMTAT VENTOUX

### 1. Orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

- ORGANISER L'ARMATURE URBAINE ET L'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE

*Pour accueillir les nouvelles populations, le SCOT prévoit un taux de croissance démographique de 1.3% par an à l'horizon 2025. A l'échelle du SCOT, 15% de cette croissance est prévue pour les villages, soit environ 3000 habitants.*

**Le PLU de la Saint Pierre de Vassols prévoit l'accueil de 100 nouveaux habitants d'ici 15 ans, ce qui représente un taux annuel moyen de 1.1.**

#### → Compatibilité avec le SCOT

- CONFORTER LES CENTRALITES ET LIMITER L'URBANISATION DIFFUSE

Dans un objectif global de limitation de la consommation foncière et d'optimisation du développement du territoire, plusieurs enjeux sont définis dans le SCOT :

#### Principe 1 : réinvestir le tissu existant

*Pour lutter contre tout nouveau phénomène d'étalement urbain et permettre un développement durable et raisonné de l'urbanisation du territoire, des enveloppes d'urbanisation préférentielles (EUP) ont été définies dans le SCOT. Ainsi, les constructions nouvelles et le développement urbain devront s'inscrire dans au moins 90 % de ces surfaces. Le SCOT prévoit une marge d'interprétation de 150 m afin de délimiter la limite entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles.*

**Toutes les zones urbaines du PLU (sauf zone UT correspondant à l'emprise du camping) font partie de l'enveloppe globale d'urbanisation préférentielle définie par le SCOT, à savoir l'EUP et la marge d'interprétation de 150 m. De plus, la zone 1AUe se situe entre deux EUP, mais à moins de 150 m de chacune de ces deux EUP.**

#### → Compatibilité avec le SCOT

### Principe 2 : Enrayer le mitage

*L'urbanisation de ces dernières années a pu avoir un impact sur les espaces agricoles et naturels. Les constructions diffuses sur l'ensemble du territoire ont accéléré le mitage de ces espaces.*

**Afin de limiter ce phénomène de mitage et de protéger ces espaces, les secteurs d'extension urbaine délimités par le PLU s'inscrivent en continuité de l'urbanisation existante, ainsi que dans l'enveloppe globale d'urbanisation préférentielle définie par le SCOT, permettant une optimisation de l'espace et une limitation de l'artificialisation des espaces agricoles.**

### **→ Compatibilité avec le SCOT**

### Principe 3 : Limiter les extensions urbaines nouvelles

*Le SCOT prévoit que seul 10% des besoins en développement urbain et en constructions neuves sont envisageables en dehors des EUP.*

**Aucune zone du PLU (sauf zone UT du camping) ne s'inscrit en dehors de l'enveloppe globale d'urbanisation préférentielle prévue par le SCOT.**

### **→ Compatibilité avec le SCOT**

- DEVELOPPER LES CONDITIONS D'UN HABITAT POUR TOUS SUR LE TERRITOIRE

*En matière d'habitat le SCOT a la volonté d'assurer une offre de logements adaptée aux besoins de la population. Pour cela, l'offre de logements doit être diversifiée. Pour les communes non soumises à la loi SRU, et notamment pour les villages comme Saint Pierre de Vassols, l'offre en matière de logements locatifs aidés doit représentée 5% de la production nouvelle.*

**La commune souhaite poursuivre sa politique en matière d'habitat, qu'elle mène depuis quelques années. En témoigne la réalisation des terrasses de Saint Pierre qui propose un habitat diversifié (programme dense avec des logements individuels et des logements collectifs à**

**loyers maîtrisés).** C'est pourquoi, elle souhaite poursuivre cette démarche dans les opérations à venir, en imposant pour chaque opération à vocation d'habitat en zone 1AU, la réalisation de 10% minimum de logements locatifs conventionnés (PLUS ou PLAI).

### **→ Compatibilité avec le SCOT**

- FAVORISER L'INTENSITE TERRITOIRALE POUR LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE

*Le SCOT a pour objectif d'atteindre une densité brute sur le territoire globalement plus élevée que lors de ces dernières années. Par ailleurs, la limitation de la consommation foncière grâce à une densité plus importante, ne peut se réaliser par une mixité des formes urbaines. Pour la commune de Saint Pierre de Vassols, la production nouvelle de logements individuels ne devra pas être supérieure à 60%.*

**Le PLU fixe comme objectif de modération de consommation de l'espace une densité moyenne brute de 20 logements par hectare (contre une moyenne de 6 logements par hectare lors des 10 dernières années). De plus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposent 40% minimum d'habitat groupé et/ou collectif par secteur.**

### **→ Compatibilité avec le SCOT**

## **2. Renforcer l'attractivité du territoire et garantir sa spécificité agricole**

- SOUTENIR ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE DU SCOT

### **Principe 1 : Favoriser l'implantation d'activités compatibles avec le tissu urbain**

*Toutes les activités qui peuvent se développer sans une surface importante et qui ne produisent pas de nuisances incompatibles avec le milieu urbain, doivent être orientées en priorités au sein du tissu urbain existant. Cela permet de favoriser la mixité fonctionnelle au sein des secteurs bâtis.*

**Le règlement du PLU de Saint Pierre de Vassols n'interdit pas la création d'activités au sein du tissu urbain à condition qu'elles ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.**

### **→ Compatibilité avec le SCOT**

Principe 2 : Développer une vision organisée et hiérarchisée des sites économiques

**La commune dispose d'une zone d'activité artisanale (déjà existante dans le POS). Dans le projet de PLU, cette zone voit sa superficie diminuer de 60% afin de prendre en compte uniquement les activités existantes (-1.5 ha).**

### **→ Compatibilité avec le SCOT**

Principe 3 : Assurer un développement commercial équilibré

*L'objectif est d'assurer la présence de commerces de proximité pour atteindre un niveau d'offre efficace pour la population locale. La commune fait partie du bassin commerciale Nord Est (bassin de Bédoin) où il existe une offre alimentaire, mais à renforcer et à densifier. La création de commerces doit se faire en priorité au sein du tissu urbain, ou alors à proximité immédiate du centre ville.*

**La commune souhaite implanter un commerce a proximité immédiate du centre du village (400 m). Ce projet, permet de répondre à une demande locale importante. D'une superficie inférieure à 1 ha, elle se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

### **→ Compatibilité avec le SCOT**

- GARANTIR LES CONDITIONS DE MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Principe 1 : identifier et préserver les espaces agricoles

*A travers les grands principes d'organisation de l'espace, le SCOT se fixe comme objectif de limiter la consommation d'espaces agricoles et de les préserver. Pour cela plusieurs niveaux de protection de ces espaces ont été recensés : niveau 1 à fort potentiel, et niveau 2 secteurs déjà mités et vocation agricoles amoindrie. Sur la commune les deux niveaux s'appliquent. A noter qu'un travail d'identification des parcelles agricoles ou naturelles a été réalisé sur les secteurs de mosaïques agricoles identifiés dans le SCOT.*

**Le PLU a permis d'identifier ces espaces et de les traiter au sein d'un zonage et d'un règlement localement adapté. Ainsi, dans les secteurs Ap, tout nouveau siège d'exploitation est interdit, et dans les secteurs agricoles soumis au risque feu de forêt toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.**

### **→ Compatibilité avec le SCOT**

Principe 2 : Préserver l'intégrité des exploitations et soutenir leur activité

*L'agriculture est un secteur d'activité important à l'échelle du SCOT. Ainsi, les exploitations agricoles doivent être soutenues, et l'activité agricole maintenue.*

**Le PLU permet aux exploitants agricoles de faire évoluer leurs exploitations par le biais de règles au sein de la zone agricole.**

### **→ Compatibilité avec le SCOT**

- DEVELOPPER LES RESEAUX NUMERIQUES POUR RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

*Le SCOT doit s'inscrire dans l'aménagement numérique du territoire notamment par la réalisation d'un réseau d'accès à Internet à très haut débit ou la prévision du déploiement de la fibre.*

**Le règlement prévoit pour les zones urbaines à vocation principale d'habitat et d'activités économiques que toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.**

### **→ Compatibilité avec le SCOT**

### **3. Organiser la mobilité durable sur le territoire**

- METTRE EN ŒUVRE LES CONDITIONS POUR DEVELOPPER L'UTILISATION DES MODES DOUX

*Développer et faciliter l'usage des modes doux par la création ou l'amélioration de leurs cheminements mais aussi du système viaire. Ainsi les espaces de centralité de la commune (équipements publics, services...) doivent facilement être accessibles, tout comme l'accès aux transports collectifs.*

**Ainsi, le PLU, au travers les orientations d'aménagement et de programmation, définit des cheminements piétons ou voiries structurantes, dans le but d'assurer une organisation cohérente et durable entre les zones urbaines et les zones d'urbanisation future. Il délimite aussi des emplacements réservés (aires de stationnements, agrandissement de voirie...), afin de faciliter l'accès au centre du village.**

**→ Compatibilité avec le SCOT**

### **4. Asseoir le développement sur les richesses et les ressources du territoire**

- PRESERVER LES PAYSAGES EMBLEMATIQUES DU TERRITOIRE

*Les objectifs sont doubles : la préservation de la qualité des grands ensembles paysagers (Mont Ventoux, Dentelles de Montmirail, massif du Limon, des Souquettons...), et la protection des silhouettes villageoises les plus sensibles.*

**Le PLU définit des zones Ap où pour des raisons paysagères tout nouveau siège d'exploitation est interdit. De plus, ces zones Ap « ceinturent » le village, et permettent de dégager les vues sur le grand paysage mais aussi sur la silhouette bâtie du village. Enfin, des orientations paysagères (hauteurs et orientations des bâtiments, retrait des constructions...) ont été définies dans les OAP au niveau des zones à urbaniser qui se situent en terrasses.**

**→ Compatibilité avec le SCOT**

▪ CONTRIBUER A LA STRUCTURATION D'UNE TRAME NATURELLE ET PAYSAGERE

*Les espaces naturels sensibles doivent être protégés et notamment les espaces d'inventaires ou appartenant au réseau Natura 2000, les cours d'eau... En effet, ces espaces participent à la qualité des espaces naturels et du cadre de vie, de la biodiversité et des paysages.*

**Le PLU permet de préserver ces espaces : délimitation d'espaces boisés classés sur les principaux bois de la commune et sur la ripisylve de la Mède, classement en zone N des éléments boisés appartenant au massif du Limon et du Souquettons, ainsi que du linéaire aquatique de la Mède.**

**→ Compatibilité avec le SCOT**

▪ ECONOMISER ET PRESERVER LES RESSOURCES LOCALES

*Le développement de l'urbanisation est conditionné par des capacités adéquates en matière d'assainissement des eaux usées, mais aussi d'eau potable. La capacité et le bon fonctionnement des réseaux doivent être en cohérences avec l'accueil démographique envisagé.*

**La commune est desservie par un réseau d'eau potable géré par le Syndicat Rhône Ventoux dont les principales sources sont situées sur les communes de Bédoin et de Mormoiron (pas de point de captage d'eau potable sur le territoire communale). La capacité en eau potable est suffisante. Concernant l'assainissement collectif, la station d'épuration n'a pas de problème de surcharge de traitement.**

**→ Compatibilité avec le SCOT**

▪ GARANTIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE

*Les secteurs de développement ou de renouvellement urbain doivent être localisés en dehors des zones de risques identifiées qui sont incompatibles avec l'urbanisation.*

**La commune de Saint Pierre de Vassols est notamment concernée par le risque inondation et le risque feu de forêt. Concernant le risque inondation, le PPRi du bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux s'applique sur la commune. De plus les choix en matière d'urbanisation ont**



**été pris par rapport à ce risque (aucune zones à urbaniser n'est impactées). Concernant le risque feu de forêt, des secteurs indicés .f2 (aléa fort) ont été délimités et des règles ont été prescrites.**

**→ Compatibilité avec le SCOT**

### **VII.3. JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE LA COVE**

Le 2e Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé le 3 mars 2014. Ce document est valable sur la période 2014-2020, et décline 7 orientations de la politique d'habitat intercommunale en 18 actions. Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, « *le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de mise en valeur de la mer, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat* ».

#### **1. Maîtriser le développement du territoire**

A l'échéance du PLU (15 ans), il est prévu la réalisation de 50 nouvelles constructions à usage de logement, dont 45 pour l'accroissement démographique et 5 unités concernant le phénomène de desserrement des familles, soit 3 à 4 nouveaux logements par an.

Le PLH prévoit pour la commune de Saint Pierre de Vassols une production minimale de 27 logements (résidences principales), soit 4 à 5 logements en moyenne par an. Cependant, il est important de préciser que le PLH a une échéance de 6 ans, et donc plus courte que celle du PLU. Cela permet d'expliquer le nombre plus important de logement prévu dans le PLU.

#### **2. Diversifier l'offre de logements**

Le règlement de la zone 1AU impose la réalisation de 10% minimum de logements locatifs conventionnés (PLUS ou PLAI) pour chaque opération à vocation d'habitat. Par ailleurs, la commune souhaite poursuivre les efforts déjà réalisés lors de la réalisation du lotissement de Saint Pierre (opération mixte avec des logements individuels, groupés et collectifs).

Le PLH prévoit pour la commune de Saint Pierre de Vassols, 10% de locatif social à produire, soit environ 3 logements locatifs sociaux (2 PLUS, 1 PLAI).

#### **3. Lutter contre la vacance dans les centres anciens**

Le taux de logements vacants est de 9.5% en 2009 et représente environ 26 logements. Cependant, ce taux est à relativiser, et il est important de souligner deux points :

- une partie de ces logements vacants se situent en zone agricole (hors zone constructible du PLU), puisque qu'il convient de rappeler que certains logements destinés aux saisonniers sont comptabilisés dans le parc de logements vacants ;
- certains logements recensés comme vacants lors du dernier recensement sont aujourd'hui occupés.

Au final, plusieurs logements (entre 5 et 10) considérés comme vacants, sont en réalité occupés constamment ou une partie de l'année. Ainsi, le taux réel de logements vacants sur la commune se situe entre 6 et 7%.

Le nombre de logements vacants peut être considéré comme faible dans le centre ancien.

#### **4. Economiser et maîtriser le foncier**

Le PLU fixe comme objectif de modération de consommation de l'espace une densité moyenne brute de 20 logements par hectare (contre une moyenne de 6 logements par hectare lors des 10 dernières années). De plus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposent 40% minimum d'habitat groupé et/ou collectif par secteur. Enfin les règles prescrites dans le règlement au sein des zones urbaines du village permettent une densification à proximité du centre ancien (hauteur, implantation des constructions, emprise au sol...).

Le PLH prévoit, en matière de diversification des formes urbaines et de densité, un minimum de 40% de logements types semi groupé lors de la réalisation d'opérations d'aménagement. La densité brute globale de la construction neuve proposée dans le PLH est de 13.2 logements/hectare.

#### **5. Prendre en compte les besoins spécifiques**

Les élus souhaitent poursuivre l'accueil d'une population variée, volonté qu'ils ont déjà mise en œuvre avec la réalisation du lotissement de Saint Pierre. Ce programme mixte (habitats individuels et collectifs) a permis d'accueillir de jeunes ménages avec enfants, mais aussi des ménages plus modestes. Les élus souhaitent ainsi maintenir cette dynamique sur leur territoire, en favorisant une mixité sociale et intergénérationnelle au sein de la population, mais aussi de 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.



**TITRE 8 – RESUME NON TECHNIQUE**

## **VIII.1. CONTEXTE DU PROJET ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : LA METHODE RETENUE**

Le conseil municipal de la commune de Saint Pierre de Vassols a lancé la procédure de révision de son Plan d'Occupation des Sols, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme constitue l'un des principaux outils locaux de planification urbaine et rurale. Il établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire communal.

Dans un premier temps, elle consiste à analyser l'état initial de l'environnement sur le territoire de Saint Pierre de Vassols et à dégager les principaux enjeux environnementaux qui servent de base à l'évaluation des incidences potentielles du PLU sur l'environnement.

Il s'agit ensuite d'analyser l'ensemble des composantes du PLU afin de dégager les éventuelles incidences sur l'environnement de manière globale. A noter que le PLU est un document d'urbanisme et non un projet opérationnel, toutes les incidences sur l'environnement ne sont pas connues précisément à ce stade. L'objectif ici est donc de cibler les secteurs à fort enjeu. Concernant l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement, pour chaque thématique environnementale sont présentées les dispositions réglementaires mises en place par la municipalité.

Cette analyse permet également de faire ressortir la cohérence entre les enjeux identifiés dans le diagnostic, les orientations prises dans le PADD et la traduction réglementaire de celles-ci. En effet, l'analyse des incidences du PLU est effectuée en confrontant les différents types de disposition du document (objectifs du PADD, orientations d'aménagement et de programmation) à chacun des thèmes analysés dans la présentation de l'état initial de l'environnement. Ainsi une réflexion critique est menée sur les impacts aussi bien négatifs que positifs du PLU. Enfin, les mesures d'atténuation permettant de compenser ou d'atténuer les incidences négatives potentielles sur l'environnement, sont présentées. Des indicateurs sont également proposés afin de permettre le suivi puis l'évaluation environnementale de la mise en œuvre du PLU dans le temps.

Une grande importance a été accordée à la phase de collecte des données tout au long du processus de PLU. La précision et la pertinence de l'étude sont directement liées au volume et à la qualité des informations qui ont pu être recueillies. La phase de collecte des données a consisté à : réaliser une étude de terrain afin d'appréhender au mieux les grandes caractéristiques du territoire (les paysages, la morphologie du village, le système viaire, etc.) ; analyser et synthétiser les données (données à disposition du maître d'ouvrage, études diverses, consultation de sites Internet, Porter à connaissance de l'Etat, ...).

## VIII.2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'analyse de l'état initial de l'environnement porte sur les 6 grandes thématiques, dont les caractéristiques et enjeux sont présentés ci-après : contexte socio-économique, occupation du sol et paysage, milieux naturels et biodiversité, infrastructures et équipements, consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre et risques naturels et nuisances.

### **a) Contexte socio-économique**

*Population :* La commune connaît une hausse démographique continue depuis 1975. De 1975 à 2009, la commune a vu accroître sa population de 210 nouveaux habitants, soit une augmentation de 74.7% durant cette période. Une pression foncière croissante se fait ressentir sur le territoire. La population reste relativement dynamique mais tend cependant à vieillir. Enfin, le nombre moyen d'occupants par ménage tend à diminuer depuis de nombreuses années.

*L'enjeu est de favoriser l'accueil d'une population jeune et dynamique afin de renforcer une population plus diversifiée sur le territoire. Il s'agit également de permettre une croissance démographique maîtrisée par rapport aux évolutions passées (baisse du rythme de croissance de 1.3% par an à 1.1% par an).*

*Habitat :* Compte tenu de sa localisation, la commune bénéficie du développement actuel de l'habitat résidentiel en milieu rural, en offrant un cadre de vie très prisé actuellement, puisqu'on observe près de 132.2% d'augmentation du parc de logements entre 1968 et 2009. Signe d'un dynamisme résidentiel important, la part de résidences principales représente près de 76% du parc de logements en 2009. Par ailleurs, la part de logements vacants en hausse depuis 1999 représente environ 9.4% du parc de logements sur la commune, ce qui est important. Cependant une partie importante de ces logements sont destinés aux saisonniers agricoles, alors que d'autres ont été réhabilités depuis le dernier recensement. Le nombre de locataires a augmenté légèrement entre 1999 et 2009 (+27%) et ils représentent 31.7% en 2009.

*L'enjeu est de permettre à la population de pouvoir franchir les différentes étapes de leur parcours résidentiel. Il s'agit également de proposer une offre d'habitat diversifiée (création de logements groupées, collectifs) afin de pouvoir accueillir notamment de jeunes ménages. L'opération récente des Terrasses de Saint Pierre témoigne de la volonté des élus sur cette thématique.*

*Activités économiques :* le nombre d'actifs sur la commune est en hausse, avec un taux de chômage qui diminue entre 1999 et 2009. Cependant, la proximité du bassin d'emploi de Carpentras est favorable à une augmentation des migrations journalières domicile/travail. De plus, la fonction économique et commerciale sur le territoire de la commune est peu développée. Cependant l'activité agricole tend à être moins dynamique sur le territoire communal.

L'attractivité de la commune repose en partie sur la qualité de son cadre de vie. Il repose également sur le dynamisme touristique que la commune a su créer, notamment avec la présence d'un camping.

***L'enjeu est d'être attentif au type d'activités à développer sur la commune afin de ramener davantage d'emplois sur le territoire et de maintenir un centre de village actif. Par ailleurs, il est important de maintenir l'activité agricole et de trouver un équilibre entre le maintien de l'agriculture et le développement de l'urbanisation.***

### **b) Occupation du sol et paysage**

***Hydrographie :*** La Mède, cours d'eau majeur du territoire, traverse la commune d'Est en Ouest, au Sud du village, avec notamment la présence de sa ripisylve. D'autres cours d'eau drainent la commune dont le Grand Vala et le Vallat des Blancs, qui prennent leur source plus en altitude dans la commune.

***L'enjeu est de préserver les trames bleues et vertes qui constituent des continuités écologiques importantes sur le territoire, et notamment les cours d'eau les plus sensibles.***

***Unités paysagères :*** le territoire communal est divisé en deux grandes entités paysagères à l'échelle de l'Arc Comtadin : les paysages agricoles qui occupent une large partie ouest et centre (entité paysagère de la plaine Mazan/Beaumes), et des espaces de colline boisées à l'Est et au Nord, marqueurs des contreforts du Mont Ventoux où se mélangent agriculture et secteurs boisés (mosaïque agricole).

***L'enjeu est de préserver et protéger les grandes entités paysagères en assurant le maintien de l'agriculture (par une réglementation adaptée de la zone agricole) et des espaces naturels tout en encadrant l'urbanisation.***

***Cônes de vue et enjeux paysagers :*** les axes routiers offrent des perspectives lointaines sur le village mais aussi sur les massifs proches (Mont Ventoux, colline du Limon). La commune possède également un caractère paysager indéniable, marqueur du patrimoine de la commune avec la présence de boisements et d'espaces verts se mêlant aux zones d'urbanisation. De plus, des plaines cultivées (vignes et vergers notamment), en passant par les premiers massifs du Ventoux et ses paysages divers, la commune de Saint Pierre de Vassols présente un patrimoine paysager riche et diversifié.

***L'enjeu est de veiller à sauvegarder les vues et les paysages depuis les axes routiers, mais aussi au pied et en entrée du village. Il s'agira également d'identifier et de protéger le patrimoine naturel paysager qui participe au caractère de la commune.***

***Morphologie urbaine*** : la commune est composée de trois grands secteurs d'urbanisation : le centre ancien (qui constitue un espace dense avec un patrimoine architectural typique de Saint Pierre de Vassols et où se concentre quelques monuments à caractère patrimonial), les premières extensions denses qui ceinturent le centre ancien et rappelant les constructions situées dans le noyau historique, et les extensions plus récentes constituées essentiellement d'habitat de type pavillonnaire et situées au Sud du centre ancien, mais aussi en discontinuité (secteur de la Souquette). Par ailleurs il existe deux hameaux historiques de la commune : les Souquettons et les Blancs. Enfin, le territoire présente également un habitat dispersé au sein de la zone agricole (mas, bâtiments d'exploitation, logements).

***L'enjeu est de privilégier le renforcement de centre du village et de s'assurer d'une urbanisation maîtrisée visant à limiter la consommation de l'espace tout en délimitant les zones constructibles en adéquation avec la capacité souhaitée d'accueil de nouveaux ménages.***

***Patrimoine historique*** : le village possède un patrimoine bâti principalement situé dans le village. En effet, le noyau historique possède un caractère architectural particulier avec la présence de constructions en pierre, qu'il convient de préserver. Cependant, aucun site naturel n'est classé sur la commune et elle ne détient aucun monument classé ou inscrit.

***L'enjeu est de sauvegarder et de valoriser le patrimoine bâti et la qualité architecturale du centre ancien, qui confère une identité au village de Saint Pierre de Vassols.***

### **c) Milieux naturels et biodiversité**

***Mesures de protection de l'environnement*** : la commune est concernée par : 1 ZNIEFF géologique et 1 Réserve de Biosphère (Ventoux). Cela marque la présence de secteurs à forte valeur écologique et/ou environnementale.

***L'enjeu est de rendre en compte ces mesures de protection dans les choix de développement de l'urbanisation, notamment par un zonage et un règlement adaptés, visant à préserver les richesses écologiques et environnementales du territoire.***

***Continuités écologiques*** : la commune est traversée par le cours d'eau de la Mède. Ce cours d'eau avec la présence de sa ripisylve, constitue une continuité écologique majeure, pouvant présenter un écosystème et une flore particulière. Les collines du Limon sont aussi à prendre en compte, car ils peuvent être susceptibles d'abriter plusieurs espèces remarquables.

***L'enjeu est de prendre en compte les continuités écologiques majeures (trames vertes et bleues) afin d'en assurer leur préservation et leur mise en valeur.***



#### **d) Infrastructures et équipements**

*Déplacements* : la commune est bien desservie par les axes routiers avec la présence de routes départementales et de routes locales qui maillent le territoire communal. Cependant, elle bénéficie d'une desserte moyenne par les transports en commun. Néanmoins, il est à noter des problèmes de stationnement, notamment au sein à proximité du centre du village avec un nombre de place de parking insuffisant.

*L'enjeu est d'intégrer la problématique des déplacements dans le développement de la commune, et notamment du stationnement, afin de limiter les déplacements motorisés.*

*Réseaux* : la station d'épuration à une capacité de 800 EH. Le réseau d'eau potable est à la charge du syndicat des Eaux Rhône Ventoux. La qualité et la quantité d'eau produite sont conformes aux besoins actuels et futurs.

*L'enjeu est d'être vigilant à l'adéquation entre la capacité des équipements (station d'épuration, réseau d'eau potable, école, campings...) et les nouveaux besoins induits par l'apport d'une nouvelle population à l'échelle de 15 ans.*

*Equipements* : présence de divers équipements publics : Mairie, groupe scolaire, plateau sportif, salle polyvalente, bibliothèque,...

*L'enjeu est de prendre en compte la capacité des équipements dans le développement de la commune. Il s'agit également de renforcer le centre village en l'affirmant comme un pôle de vie sur le territoire.*

#### **e) Consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre**

*Consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre* : les secteurs du résidentiel et des transports sont les deux postes les plus consommateurs d'énergie sur la commune, tout comme dans le département de Vaucluse.

*L'enjeu est de favoriser une maîtrise des consommations d'énergie et une diminution des gaz à effet de serre notamment dans le domaine des transports, des déplacements et de l'habitat (formes urbains variés, l'utilisation de matériaux renouvelables ou bioclimatiques ainsi que les constructions à énergie positive ou à très hautes performances environnementales).*

## **f) Risques naturels et nuisances**

*Risque inondation* : la commune de Saint Pierre de Vassols est soumise au risque d'inondation principalement par le cours d'eau de la Mède. Le PPRi du « Sud-Ouest Mont Ventoux » a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juillet 2007. Ce document s'impose au Plan Local d'Urbanisme.

*L'enjeu est de prendre en compte le risque inondation, d'intégrer les dispositions particulières dans les documents réglementaires et d'assurer une bonne gestion des réseaux du pluvial dans le développement de la commune.*

*Risque feu de forêt* : en raison du nombre important de boisements sur la partie Est du territoire, la commune est impactée par ce risque. Il s'agit principalement des éléments boisés en lien avec les collines du Limon.

*L'enjeu est de prendre en compte le risque incendie de forêt et d'intégrer les dispositions particulières dans les documents réglementaires.*

*Autres risques* : la commune est également concernée par le risque sismique (aléa modéré), le risque lié au retrait gonflement des argiles et le risque mouvement de terrain.

*L'enjeu est d'intégrer la présence de ces risques naturels.*

### VIII.3. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie de l'évaluation analyse le projet de PLU au regard des composantes environnementales identifiées dans l'état initial de l'environnement. Pour chacun des thèmes, l'évaluation aborde les incidences positives et négatives ainsi que les dispositions mises en place dans le Plan Local d'Urbanisme.

#### **a) Contexte socio-économique**

*Incidences positives :* les objectifs démographiques fixés par les élus permettent une croissance démographique maîtrisée d'ici 15 ans. Par ailleurs, les règles mises en place dans le PLU permettent de favoriser une certaine « mixité » de la population à travers la réalisation de formes d'habitat plus variées, venant ainsi contrebalancer l'offre de maisons individuelles. Enfin, concernant l'aspect économique, les règles permettent de développer les activités de proximité et de soutenir également les activités existantes.

*Incidences négatives :* l'arrivée d'une nouvelle population engendrera automatiquement des consommations d'énergie supplémentaires, notamment dans le domaine du résidentiel mais également des transports. Il faudra donc que la commune soit vigilante à cela pour atténuer ces incidences négatives sur l'environnement.

#### **b) L'occupation du sol**

##### *Morphologie urbaine*

*Incidences positives :* le projet de la commune consiste à poursuivre la croissance démographique de manière durable, et à maîtriser le développement de son urbanisation. Afin de délimiter l'enveloppe constructible du PLU, plusieurs critères ont été pris en compte : les limites naturelles, la présence d'un tissu bâti existant, et l'adéquation entre la capacité des zones constructibles, les objectifs démographiques et la capacités des réseaux collectifs. Ainsi, les élus ont été attentifs à l'adéquation entre la capacité des zones constructibles et les objectifs démographiques fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. De plus, la limitation de la consommation de l'espace est passée par une densification des secteurs déjà urbanisés et par un renforcement de l'urbanisation autour du centre du village. Enfin, l'objectif est également de permettre une diversification des typologies d'habitat, notamment dans les secteurs stratégiques situés à proximité du centre.

### ***Espaces à vocation agricole***

***Incidences positives*** : les espaces à vocation agricole ont vu leur protection renforcée lors de l'élaboration du PLU. De plus, une zone **Ap** (zone protégée pour des raisons paysagères) a été créée où l'implantation de tout nouveau siège d'exploitation est interdit. On limite ainsi le mitage de ces espaces. L'extension limitée des constructions à usage de logements est autorisée sous conditions. De plus les règles mises en place dans le PLU permettent de limiter la consommation des espaces agricoles par une densification des secteurs déjà construits.

### ***Espaces naturels et continuités écologiques***

***Incidences positives*** : les espaces naturels sont protégés par un classement en zone naturelle (N) dans laquelle une réglementation stricte a été mise en place, limitant ainsi la consommation des espaces naturels. De plus, des espaces boisés classés ont été délimités, afin de renforcer la protection des bois présentant un intérêt écologique et naturel indéniable. En complément de cela, d'autres éléments boisés et naturels ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. L'ensemble de ces mesures vise à protéger de manière efficace les espaces, en tenant compte de leur particularité et de leur besoin de préservation. Ces espaces naturels incluent également les secteurs présentant un intérêt écologique et/ou environnemental. Enfin les règles mises en place dans le PLU permettent de limiter la consommation des espaces naturels par une densification des secteurs déjà construits.

### ***Paysage, cônes de vue et patrimoine naturels***

***Incidences positives*** : le PLU permet de prendre en compte les cônes de vue sur le village, mais aussi les paysages et le patrimoine naturel. Ainsi, des éléments de patrimoine naturel ont été délimités et identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. De plus, afin de prendre en compte le paysage, les hauteurs des constructions sont réglementées. La limitation de la consommation de l'espace permet également de préserver les grandes entités paysagères de la commune en limitant ainsi le mitage. La protection des boisements ayant un caractère notamment paysager participe également à l'objectif de préservation du paysage. Enfin, la préservation du patrimoine bâti passe notamment par des règles concernant l'aspect extérieur des constructions.

Situés au sein des espaces agricoles, les secteurs Ap (paysagers) ont été créés afin de mettre en valeur la silhouette bâtie du village depuis la RD974 mais aussi depuis la RD55, au sein desquels tout nouveau siège d'exploitation est interdit.

### **c) Infrastructures et équipements**

***Incidences positives*** : la capacité de la station d'épuration de la commune est suffisante pour anticiper les futurs besoins des habitants. Les ressources en eau potable sont également suffisantes pour prendre en compte l'évolution de la population. De plus, les objectifs du PLU sont

compatibles avec les dispositions du SDAGE. La problématique de l'accessibilité, des déplacements et du stationnement est bien prise en compte notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), mais aussi dans le zonage (délimitation d'emplacements réservés).

#### **d) Consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre**

*Incidences positives* : la municipalité souhaite faciliter la circulation au sein du village et permettre le développement de circulations douces notamment entre le centre village et les zones urbaines périphériques. Il s'agit de limiter les déplacements motorisés. De plus, des aires de stationnement seront créées à proximité du centre ancien afin de le désengorger. Enfin, notons que la commune est desservie par les transports en commun, avec cependant une cadence moyenne. Cela apporte donc une plus value sur l'environnement.

*Incidences négatives* : l'augmentation de la population d'ici 15 ans va engendrer des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie supplémentaires, liées notamment au domaine des déplacements et du résidentiel. Cependant ces incidences négatives sont atténuées par la mise en place d'un réseau viaire plus performant et d'aires de stationnements supplémentaires afin de faciliter l'accessibilité du centre du village. De plus, la limitation de la consommation de l'espace et la densification des secteurs déjà urbanisés, tendent également à limiter les déplacements sur la commune et réduisent les consommations d'énergie.

#### **e) Risques naturels et nuisances**

*Incidences positives* : les risques naturels inondation, incendie de forêt et autres risques ont bien été pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme. La délimitation des zones constructibles et les documents règlementaires tiennent compte de ces risques et nuisances majeures.