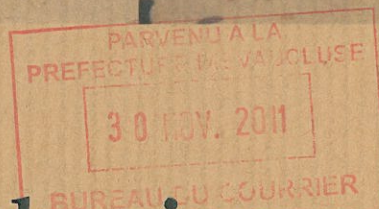


Département de VAUCLUSE

Commune de FLASSAN



Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

PRESCRIPTION REVISION P.O.S.	26/05/2008
ARRET DU PROJET	
APPROBATION	

02/11/2011

Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT de VAUCLUSE
B. WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
V.GUICHARD	Chargée de mission Urbanisme

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
INTRODUCTION.....	6
TITRE I – BILAN DE L'EXISTANT - ANALYSE DES BESOINS.....	13
I.1. POPULATION.....	14
I.1.1 - Evolution de la population	14
I.1.2 - Les causes de variation de la population.....	14
I.1.3 - La répartition par âge de la population.....	15
I.1.4 - Les caractéristiques des ménages	17
I.2. L'HABITAT.....	18
I.2.1 - L'évolution du parc de logement	18
I.2.2 - Les logements vacants.....	19
I.2.3 - L'occupation des logements.....	20
I.2.4 - La typologie du bâti	21
I.2.5 - Des éléments sur le marché du logement dans le Vaucluse.....	22
I.2.6 - Flassan au sein du SCOT du bassin de vie de Carpentras.....	26
I.2.7 - Flassan et le Plan Local de l'Habitat de la COVE	28
I.3 LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	31
I.3.1 - La population active.....	31
I.3.2 - Les emplois et migrations	33
I.3.3 - Le tissu économique local.....	34
I.3.4 - La fonction touristique	36
I.3.5 - Agriculture et terroir agricole.....	38
I.3.6 - Flassan au sein du SCOT du bassin de vie de Carpentras.....	46
I.4 LES SERVICES ET INFRASTRUCTURES.....	49
I.4.1 - Les infrastructures de déplacement	49
I.4.2 - Le réseau d'assainissement	50
I.4.3 - Le réseau d'eau	54
I.4.4 - Le service incendie.....	54
I.4.5 - Le traitement des ordures ménagères.....	56
I.4.6 - Les équipements communaux divers	56
I.4.7 - Les équipements de la petite enfance et de l'éducation	56
I.4.8 - Les équipements sportifs.....	57
I.4.9 - Les équipements culturels et de loisirs.....	57
I.4.10 - Les dispositifs d'aide pour les personnes âgées	58
I.4.11 - Les déplacements	58
I.5 LES BESOINS ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION	60
I.5.1 - Les besoins.....	60
I.5.2 - Perspectives d'évolution	60



TITRE II - L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	62
II.1 LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	63
II.1.1 – La géologie du lieu.....	63
II.1.2 – Le Mistral.....	64
II.1.3 – La topographie communale.....	64
II.1.4 – Le réseau hydrographique de la commune	66
II.1.6 – Les données climatiques.....	67
a) Les températures.....	67
b) Les précipitations.....	67
II.2 – LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL.....	68
II.2.1 – Les éléments d'histoire.....	68
II.2.2 – Le patrimoine bâti.....	72
a) Le patrimoine archéologique.....	72
b) Monuments remarquables et petit patrimoine rural.....	74
II.3 – LES PAYSAGES	79
II.3.2 – L'Arc Comtadin – Flanc sud du Ventoux.....	79
II.3.3 – Le paysage agricole.....	83
a) La plaine à caractère agricole dominant : le Piémont du Ventoux.....	83
b) Le potentiel de la plaine agricole : les enjeux paysagers, économiques et environnementaux.....	84
II.3.1 – Flassan : un paysage remarquable.....	86
a) L'occupation du sol et les unités paysagères.....	86
b) Les points de vue.....	87
II.3.4 – Une forme urbaine conditionnée par la topographie : Flassan un village de relief.....	89
a) La morphologie du village et ses premières extensions.....	91
b) Les extensions récentes : secteur d'habitat diffus aux abords du village.....	94
c) L'habitat dispersé : entre hameau et fermes.....	95
II.4 – LES MILIEUX NATURELS.....	97
II.4.1 – Les mesures de protection de l'environnement.....	97
a) Les ZNIEFF.....	98
b) La réserve de biosphère « Mont Ventoux »	103
II.4.2 – Les Bois et forêts	105
II.5 – LES RISQUES NATURELS	106
II.5.1 – Le risque inondation	106
II.5.2 – Le risque feux de forêt	109
II.5.3 – Le risque sismique	111
II.5.4 – Les mouvements de terrain	111
II.5.5. - Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles	112
II.6 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	114
II.6.1 – La servitude A1 : Bois et forêts de protection soumis au régime forestier	114
II.6.2 – La servitude A2 : Dispositif d'irrigation (canalisation souterraines d'irrigation).....	114
II.6.3 – La servitude Int1 – Servitudes au voisinage des cimetières.....	114
II.6.4 – La servitude PM1 - Plan de Prévention des Risques inondation « Sud-Ouest Mont Ventoux » (PPRi).....	114
II.6.5 – La servitude I4 : Transport Distribution d'énergie électrique.....	115
II.6.6 – La servitude PT4 : Télécommunications - Elagage	115

TITRE III - PARTI D'AMENAGEMENT ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 117

III.1. RAPPEL DES GRANDS OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 118

III.1.1 – Rappel sur l'élaboration du document d'urbanisme 118

III.1.2 – Les grands objectifs du plan local d'urbanisme 118

III.2. PRESENTATION DES ORIENTATIONS PAR THEME 119

III.2.1 – Orientations en matière de développement de la commune 119

a) *Contenir l'urbanisation en continuité des pôles urbains existants* 119

b) *Maîtriser l'urbanisation* 120

c) *Accueillir une population diversifiée* 128

d) *Favoriser un développement harmonieux de la commune* 129

e) *Soutenir l'activité artisanale, commerciale et touristique* 131

f) *Le Plan Local d'Urbanisme et le Plan Local de l'Habitat* 133

III.2.2 – Orientations en matière de préservation du territoire 133

a) *Mieux définir la protection des vues et des paysage* 133

b) *Préserver et protéger les espaces agricoles* 138

c) *Maintenir et protéger les milieux naturels et les espaces boisés* 141

d) *Prendre en compte les risques naturels* 143

III.3 – LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES – « L'ESPRIT DU REGLEMENT » 145

III.3.1 – Principes 145

III.3.2 – L'esprit du règlement 146

a) *Limitations concernant les occupations et utilisations du sol* 146

b) *Limitations relatives à l'accès et à la voirie* 147

c) *Limitations relatives aux conditions de desserte par les réseaux* 147

d) *Limitations relatives à la surface et la forme des terrains* 147

e) *Limitations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* 148

f) *Limitations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* 148

g) *Limitations relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété* 149

h) *Limitations relatives à la hauteur maximale des constructions et installations* 149

i) *Limitations relatives à l'aspect extérieur des constructions* 149

j) *Limitations relatives au stationnement* 149

k) *Limitations relatives aux espaces libres et plantations* 150

l) *Limitations relatives au Coefficient d'Occupation du Sol* 150

III.4 – INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 151

III.4.1 – Principes du développement durable 151

III.4.2 – Incidences sur l'Environnement 152

III.4.3 – La démarche d'évaluation environnementale 157

TITRE IV -_PRESENTATION_DU_ZONAGE	159
VI.1. ZONES URBAINES.....	160
IV.1.1 - La zone UA.....	160
IV.1.2 - La zone UB.....	160
IV.1.3 - La zone UC.....	161
IV.1.4 - La zone UG.....	161
IV.2. ZONES A URBANISER	161
IV.3. ZONES AGRICOLES	161
IV.4. ZONES NATURELLES	162
IV.5. AUTRES DELIMITATIONS.....	162

PREAMBULE

RAPPEL DU CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

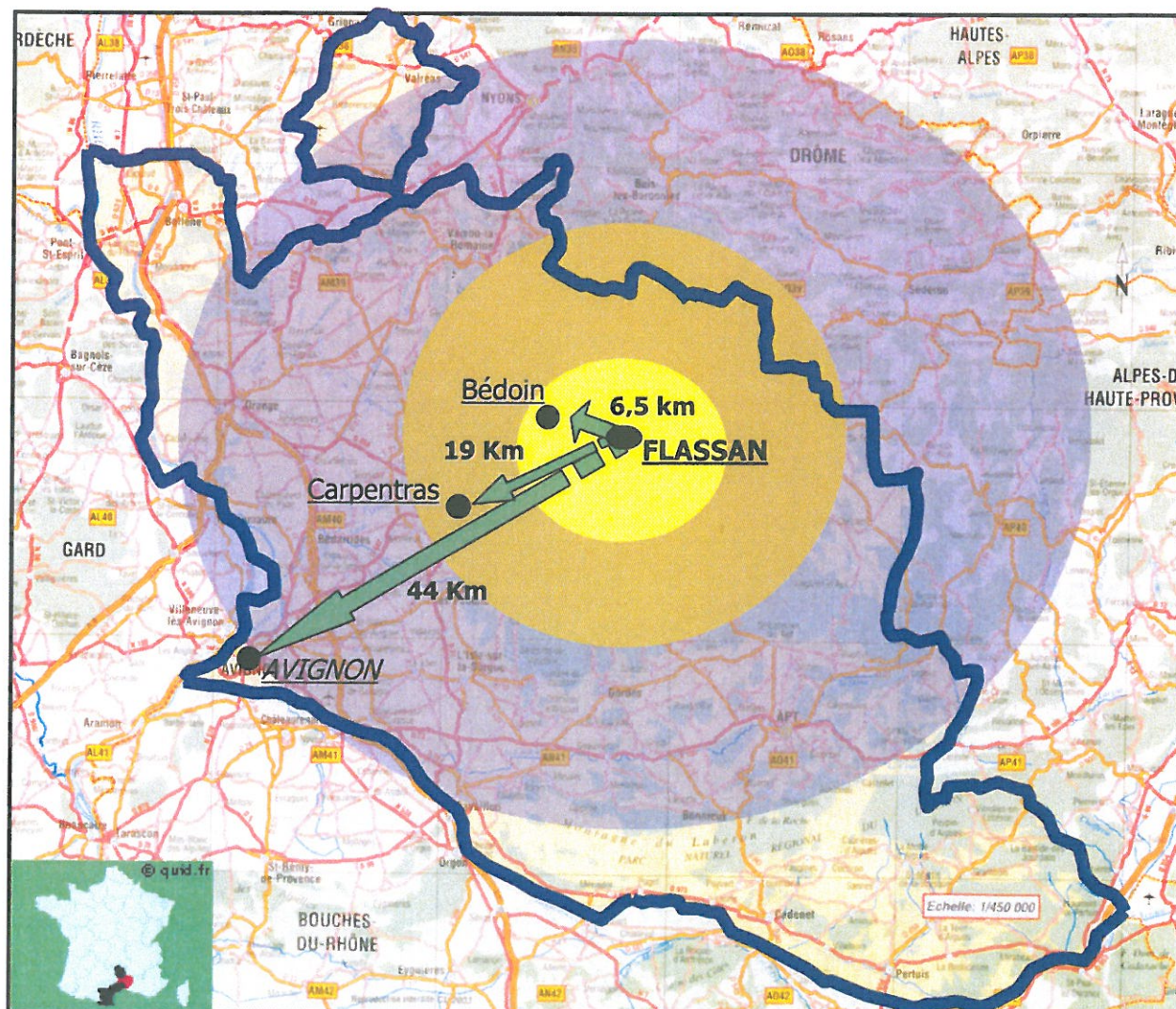
Le rapport de présentation :

- 1- Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1.
- 2- Analyse l'état initial de l'environnement.
- 3- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. 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- Evalue 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.

En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

INTRODUCTION

- SITUATION DE LA COMMUNE -



La commune de Flassan est située à l'Est du département de Vaucluse. Situé sur le versant sud, à 435m d'altitude, le village de Flassan est blotti au pied du Mont Ventoux et se trouve en dehors des axes de communication. Elle se situe à 6,5 km au sud-est de Bédoin, à 19 km au nord-est de Carpentras et à 44 km d'Avignon.

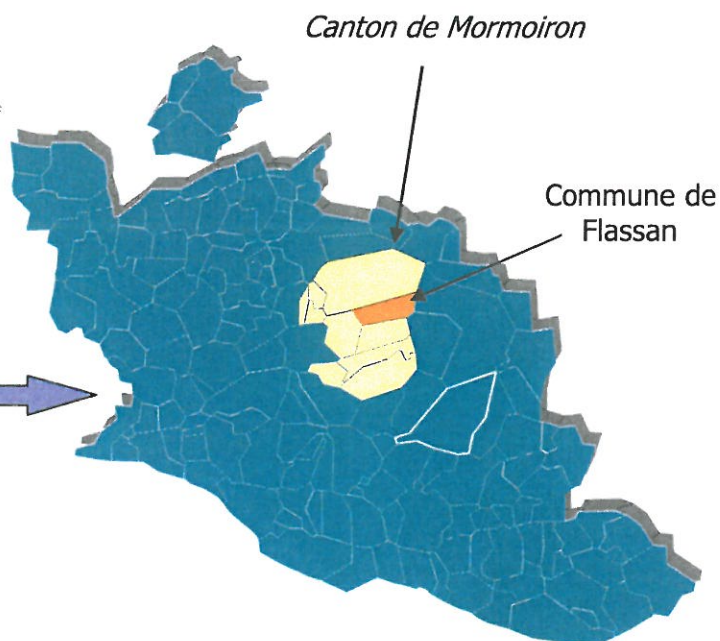
Flassan se trouve à proximité de Carpentras, qui offre des services et équipements variés, mais elle se place également en complémentarité grâce à une identité propre qui est la conséquence d'un village qui a su garder le charme de l'authenticité, avec les façades ocre des habitations, les ruelles pittoresques autour de l'église romane du XIII^e siècle et les fontaines et lavoir.

La commune s'étend sur un grand territoire d'une superficie de 2 100 hectares. Il s'agit d'une commune rurale et agricole marquée par la présence du Mont Ventoux. Village à vocation principale agricole, Flassan est marqué par la prédominance de produits du territoire de qualité : cerises, raisins, truffes, AOC Ventoux blancs, rouges et rosés. L'artisanat fait partie des savoir-faire développés à Flassan : miel, confitures, fruits au sirop, mais a su également se diversifier.

- CONTEXTE ADMINISTRATIF -

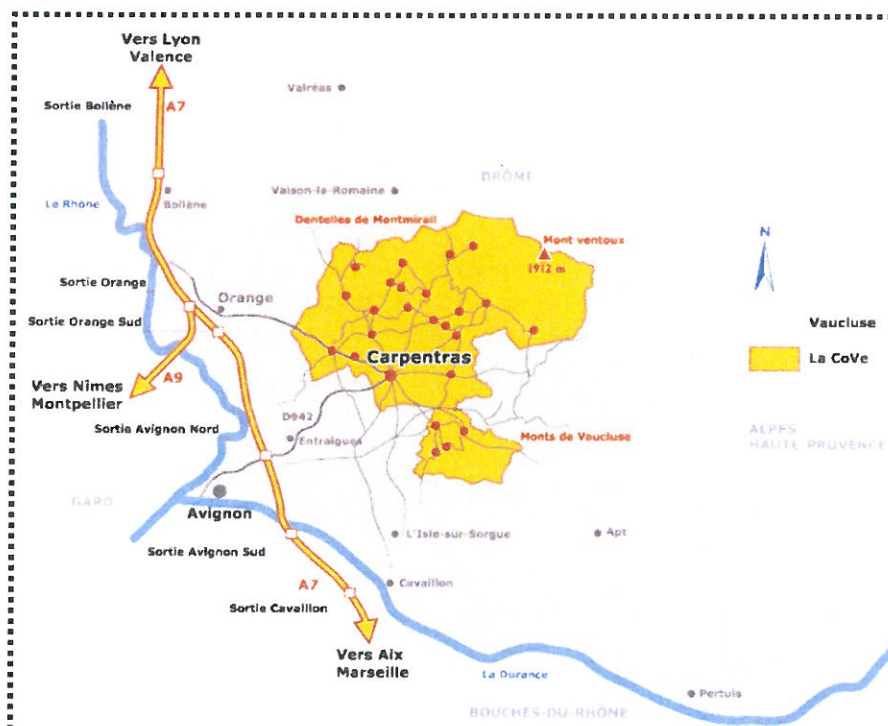
Flassan appartient au canton de Mormoiron qui regroupe 10 communes situées entre le Mont Ventoux et les Monts de Vaucluse. Il s'agit des communes de Bedoin, Blauvac, Crillon le Brave, Flassan, Malemort du Comtat, Méthamis, Modène, Mormoiron, Saint-Pierre de Vassols et Villes sur Auzon.

**FLASSAN AU SEIN DU
DEPARTEMENT DE VAUCLUSE**



- CONTEXTE INTERCOMMUNAL -

La commune de Flassan fait partie de la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin (COVE). Ce territoire s'étend entre les Dentelles de Montmirail, le Mont Ventoux et les Monts de Vaucluse.



Chiffres Clés (2008) :

25 communes

52 743 hectares

66 644 habitants

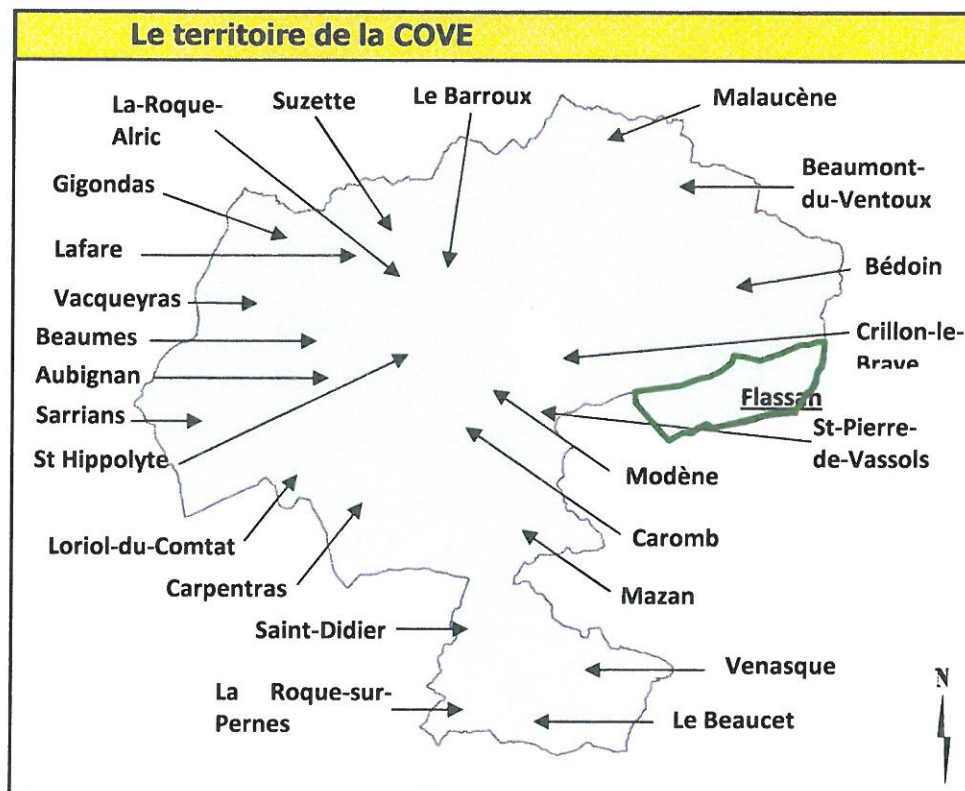
29 267 logements

14 014 scolaires et étudiants

3 621 entreprises

14 295 actifs

La Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat-Venaissin



La Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat-Venaissin regroupe 25 communes réparties autour de la Commune de Carpentras qui constitue le pôle le plus important (44% de la population globale) et qui accueille le siège de la Communauté, l'Hôtel de la COVE.

LES COMPETENCES 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.

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.

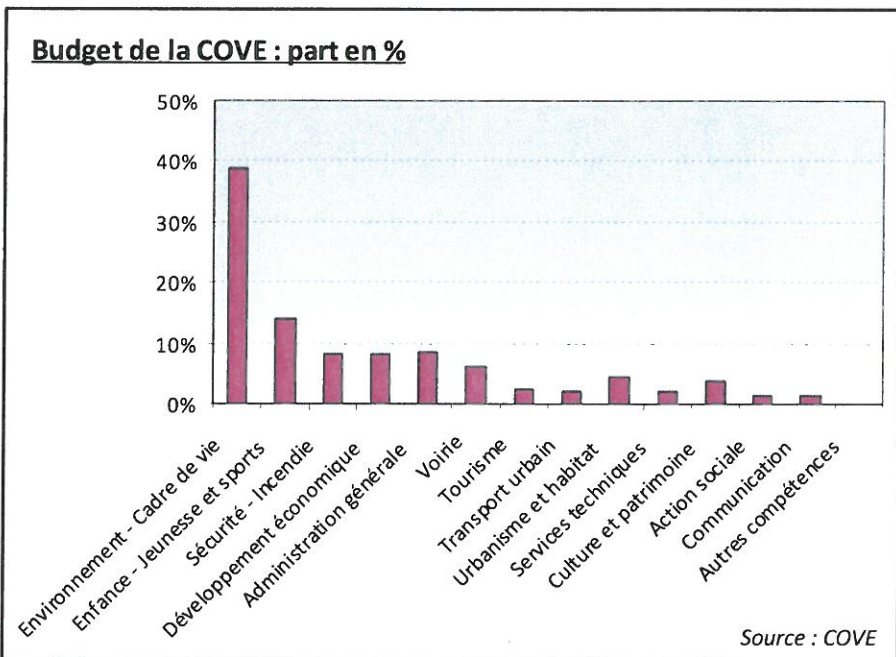
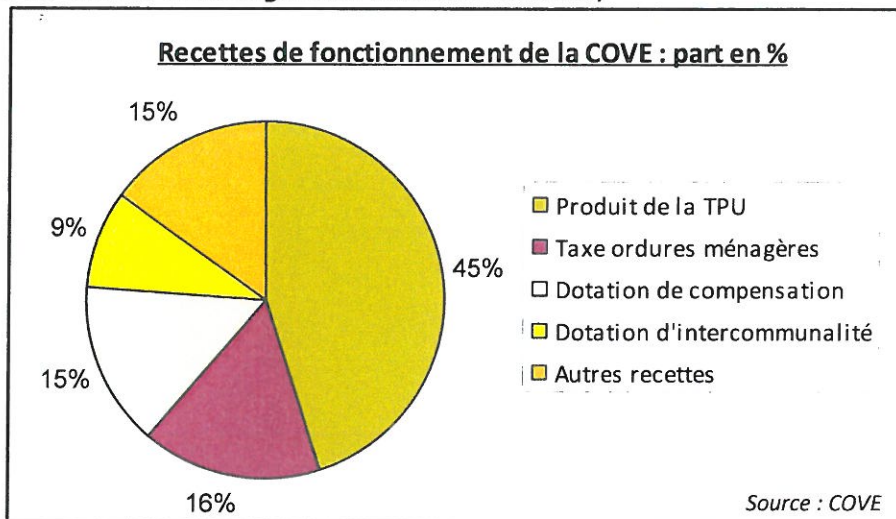
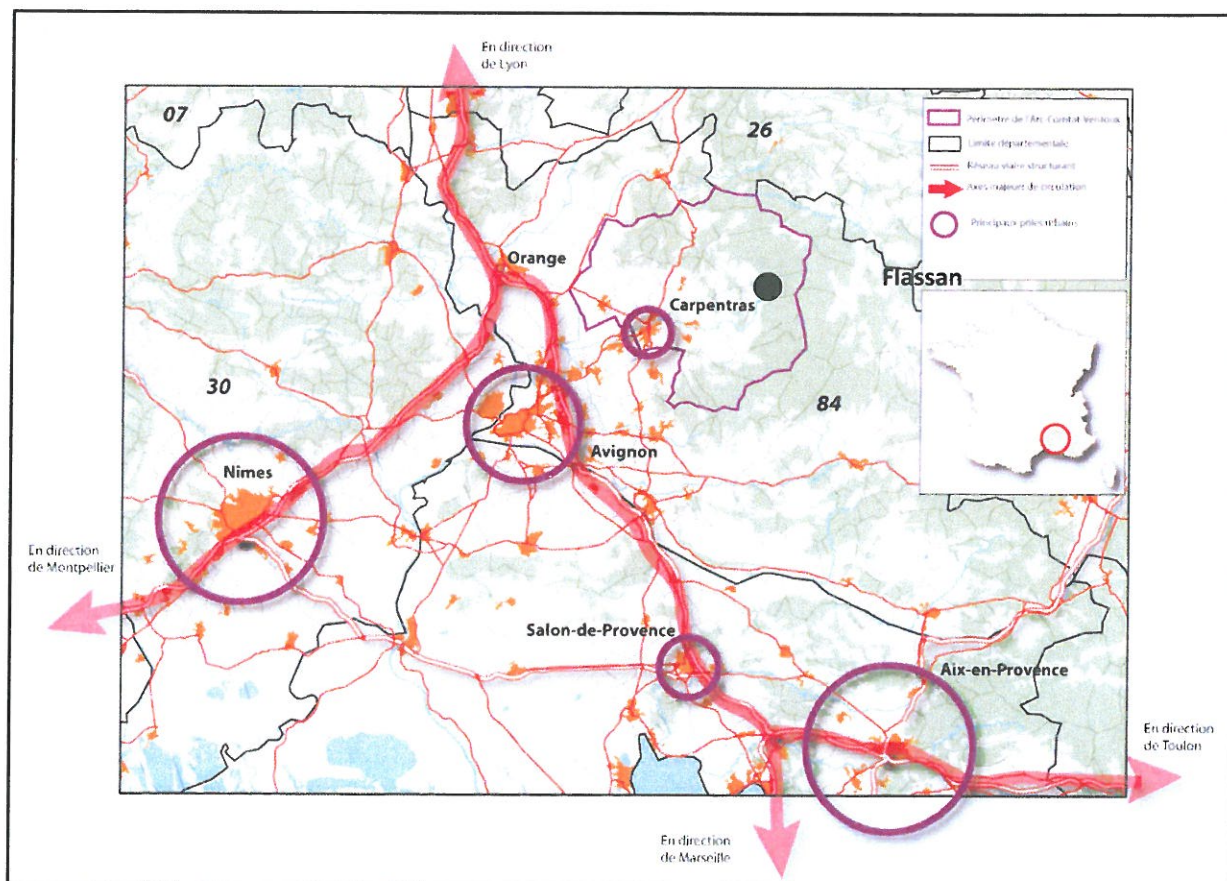


Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)

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 en cohérence avec le SCOT.



La commune de Flassan 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 concerne le territoire des 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.

- TITRE I –
BILAN DE L'EXISTANT
ANALYSE DES BESOINS

I.1. POPULATION

I.1.1 - Evolution de la population

A la fin des années soixante, la commune de Flassan comptait 249 habitants et la population totale n'a cessé de s'accroître jusqu'à aujourd'hui pour totaliser une augmentation de 67% en 40 ans.

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2008
Population	249	251	295	332	341	404	412

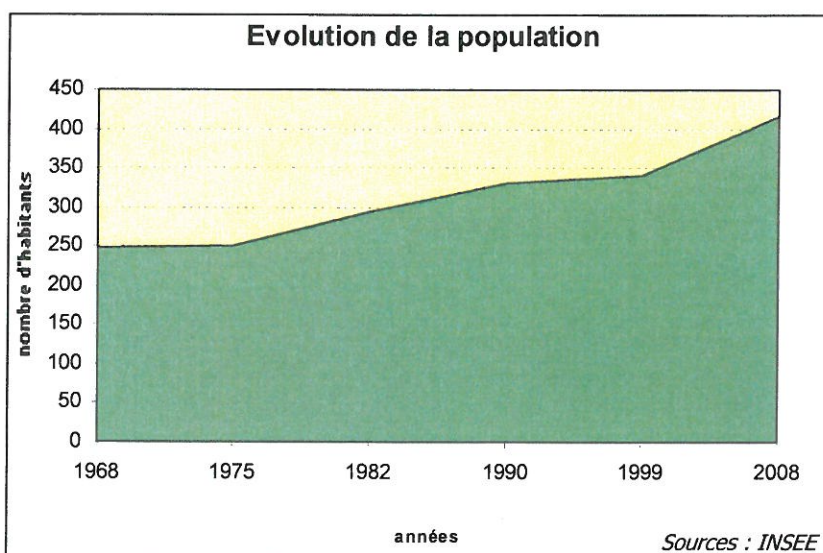
Sources : INSEE

La commune de Flassan, qui compte en 2008, 412 habitants, connaît une croissance continue depuis 1968.

Depuis 1968, cette croissance ne s'est pas effectuée de manière linéaire.

Entre 1968 et 1975, la population de Flassan a connu une légère augmentation qui a amené le nombre d'habitants de 249 à 251 en 7 ans (+0,8%).

Entre 1975 et 1990, le nombre d'habitants est passé de 251 à 332, soit une croissance de 32% en 15 ans, soit 1,9% d'augmentation et 5,4 habitants en moyenne par an.



Sources : INSEE

Entre 1990/1999, Flassan a connu une croissance de la population ralentie, avec un taux d'augmentation de 2,7%. C'est depuis 1999 que l'on constate une forte croissance de la population, avec une augmentation de 74 habitants au cours de la période 1999-2008, soit 21,7% d'augmentation en 9 ans et une moyenne de 8 habitants en plus chaque année.

Entre 1975 et 2008, la commune de Flassan a gagné 161 habitants, soit 65,3% d'augmentation en 33 ans, ce qui correspond à 1,5% d'augmentation par an en moyenne.

II.1.2 - Les causes de variation de la population

Les phases d'augmentation de la population sont dues à un solde migratoire positif. Ce qui signifie que la commune de Flassan est fortement attractive.

Evolution démographique						
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Naissances	29	29	5	22	33	14
Décès	26	24	19	30	35	36
Solde naturel	3	5	-14	-8	-2	-5
Solde migratoire	9	-3	58	45	11	76
Variation totale	12	2	44	37	9	71

Source : INSEE

Sur les périodes de forte croissance de la population, le solde migratoire est positif. Depuis 1975, au cours des périodes d'évolution de la population, le solde naturel est quant à lui négatif. Ce constat peut s'expliquer par l'importance de la part des 75 ans et plus sur Flassan. Ce constat est différent sur la période 1999-2008 avec une croissance élevée et un solde naturel positif.

Taux démographiques (moyennes annuelles)						
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Taux d'évolution global en %	0,83%	0,11%	2,32%	1,49%	0,30%	2,10%
- dû au solde naturel	0,21%	0,29%	-0,74%	-0,32%	-0,07%	0,20%
- dû au solde migratoire	0,62%	-0,17%	3,06%	1,81	0,36%	1,90%
Taux de natalité pour 1000	20%	16,6%	2,6%	8,8%	10,9%	10,5%
Taux de mortalité pour 1000	18%	13,8%	10%	12,1%	11,6%	8,1%

Source : INSEE

Depuis 1962, la croissance de la population est due aux flux migratoires témoignant de l'attrait résidentiel de la commune de Flassan.

La commune de Flassan connaît un solde migratoire positif depuis 1962. Après avoir connu un solde migratoire positif entre 1962 et 1968, celui-ci a diminué entre 1968 et 1975. Depuis 1975 ce solde est resté positif avec toutefois une tendance à la baisse.

L'essor démographique de Flassan s'appuie sur un site particulièrement attrayant tant au niveau de la qualité de vie (village rural) que de la proximité de Carpentras.

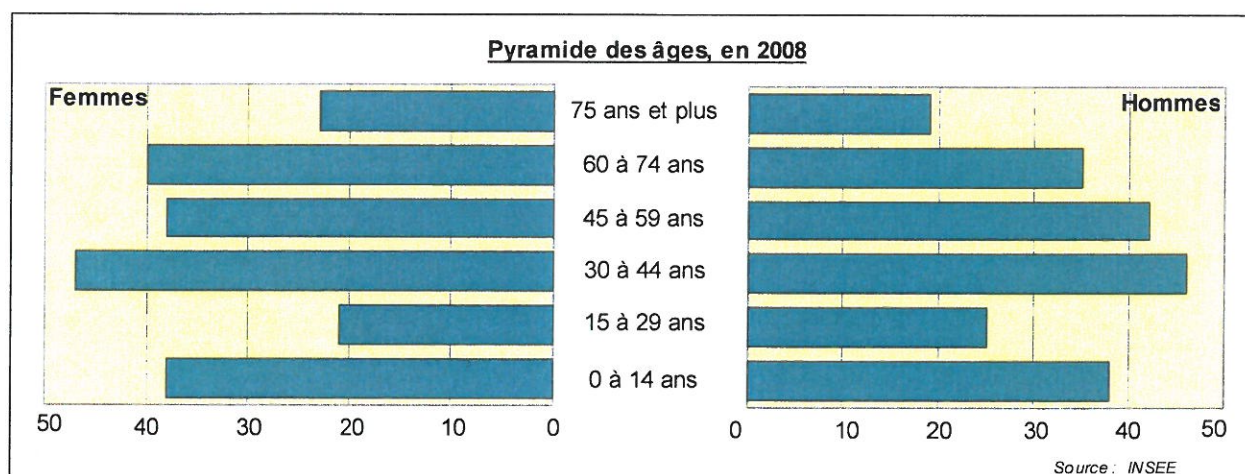
I.1.3 - La répartition par âge de la population

En 2008, la classe d'âge la plus représentée est celle des 30 – 44 ans chez les hommes et les femmes. Il s'agit d'une population qui tant à rester jeune puisque les 0 - 44 ans représentent près de 53,1% de la population masculine et près de 51.2% de la population féminine en 1999.

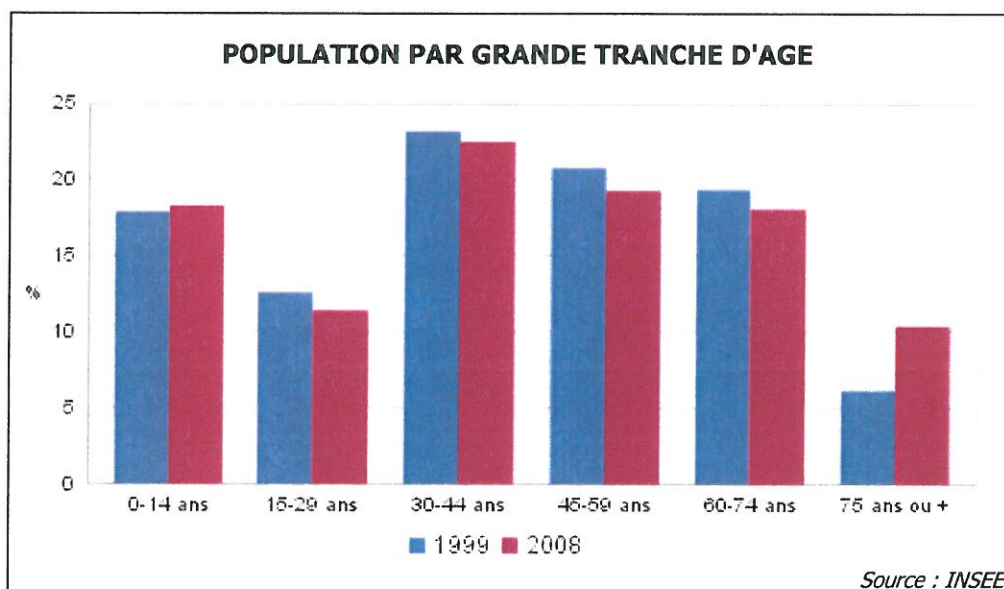
Toutefois, on s'aperçoit que le nombre d'individus des plus de 59 ans s'est accru entre 1999 et 2008, témoignant d'un certain vieillissement de la population. C'est la tranche d'âge des 60 à 74 ans qui a fortement augmenté. Au cours de la même période la tranche d'âge des 15 à 29 ans a fortement diminué, témoignant d'une fuite des jeunes ménages de Flassan.

Structure par âge								
Ages	1999				2008			
	Hommes		Femmes		Hommes		Femmes	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	172	84%	160	77%	205	100%	207	100%
0 à 14 ans	21	10,2%	17	8,2%	38	18,5%	38	18,4%
15 à 29 ans	45	22,0%	32	15,5%	25	12,2%	21	10,1%
30 à 44 ans	39	19,0%	31	15,0%	46	22,4%	47	22,7%
45 à 59 ans	29	14,1%	34	16,4%	42	20,5%	38	18,4%
60 à 74 ans	26	12,7%	25	12,1%	35	17,1%	40	19,3%
75 ans et plus	12	5,9%	21	10,1%	19	9,3%	23	11,1%

Source : INSEE



La pyramide des âges montre une population vieillissante. Ce constat est très net chez les femmes où la part des 60 à 74 ans est supérieure aux autres tranches d'âges, tandis que celle des 15 à 29 ans se creuse nettement. Chez les hommes on retrouve cette répartition, avec toutefois une part importante de la tranche d'âge des 30 à 44 ans. On retrouve dans ce cas, le phénomène national d'un vieillissement plus long chez les femmes que chez les hommes.



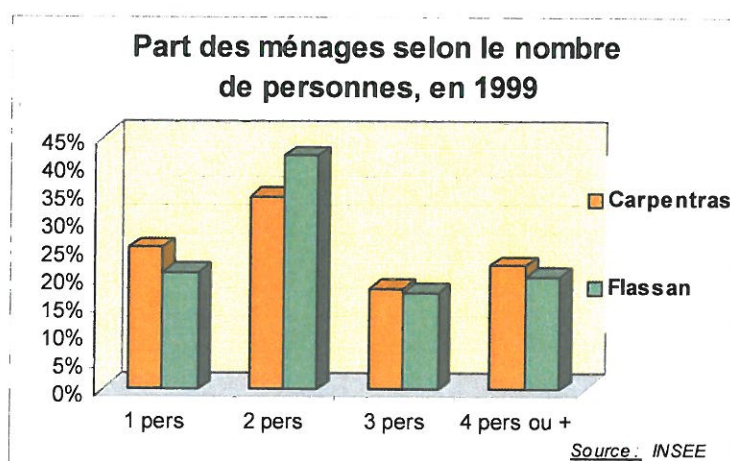
Entre 1999 et 2008, la part des 15-19 ans, des 30-44 ans et des 45-59 ans diminuait sensiblement tandis que dans le même temps la part des 0-14 ans et des 75 ans et plus augmentait sensiblement.

I.1.4 - Les caractéristiques des ménages

En 1999, on note une proportion importante de familles comprenant un couple, représentant 66% du type de ménage sur la commune de Flassan. Parmi cette catégorie, c'est la part des couples sans enfant qui est la plus représentée, avec 65%. Arrive ensuite, la part des couples avec 2 enfants, avec 22%.

Caractéristiques des familles, en 1999		
Type de ménage	Nombre	%
Ensemble	139	100%
Ménages d'une personnes	29	21%
Familles monoparentales	18	13%
Familles comprenant un couple	92	66%
Dont :		
Couple sans enfant	60	65%
Couple avec 1 enfant	8	9%
Couple avec 2 enfants	20	22%
Couple avec 3 enfants	4	4%
Couple avec 4 enfants et plus	0	0%

Source : INSEE 1999



En 1999, on note que la part des ménages des 2 personnes est supérieure à celle constatée sur Carpentras. Flassan attire les couples sans enfant, représentant 43% des ménages. Carpentras devient la commune d'accueil pour les personnes seules.

La part des ménages d'une personne est faible à Flassan. Ce phénomène peut être mis en corrélation avec le faible représentation de la part des jeunes (15-29 ans) sur la commune.

Toutefois, entre 1982 et 2006, on note une augmentation constante de la part des ménages d'une personne à Flassan. C'est ainsi qu'entre 1999 et 2006 c'est la part des ménages d'une personne qui a connu la plus forte augmentation avec 28%.

Composition des ménages				
	1982	1990	1999	2006
Nombre de ménages	105	124	139	175
Part des ménages d'une personne (%)	22	16,1	20,9	28
Nombre moyen de personnes par ménage	2,8	2,6	2,4	2,3

Source : INSEE 1999

Le nombre de ménages représente une donnée fondamentale pour calculer les besoins en logements. Depuis 1982, le nombre de ménages est en constante évolution. Entre 1982 et 2006 la commune de Flassan a gagné 70 ménages, soit 67 % d'augmentation en 24 ans, ce qui correspond à 2,2% d'augmentation et à 3 ménages supplémentaires par an en moyenne (alors que la population augmentait, au cours de la même période, de 37%). Le phénomène de décohabitation des ménages est donc très sensible sur Flassan. On constate notamment que la part des ménages d'une personne est en nette progression

depuis 1982 passant de 22% en 1982 à 28% en 2006 et représente plus d'1/4 des ménages à Flassan. Cette évolution des petits ménages est à mettre en corrélation avec l'évolution du nombre moyen de personnes par ménage qui est passé de 2,8 en 1982 à 2,3 en 2006.

I.2. L'HABITAT

I.2.1 - L'évolution du parc de logement

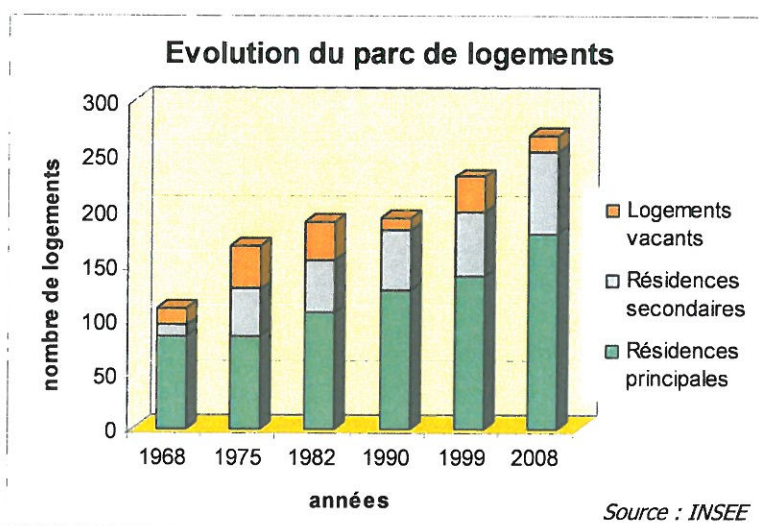
La fluctuation de la population de Flassan est liée à l'évolution du nombre de logements. En effet, l'évolution de la structure du parc de logements est à mettre en corrélation directe avec les phases d'évolution démographique, comme le montre l'évolution des « résidences principales ».

Ensemble des logements par type												
	1968		1975		1982		1990		1999		2008	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Parc de logements	109	100%	166	100%	189	100%	192	100%	230	100%	267	100%
Résidences principales	84	77,1%	84	50,6%	105	55,6%	126	65,6%	138	60,0%	178	66,7%
Résidences secondaires	10	9,2%	43	25,9%	48	25,4%	56	29,2%	59	25,7%	75	28%
Logements vacants	15	13,8%	39	23,5%	36	19,0%	10	5,2%	33	14,3%	14	5%

Source : INSEE

Depuis 1968, le parc de logements de la commune s'est agrandi de 158 unités, ce qui correspond à une augmentation de près de 143% en 40 ans. Le parc de logements a donc plus que doublé au cours de cette période.

Durant cette période, l'évolution des résidences principales suit les phases démographiques, avec une augmentation continue observée depuis 1975.



En 2008, les résidences principales représentent 66,7% du parc de logements de la commune, alors qu'en 1968 elles représentaient 77,1%.

De plus, la part des résidences principales, entre 1968 et 2008, représente 59,5% de l'évolution globale du parc de logements.

Cette évolution est à rapprocher de la part des résidences secondaires dans le parc de logements. En effet, leur part a fortement cru entre 1968 et 2008 augmentant en nombre de 10 à 75 en 40 ans et passant de 9,2% à 28% en part du parc de logements, ce qui correspond à une augmentation de 630%, soit 5% par an en moyenne et 1,5 logements en moyenne par an.

L'habitat de Flassan est donc majoritairement le fait d'une occupation de logements en résidence principale avec un nombre de résidences secondaires en progression constante. Toutefois, entre 2000 et 2008 on recense seulement 1 résidence secondaire parmi les 37 logements autorisés.

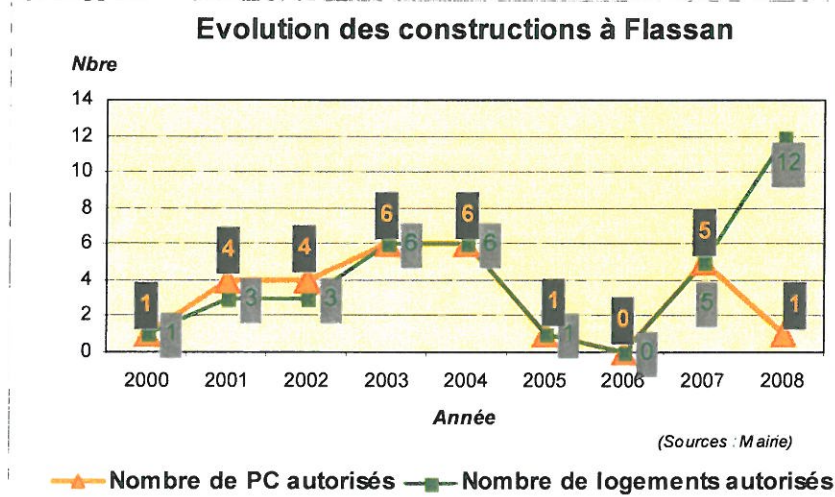
Tout au long de cette période, les logements créés l'ont été sous forme de maisons individuelles, représentant 100% des logements autorisés.

Recensement des permis de construire délivrés depuis 2000										
Années	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total
Total des permis délivrés	1	4	4	6	6	1	0	5	1	28
Logements autorisés	1	3	3	6	6	1	0	5	12	37
Dont maison individuelle	1	3	3	6	6	1	0	5	12	37

Sources : Mairie 2008

L'évolution du nombre de permis de construire et de logements autorisés entre 2000 et 2008 confirme un rythme de construction à Flassan de 4 à 5 logements en moyenne par an.

Le pic du nombre de constructions autorisées à Flassan est constaté en 2008 avec un permis d'aménagé autorisant la construction de 12 logements. Il s'agit d'un projet privé de lotissement de 12 maisons individuelles en entrée du village.



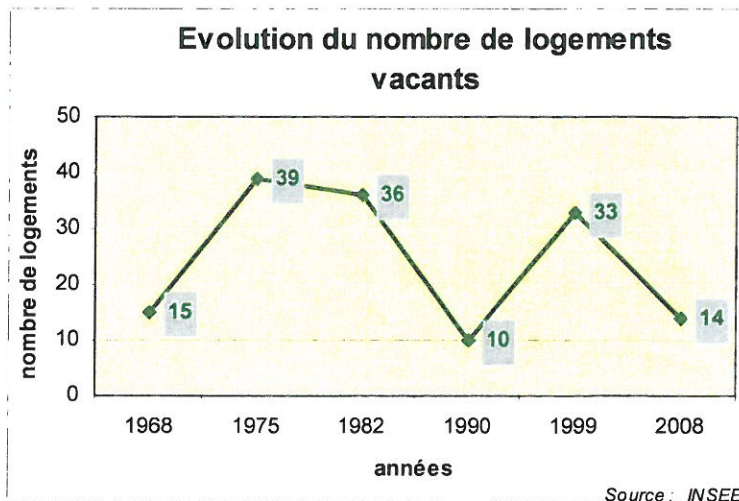
I.2.2 - Les logements vacants

Le nombre de logements vacants a connu une forte diminution entre 1975 et 1990 puis une augmentation entre 1990 et 1999 et enfin une forte baisse entre 1999 et 2008. La part de ce segment du parc est passée de 13,8% en 1968 à 5% en 2008.

On constate qu'entre 1968 et 1975 le nombre de logements vacants a augmenté de 24 unités, soit une augmentation de 160% en 7 ans.

Entre 1975 et 1990 leur nombre a diminué de 29 unités. Cette baisse a été suivie d'une augmentation de 23 unités entre 1990 et 1999 et a ramené le nombre de logements vacants à 33 unités.

Depuis 1999, on note une nouvelle phase de diminution, le nombre des logements vacants passant de 33 en 1999 à 14 en 2008.



Le part de logements vacants est légèrement inférieure à celles de la Région PACA (7,6%) et du département de Vaucluse (7,7%), et très faible par rapport à celle de Carpentras (10,4%). Avec 5% de logements vacants, on peut considérer que la commune de Flassan ne pourra pas utiliser cette ressource comme logements pour accueillir de nouvelles populations. Il s'agit d'un taux difficilement compressible d'autant plus que les logements des saisonniers sont comptabilisés comme vacants.

I.2.3 - L'occupation des logements

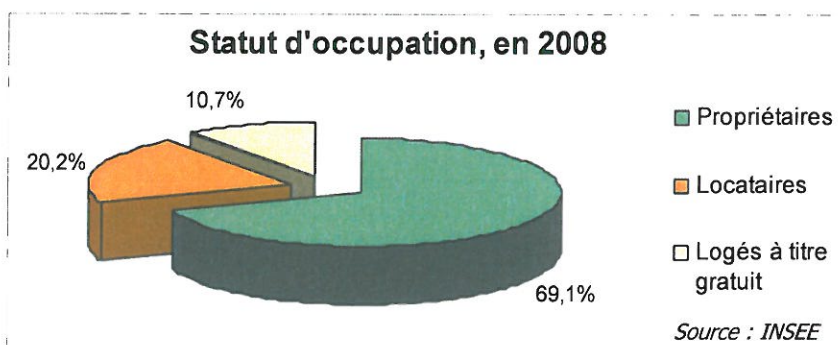
Le taux moyen d'occupants par logement (résidences principales), directement lié à l'évolution des ménages, est quasiment identique depuis 1990, soit 2,3 personnes par logement en 2008.

Résidences principales selon le statut d'occupation						
Types de logement	1999	%	Evolution 1990 - 1999	2008	%	Evolution 1999 - 2008
Résidences principales	139	100%	12,1%	178	100%	22%
Propriétaires	95	68,3%	13,1%	123	69,1%	22,8%
Locataires	25	18,0%	4,2%	36	20,2%	30,6%
Dont						
Logements HLM	0	0%	0%	***	***	***
Logés à titre gratuit	19	13,7%	18,8%	19	10,7%	0%

Source : INSEE

Il apparaît nettement que l'occupation est très largement le fait de propriétaires. On note un taux important de propriétaires, passant de 68,3% en 1999 à 69% en 2008, et moins de locataires. En effet, ils ne représentent que 20,2% en 2008 sur la commune de Flassan.

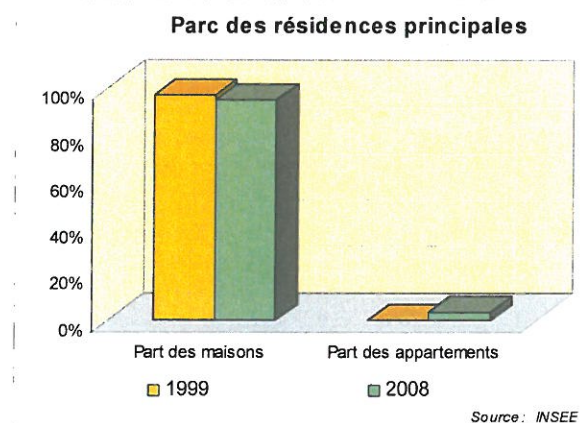
On constate tout de même que durant la dernière période intercensitaire, la part des locataires à Flassan s'est accrue de 30,6% (augmentation supérieure à celle des propriétaires) soulignant l'augmentation de logements locatifs.



La mairie a fait réaliser et loue deux logements, dans le centre du village. Pour les deux logements, les loyers pratiqués sont ceux des logements locatifs sociaux.

I.2.4 - La typologie du bâti

La fluctuation du type de ménages est liée à l'évolution du type de logements. En effet, l'évolution de la structure de la typologie du bâti est à mettre en corrélation directe avec les phases d'évolution de la composition des familles, comme le montre l'évolution de la part des appartements.



En 2008, le parc de logements de la commune était constitué à 66,9% de résidences principales dont 95,8% de logements individuels. L'évolution récente du parc immobilier tend vers une progression des logements en collectif, qui représentaient 3,1% du parc de logements en 2008, contre 0% en 1999. Toutefois leur part reste sous-représentée par rapport à celle des logements de type maison individuelle.

On constate en 2008 que le type de logement le plus représenté est celui des 4 pièces et plus. Il représente 76,4% des résidences principales en 2008. Inversement, la part des petits logements est sous représentée et présente une forte diminution entre 1999 et 2008.

Résidences principales selon le nombre de pièces			
Nombre de pièces	2008	%	Evolution 1999 - 2008
Ensemble	178	100%	28%
1 pièce	1	1%	0%
2 pièces	7	3,9%	-14,3%
3 pièces	35	19,7%	-25,7%
4 pièces ou plus	136	76,4%	41,7%

Source : INSEE

Les types de logements constatés à Flassan et leurs évolutions ne suivent pas l'évolution des types de ménages. En effet, la part cumulée des ménages d'une et de deux personnes en 1999 est fortement représentée à Flassan (63%) et la part des ménages d'une personne a progressé de 7,1 points entre 1999 et 2008, alors que la part des petits logements (une et deux pièces) est très largement minoritaire dans le parc des résidences principales. Ce constat laisse penser que les petits ménages à bas revenus ou les personnes seules qui souhaitent s'installer à Flassan sont confrontés à une inadéquation entre leur demande et l'offre en logements, qui s'oriente particulièrement vers les grands ménages.

Ce phénomène risque de renforcer le vieillissement de la population en n'offrant pas la possibilité à de jeunes ménages désireux de s'installer à Flassan de trouver un logement adapté à la composition de leur famille, et aux enfants du village, en âge de quitter le foyer familial, de rester sur la commune.

Le comportement actuel de la population constaté dans le département de Vaucluse qui désire transférer sa résidence principale en milieu rural, le desserrement des familles et

la demande des résidents secondaires exercent une pression qui commence à se faire sentir sur l'habitat de Flassan.

Il convient de rappeler que la commune est particulièrement attractive dans la mesure où elle a su conserver une ambiance villageoise et préserver une qualité de vie agréable.

Cette demande devrait donc s'accroître dans les années à venir, car, de par son implantation, site attrayant au pied du Mont Ventoux, la commune dispose des éléments nécessaires pour capter la demande d'une population à la recherche d'une qualité de vie rurale (désir d'environnement plus riche et de nature).

I.2.5 - Des éléments sur le marché du logement dans le Vaucluse

(Sources : Notaires de France et l'Express)

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 2006



Prix moyen de vente

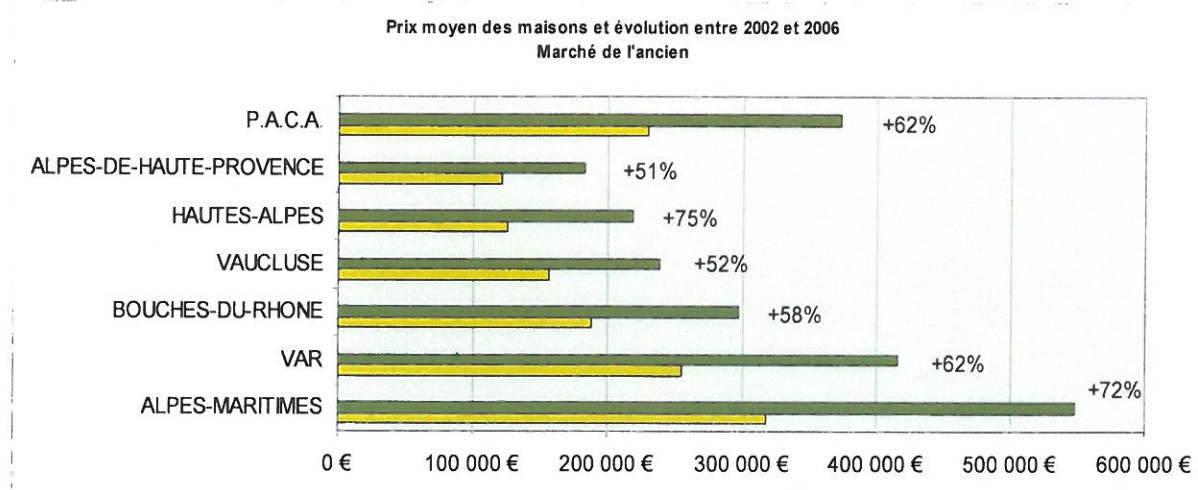
- plus de 250 000 €
- de 200 000 € à 250 000 €
- de 150 000 € à 200 000 €
- de 100 000 € à 150 000 €
- moins de 100 000 €

Pour 2006, le département de Vaucluse, au niveau des prix de vente des maisons anciennes, se place au 9ème rang, avec une moyenne de prix de vente de 238 500 Euros.

Prix moyens de vente 2006

Les Maisons anciennes

Rang	Département	Prix de Vente
1	Alpes Maritimes	548 000 €
2	Var	415 000 €
3	Région PACA	373 700 €
4	Bouches du Rhône	297 500 €
9	Vaucluse	238 500 €
12	Hautes Alpes	219 200 €
21	Gard	204 500 €
23	Drôme	196 300 €
29	Alpes de Haute Provence	182 900 €
	Province	182 100 €
39	Ardèche	161 900 €

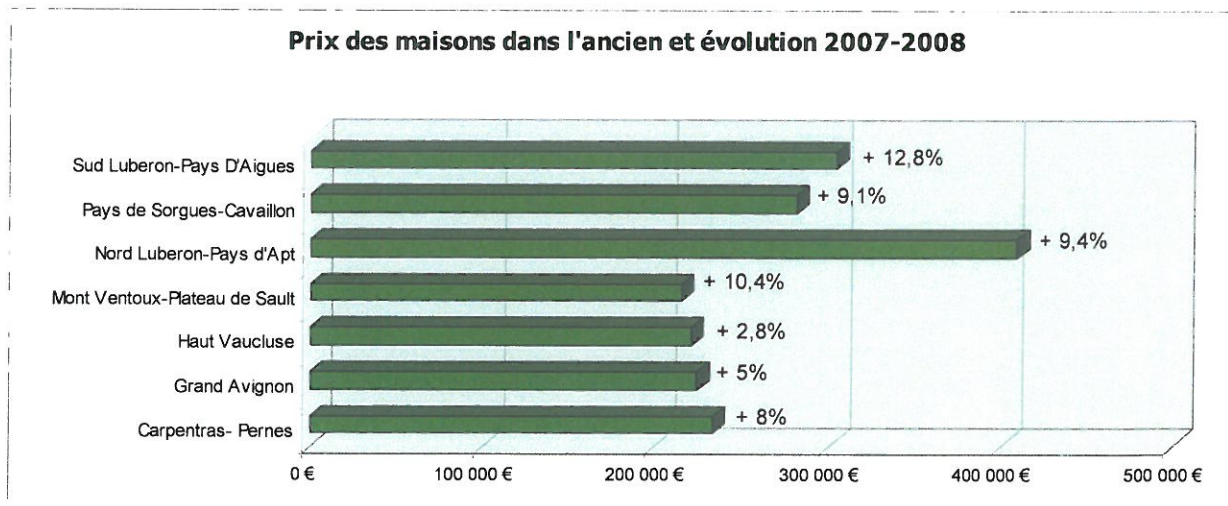


Le Vaucluse en 2006, conserve encore des prix raisonnables, face à des départements comme les Alpes Maritimes, le Var ou encore les Bouches-du-Rhône qui détiennent des moyennes de prix beaucoup plus élevées.

Pour la période 2007/2008, le Vaucluse continue à connaître de fortes augmentations de prix.

Cette évolution à la hausse concerne la majorité des communes, et ne touche plus uniquement des régions comme le Nord ou le Sud Lubéron par exemple, qui continuent cependant à détenir des chiffres records : plus de 9,4% d'augmentation pour le Nord et le Pays d'Apt, et près de 13% pour le secteur du Sud et le Pays d'Aigues.

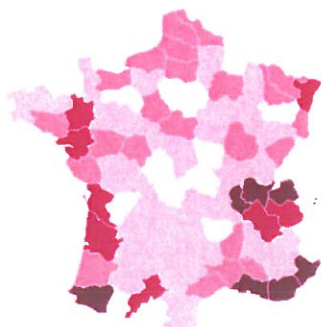
Les secteurs du Mont Ventoux-plateau de Sault, du pays de Sorgues-Cavaillon et de Carpentras-Pernes enregistrent quant à eux, des hausses supérieures à 8%. Le département de Vaucluse est marqué par des tarifs qui augmentent, mais aussi par une pression de la demande qui s'accroît.



LES APPARTEMENTS ANCIENS

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

Prix moyens de vente des appartements anciens en 2006



Prix moyen de vente

- plus de 150 000 €
- de 125 000 € à 150 000 €
- de 100 000 € à 125 000 €
- de 75 000 € à 100 000 €
- moins de 75 000 €

On observe que le département de Vaucluse conserve des prix relativement moins élevés que la moyenne des prix pour la Région PACA, (107 600 Euros contre 176 200 Euros pour 2006) malgré les fortes hausses survenues entre 2005 et 2006.

Prix moyens de vente en 2006

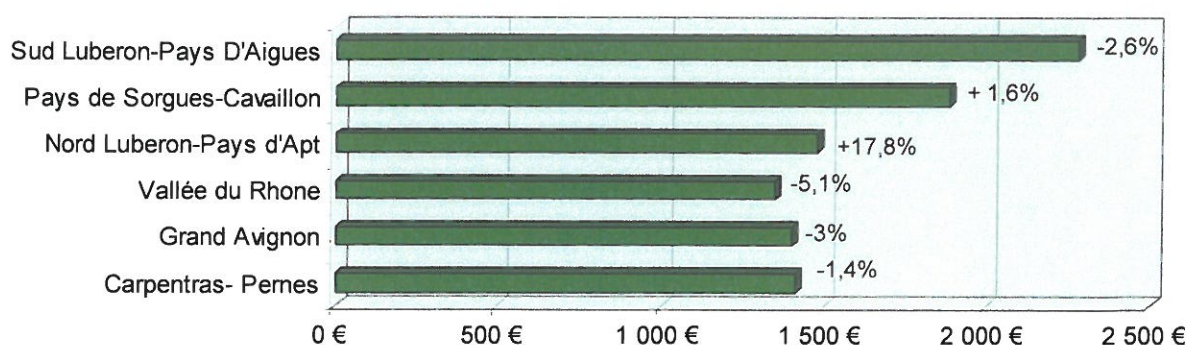
Les Appartements Anciens

Rang	Département	Prix de Vente
1	Alpes Maritimes	196 000 €
2	Région PACA	176 200 €
3	Var	164 400 €
5	Bouches du Rhone	160 800 €
	Province	132 000 €
27	Vaucluse	107 600 €
29	Gard	105 600 €
39	Ardèche	100 500 €
40	Hautes Alpes	99 900 €
43	Drome	96 800 €
75	Alpes de Hautes Provence	76 000 €

Pour la période 2007/2008, la hausse des prix s'est adoucie. On assiste à une sorte de retournement du marché ; les prix évoluent pour la moitié des secteurs vers la hausse, par exemple : +17,8% pour le Nord Lubéron-Pays d'Apt, +1,6% pour Avignon.

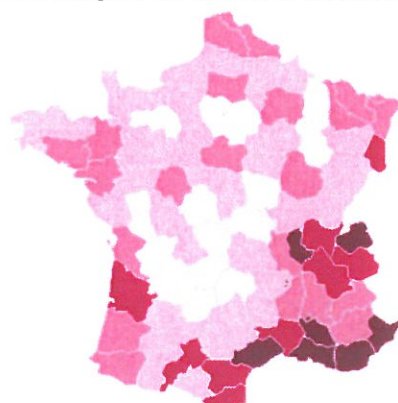
Mais on remarque, pour les autres secteurs, une stagnation des prix et même des baisses comme pour le Sud Lubéron-Pays d'Aigues (-2,6%), ou pour la Vallée du Rhône (-5,1%).

Prix au m² des appartements dans l'ancien et évolution 2007/2008



Les Terrains à Batir

Prix moyen de vente des terrains à bâtir



Prix moyen de vente

- plus de 100 000 €
- de 75 000 € à 100 000 €
- de 50 000 € à 75 000 €
- de 25 000 € à 50 000 €
- moins de 25 000 €
- Autres

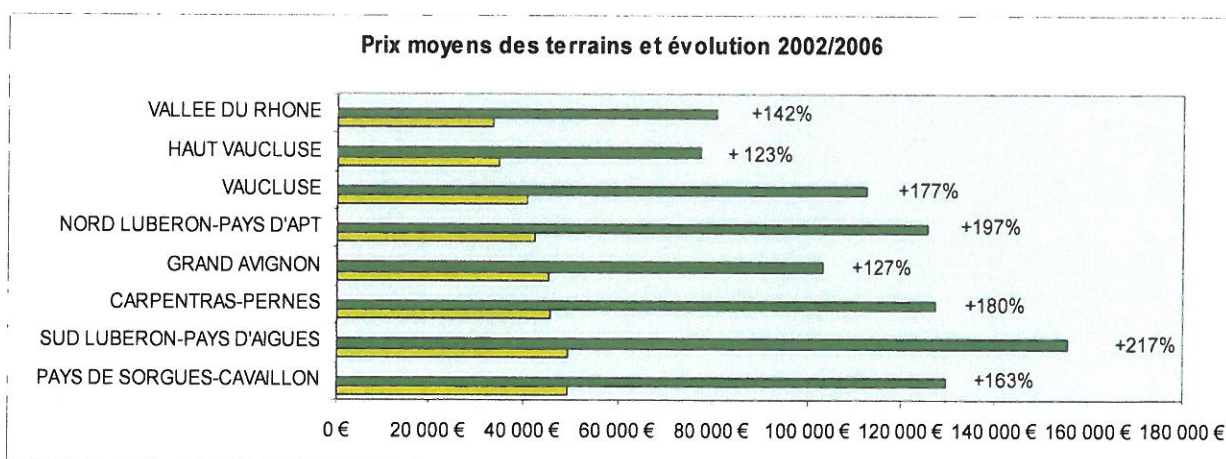
Avec près de 177% de hausse des prix des terrains à bâtir entre 2002 et 2006, le Vaucluse se place au 7ème rang des départements français (Hors Paris et l'Ile de France) pour le prix moyen de vente des terrains à bâtir. Il dépasse largement la moyenne de la province qui est de 61 700 Euros, contre 112 400 Euros pour le département de Vaucluse.

Prix moyens de vente en 2006
Les Terrains à Batir

Rang	Département	Prix de Vente
1	Alpes Maritimes	183 700 €
2	Bouches du Rhone	161 800 €
3	Var	155 900 €
4	Région PACA	142 600 €
7	Vaucluse	112 400 €
8	Gard	97 400 €
24	Alpes de Hautes Provence	70 300 €
25	Hautes Alpes	69 000 €
26	Drome	67 900 €
27	Ardeche	63 600 €
	Province	61 700 €

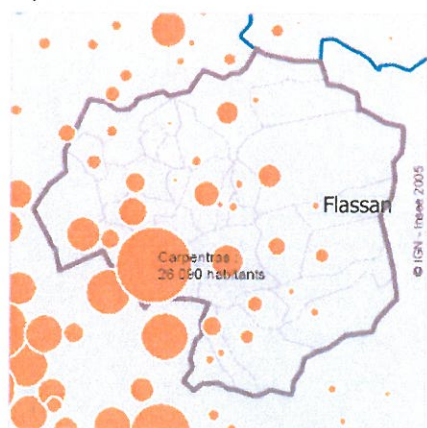
Il existe cependant de fortes disparités entre les différents secteurs du Vaucluse, où le Sud Luberon est 50% plus cher que le Haut Vaucluse.

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



I.2.6 - Flassan au sein du SCOT du bassin de vie de Carpentras

Population en 1999



Source : Insee, Recensement de la population - dénombrement

démographique s'est inversée. Bien que la ville centre, Carpentras, reste en légère croissance, les villages progressent plus rapidement. Depuis 1990, ce sont les communes au sud du territoire qui croissent et atteignent un taux de croissance annuel de + de 1,9% en 1999. L'accroissement démographique du territoire s'explique principalement par le solde migratoire (+1,04 %) dans la mesure où le solde naturel est presque nul (+0,15 %) entre 1990 et 1999. Le phénomène de migration est largement le fait de migrations résidentielles de proximité. La moitié des arrivants est originaire de Vaucluse dont 1/4 correspond à des mouvements internes au périmètre de SCOT du bassin de vie de Carpentras. Cette tendance s'inscrit dans celle observée à l'échelle du département de Vaucluse où la croissance démographique s'explique par un solde migratoire supérieur au solde naturel.

Toutefois, le solde naturel prend une part de plus en plus significative (négative jusque dans les années 80 sauf à Carpentras). Ce phénomène est le résultat de l'installation de ménages plus jeunes, ce qui permet de contrebalancer en partie le vieillissement général de la population, en particulier dans les communes « rurales ». Malgré un certain rajeunissement, le vieillissement de la population n'a pas été enrayé. Ce vieillissement de la population reste plus fort que la moyenne départementale et nationale.

Si les tranches des 0-19 ans et des plus de 60 ans restent stables, le renforcement de la part de la tranche des 40-59 et la faiblesse des 20-39 ans pourrait induire à terme un vieillissement beaucoup plus accentué : l'offre de logements et d'emplois, adaptée à la solvabilité des jeunes ménages et à leur qualification sera l'un des facteurs déterminants de la diversité générationnelle de la population future.

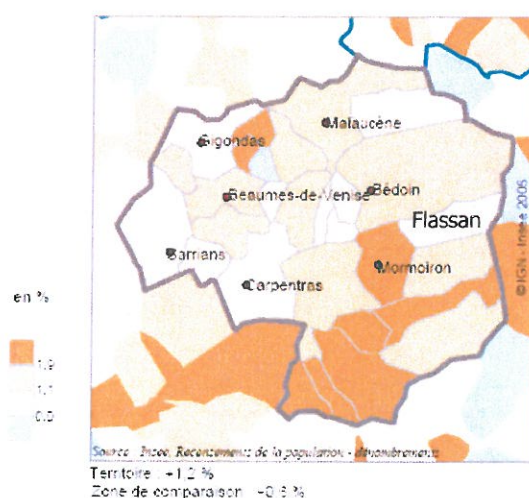
Ainsi, le vieillissement global inéluctable, conforme aux tendances de la société, induira des besoins spécifiques en matière d'habitat et d'hébergement, d'équipements et de services.

La commune de Flassan appartient au territoire du SCOT du bassin de vie de Carpentras. La population du bassin de vie de Carpentras a connu une légère augmentation entre 1999 (65 123) et 2002 (67 240), soit 3,3% d'augmentation. Carpentras représente plus de 39% de la population du territoire et affirme ainsi sa position de ville-centre. Les 29 autres communes ont un poids démographique plus faible, ne dépassant pas les 6 000 habitants. Les plus forts bassins de population sont principalement situés en périphérie de la commune de Carpentras. Les communes du bassin de Carpentras présentent des évolutions démographiques assez différentes.

Depuis les années 1980, la progression

Taux d'évolution annuel moyen 1990-1999

carte 1 : ensemble

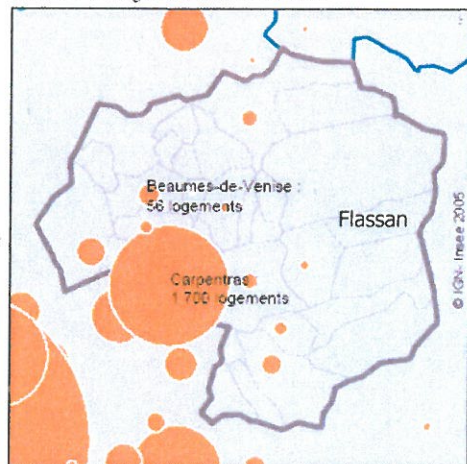


Source : Insee, Recensement de la population - dénombrement
Territoire : +1.2 %
Zone de comparaison : +0.6 %

Corrélativement à ces évolutions démographiques, de forts taux de croissance des ménages, donc des besoins en logements sont ressentis dans l'Arc du comtat. Les taux de croissance sont plus élevés que ceux de la population en raison de la tendance à la diminution de la taille moyenne des ménages qui est passée de 2,8 personnes en 1982 à 2,5 en 1999 (2,4 en moyenne nationale).

En particulier, la part des personnes seules atteint 28% en 1999 contre 21% en 1982 (et 34% à Carpentras), dont une partie correspond à des personnes âgées, mais aussi des jeunes. De même, les familles monoparentales (en particulier celles qui ont plus de 2 enfants) sont « surreprésentées » dans la ville-centre : 17% contre 10% dans l'ensemble du SCot et 14% sur l'ensemble du département.

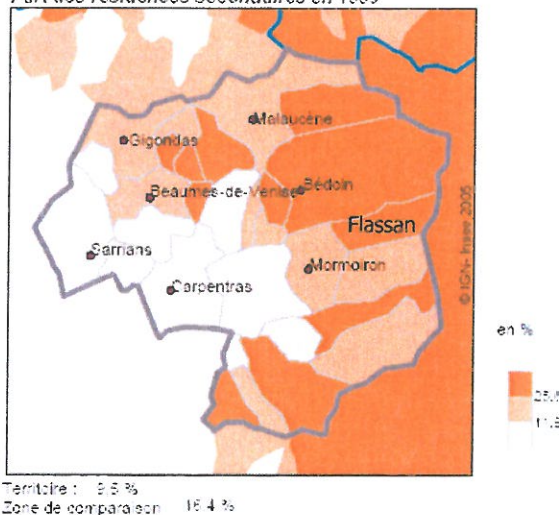
Nombre de logements HLM en 1999



Sur le territoire du bassin de vie de Carpentras, on constate une part non négligeable de locataires (38,6%) en rapport à celle des propriétaires qui représente 54,5%. Toutefois, il est important de noter que sur les 7,9% que représente la part des logements HLM près de 83% sont concentrés sur Carpentras, le reste étant localisé dans les communes de périphérie proche de Carpentras. Un certain nombre de communes, dans l'arrière pays de Carpentras, ne dispose d'aucun logement HLM sur leur territoire communal.

La structure du parc de logements du bassin de vie de Carpentras présente une prédominance des résidences principales (81,7%) sur les logements secondaires (9,5%). La part des logements secondaires est toutefois supérieure à la moyenne départementale qui affiche un taux de 6,7%. Cette forte représentation des résidences secondaires confère au territoire un caractère touristique indéniable. On constate une forte concentration des résidences secondaires en deuxième couronne périphérique de Carpentras. Il s'agit principalement des communes situées au pied des massifs du Mont Ventoux et des Monts de Vaucluse. Entre 1990 et 1999, le parc de logements a augmenté de 13%, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (10,7%). La part de la vacance représente 8% en 1999. Bien que légèrement supérieur à la moyenne vauclusienne (7,7%), ce taux est non négligeable car il est supérieur à la moyenne nationale (6,9%).

Part des résidences secondaires en 1999



Cette forte croissance du parc de logements s'accompagne d'un étalement de la fonction résidentielle. Plus faible dans la ville centre, elle a surtout bénéficié aux autres communes, très majoritairement sous forme de logements individuels qui représentent 93% des logements contre 55% à Carpentras. Le développement récent des villages se traduit par une forte croissance de l'urbanisation. Autrefois très concentrés, les noyaux urbains villageois tendent aujourd'hui à s'étaler sous la pression démographique.

I.2.7 - Flassan et le Plan Local de l'Habitat de la COVE

La communauté d'Agglomération Ventoux – Comtat Venaissin est dotée d'un PLH (Plan Local de l'Habitat). Le programme local de l'habitat définit, pour une durée au moins égale à cinq 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 PLH de la CoVe s'articule autour de 4 enjeux :

L'enjeu central est d'adapter l'offre à la diversité des besoins en logement, de reconstruire une « chaîne » et la possibilité de trajectoires résidentielles

L'objectif premier est de promouvoir un potentiel de mobilité résidentielle par une augmentation de l'offre sur tous les segments (locatif social et très social, intermédiaire, haut de gamme – accession à prix maîtrisés, intermédiaire, haut de gamme), pour que l'on puisse retrouver, à terme, d'une part une offre adaptée aux différentes capacités financières des ménages et aux différents moments de leur cycle de vie, et d'autre part un certain rapport qualité/prix cohérent.

Le deuxième enjeu est de promouvoir une politique de cohésion sociale et de solidarité territoriale

L'objectif est de préserver et renforcer la diversité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire, en constituant une offre de logements diversifiée quant aux produits et quant aux localisations, mieux répartie entre les communes : renforcement de l'offre locative en général, sociale et très sociale en particulier hors Carpentras ; renforcement de l'offre locative et en accession sur Carpentras en direction des catégories sociales moyennes pour améliorer globalement la diversité sociale de la ville-centre, la rendre plus attractive sur le plan résidentiel.

Le troisième enjeu concerne la place de l'habitat dans un projet d'aménagement durable du territoire

Il s'agit de la cohérence d'ensemble entre la politique de l'habitat (au sens large), la politique des transports et déplacements, du développement économique, de l'environnement, autour des grands choix « directeurs » du Projet d'Agglomération ; le SCoT sera l'outil privilégié de « mise en musique » de ces cohérences.

Le quatrième enjeu, transversal aux précédents, concerne les moyens de la politique de l'habitat communautaire.

Pour que le PLH ne soit pas qu'un document d'intentions, ou une politique au coup par coup, la définition des moyens que la CoVe mettra en place par rapport aux objectifs poursuivis est une condition du caractère opérationnel et communautaire du PLH : ce qui suppose de définir le plus clairement possible les priorités communautaires assorties des moyens tant financiers qu'humains.

Le PLH de la CoVe définit des objectifs chiffrés pour répondre aux enjeux et insuffisances mis en évidence dans le diagnostic du PLH.

Pour l'ensemble de la CoVe, l'objectif en terme de production de logements est fixé à 2402 logements pour une durée de 6 ans, soit 400 logements par an.

Objectifs d'offre nouvelle par produits-logements (Après ajustement avec les communes)					
Commune	Objectif total logements	Locatif	Dt LLS	Accession	Dont prix maîtrisés
AUBIGNAN	244	134	119	110	73
LE BARROUX	18	8	5	10	6
LE BEAUCET	13	6	4	7	5
BEAUMES DE VENISE	72	33	20	40	25
BEAUMONT DU VENTOUX	10	5	3	6	4
BEDOIN	94	42	26	52	33
CAROMB	104	47	29	57	36
CARPENTRAS	948	427	275	521	332
CRILLON LE BRAVE	14	6	4	8	5
FLASSAN	12	5	3	7	4
GIGONDAS	22	10	6	12	8
LAFARE	4	2	1	2	1
LORIOLE DU COMTAT	60	27	17	33	21
MALAUCE	81	37	23	45	28
MAZAN	165	74	46	91	58
MODENE	10	5	3	6	4
LA ROQUE ALRIC	3	1	1	1	1
LA ROQUE SUR PERNES	14	6	4	8	5
SAINT DIDIER	62	28	17	34	22
SAINT HIPPOLYTE	6	3	2	3	2
SAINT PIERRE DE VASSOLS	15	7	4	8	5
SARRIANS	360	198	153	162	108
SUZETTE	5	2	1	3	2
VACQUEYRAS	35	16	10	20	12
VENASQUE	29	13	8	16	10
COVE	2402	1141	785	1260	811
COVE Hors Carpentras	1454	714	510	739	479

Le PLH fixait comme objectifs initiaux à Flassan un objectif de 12 nouveaux logements pour 6 ans (2 logements par an) répartis de la manière suivante :

- 5 locatifs, dont 3 logements locatifs sociaux,
- 7 logements en accession à la propriété, dont 5 à prix maîtrisés.

Suite au bilan triennal réalisé, les objectifs 2010-2013 ont été revus de la façon suivante : 6 logements sur 3 ans dont 3 logements locatifs sociaux, qui n'ont pas été réalisés dans la première période du PLH.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Flassan devra être compatible avec les objectifs du PLH de la CoVe.

La commune de Flassan a déjà réalisé 2 logements locatifs, dont un social. Elle envisage la réalisation de deux nouveaux logements locatifs sociaux, dans un bâtiment municipal, situé dans le centre du village.

SYNTHESE

DEMOGRAPHIE ET HABITAT

ATOUTS

- Une croissance démographique qui se poursuit depuis 1968.
- Une évolution de la population due aux flux migratoires soulignant l'apport de nouvelles populations et l'attrait résidentiel de la commune.
- Un nombre de logements vacants en baisse depuis 1975.
- La mise sur le marché immobilier de logements locatifs depuis les années 1999.

FAIBLESSES

- Une population vieillissante.
- Une augmentation constante de la part des résidences secondaires.
- L'offre en logements et plus particulièrement en logements locatifs reste insuffisante par rapport à la demande observée, et notamment pour les petits logements (2 et 3 pièces).

ENJEUX

- L'objectif de la commune est d'assurer un essor démographique en cohérence avec les évolutions passées et avec les équipements communaux.
- Pour maintenir son essor démographique, la commune doit optimiser son attractivité et permettre l'accueil de nouvelles populations, constituées notamment de jeunes ménages.
- Les personnes qui travaillent dans le secteur doivent pouvoir également y habiter et franchir les différentes étapes de leur parcours résidentiel (location / accession à la propriété).

1.3 LES ACTIVITES ECONOMIQUES

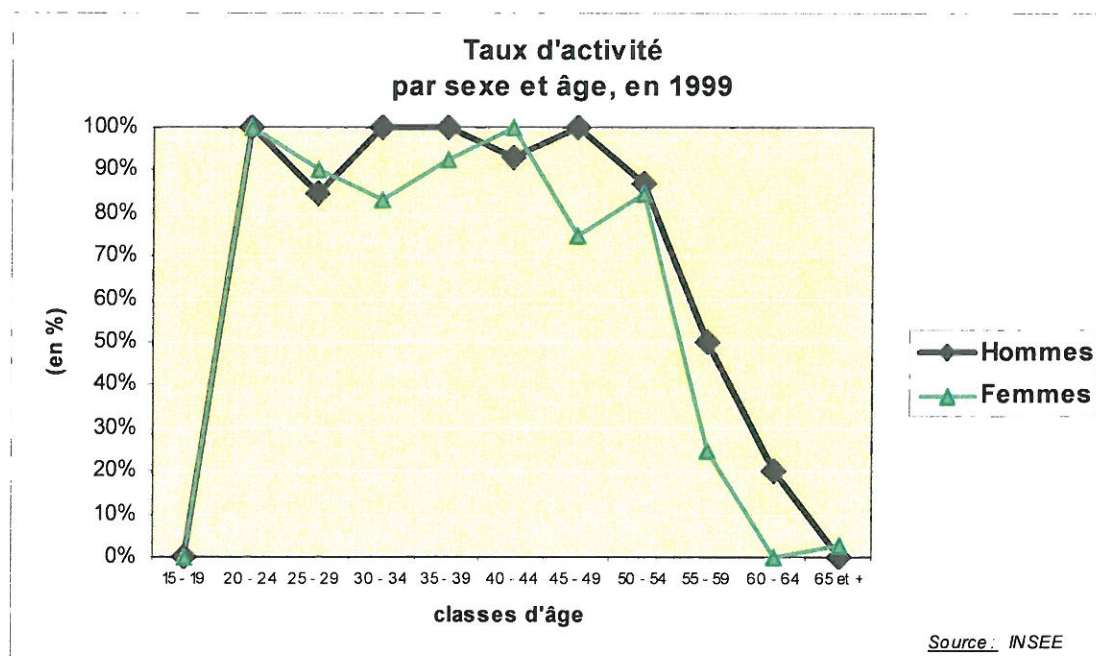
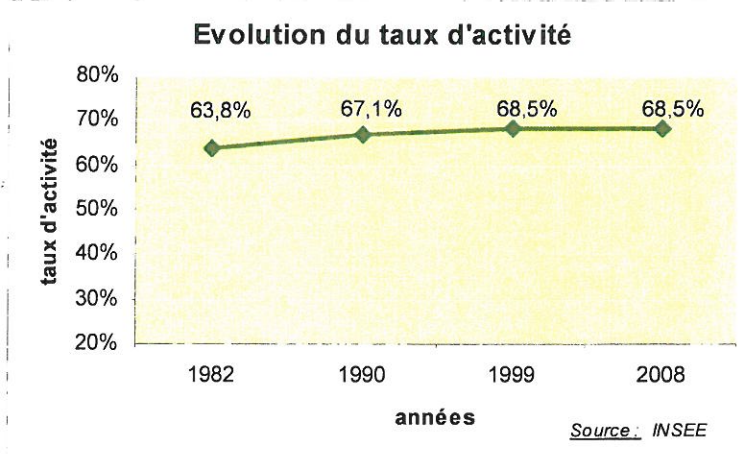
1.3.1 - La population active

Les variations de la population de Flassan se sont accompagnées d'une évolution de la population active.

Entre 1982 et 2008, le taux d'activité de la commune de Flassan a augmenté de 4.7 points.

Il est en progression constante entre 1982 et 1999, puis est stable depuis (68,5%).

Ces données illustrent le fait que l'arrivée de population est pour l'essentiel constituée de ménages composés de populations actives.



En 1999, on constate que le taux d'activité des hommes est supérieur à celui des femmes pour de nombreuses classes d'âges. Il s'agit là 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 mais n'occupent pas un statut d'actif (ceci vaut particulièrement pour l'activité agricole, de commerce et d'artisanat).

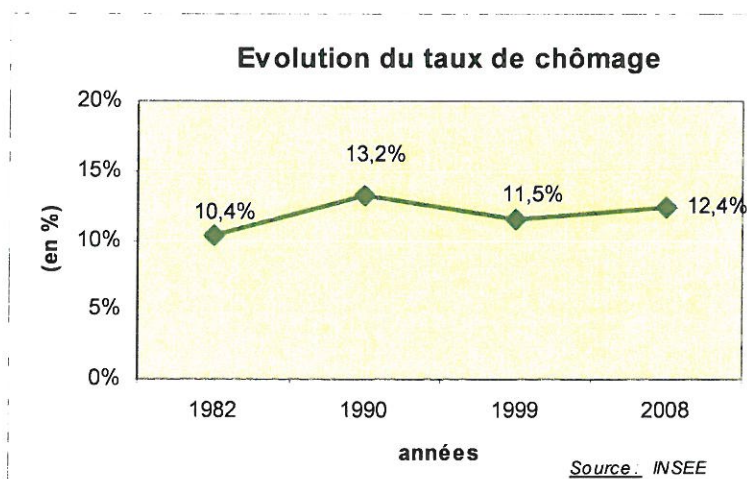
Population active totale						
	1999			Evolution 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	149	87,9%	11,4%	-8,0%	-5,1%	19%
de 15 à 24 ans	6	33,3%	50,0%	-70,0%	-84,6%	-25%
de 25 à 49 ans	109	89,0%	11,0%	11,2%	19,8%	-29,4%
de 50 ans ou plus	34	94,1%	5,9%	-22,7%	-27,3%	***
Hommes	87	86,2%	12,6%	-15,5%	-14,8%	-8,3%
Femmes	62	90,3%	9,7%	5,1%	12%	-33,3%

Source : INSEE 1999

Entre 1990 et 1999, on constate une régression de 8% de la population active sur Flassan. Au cours de la même période, c'est la classe d'âge des 25-49 ans qui a connu la plus forte augmentation en terme de population active totale, ce qui confirme le fait que Flassan attire encore des actifs, même s'il apparaît également nettement plus difficile pour de jeunes actifs de s'installer sur la commune (diminution de 70% de la population active totale des 15-24 ans entre 1990 et 1999). On peut noter également une augmentation plus importante de la population active totale féminine que celle masculine entre 1990 et 1999.

Entre 1982 et 1999, on constate une progression notable du taux de chômage : il a augmenté de 1,1 points.

En 2008, la population de Flassan comptait 21 habitants au chômage contre 17 en 1999, soit une augmentation de 23,5% du nombre de chômeurs entre 1999 et 2008.



Le taux de chômage de Flassan est supérieur aux taux départemental, régional et du bassin d'emploi de Carpentras, dont la commune dépend. Celui-ci s'élève à 12,4% contre 9,6% pour le bassin d'emploi de Carpentras, 10,9% pour le Vaucluse et 11,9% pour la région PACA.

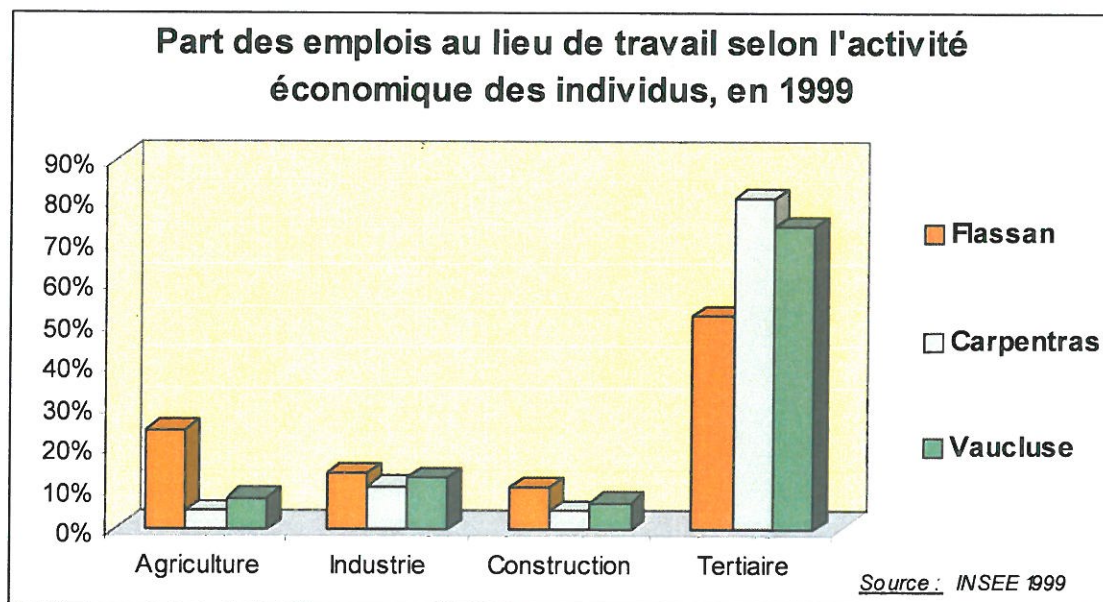
On constate que les emplois salariés entre les hommes et les femmes présentent des différences. On voit un plus grand nombre de CDI chez les hommes contre un plus grand nombre de titulaires de la fonction publique et de CDD chez les femmes.

Formes d'emploi des salariés				
	Hommes		Femmes	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	44	100,0 %	37	100,0 %
CDI	29	65,9%	20	54,1%
CDD	2	4,5%	5	13,5%
Intérim	1	2,3%	0	0,0%
emploi aidé	2	4,5%	1	2,7%
Apprentissage - stage	0	0,0%	1	2,7%
Titulaires fonction publique	10	22,7%	10	27,0%

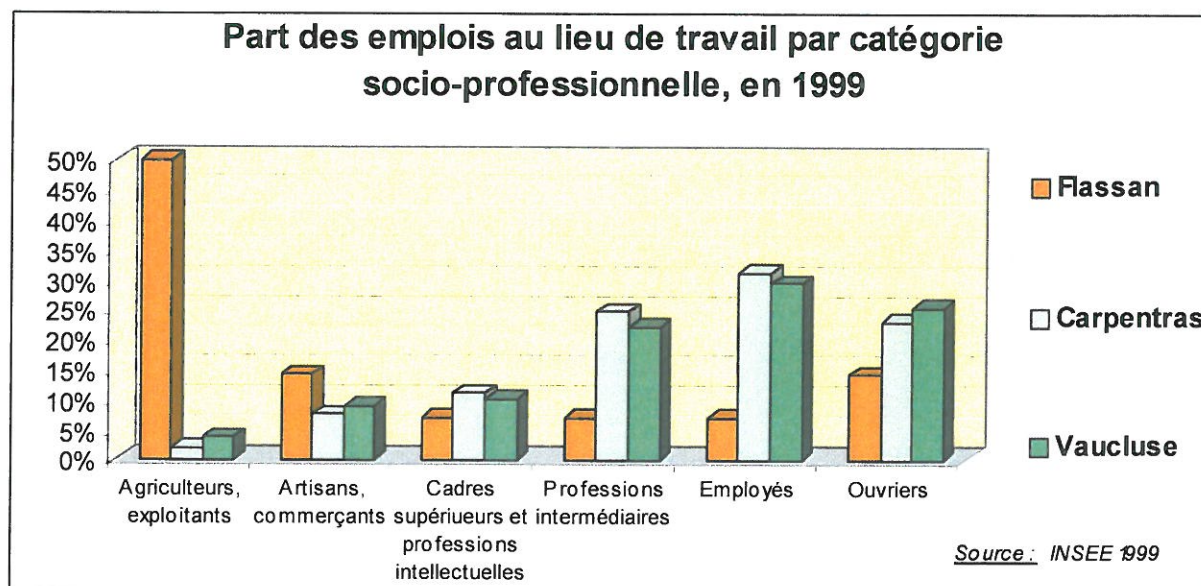
Source : INSEE 1999

I.3.2 - Les emplois et migrations

En dehors de l'agriculture, il existe un certain nombre de petites entreprises sur la commune de Flassan. Il est intéressant de constater que le secteur agricole, bien qu'en forte diminution depuis les années 1982 (diminution de 8,6% du nombre d'agriculteurs entre 1982 et 2000), se maintient en comparaison des autres territoires (Carpentras et département de Vaucluse).



Parmi les secteurs d'activités, c'est celui du tertiaire qui arrive en tête représentant plus de 50% des emplois au lieu de travail en 1999 à Flassan. Arrive ensuite celui de l'agriculture.



On constate une part très importante d'agriculteurs sur la commune de Flassan. La part des artisans et des commerçants est notable car elle est supérieure de celle constatée à Carpentras et dans le département de Vaucluse.

Enfin, la part des cadres et des professions intellectuelles supérieures est peu représentée au regard des territoires de comparaison.

Les migrations journalières domicile – travail sont de plus en plus importantes dans la mesure où de moins en moins d'actifs travaillent dans la commune où ils résident comme le montre l'évolution entre 1999 et 2006 (-9 points).

En 2006, sur un ensemble de 149 personnes actives ayant un emploi, 56 (soit 37,6%) résident et travaillent à Flassan.

Les villes centres alentours s'imposent peu à peu comme les principales villes créatrices d'emplois, et notamment Carpentras.

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actif ayant un emploi :	2006	Evolution 1999 - 2006
Ensemble	149	14,0%
Travaillent et résident :		
*dans la même commune	56	-8,0%
%	37,6%	-9 points
* dans un commune différente :	93	33,0%
- de le même département	87	36,0%
- dans un autre département		
de la même région	5	67,0%
- dans une autre région	1	-67%

Source : INSEE 2006

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.*

L'Arc Comtat Ventoux se caractérise par une concentration des entreprises sur Carpentras. Avec 2 644 établissements, la ville centre accueille un peu plus de 35 % des entreprises du territoire du SCoT en centre et périphérie de ville.

D'une façon générale, les communes situées dans la plaine, près d'Avignon et du couloir Rhodanien, attirent davantage les entreprises. En revanche, les communes situées en frange du territoire, blotties contre les massifs du Ventoux, des Dentelles ou des Monts de Vaucluse, présentent quant à elles un tissu économique moins développé (La-Roque-sur-Pernes, Méthamis, Flassan, Beaumont-du-Ventoux, La-Roque-Alric...). Cette situation s'explique notamment par leur éloignement des axes majeurs et leur situation d'enclave liée au relief.

En dehors de Carpentras, cinq communes disposent d'un tissu économique assez développé :

- Sarrians, qui accueille plusieurs sites économiques (606 activités) le long de la RD 950, dispose d'une vocation commerciale et artisanale importante.

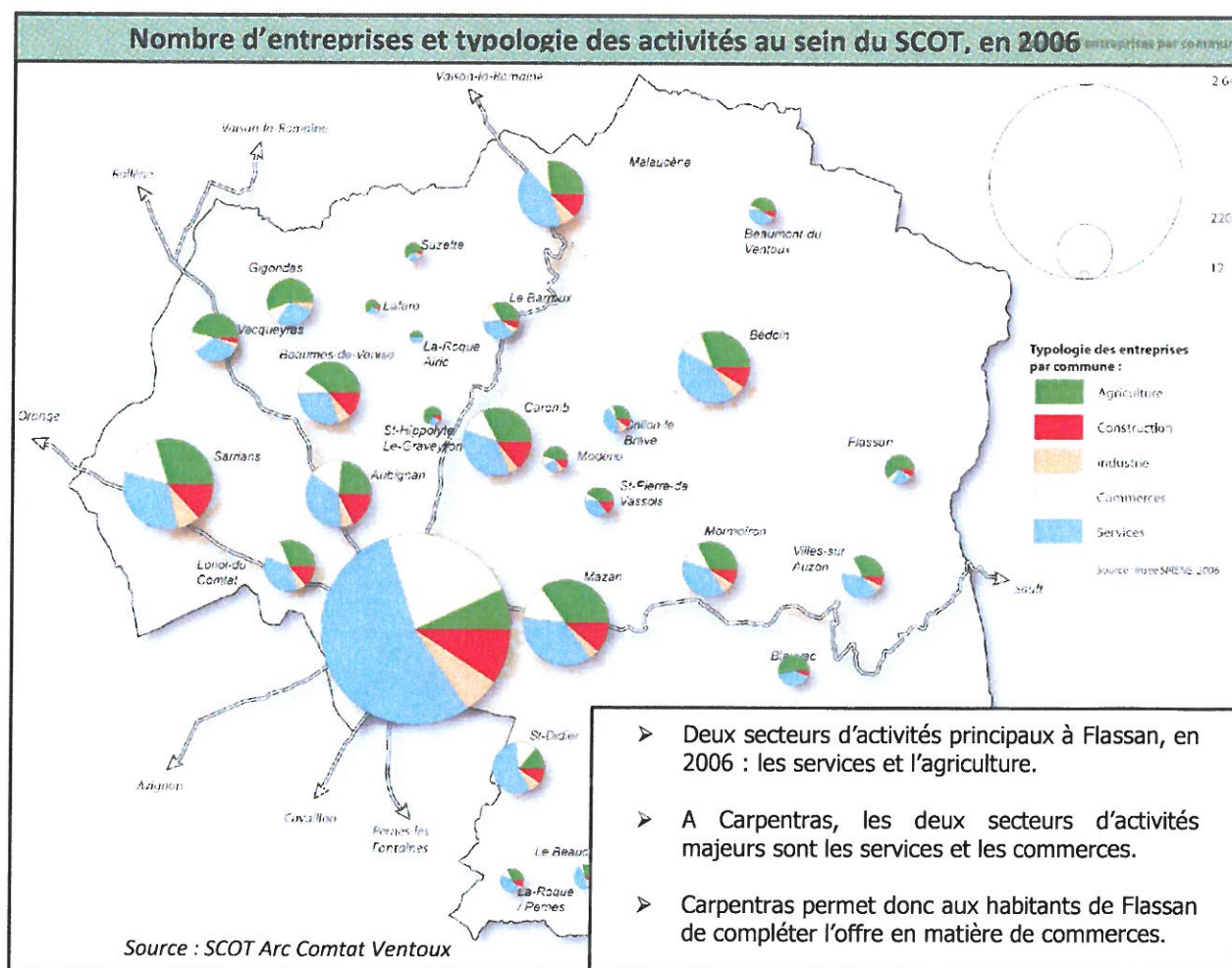
- Mazan dispose quant à elle d'un espace économique à vocation artisanale et de services en entrée de ville et d'une offre marchande importante en centre ancien. 541 entreprises ont été identifiées sur la commune.

- Aubignan, Loriol-du Comtat ou Saint-Didier qui bénéficient de l'attractivité de la ville centre disposent d'espaces économiques à vocation de services.

Les autres activités économiques se sont également développées au sein de communes situées à proximité des grands axes de circulation (notamment à proximité de la RD 950, de la RD 7 ou la de la RD 942). Il s'agit des communes de Vacqueyras, Sarrians, Beaumes-de-Venise ou Mormoiron.

Certaines communes ont développé leur tissu économique autour de l'exploitation d'une ressource propre (carrières, viticulture). C'est le cas des communes de Gigondas, Malemort-du-Comtat ou Bedoin.

D'autres communes, à l'inverse, présentent un tissu économique bien moins développé. Il s'agit des communes de La-Roque-Alric (12 entreprises), Lafare (16 entreprises), Suzette (24 entreprises) ou St-Hippolyte-le-Graveyron (25 entreprises). Situées contre les massifs structurants du territoire, elles souffrent en général d'une mauvaise accessibilité ou d'un contexte topographique qui limite les possibilités de développement urbain et économique.



Sur la commune de Flassan, en dehors de l'agriculture, il existe un certain nombre d'entreprises et de services. Le secteur tertiaire est ainsi fortement représenté sur la commune, et est essentiellement constitué de services et de commerces. Certaines de ces activités de services, notamment les artisans, ne se limitent pas à la réponse des besoins de la population locale. Une entreprise agroalimentaire est installée sur Flassan et produit des pots de confiture et du miel.

Secteurs d'activité	Nbre	Part
Services généraux	2	12%
Mairie	1	
Agence postale communale	1	
Petite enfance, Education	4	24%
Assistante maternelle	1	
Primaire	1	
Cantine	1	
Santé	0	0%
Services à domicile / à la personne	1	6%
ADMR	1	
Services marchands-vie quotidienne	5	29%
Café, débit de boissons	1	
Bureau de tabac	1	
Restaurant	1	
Epicerie multi-services	1	
Garage	1	
Artisans	1	6%
Travaux publics	1	
Maçonnerie	2	
Atelier de reprographie et création graphique	1	
Autres activités	4	24%
Fabrication de confiture et de miel	1	
Fabrication de jouets en bois	1	
Caves particulières	2	
Total	17	100%

Source : Mairie 2008



Les services de santé de proximité sont inexistants sur la commune de Flassan. On les retrouve sur Carpentras.

I.3.4 - La fonction touristique

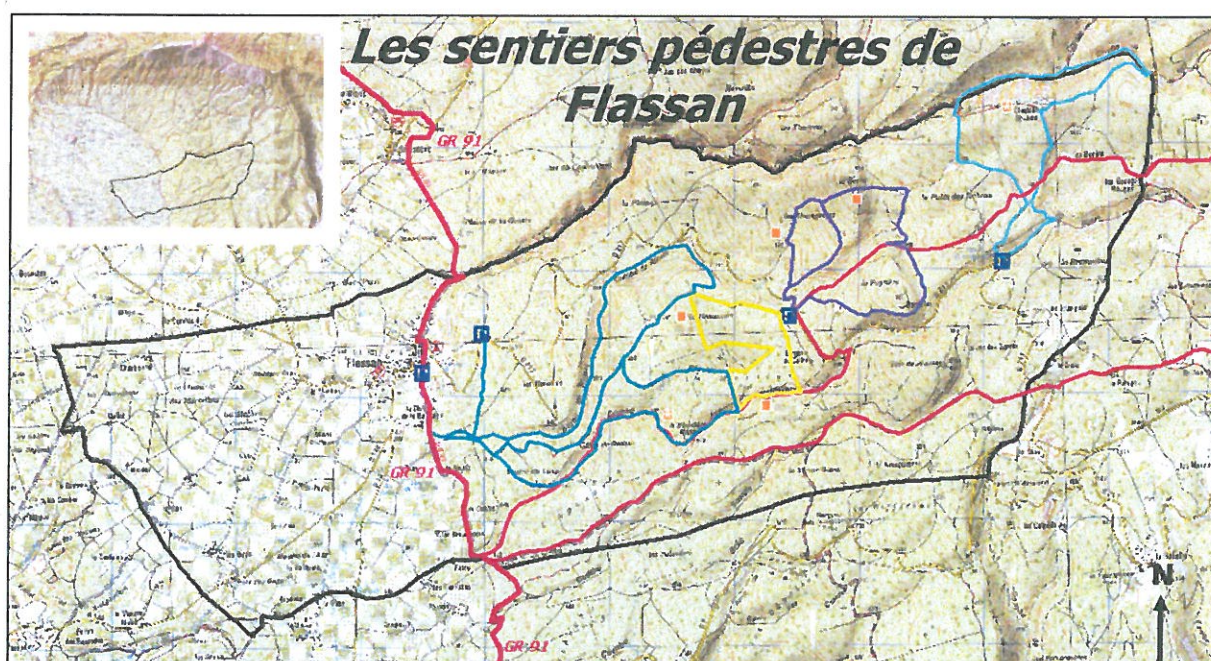
L'activité touristique fait partie des ressources de Flassan.

La fréquentation touristique à Flassan se concentre principalement durant les saisons du printemps et de l'été, soit de mai à octobre.

En dehors de cette fréquentation touristique, la population saisonnière s'exprime surtout par l'occupation des résidences secondaires (lors des vacances scolaires).

L'attrait touristique de Flassan repose sur la générosité de son climat et son environnement. Située au pied du Mont Ventoux, la commune de Flassan bénéficie d'un cadre naturel très agréable et est un point idéal pour un grand nombre d'activités sportives et de loisirs. Flassan est le point de départ de nombreuses promenades pédestres et équestres, notamment de l'ascension du Mont Ventoux. Hormis de nombreux itinéraires de balades, un circuit de grande randonnée traverse la commune de Flassan (le GR 91), lequel permet de rejoindre le sommet du Mont Ventoux.

L'association « Foyer Rural » de Flassan a aménagé et balisé 4 sentiers de randonnée sur le territoire de la commune de Flassan. Une brochure, mise à la disposition du public en mairie, présente les sentiers et leur tracé. Les Foyers Ruraux sont des espaces associatifs villageois fondés sur les principes de l'éducation populaire et de la convivialité. Ils participent à l'amélioration de la qualité de vie en milieu rural, mettent sur pied des événements, proposent des activités et contribuent à mener à bien des projets d'animation et de développement local. Sur la commune de Flassan cette association assure deux missions principales : l'animation auprès des personnes du 3^{ème} âges et diverses missions autour de la randonnée pédestre à Flassan.



La commune de Flassan a délibéré le 22/11/1996 pour la mise en place du PDIPR sur son territoire, et le réseau actuellement en place devra être prochainement délibéré comme révision du PDIPR

En second lieu, la commune de Flassan est incluse dans la zone des « ocres de MORMOIRON ». Ce territoire de pénélaines compte parmi les rares terrains non calcaires du Vaucluse. La zone s'étend à l'ouest de la commune de Flassan.

Sur l'ensemble du département, les célèbres collines d'ocres occupent une place particulière, attirant l'attention par leurs couleurs éclatantes passant du jaune au rouge. Elles constituent une des curiosités naturelles et esthétiques les plus remarquables du département de Vaucluse. Les maisons et le centre ancien de Flassan sont connus pour leur couleur ocre.

Le nombre d'équipements touristiques présent sur la commune de Flassan confirme la fonction touristique de la commune. On recense sur Flassan :

- - 8 gîtes ruraux, environ 50 lits ;
- - 7 chambres d'hôtes, environ 21 places ;
- - 1 Camping municipal, 21 emplacements ;
- - 1 restaurant ;
- - 1 café.

Le tourisme doit être considéré comme un facteur important pour l'activité économique de Flassan. Ce secteur d'activité intéresse non seulement les hébergements dits "banalisés" mais aussi les résidences secondaires. Les hébergements "banalisés" sont générateurs d'emplois directs.

La vocation touristique renforce la présence de commerces et d'activités de restauration. Elle est favorable au développement touristique et contribue au dynamisme de la vie locale de Flassan.

I.3.5 - Agriculture et terroir agricole

a) Le contexte départemental

L'agriculture reste la clé de l'économie vaclusienne. L'activité agricole s'articule autour de trois productions majeures : vins, fruits et légumes qui assurent 90 % du chiffre d'affaires. La production viticole est représentée par les appellations d'origine contrôlée (Côtes-du-Rhône, Ventoux, Côtes du Luberon). Le Vaucluse est le premier producteur de cerise, pomme golden et de raisin de table et le deuxième de tomate et de melon. Le département abrite deux marchés d'intérêt national (Avignon et Cavaillon) et une industrie agroalimentaire particulièrement développée. L'agriculture, l'industrie agroalimentaire et les activités induites représentent plus de 20% des emplois.

Enquête sur la structure des exploitations agricoles en 2003

Taille des exploitations	Nombre d'exploitations		SAU (en ha)	
	2000	2003	2000	2003
Moins de 5 ha	3 169	2 417	5 668	4311
De 5 à 20 ha	2 756	2 707	31 233	31 117
De 20 à 35 ha	1 015	1 025	26 645	26 959
De 35 à 50 ha	423	429	17 549	17 397
De 50 à 100 ha	357	405	23 583	27 095
De 100 à 200 ha	88	77	11 846	10 327
De 200 à 300 ha	12	14	2 692	3 298
Plus de 300 ha	10	10	3 839	4 533
TOTAL	7 832	7 083	123 056	125 037

Source : enquête structures 2003 et RA 2000

En trois ans, le Vaucluse perd 10% de ses exploitations, mais sa surface agricole reste stable. Les exploitations professionnelles s'accroissent. Les cultures spécialisées, principalement vergers et légumes, diminuent. Le rajeunissement des chefs d'exploitation est faible ; le travail salarié non permanent se développe.

En effet, on constate entre 2002 et 2003 une diminution annuelle de 3% des exploitations agricoles, principalement dans les surfaces inférieures à 20 hectares de SAU. Cela est dû à la disparition des cultures spécialisées. Le nombre d'exploitations progresse surtout dans la classe de 50 à 100 hectares de SAU. De manière générale, on voit que la SAU reste stable, mais on note une augmentation des terres cultivées par les exploitations professionnelles. Les exploitants individuels deviennent moins nombreux, et les sociétés se multiplient, notamment en EARL.

Le chiffre d'affaires de l'agriculture vauclusienne est estimé à 928 millions d'euros en 2003, se répartissant à :

- 38 % pour la viticulture,
- 23 % pour les fruits,
- 17 % pour les légumes,
- 12 % pour les plants de pépinière.

L'ensemble des autres productions représente 10 %.

Le Vaucluse est l'un des plus grands départements viticoles français : plus de 45% de son territoire est planté de vignes et il produit à lui tout seul près de la moitié des Côtes du Rhône. Il se classe 3^{ème} pour la production de vins d'Appellation d'Origine Contrôlée, derrière la Gironde et la Marne. De la production des plants de vigne jusqu'à la commercialisation aux quatre coins du monde, la viticulture est une des grandes forces économiques du Vaucluse avec plus de 6 000 emplois directs dans le département.

Dans le Vaucluse, les Côtes du Rhône s'étendent sur 46 communes de la vallée du Rhône et sur les contreforts du Mont Ventoux et des célèbres Dentelles de Montmirail. La vigne y est la culture dominante et modèle les paysages. Les vins des Côtes du Rhône sont classés en :

- Crus (Châteauneuf du Pape, Gigondas, Vacqueyras, Beaumes de Venise, Suzette) ;
- Côtes du Rhône Village communal (Cairanne, Rasteau, Roaix, Séguret, Sablet, Valréas et Visan, Plan de Dieu) ;
- Côtes du Rhône village générique (32 communes) ;
- Côtes du Rhône générique.

D'autres appellations sont présentes dans le Vaucluse :

- Il y a tout d'abord, « l'AOC Ventoux ». Situé sur les contreforts du Mont Ventoux, le vignoble 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.
- Et enfin, les « côtes du Luberon ». Le parc régional du Luberon fait office d'écrin pour le vignoble du Luberon. De fait, celui-ci s'étend sur 36 communes, toutes situées dans le sud-est du Vaucluse.

Le tourisme rural connaît un certain engouement. En effet, les exploitations proposant une offre d'hébergement sont passées de 4% à 6,5% entre 2000 et 2003.

b) Le contexte local

Les données du présent chapitre sont issues pour partie du Recensement Général Agricole de 2000 et pour partie du volet agricole du SCOT Arc Comtat Ventoux.

✗ 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 viticoles et/ou vigne de table.

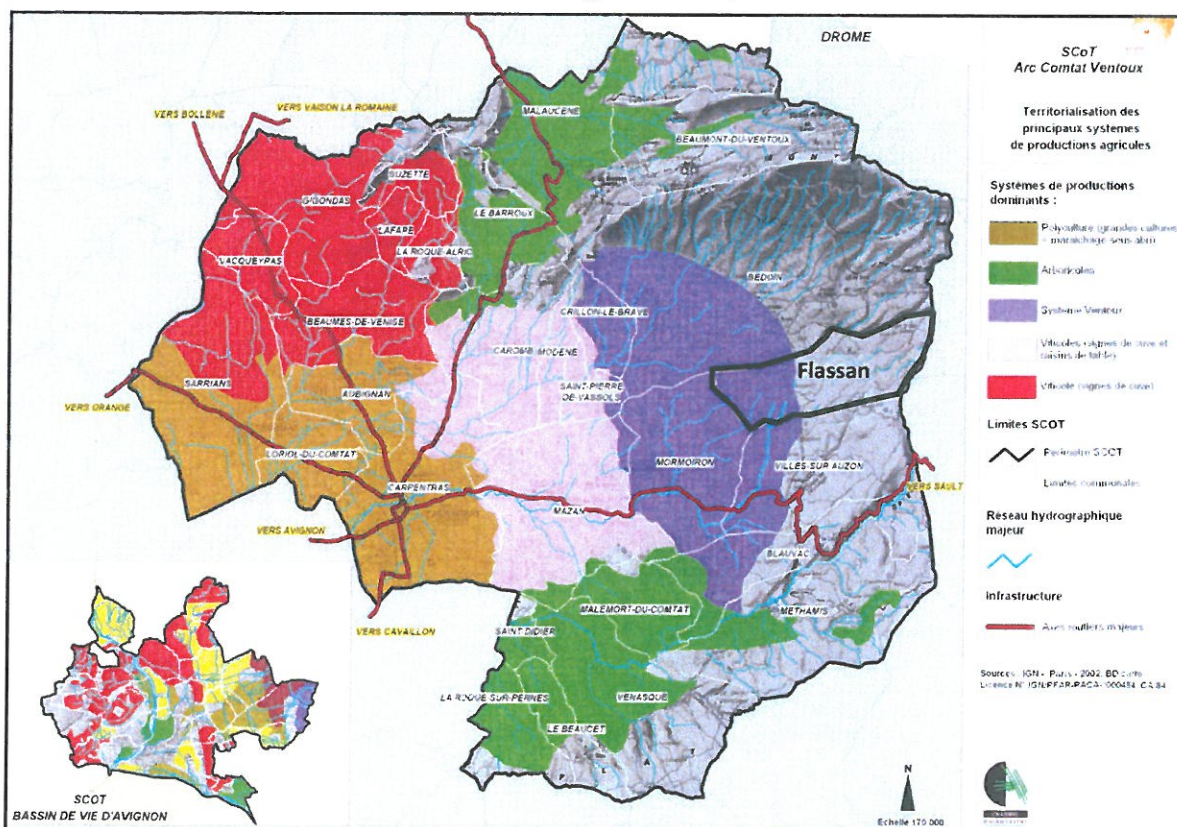
La commune de Flassan appartient au système de production du Ventoux.

Ce système s'étend sur les communes de Bédoin, Crillon le Brave, Flassan Mormoiron, Villes sur Auzon et Blauvac.

Les cultures dominantes de ce système sont : raisin de table Muscat AOC Ventoux, vigne de cuve AOC Ventoux et cerises.

Ce système de production est caractérisé par :

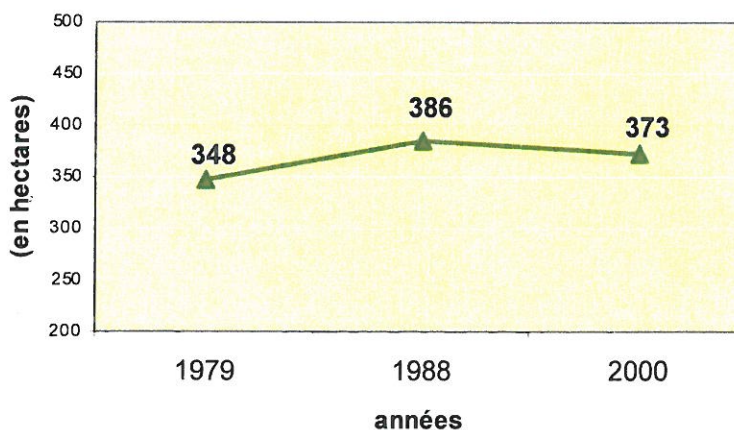
- des petites surfaces et structures familiales ;
- un développement d'un parcellaire très morcelé (micro-parcellaire parfois) ; contribuant à réduire l'impact des risques naturels (gel, vent, grêle...) sur les cultures ;
- des systèmes de production liés à la vigne de cuve et complétés par le raisin de table et le cerisier ;
- une production de qualité ;
- une bonne valorisation économique et des risques plus limités liés à la diversité des cultures ;
- une filière structurée et organisation collective marquée ;
- une contribution au maintien d'un paysage de grande qualité ;
- un lien étroit avec le tourisme, l'image de marque du territoire ;
- et un lien étroit avec le tourisme et l'image de marque du territoire.



✕ les surfaces agricoles et productions

En 2000, la SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune de Flassan s'élève à 373 hectares. Il s'agit des terres arables et des cultures permanentes (vignes, vergers, prairies permanentes...) attachées à une exploitation dont le siège social est situé à Flassan, ce qui revient à dire que les terres comptabilisées dans la SAU d'une exploitation peuvent provenir de communes voisines.

Evolution de la Superficie Agricole Utilisée, en 2000



Sources : AGRESTE, 2000

Entre 1979 et 1988 on note une évolution de la SAU communale de 11% sur la commune de Flassan, puis une légère baisse entre 1988 et 2000 de 3%. En 21 ans, la SAU communale a augmenté de 7%. Il s'agit principalement de l'évolution de la superficie cultivée pour les cerises, avec près de 120% d'augmentation entre 1979 et 2000, bien que le nombre d'exploitations soit en baisse au cours de cette même période. Arrive ensuite la superficie cultivée pour la vigne, avec 5,8% d'augmentation entre 1979 et 2000. On note le même phénomène concernant la diminution du nombre des exploitants pour la vigne.

La commune de Flassan est caractérisée par la polyculture. En effet, l'espace agricole de Flassan est composé de deux types de culture où se mêlent : vigne et cerisier. Elle a vu disparaître les cultures de légumes et de céréales entre 1988 et 2000.

En 2000, sur le territoire de Flassan la superficie agricole utilisée se répartit de la manière suivante :

- 78% pour la vigne, on y produit de la vigne de table et de la vigne de cuve de qualité. La commune est englobée dans une Appellation d'Origine Contrôlée : « Ventoux ».
- 20% pour les fruits (cerisier).

On note sur la commune de Flassan, que la vigne se maintient dans l'activité agricole. Depuis 1979, les surfaces plantées en vigne sont en augmentation au détriment de celles des céréales et des légumes, qui ont totalement disparu. Sur la même période, les surfaces de vergers (cerisiers) se sont accrues. Ces tendances observées sur les différentes cultures de 1979 à 2000 se rapprochent de l'évolution vaclusienne.

Le nombre d'exploitations d'élevage a totalement disparu depuis 2000. Toutefois, l'activité pastorale perdure à Flassan. En effet, depuis 2003, une convention d'occupation de la bergerie « Peyrière » (située dans le massif du Ventoux), d'une durée de 9 ans, a été signée entre la mairie et un berger. Le berger a officiellement le droit de faire paître un troupeau de 600 têtes maximum. De plus, en partenariat avec l'ONF, la délimitation d'un périmètre de pâturage est en projet, ainsi que, la restauration de bergerie qui pourra être proposé au financement du FNADT (Fonds National pour l'Aménagement et le Développement du Territoire).

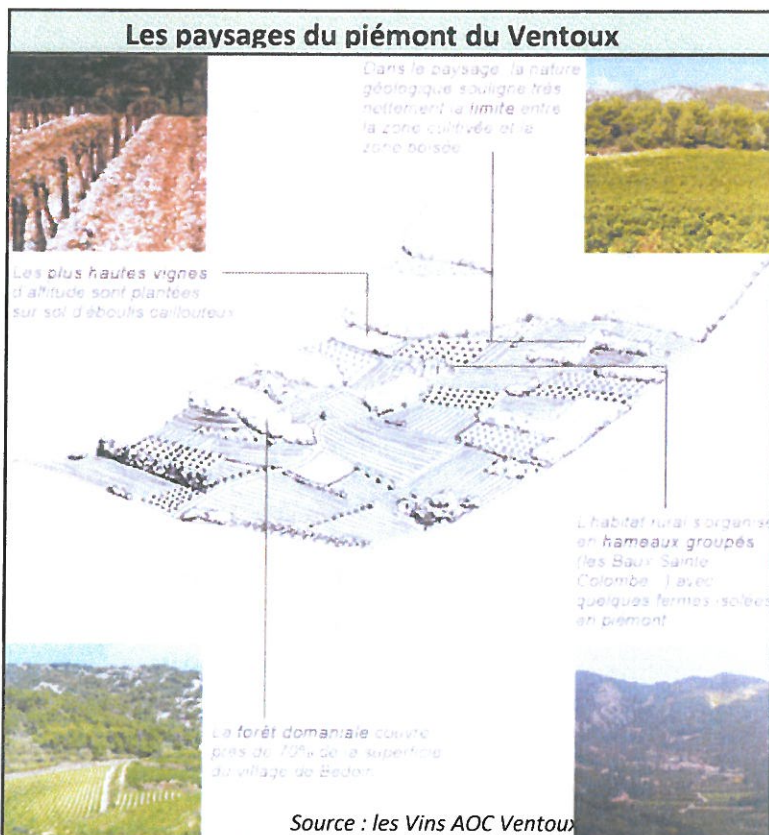
A l'échelle du Vaucluse, entre 2000 et 2005, la régression des légumes est de 16%. Les arrachages de vergers se poursuivent (surfaces en baisse de 16%). La progression de la vigne semble marquer le pas, en lien avec la crise traversée actuellement par la filière. Les surfaces en grandes cultures baissent d'un peu plus de 5 %. Au total, la surface agricole utilisée régresse de 2 % (- 2 250 ha).

✖ **Les Appellations d'Origine Contrôlée**

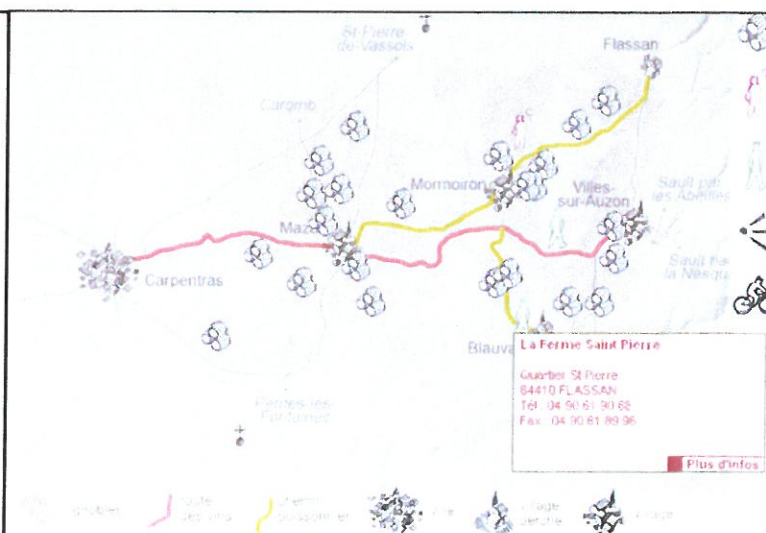
La commune de Flassan est donc comprise dans les périmètres assez étendus AOC « Muscat du Ventoux », AOC « Ventoux » (hors partie massif de la commune), mais également dans les périmètres AOC « Huile d'Olive de Provence » et jouxte des périmètres Identification Géographique Protégée (IGP) : « Miel de Provence » et « Agneau de Sisteron ». 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 deux domaines mais pas de cave coopérative viticole.

Par contre, la récente crise viticole, qui a touché notamment les Côtes du Ventoux et plus particulièrement son versant Nord, pourra avoir des conséquences sur l'évolution des surfaces avec la mise en place d'une prime à l'arrachage pour les 3 prochaines campagnes (elle s'achève en 2011) et à terme, la libéralisation du droit de plantation (échéance 2016, voire 2019).

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.

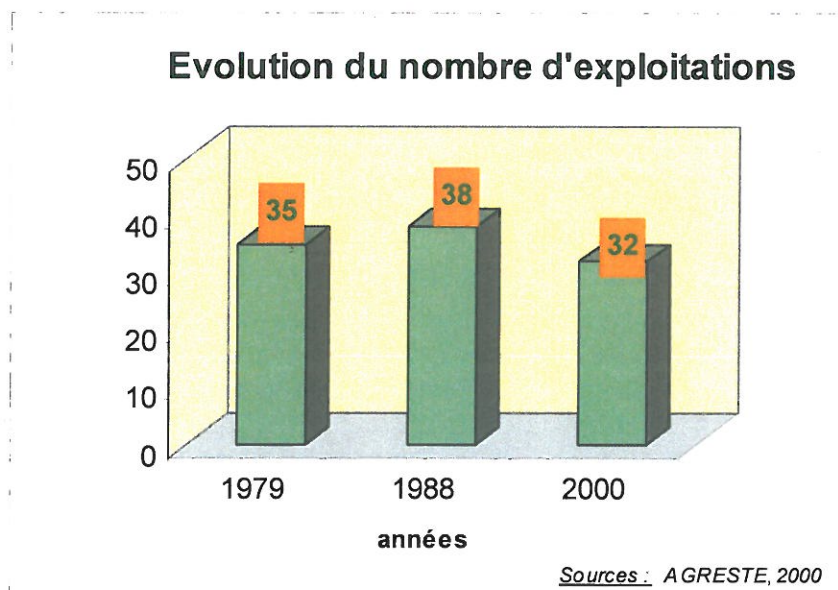


- AOC depuis 1973 ;
- Terroir : 7450 ha en 2004 ;
- Production : 308 890 hl en 2004 ;
- Rendement de base : 50 hl / ha ;
- Structure : 114 domaines, 15 caves coopératives, 5 vinificateurs.



× **les exploitations agricoles**

Au recensement agricole de 2000, les exploitations étaient au nombre de 32. Ce chiffre est décroissant depuis 1988.



Depuis 1979, on constate que le nombre d'exploitations individuelles a diminué de 8,5%. On note notamment que cette baisse est constante entre les différentes périodes.

En 1988, on recensait 38 exploitations sur le territoire de Flassan et on en dénombre 32 en 2000, ce qui correspond à une diminution de plus de 10,5%.

On peut rapprocher cette perte de celle constatée dans le Vaucluse, dont la cause principale est due à une diminution de la part des petites exploitations et un agrandissement des exploitations.

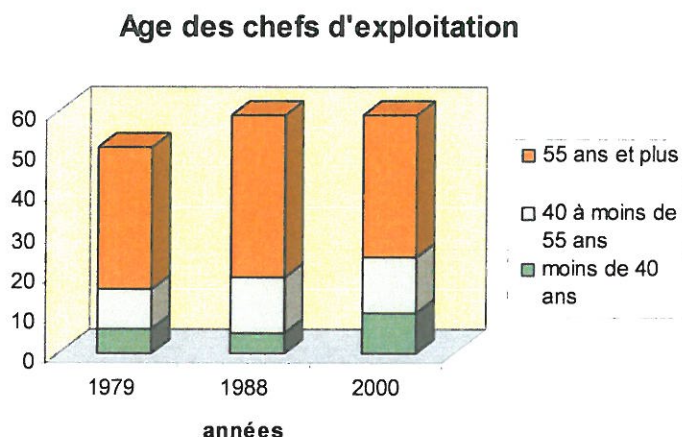
L'agritourisme joue un rôle dans l'économie locale de Flassan. En effet, il existe de nombreux hébergements à la ferme ou fermes-auberges. Sur Flassan, deux caveaux sont ouverts pour l'accueil touristique et la vente directe. Ces étapes viticoles s'inscrivent sur un itinéraire touristique parcourant l'aire d'appellation, initié par le syndicat des Côtes du Ventoux, mettant en avant les paysages des différentes petites régions de production que composent l'AOC « Cotes du Ventoux ».

× **les chefs exploitations**

On constate tout d'abord, que le nombre de chefs d'exploitation a légèrement augmenté depuis 1979. Après une progression entre 1979 et 1988 de 7%, on constate une baisse de 15% entre 1988 et 2000. Ces évolutions sont à mettre en corrélation avec les propos précédents, à savoir, une tendance à la baisse du nombre d'exploitations individuelles depuis 1979.

De plus, entre 1988 et 2000 c'est principalement la classe d'âge des plus de 55 ans qui a baissé, soulignant un départ à la retraite important.

L'évolution entre 1979 et 2000 montre que la classe d'âge des moins de 40 ans a augmenté, signe que l'activité se portait bien et qu'elle permettait l'installation de jeunes chefs d'exploitations. Ce phénomène est confirmé par la tendance observée entre 2000 et 2005 qui fait apparaître l'installation de 2 agriculteurs sur la commune de Flassan.



Source : RGA 2000

✖ **Potentiel technico-économique des terroirs viticoles**

L'agriculture au sein du territoire de l'Arc Comtat Ventoux représente des enjeux multiples sur le plan économique et social (un pourvoyeur d'emplois et un chiffre d'affaires généré important) ; sa fonction marchande est reconnue nationalement et même mondialement grâce à certains produits phares comme la cerise de bouche, les crus (Gigondas, Vacqueyras et Beaumes de Venise) ou certaines productions très spécifiques comme les pépinières viticoles. Pour tenir compte de la spécificité de chaque terroir, c'est sur la base de leurs potentialités technico-économique et non pas en fonction du contexte économique actuel que ces derniers ont été caractérisés.

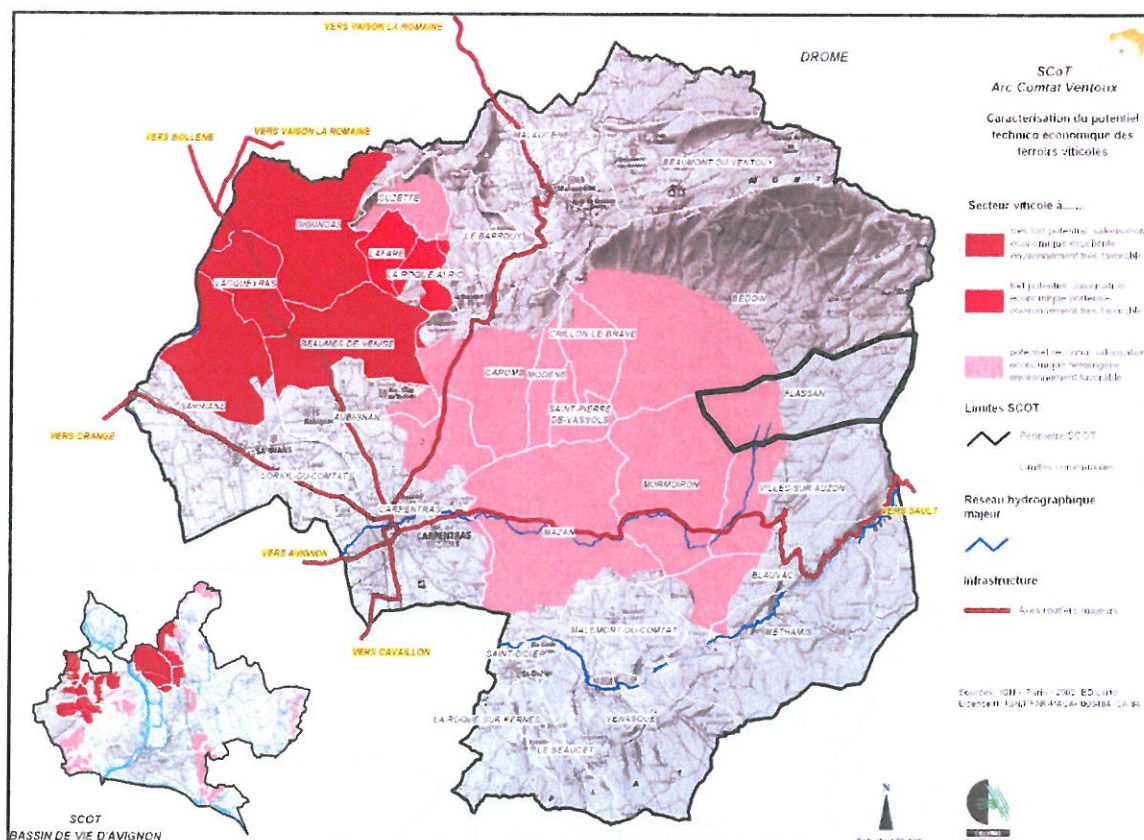
Flassan fait partie d'un secteur à potentiel viticole reconnu et jouissant d'une valorisation économique hétérogène et d'un environnement favorable à son développement dans lequel le mitage est faible.

Ce secteur couvre une superficie assez vaste. Les communes intégralement ou partiellement concernées sont Suzette, Aubignan, Carpentras, Caromb, Modène, Saint Pierre de Vassols, Crillon le Brave, Bédoin, Flassan, Villes sur Auzon, Mormoiron, Blauvac et Mazan.

Il s'agit de terroirs plus sensibles à la conjoncture économique actuelle disposant d'un environnement relativement favorable.

Ce groupe est très vaste puisqu'il comprend des terroirs très différents (AOC Ventoux, AOC Côtes du Rhône) et des exploitations structurées de manière très hétérogène engendrant de fait une valorisation économique très contrastée ; certains secteurs peuvent en effet être partiellement concernés par des difficultés économiques d'ordre conjoncturelles ou structurelles selon les cas.

Au vu de ses caractéristiques agronomiques (sols très riches) et de la présence d'équipements en matière d'irrigation notamment, certains de ces terroirs peuvent envisager une diversification des productions (abandon de la vigne pour une autre culture).



✕ **Potentiel technico-économique des terroirs agricoles**

Pour cerner et qualifier au mieux les différents bassins de production agricoles (autres que la viticulture), ont été pris en considération plusieurs indicateurs de degré divers permettant ainsi d'obtenir l'évaluation la plus objective possible sur chacun des secteurs.

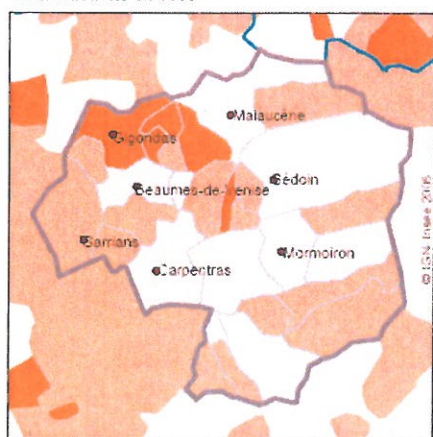
- **Indicateurs de premier rang :**
 - valeur agronomique des sols
 - potentialités en matière d'irrigation
 - degré de mitage
- **Indicateurs de second rang**
 - configuration du parcellaire (morcellement, taille...)
 - accessibilité (desserte par les infrastructures, enclavement...)
 - renouvellement de la population agricole

La commune de Flassan se trouve dans un secteur disposant à la fois d'un bon potentiel technico-économique (valeur agronomique intéressante mais plus hétérogène, facilités d'irrigation selon les secteurs...) et d'un environnement favorable (mitage faible).

Le piémont du Ventoux (de Bédoin à Blauvac), les collines du Comtat (Mormoiron) et les coteaux et vallons de la Nesque sont les secteurs les plus appropriés.

I.3.6 - Flassan au sein du SCOT du bassin de vie de Carpentras

Taux d'activité en 1999

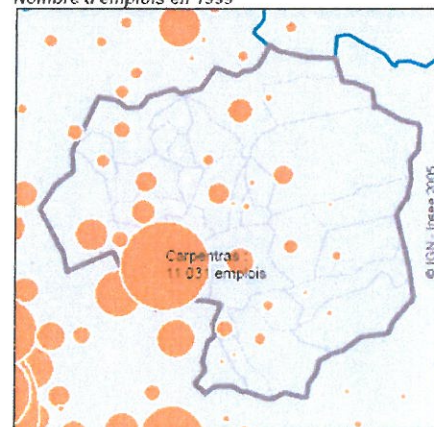


Territoire : 51,3 %
Zone de comparaison : 51,9 %

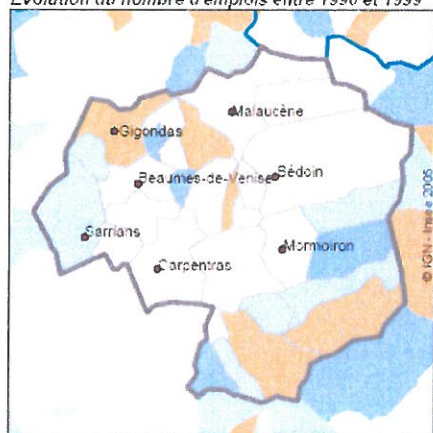
Le taux d'activité de 51,6 % du bassin de vie de Carpentras est plus faible que celui du département de Vaucluse (66,6%). Le territoire présente un taux de chômage (15,9% en 1999) proche de celui départemental (16%) et régional (17%). Le bassin de vie de Carpentras se caractérise par une surreprésentation des catégories d'employés (25,9%) et d'ouvriers (27,7%). Cette tendance est également observable à l'échelle départementale. Cette spécificité provient de la présence notable de population agricole.

Les agriculteurs exploitants sont nombreux (7,7%) comparativement au département (3,8%) et à la région (1,5 %). Les cadres sont les moins présents sur le territoire (seulement 8 % des actifs). Alors que toutes les catégories socioprofessionnelles se sont accrues entre 1990 et 1999, seule la catégorie des agriculteurs exploitants a fortement diminué (-33 %), entraînant une baisse des ouvriers (-6,8%). La crise viticole que connaît actuellement la région est une des raisons. A l'échelle du territoire, les emplois offerts sont en majorité des emplois du secteur tertiaire (65,5%). Le secteur agricole arrive en seconde position avec 16,2%. C'est la commune de Carpentras qui offrent le plus d'emplois.

Nombre d'emplois en 1999



Evolution du nombre d'emplois entre 1990 et 1999



Territoire : 4,7 %
Zone de comparaison : 4,4 %

Toutefois, on constate, au cours de l'évolution du nombre d'emplois entre 1990 et 1999, que les communes qui offrent le plus d'emplois, sont celles qui en créent le moins. Les communes les plus dynamiques en terme de création d'emplois sont celles qui au cours de la même période ont connu une forte attractivité et une progression démographique importante ; il s'agit des communes situées au sud-est de Carpentras et celles situées près d'Avignon et du couloir rhodanien.

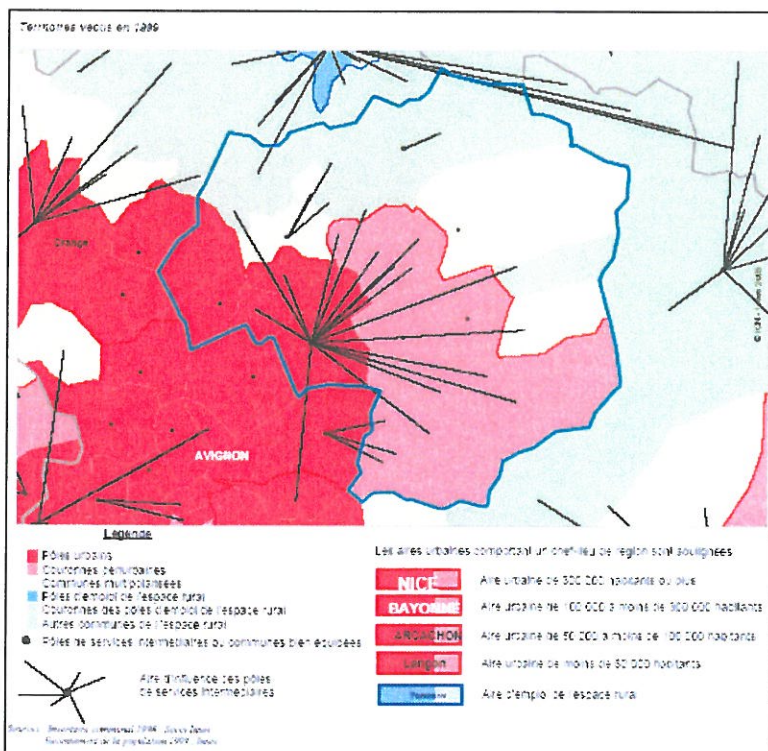
Entre 1999 et 2004, 171 établissements (hors agriculture) ont été créés, soit +11% ; un taux de croissance supérieur d'un point à la moyenne départementale de 10%. Les emplois salariés privés créés (1 292 emplois) représentent une évolution de 13%, un taux inférieur à la moyenne départementale de 15%. Le taux de croissance des emplois est sensiblement moins fort à Carpentras (10%) que dans l'ensemble des autres communes du SCOT (13% sur l'ensemble des autres communes du SCOT), de même que le taux de croissance des établissements (7% contre 11%).

Ce qui caractérise le tissu économique du bassin de vie de Carpentras c'est une majorité de petites et très petites entreprises. Près de 60% des activités recensées n'ont pas de salariés et près de 80% des activités emploient moins de 2 salariés. Il s'agit majoritairement d'activités agricoles (24%) et de services (43%). Le secteur de la construction est peu représenté (10%). Le tissu industriel est quasi inexistant sur le territoire (6%) malgré la présence de quelques grosses entreprises (Malaucène Industrie, Lafarge Plâtres...).

La fonction touristique du territoire est certaine et se concentre majoritairement dans les communes situées dans la deuxième couronne périphérique, à l'est de Carpentras, au pied des massifs du Mont Ventoux et des Monts de Vaucluse.

L'économie au sein du SCoT est en voie de tertiarisation. En effet, le secteur tertiaire est prédominant et se renforce, mais reste en dessous des moyennes départementales. Toutefois, un certain rattrapage semble s'opérer : le taux de croissance des emplois tertiaires est plus élevé sur le SCoT que sur l'ensemble du département (21% contre 17%).

Le SCoT reste un territoire fortement agricole. En effet, le secteur agricole reste encore fort, malgré une baisse des emplois ; il est plus représenté qu'à l'échelle départementale et surtout nationale.



Une partie du territoire est incluse dans le périmètre de l'aire urbaine d'Avignon. Il s'agit de Carpentras et des communes situées en première couronne de Carpentras. La proximité des aires urbaines d'Orange et Avignon exerce une influence toute relative sur les habitudes de déplacements des habitants du bassin de vie de Carpentras, tant au regard de l'emploi et des équipements que des commerces de grande distribution. En effet, le bassin de vie de Carpentras présente un fonctionnement encore largement endogène.

La commune de Carpentras concentre sur son territoire près de la moitié des entreprises, commerces et

services du bassin de vie de Carpentras. La ville-centre est toutefois relayée par d'autres communes du territoire qui présentent un tissu économique assez développé et pouvant être considérées comme des pôles de services intermédiaires à l'échelle du SCoT. Il s'agit notamment des communes de Sarains, Aubignan, Mazan, Mormoiron, Bédoin et Malaucène.

Les migrations domicile/travail se sont accentuées, mais les lieux de travail restent très majoritairement dans le périmètre de SCoT. En effet, plus de 2/3 (69%) des actifs travaillent dans le territoire du SCoT :

- Près de 47 % des actifs occupés travaillent et vivent dans la même commune,
- 22 % travaillent dans une commune du bassin de vie de Carpentras,
- 32 % des actifs travaillent à l'extérieur du périmètre du SCoT.

Les agglomérations d'Orange, Avignon et Nyons attirent une part de ces emplois.

SYNTHESE

ECONOMIE ET EMPLOIS

ATOUPS

- La commune dispose d'un niveau de services et de commerces répondant aux besoins de proximité immédiate.
- Un taux de chômage en diminution.
- Un tissu économique qui tend à se diversifier, donnant encore une place importante à une agriculture encore diversifiée.
- Une situation attractive pour le tourisme, au pied du Mont Ventoux.
- Un panel d'équipement et de service intéressant pour l'activité touristique, notamment avec la présence d'un camping.
- Maintien du pastoralisme, dans le massif du Ventoux.

FAIBLESSES

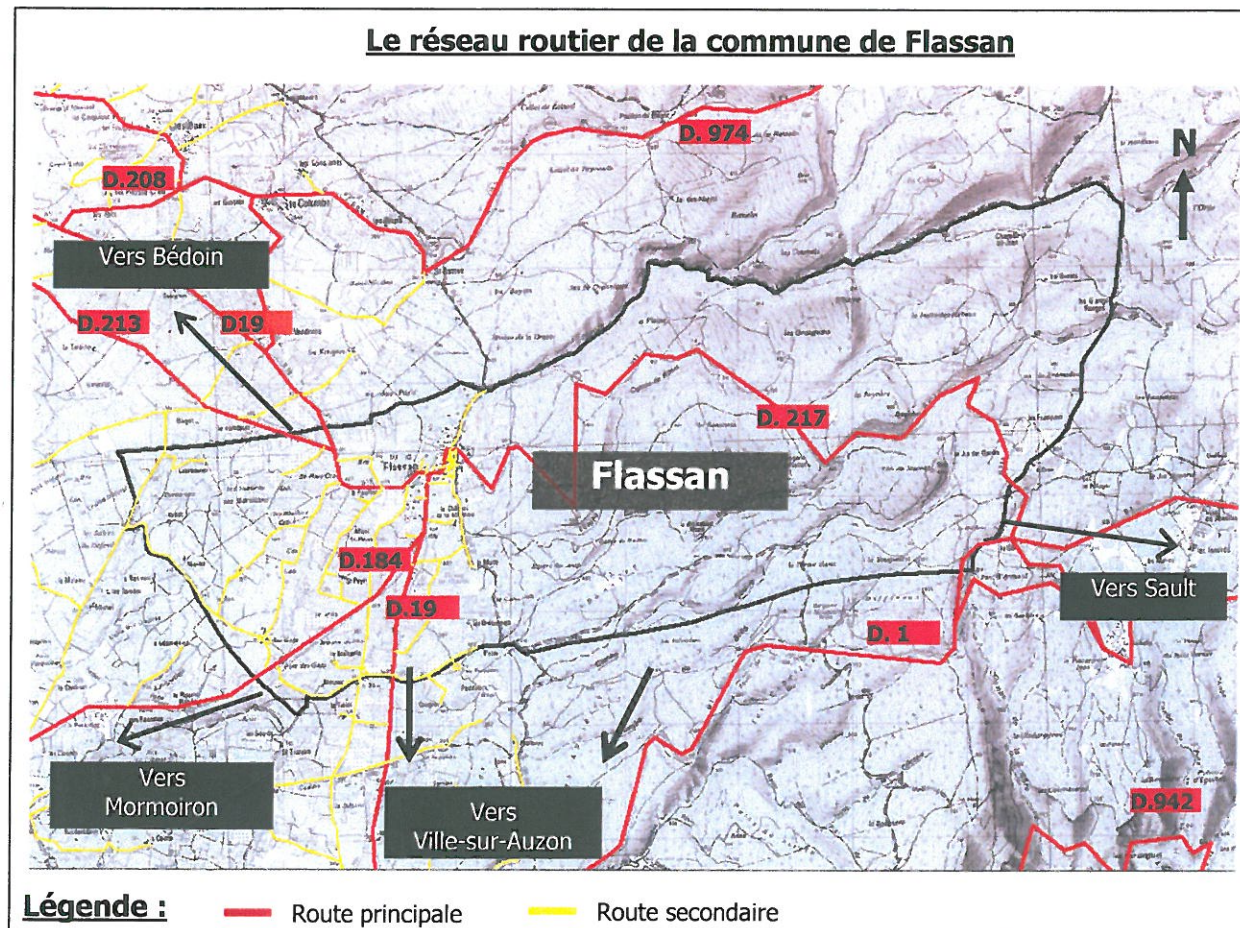
- Une diminution du nombre d'exploitations agricoles et une disparition de l'activité d'élevage.
- Des actifs qui travaillent de plus en plus en dehors de la commune.
- Des activités qui ont du mal à se maintenir en zone urbaine, en raison des problèmes de voisinage.
- Pas de service de santé de proximité (médecin, infirmière...) sur le territoire communal.

ENJEUX

- Maintenir l'activité agricole et trouver un équilibre entre le maintien de l'agriculture et le développement de l'urbanisation.
- Assurer le maintien des entrepreneurs sur le territoire communal et permettre l'installation de nouvelles entreprises.
- Préserver et renforcer la diversification des types d'activités sur le territoire communal, notamment dans le domaine du tourisme.

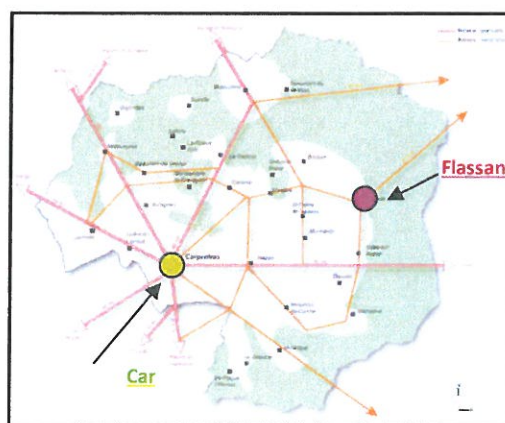
I.4 LES SERVICES ET INFRASTRUCTURES

I.4.1 - Les infrastructures de déplacement



La trame viaire de l'Arc Comtat Ventoux s'organise essentiellement dans la plaine autour de Carpentras, la ville centre. La commune de Flassan est traversée par plusieurs axes de communication :

- La départementale 19 dans un sens Nord-Sud assure les liaisons entre Bédoin et Ville-sur-Auzon.
- De nombreuses départementales convergent vers le centre de Flassan : D.19, D.184, D.213 et D.217. Chacune d'entre elles permettent de relier les petites communes rurales voisines à Flassan, telles que Mormalon, Bédoin et Sault par une route de montagne.



La présence de reliefs importants à l'est (Massif du Ventoux) est à l'origine de la faible présence de routes traversant le territoire communal, d'ouest en est. Sur le territoire de Flassan, la D.217 est la seule route qui permet de traverser ce massif, d'ouest en est, et de joindre Flassan à Sault.

Outre ces axes départementaux, le territoire communal est desservi par un réseau de voies communales important, qui convergent vers le village. Ces routes permettent de relier

le village aux quelques habitations dispersées sur le territoire communal, et, notamment, le hameau des Gaps.

Les places de stationnement au niveau du village se concentrent sur le parking de la salle polyvalente et le long des Cours nouveau et ancien du village. Malgré les places actuellement disponibles, le besoin en stationnement nouveau se fait déjà ressentir à Flassan.



I.4.2 - Le réseau d'assainissement

Le syndicat Rhône Ventoux assure la compétence « assainissement communal », pour le compte de la commune de Flassan. Le réseau public d'assainissement est géré dans le cadre d'un contrat d'affermage, attribué à la SDEI.

Le schéma directeur d'assainissement a été réalisé en novembre 1997, par le cabinet BURGEAP. La commune de Flassan a lancé la mise à jour de ce schéma directeur d'assainissement, parallèlement à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Cette mise à jour, réalisée par le Cabinet Tramoy, vise à mettre en cohérence ces deux documents et à prévoir l'aménagement de réseaux pour répondre aux besoins de développement définis dans le projet de développement du Plan Local d'Urbanisme. La mise à jour du schéma directeur

d'assainissement en cours de réalisation intègre notamment une étude de faisabilité, pour l'agrandissement de la station d'épuration du village.

a) L'assainissement collectif

Le système d'assainissement de la commune de Flassan compte 2 sous-systèmes :

- le système d'assainissement du hameau des Gaps,
- et le système d'assainissement du village.

1. La station d'épuration du village, située le long de la RD 19, dite « route de Villes-sur-Auzon », mise en service en 1975, ne recueille que les effluents de la commune de Flassan. Le réseau dessert le village et ses abords immédiats. La capacité nominale de la station actuelle est de 600 équivalent habitants (EH).

Le réseau d'assainissement desservait, en 2008, 224 abonnés « assujettis assainissement », soit 544 habitants environ.

Le réseau d'assainissement s'étend sur une longueur totale d'environ de 4,6 km de séparatif.

Le réseau principal ne compte pas d'ouvrage particulier (déversoir d'orage, poste de relèvement...).

La station d'épuration est de type boue activée. L'ouvrage principal de traitement (bassin d'aération, clarificateur) présente un état de dégradation avancé de son génie civil.

Les boues extraites sont dirigées pour séchage solaire sur des lits de séchage. Le volume de boues liquides extraites était de 857 m³, en 2006 (820 m³ en 2005), à une concentration de 6,71 g/L (7 g/l en 2005), soit une extraction de 5,75 tonnes de matières sèches (5,78 t en 2005).

La charge hydraulique reçue par la station d'épuration est de l'ordre de 70 m³.J-1, soit 470 EH, par temps sec, soit environ 80% de sa charge nominale. Avec des débits d'eaux claires acceptables et des eaux parasites de temps de pluie négligeables.

Des arrivées d'effluents atypiques, blanchâtres, très laiteux, ont également été constatées durant les mesures réalisées sur le réseau.

La rusticité du prétraitement (dégrillage manuel, pas de dégraissage-dessablage) ainsi que la qualité ponctuelle de l'influent expliquent les phénomènes de moussage et de développement de filamenteuses sur la station d'épuration de Flassan.

Le traitement sommaire des boues (lits de séchage) ainsi que la conception du clarificateur (malgré une vitesse de décantation inférieure en pointe à 0,6 m/h) diminuent les performances épuratoires de la station, notamment à cause des pertes de matières en suspension dans l'effluent traité.

Compte tenu de ces résultats, le Cabinet Tramoy suggère la mise en service d'une unité de traitement de capacité et de nature compatible avec les caractéristiques des eaux usées produites (actuelles et futures) et des objectifs de réduction des flux polluants imposés. Le cabinet propose de renouveler la station d'épuration du village à une capacité nominale d'environ 650 EH, extensible à 1 000 EH. Compte tenu des différentes contraintes du projet et notamment de la faible surface disponible pour la réhabilitation de la station

d'épuration, la cabinet préconise la mise en place d'une filière de type disques biologiques suivis de tambours filtrants. Le projet de réhabilitation de la station d'épuration démarrera au cours de l'année 2010.

De plus, le rejet de la station d'épuration actuelle s'effectue dans le fossé d'évacuation des eaux pluviales, longeant la route départementale 19. Celui-ci est propriété du Conseil Général de Vaucluse. Quelques dizaines de mètres après le point de rejet, l'intégralité du volume rejeté s'est totalement infiltré. Ce mode de rejet ne pourra être conservé dans l'été actuel.

Par conséquent, le rejet de la future station pourra se faire :

- soit par infiltration, après la réalisation d'une étude hydrogéologique et validation par un hydrogéologue agréé.
- Soit dans le milieu hydraulique superficiel permanent le plus proche, en respectant l'objectif de qualité de celui-ci, à savoir l'Auzon.



Parallèlement à la réhabilitation de la station d'épuration du village, des travaux sur le réseau d'eau usée sont engagés. Il s'agit :

- de l'extension du réseau d'assainissement au chemin du cavage. Ces travaux seront réalisés courant 2010. Ils ont pour objectif le raccordement de plusieurs parcelles au réseau d'assainissement collectif. Les travaux comprendront la pose d'une canalisation en PVC de diamètre 200 sur 30 ml et la pose de 2 regards.

- et la réhabilitation des réseaux d'eau potable et d'assainissement sur le secteur du centre (Cours Nouveau, voie communale N°28). Ces travaux ont été lancés en vue de la réfection de la voirie par le Conseil Général du Vaucluse et seront réalisés durant le 2nd semestre 2010 (démarrage prévu en septembre 2010). Les travaux comprendront la pose d'une canalisation en PVC de diamètre 200 sur 470 ml et la reprise de 40 branchements.

2. Depuis 2001, une station d'épuration traite les effluents du hameau des Gaps. Sa capacité est de 80 EH. L'unité du hameau des Gaps est composée :

- Prétraitement :
 - * une fosse toutes eaux de 30m³ avec préfiltre décolloïdeur,
 - * une chasse hydraulique de 500 litres.
- Traitement :
 - * un filtre à sable vertical drainé non étanche de 240m²,
 - * un rejet des effluents traités dans le vallon des Peyres.

La station d'épuration ne présente pas de problème de fonctionnement ni d'exploitation. La mise en place d'un système d'autosurveillance de la station est en cours.

b) L'assainissement non collectif

La commune bénéficie d'une bonne aptitude générale à l'assainissement autonome avec un sol constitué par un épandage d'alluvions anciennes (granuleux, perméable et non saturé sur plusieurs mètres d'épaisseur) s'étendant à l'ouest du versant calcaire des Monts du Vaucluse.

Deux classes d'aptitudes ont été définies :

- en zone de classe A, il est recommandé une surface minimale de terrain constructible de 2 500 m².
- en zone de classe B, il est recommandé une surface minimale de terrain constructible de 3 500 m².

Le nombre d'habitation en assainissement autonome est actuellement estimé à 30.

La station d'épuration de Flassan n'est pas conçue pour admettre les produits de vidange des fosses septiques. Les matières de vidange sont généralement traitées sur la station d'épuration d'Aubignan (84) et chez TTC MALO à Orange. De nouveaux sites de dépotage seront également effectifs prochainement sur les stations d'épurations de Montoux et Carpentras.

c) L'assainissement pluvial

La commune de Flassan est compétente pour la gestion du réseau pluvial. Les eaux pluviales sont, dans le village, collectées par un réseau qui est en bon état.

Le sol alluvionnaire perméable des environs du village facilite l'infiltration des eaux pluviales (il n'existe pas de ruisseau pérenne sur le territoire de la commune de Flassan).

Le débouché étroit de la combe de Canaud, à l'extrémité de son impluvium calcaire, provoque la saturation du réseau pluvial à l'amont du village lors des fortes pluies.

La commune projette la création d'un collecteur le long de la route départementale à la sortie du village (au sud) qui pourrait acheminer les eaux de pluie vers un bassin de rétention (Lieu dit « Terre Longue »), avec un rejet contrôlé dans le milieu naturel de la rivière de l'Auzon.

I.4.3 - Le réseau d'eau

La commune est desservie par un réseau d'eau potable géré par le Syndicat Rhône Ventoux, avec comme société fermière la S.D.E.I.. Il est alimenté par des forages situés sur Bédoin et une source située sur la commune de Mormoiron :

- forages des « Grandes Pessades » et de « Giardini », commune de Bédoin,
- forages des « Crans » et des Blaches », commune de Bédoin,
- et forage des « sources des sablons », commune de Mormoiron.

Des périmètres de protection ont été établis autour de ces captages. Aucun de ces périmètres ne concernent la commune de Flassan.

Ces ressources servent également à l'alimentation principale de la commune de Bédoin et des communes limitrophes, dit du « haut service », soit près de 9 000 abonnés.

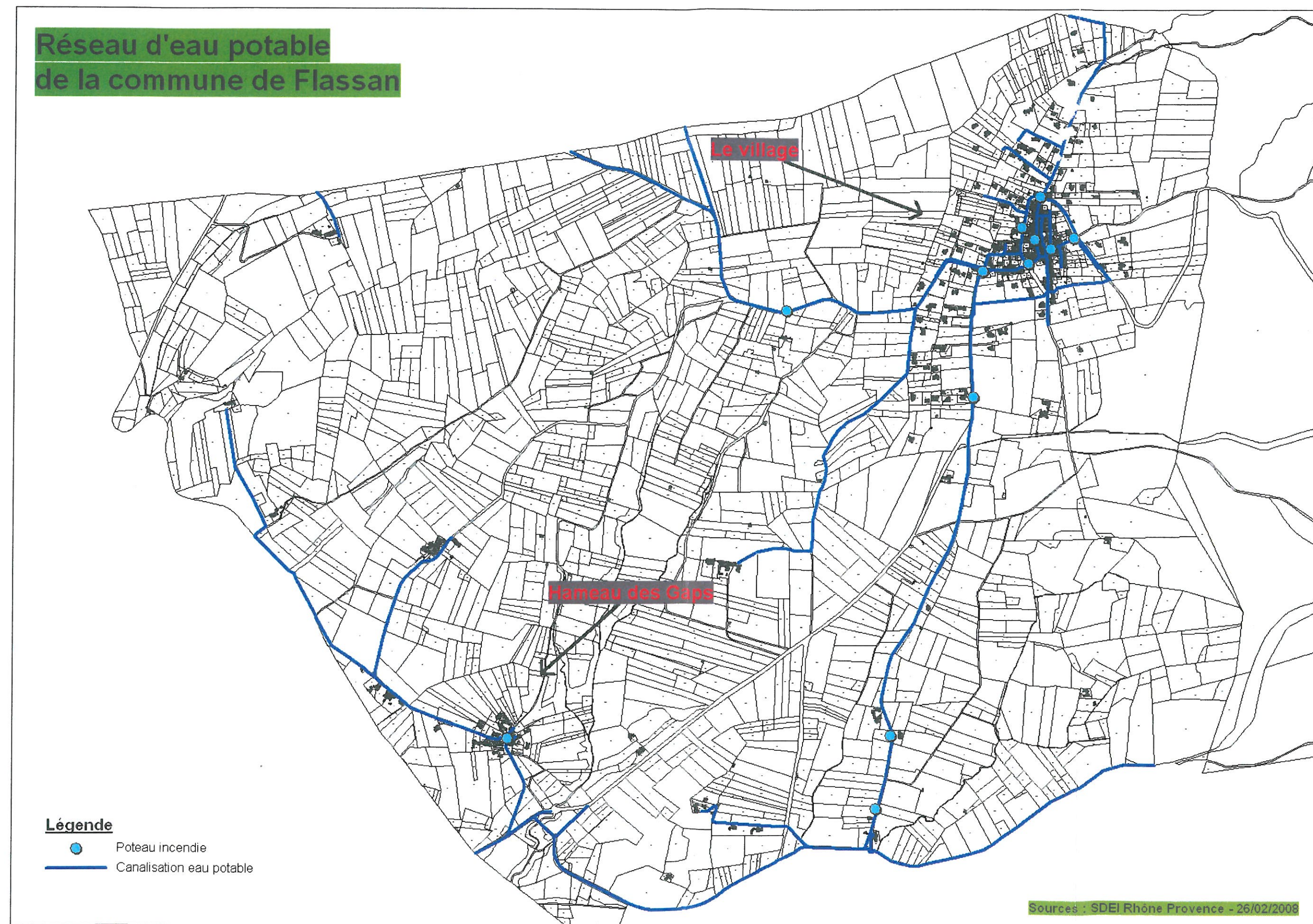
Le réservoir situé sur la commune de Flassan, à la cote 467,76, contient 500 m³ et permet de répondre sans difficulté à la demande. Le réseau dessert quasiment toutes les habitations qu'elles soient situées dans le village ou en campagne.

I.4.4 - Le service incendie

Le réseau est organisé autour de 16 bouches à incendie. Une bouche est non-conforme et trois hors d'usage. La commune de Flassan est rattachée au Service Départemental d'Incendie et de Secours de Carpentras.

N°	Localisation	Diamètre	Pression (bars)	Etat	Débit	
		Hydrant (mm)			en L/mn	en M3/h
1	Place de la Mairie	BI 100	3	ok	2717	163
2	Rue de Canaud	PI 100	3	ok	2167	130
3	Rue du Perche	PI 100	4	ok	2583	155
4	Route de la Gabelle (école)	PI 100	3	ok	1500	90
5	Chemin de Canaud/Route de la Gabelle	PI 100	2	ok	1333	80
6	Chemin du Cavage	PI 100	3	ok	1417	85
7	Gabelle/Route de Ville-sur-Auzon	PI 100	4	ok	1667	100
8	Hameau des Gaps	PI 70	5	NC	333	20
9	Chemin du Jas/Hameau des Gaps	PI 70	0	HS	0	0
10	Hameau du Jas	PI 70	0	HS	0	0
11	Route de Ville-sur-Auzon	BI 100	7	ok	2000	120
12	Route de Ville-sur-Auzon	PI 100	0	HS	0	0
13	Route de Ville-sur-Auzon/château d'eau	PI 100	13	ok	3000	180
14	Route de Bédoin	PI 100	4	ok	1667	100
15	Route des Gaps/décharge	PI 100	6	ok	2233	134
16	Chemin de la Combe de Canaud	PI 100	3	ok	1100	66

Source : PRV/PRS du CSP Carpentras - 07/05/2008



I.4.5 - Le traitement des ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères est organisé par la CoVE, avec des collectes régulières organisées aussi bien dans le village que dans la campagne. La mise à la disposition de la population de containers facilite grandement cette collecte.

Les déchets sont acheminés à la déchetterie de l'Orée du Bois à Caromb. Ce site est équipé :

- d'une colonne à huile pour la reprise des huiles usagées par la société Cohu,
- d'une collecte du verre repris par la société Perrier à Vergeze,
- de bennes à encombrants destinés à la décharge de Caromb,
- de bennes à bois et végétaux pour le compostage (Loriol).

Les ordures ménagères sont transportées à Loriol du Comtat. Les métaux ferreux et non ferreux sont repris par la Société Rossi à Monteux.

I.4.6 - Les équipements communaux divers

L'Agence Postale est communale. Une convention a été signée avec l'Agence Postale d'Avignon qui arrivera à terme en janvier 2015.

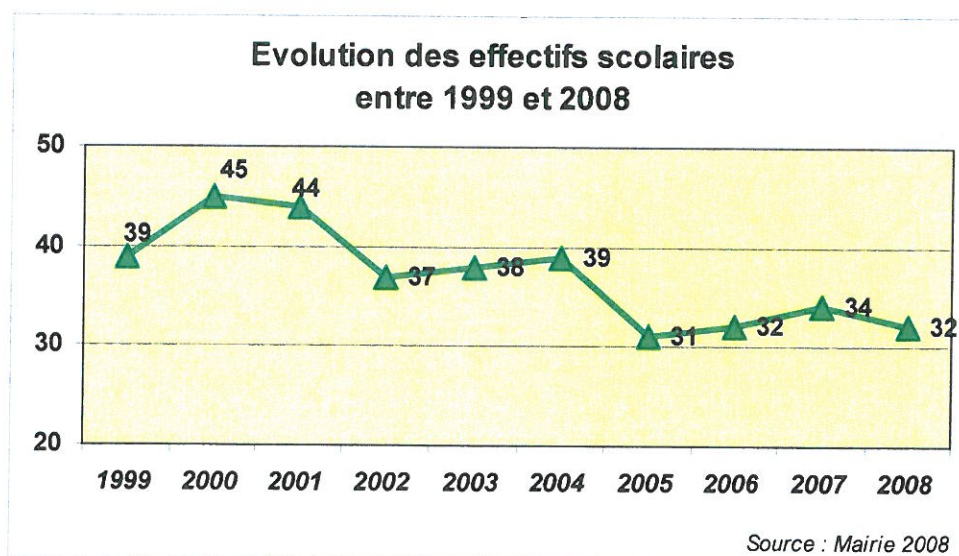
Le local des services techniques est trop étroit et la municipalité envisage la construction de locaux plus vastes et mieux adaptés à ce service.

I.4.7 - Les équipements de la petite enfance et de l'éducation

Le service de la petite enfance est assuré par une assistante maternelle sur la commune de Flassan. Les crèches sont quant à elles situées sur la commune de Carpentras.

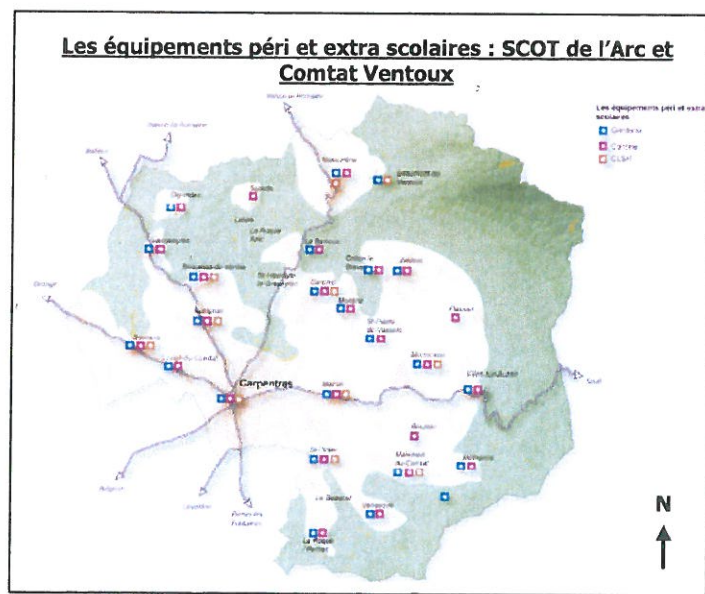
Le groupe scolaire de Flassan est composé d'une école primaire assurant la fonction maternelle avec une classe « infantile ». Les élèves des différentes sections (un effectif de 32 élèves en 2008) sont regroupés en :

- 1 classe de la petite section maternelle au Cours Préparatoire,
- et 1 classe du Cours Élémentaire 1^{er} année au Cours Moyen 2nd année.



Depuis 1999, on constate que les effectifs scolaires sont en baisse par vagues successives. On constate une première vague entre 1999 et 2002 avec la perte de 2 élèves après une hausse de 6 élèves, une seconde vague ramène le nombre d'élève à 31 en 2005 et une troisième vague avec une légère hausse de 3 élèves jusqu'en 2007 pour revenir à un effectif scolaire de 32 élèves en 2008.

L'école est actuellement conforme aux besoins de la population de Flassan et offre la possibilité de créer dans le volume existant une nouvelle classe.



Parmi les équipements péri et extra scolaires on trouve sur la commune de Flassan une cantine scolaire. Cet équipement pourrait rapidement s'avérer trop petit pour accueillir de nouveaux élèves, sauf à envisager la mise en place d'un deuxième service de distribution de repas.

IL n'y a pas de service d'accueil pour les jeunes et les adolescents, hors des périodes scolaires (CLAE-CLSH) à Flassan.

Pour le collège et le lycée, les élèves doivent se rendre à Mazan et à Carpentras.

I.4.8 - Les équipements sportifs

La commune de Flassan dispose d'un city stade, d'un boulodrome, de terrains de tennis, d'une aire de jeux, d'un modeste petit terrain de football et de nombreux sentiers de randonnée pédestre.

I.4.9 - Les équipements culturels et de loisirs

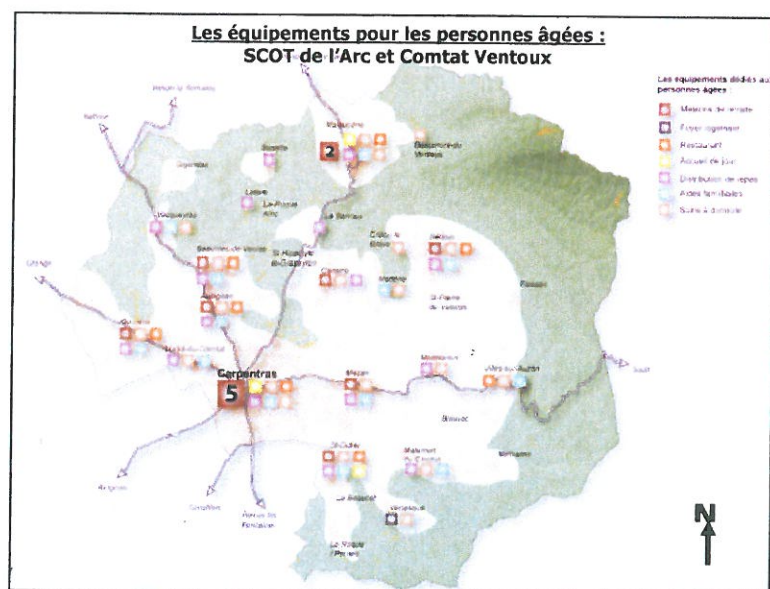
La commune dispose d'une salle polyvalente et d'une bibliothèque.

Tissu associatif : 6 associations	
2 associations culturelles	
2 associations sportives	
1 associations de loisirs	
1 associations éducative	

Source : Mairie de Flassan - 2008

Il existe dans la commune des associations culturelles et de loisirs (foyer rural, chasse...), sportives (running, graine d'aventure...), et association éducative (association des parents d'élèves).

I.4.10 - Les dispositifs d'aide pour les personnes âgées



Dans la commune de Flassan il n'y a pas d'équipements pour les personnes âgées. Flassan est rattachée au service de l'Association D'aide Ménagère Rural (ADMR), et des permanences sont assurées en mairie. L'ADMR est une association d'aide à domicile, proposant une large gamme de services : ménage, repassage, garde d'enfants, petit bricolage, petit jardinage, repas à domicile, accompagnement transport, téléassistance, accueil de jour...

I.4.11 - Les déplacements

La forte polarisation sur Carpentras des pôles générateurs de déplacements (emplois, services, équipements, commerces, administrations...) entraîne de nombreux échanges internes au territoire du SCoT (flux intercommunaux).

Le réseau Trans'COVE est un ensemble de 18 lignes de transport en commun qui desservent depuis le 1^{er} septembre 2008 l'ensemble des communes de la COVE. Ce réseau regroupe des lignes régulières urbaines, des lignes de transport à la demande et des lignes régulières périurbaines et scolaires.

La ville de Flassan est concernée par un service de transport à la demande, mis en place par la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat-Venaissin (COVE).

Pour les scolaires, un service de transport est mis en place afin d'acheminer les élèves du collège à Mazan et du Lycée à Carpentras.

SYNTHESE

SERVICES ET INFRASTRUCTURES

ATOUTS

- Un niveau d'équipements correct.
- La proximité appréciable de Carpentras et d'autres agglomérations pour les équipements absents sur le territoire communal.
- Une capacité en eau potable compatible avec la demande.
- Une bonne desserte en réseau d'eau et d'assainissement.

FAIBLESSES

- La station d'épuration doit subir quelques modifications pour améliorer son fonctionnement.
- La saturation du réseau pluvial lors de fortes pluies.
- Une baisse des effectifs scolaires depuis 2000.

ENJEUX

- Le développement de l'urbanisation et les perspectives d'évolution devront tenir compte de la capacité des équipements publics de la commune.
- Le PLU devra définir des emplacements réservés de manière à permettre à la commune de réaliser les équipements nécessaires à son développement harmonieux.

I.5 LES BESOINS ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

I.5.1 - Les besoins

La commune connaît une croissance démographique continue depuis 1968. De 1968 à 2008, la commune a vu s'accroître sa population de 166 nouveaux habitants, soit 67% d'augmentation en 40 ans, soit 1,3% d'augmentation par an en moyenne. De plus, on note une progression très importante de la part des ménages depuis 1982, issue notamment d'une décohabitation.

Entre 1968 et 2008, le parc de logements de la commune s'est agrandi de 156 unités, ce qui correspond à une augmentation de plus de 143% en 40 ans, soit 2,2% d'augmentation par an en moyenne. Entre 2000 et 2008, on note sur la commune 36 résidences principales supplémentaires. Ce chiffre est à mettre en corrélation avec l'augmentation du nombre de ménages au cours de la même période. Ces résultats confirment que la commune de Flassan est attractive et que les demandes de constructions en résidence principale demeurent.

Le diagnostic permet d'établir les conclusions suivantes :

En matière de population et de logements, nous avons vu que la population de Flassan a augmenté et que la classe d'âge des 15-29 ans a diminué. Nous avons notamment constaté une inadéquation de l'offre des logements à la taille des ménages. L'avenir résidentiel de Flassan se porte donc sur la construction de logements neufs de petites tailles afin d'accueillir et de maintenir la population des jeunes à Flassan. C'est pourquoi la commune souhaite développer l'habitat et définir des zones constructibles en adéquation avec les objectifs souhaités.

En matière d'équipements, nous avons vu que la commune est relativement bien équipée en matière de services et commerces de proximité, elle est toutefois dépourvue de service de santé. La commune souhaite ainsi maintenir et renforcer ce tissu, indispensable pour maintenir une vie de village, en développant les équipements nécessaires à la population future.

En matière d'activités, nous avons vu que Flassan a favorisé un tissu économique diversifié, notamment dans le domaine de l'agriculture. Nous avons notamment vu que l'activité touristique joue un rôle dans l'économie à Flassan et profite notamment aux touristes et au dynamisme de la vie locale. Il s'agit d'un secteur d'activités qu'il convient de ne pas négliger.

I.5.2 - Perspectives d'évolution

Un des enjeux majeur pour Flassan est de maintenir une vie de village dynamique, notamment par le maintien des équipements publics et des activités. Pour ce faire, l'accueil de nouveaux ménages, notamment des ménages avec enfants, pourra s'envisager par une politique de logements favorisant la mixité sociale.

Ainsi, l'objectif poursuivi par les élus, pour les 15 années à venir, serait d'envisager un accroissement démographique qui porterait la population totale communale à 600 habitants environ. Cet objectif correspondrait à une augmentation de population de 190 nouveaux habitants, soit l'édification de 83 nouvelles constructions à usage de logement en plus (en comptant 2,3 personnes par logement en moyenne sur la commune).

Ce choix revient à augmenter le rythme de croissance démographique moyen annuel observé depuis 1975. En effet le rythme de croissance démographique moyen annuel mesuré entre 1975 et 2008 est de 1,5% par an et celui observé au cours des dix dernières années est de 2,2% (1999-2008). Les objectifs fixés précédemment portent le rythme à 2,5% en moyenne par an pour la période 2008-2023. Cet objectif vise à revitaliser le village et à soutenir les services communaux et le petit commerce en accueillant davantage de population.

Néanmoins, pour atteindre cet objectif, il va falloir déterminer les zones dans lesquelles les terrains pourront être construits en tenant compte de très nombreux paramètres qui caractérisent la commune à savoir : le risque feu de forêt, le risque inondation, la protection des espaces naturels, la protection des terres agricoles et la protection des paysages naturels, urbains et agricoles.

- TITRE II -

L'ANALYSE DE L'ETAT

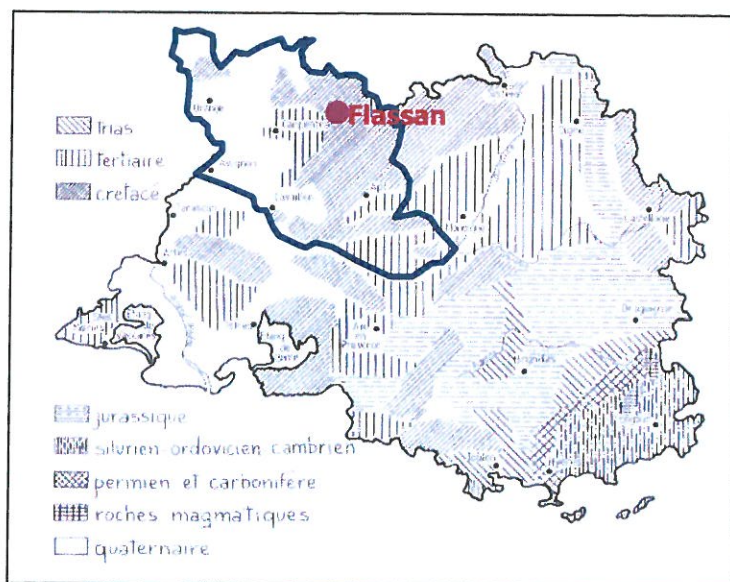
INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1 LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL

II.1.1 – La géologie du lieu

La commune de Flassan appartient, d'un point de vue géologique, à la marge Est du domaine rhodanien. Les environs de Flassan se présentent comme une vaste dépression de sédiments tertiaires ouverte vers le Nord, et s'appuyant à l'Est sur l'énorme masse secondaire du Ventoux.

Le Ventoux est constitué de calcaires urgoniens blanchâtres massifs, d'âge crétacé inférieur, et très clairs (d'où l'impression d'un sommet enneigé). L'élévation importante du sommet a pour origine la compression due à la formation de la chaîne pyrénéo-provençale, aujourd'hui disparue. Cette compression a bombé et fait chevaucher les rochers de la montagne sur les terrains plus au nord, durant le crétacé supérieur et le début du tertiaire.



Flassan dans son contexte géologique régional

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

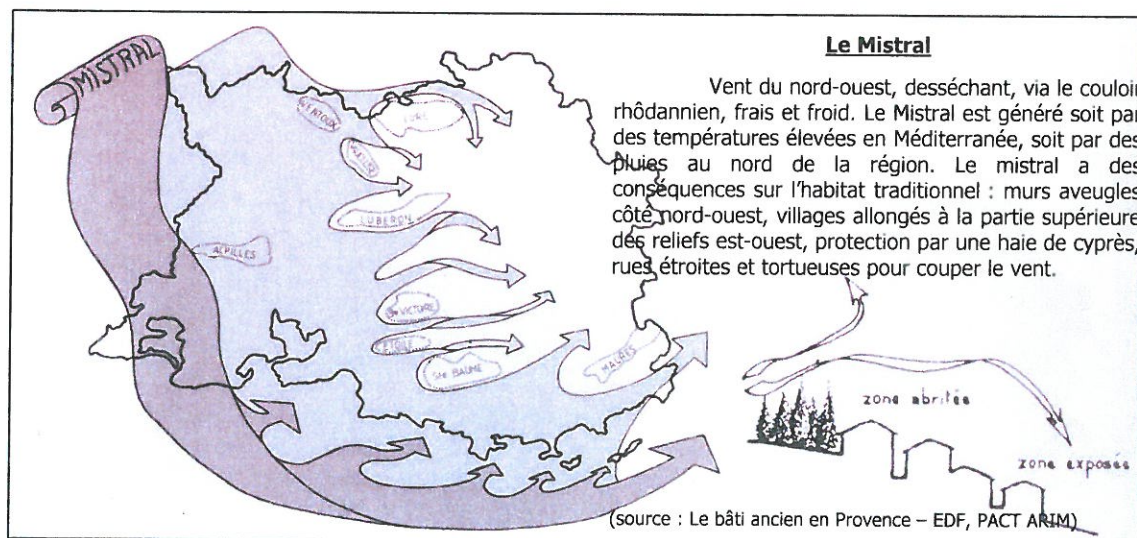
La commune de Flassan est difficile à lire, parce qu'elle s'est trouvée pendant toute la durée du tertiaire (plus de 60 millions d'années) au carrefour de divers événements tectoniques importants, mouvements d'origine pyrénéenne d'abord, puis plissements alpins. Elle est majoritairement composée de formations du secondaire et du tertiaire.

Des terrains de la commune de Flassan sont inclus dans la zone des « ocres de MORMOIRON ». Ce territoire de pénéplaines compte parmi les rares terrains non calcaires du Vaucluse. La zone s'étend à l'ouest de la commune de Flassan.

L'ocre est un sédiment d'origine marine constitué de 90-95% de sable et d'un pigment pouvant aller du jaune au rouge. Il présente des propriétés colorantes inaltérables dont l'utilisation remonte à la plus haute antiquité.

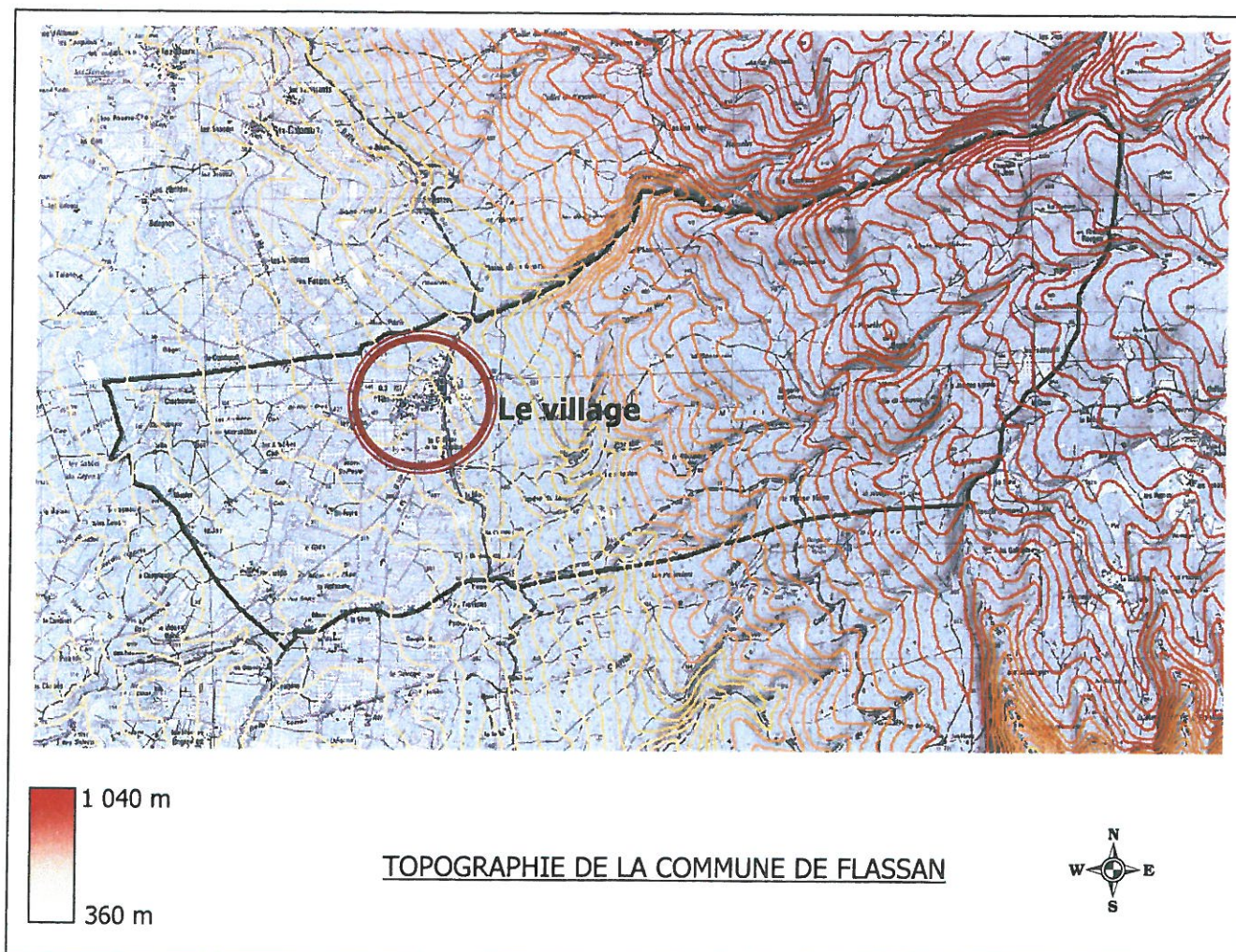
Cette zone d'affleurement des ocres paraît être la moins perturbée comparée aux autres massifs ocreux du département.

II.1.2 – Le Mistral



Localisée aux pieds du Mont Ventoux, Flassan bénéficie d'une relative protection contre le Mistral.

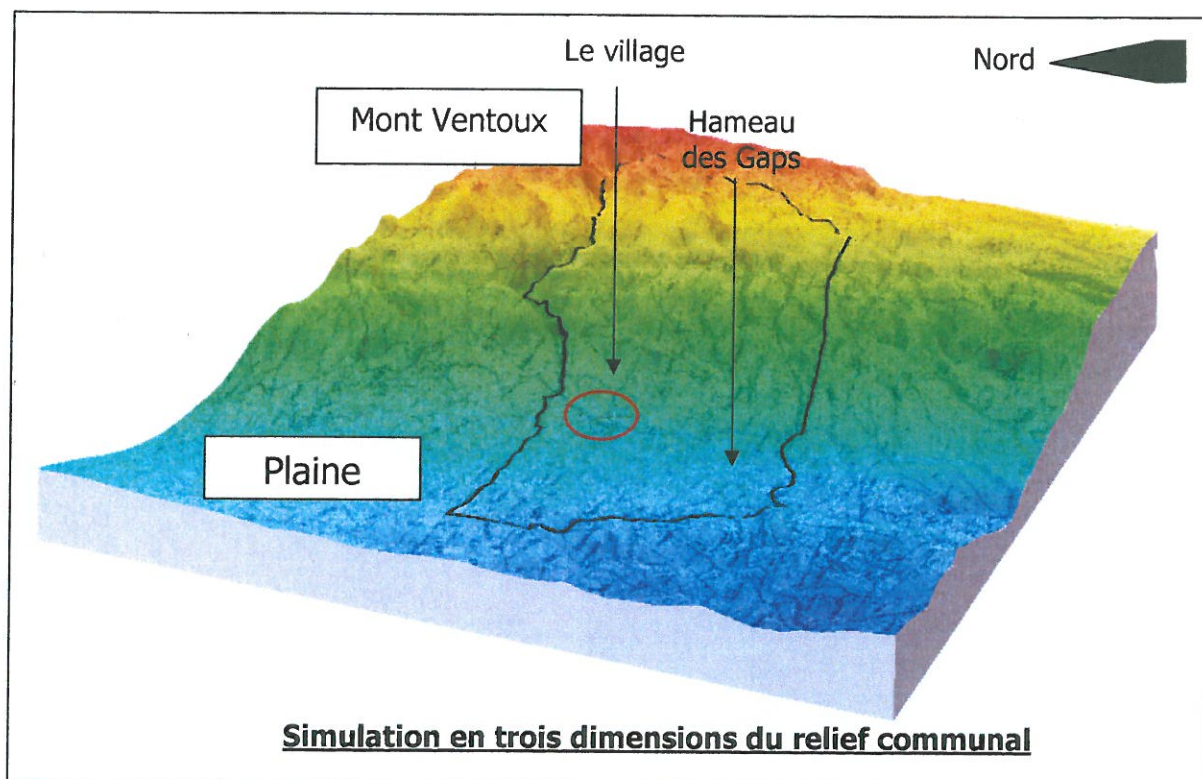
II.1.3 – La topographie communale



Le territoire communal se présente comme une vaste dépression ouverte vers l'ouest (dans la plaine de Carpentras), et s'appuyant à l'est sur les contreforts du Ventoux.

D'ouest en est, les altitudes s'établissent ainsi :

- la plaine allant de 360 à 400 m,
- et les contreforts du Ventoux qui s'étendent jusqu'au pied du village de Flassan : 400 à 1040 m.

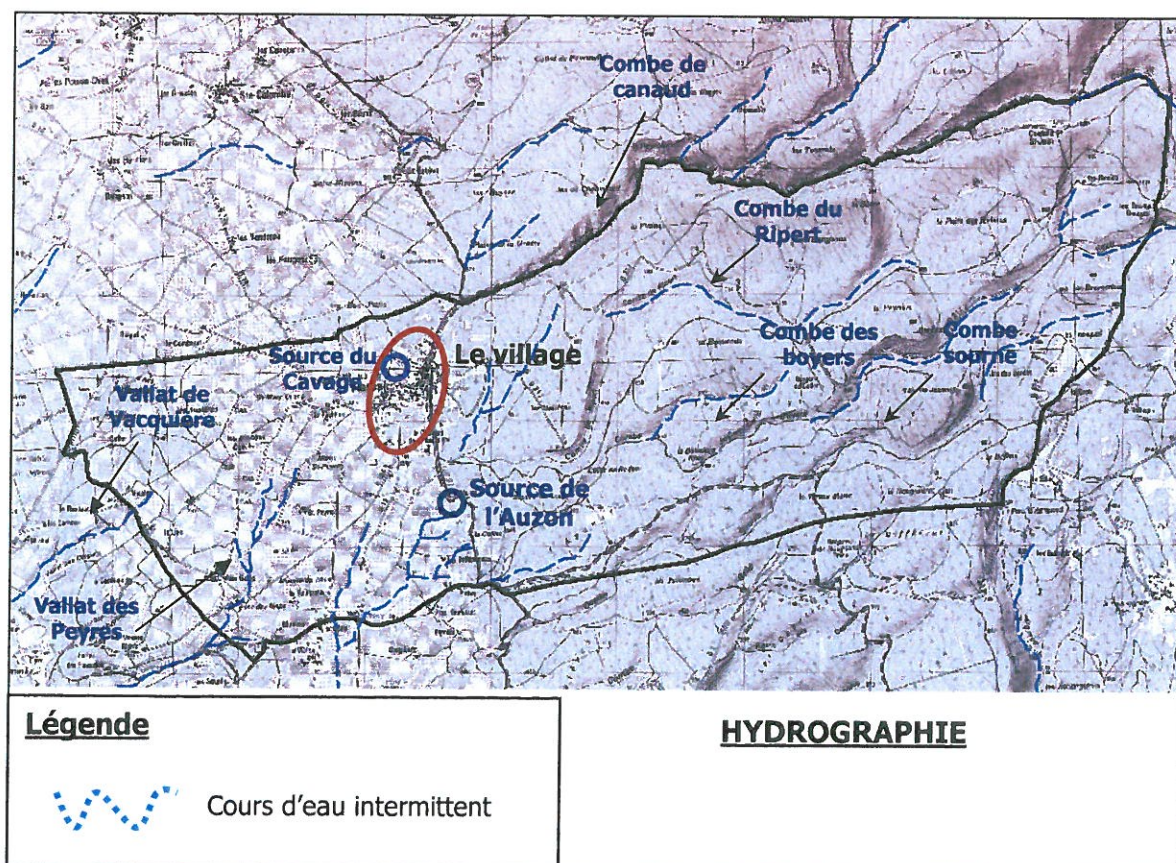


Vues sur le village de Flassan et le Mont Ventoux



II.1.4 – Le réseau hydrographique de la commune

La commune de Flassan est située dans le bassin versant du Sud-Ouest du Mont-Ventoux. Le réseau hydrographique de la commune de Flassan est principalement constitué de cours d'eau intermittents. Une source dite du « Cavage » est située à l'ouest du village. Cette source permis la réalisation de la fontaine du village.



Le réseau hydrographique principal est constitué par la source de l'Auzon et le réseau hydrographique secondaire est constitué par :

- le vallat de Vacquière à l'ouest des Gaps,
- et le vallat des Peyres sous les Gaps.

Les vallats de Vacquière et des Peyres rejoignent l'Auzon à l'aval de Mormoiron, à environ 4 km au sud-ouest de la commune.

Le débit d'étiage de l'Auzon est de 2,5 L.s-1. L'objectif de qualité du cours d'eau est 1B (qualité moyenne).

Le faible débit d'étiage de l'Auzon s'explique :

- par l'impluvium restreint des sables marneux peu perméables du Crétacés Supérieur, ceux-ci étant limités par les calcaires karstifiés perméables des monts de Vaucluse, où les longues combes de Canaud et des Boyers sont toujours sèches.
- par la position redressée en bordure du bassin de Carpentras des formations sablo-marneuses du Crétacé Supérieur,
- et par les dépôts d'alluvions anciennes perméables et drainantes dans les dépressions et creux des vallats.

La partie orientale du territoire de la commune, à sous-sol calcaire karstifié à faciès Urgonien, est drainée à plusieurs centaines de mètres de profondeur par l'aquifère de Fontaine de Vaucluse.

A l'aval du village, les grès marneux et les marnes noires du Gargasien sont peu perméables et protègent efficacement le karst sous-jacent.

Les points d'eau sont essentiellement des puits ou galeries drainantes qui captent la base des alluvions anciennes perméables (galets et graviers sableux).

Le captage de la fontaine du village et la source de l'Auzon sont également alimentés par les terrasses d'alluvions anciennes sur les marnes ou grès marneux.

II.1.6 - Les données climatiques

La commune est soumise à un climat à nette tendance méditerranéenne caractérisé par:

- de fréquentes sécheresses estivales;
- des saisons intermédiaires qui se distinguent par leur douceur;
- une répartition inégale des précipitations au cours de l'année, avec des averses pouvant atteindre une extrême violence.

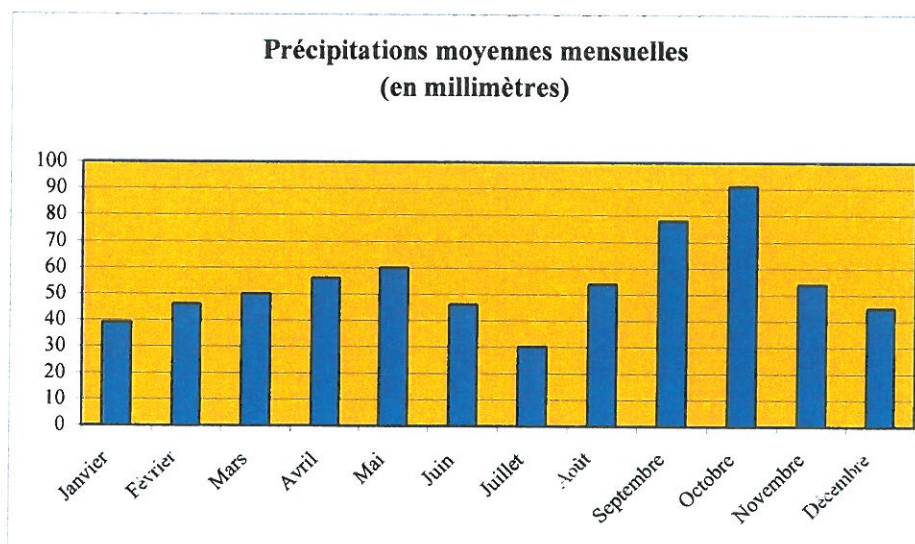
a) Les températures

- la température moyenne annuelle est de 13.7°C;
- le mois le plus froid est le mois de janvier. La température la plus basse enregistrée est de -15.4°C. En moyenne, le nombre de jours de gel ($T \leq 0^{\circ}\text{C}$) est de 51.
- le mois le plus chaud est le mois de juillet. La température maximale enregistrée est de 41.6°C. Elle dépasse 30°C, 44 jours par an.
- l'amplitude absolue dans la région est considérable: 57°C. C'est également l'une des caractéristiques du climat méditerranéen de transition.

(Données METEO France relevées sur les stations d'Orange et de Carpentras.)

b) Les précipitations

L'histogramme suivant présente les précipitations mensuelles moyennes en millimètres enregistrées à Carpentras de 1964 à 1993.



Les précipitations se répartissent inégalement au cours de l'année. La saison sèche se situe en été avec 4 mois de sécheresse atmosphérique et 3 mois de sécheresse pédologique. Durant l'été, des orages locaux très violents et de courte durée peuvent se produire, leur extension est alors limitée.

Durant l'automne, et généralement de mi-septembre à début novembre, des épisodes pluvieux de longue durée peuvent se produire. Des précipitations supérieures à 80 mm en 24 heures ne sont pas des faits isolés.

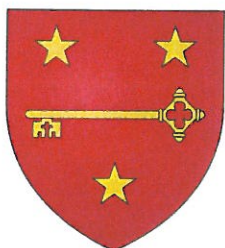
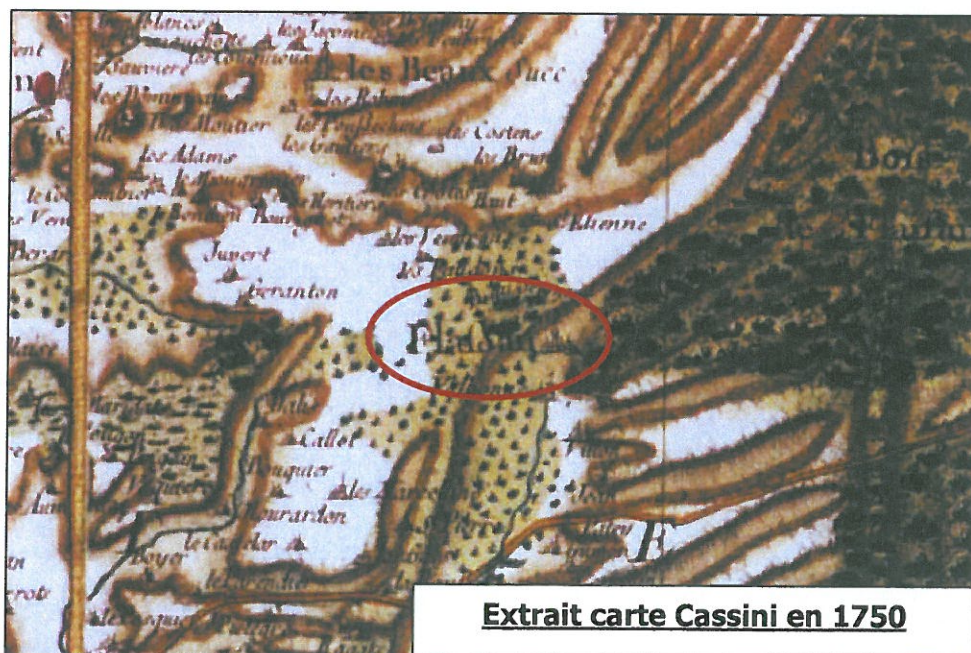
Les valeurs caractéristiques des précipitations sont les suivantes:

- la hauteur d'eau moyenne annuelle est de l'ordre de 700 mm;
- le nombre moyen annuel de jours avec orage est de 24.

II.2 – LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

II.2.1 - Les éléments d'histoire

(sources : « Le village de Flassan » par Pierre Fayot – Editions A. Barthélemy Avignon –1984)



Armoiries : « De gueules à une clef d'or posée en fasce. La clef rappelant l'appartenance au pape. En 1981 ce blason est devenu : De gueules à une clef d'or posée en fasce et à trois étoiles, deux en chef, une en pointe, du même. Les étoiles sont des Raxis, seigneurs ».

Courtet présumait que le nom de Flassan provenait de *Flare* par suite du vent violent balayant l'emplacement primitif du village plus élevé et plus exposé que l'actuel, mais sa désignation en 1253 par *Villa Flaciani* permet d'écarter cette hypothèse.

Les plus anciens témoignages : de 10.000 à 1.500 avant J.-C

C'est de la *Combe de Canaud* que remontent les plus anciennes traces de l'occupation humaine à Flassan. Ce site, aujourd'hui désert, qui fait la limite avec la commune de Bédoin semblait, pour des populations primitives, avoir été béni par leurs divinités. Abrisée du mistral, lentement creusée par une rivière qui avait aménagé de nombreux abris sous roche et devait être abondante et permanente en cette fin d'ère glaciaire. Cette combe constituait, pour des tribus nomades, une voie naturelle qui traversait la montagne du Ventoux et conduisait jusqu'au plateau de Sault.

Ont été révélés, dans la même combe, les témoignages d'une population « néolithique » qui, 3.000 ans av. J.-C., était devenue sédentaire grâce à la découverte de l'agriculture et de l'élevage et à la fabrication de la poterie.

Les villae Gallo-Romaines et le nom de « Flassan »

Le suffixe « -an » révèle, comme tant d'autres localités dans le même cas, un de ces domaines romains appartenant à un *Flaccus* dont le nom est si connu à Rome qu'il a son adjectif propre : *flaccianus*. Au cours des trois premiers siècles de la civilisation gallo-romaine, ce terme ne désignait donc pas un village, mais une de ces villae qui prospérèrent, dispersées dans les terres les plus riches, à proximité d'une route carrossable. Sur le territoire de Flassan ces villae, vastes domaines agricoles et artisanaux, semblent se situer dans des quartiers voisins, là où les sources abondaient, plaine fertile cultivée jusqu'à la lisière de l'immense forêt du *Ventoux*.

Du XIIe au XVIe siècle : le prieuré de Saint-Ruf

L'essor de l'abbaye de Saint-Ruf, en fondant, dès 1107, le prieuré de Flassan, rassembla autour de cette église les plus anciens habitants de ce village. Le pouvoir temporel appartient, au XIIIe siècle, aux seigneurs qui se disputent leurs droits sur ce terroir.

Le comte de Toulouse, Alphonse de Poitiers, frère de Saint-Louis, revendique ses droits de justice et une part sur la forêt, tandis que son ennemi, le seigneur Barral des Baux rend hommage pour une partie du village. Le seigneur de Sault veut régner sur la forêt du Ventoux et nous verrons, sur le château de Flassan, se dresser le « *loup ravissant* » de ses armoiries.

De 1533 à 1793 : rattachement à Mormoiron

Paul III inféoda le château de Saint-Pierre des Villettes, ou château de Flassan, à Jean Raxis, d'une famille originaire de Corinthe, sous la condition qu'il relèverait de sa directe et verserait une cense annuelle de deux ducats. Trois ans auparavant, le cardinal de Clermont, légat, avait annexé Flassan à Mormoiron du fait de la faiblesse de sa position, ce qui, par la suite, fut une source de différends entre les deux localités qui eurent un moment le même seigneur.

D'après Courter, l'église Notre-Dame était un bénéfice considérable conféré, par le Saint-siège, à un cardinal ou autre prélat. En forme de croix latine sa nef de trois traversées en arc brisé est soutenue par des doubleaux. L'abside semi-circulaire est en cul de four. D'origine romane elle a été élargie de deux chapelles et allongée pour autoriser l'installation, dans la tour-porche, du mécanisme de l'horloge, et de la création d'un joli clocher arcade à trois baies.

Ce village est original du fait qu'il ait été dépourvu de remparts. Il est supposé que, dès l'alerte donnée par le guetteur du clocher, les gens pouvaient se réfugier dans cette église-forteresse qui ne faisait qu'un avec le château. Mais il est probable que la plupart des habitants préféraient s'enfuir dans leur Montagne qu'ils connaissaient bien.

Après trois vagues d'invasions, de 1688 à 1774, les *dragons de France* occupèrent le Comtat. Les Flassannais avaient espoir que le royaume de France rendrait l'indépendance au village, leur d'espérance rapidement éteinte.

De 1790 à 1800 : la Révolution

C'est deux ans après le rattachement du Comtat Venaissin à la France que la création du *département de Vaucluse* permit enfin à Flassan de devenir une municipalité à part entière. Le 8 août 1793 son nouveau maire ouvrait un registre pour y inscrire le compte rendu de la première délibération.

XIX SIECLE ET TEMPS MODERNES

Ce village, après avoir reconquis son indépendance, resta à l'écart des grands événements qui ont illustré l'histoire de France.

L'histoire de Flassan est tracé au quotidien par l'économie d'une cité essentiellement agricole où presque tous les habitants sont des paysans et où les artisans (forgerons, menuisier, cordonnier, fileuses et tisserands de soie, fermier du moulin à huile) seront tous au service de la culture, ainsi que l'épicier et le fourrier-boulangier.

Flassan avait commencé à trouver dans ses vastes forêts du Ventoux de naturelles richesses qui offraient un bon complément aux cultures humaines : les céréales, l'olivier et la vigne. Cette forêt était appelée le « Devens », ou « défense » (sous-entendu : d'y laisser paître le bétail ou de le défricher). Les habitants, parmi les plus pauvres, persistèrent à défricher plus ou moins clandestinement quelques lopins de cette forêt.

Grâce à la forêt, tous les habitants, par un « affouage » public, disposaient d'un combustible gratuit. Lorsque la communauté avait un embarras de trésorerie, on vendait quelques hectares. Les tragiques inondations de la Combe de Canaud en 1818, puis en 1894, furent des avertissements, et les habitants s'empressèrent de reboiser.

C'est dans la Montagne que les habitants menaient paître le bétail. Les glands des chênes roures se révélaient une telle provende pour les porcs que le « glandage » était mis aux enchères au bénéfice également de la Communauté. La recherche des truffes dans la forêt était également donnée à fermage à condition de n'y employer que huit cochons. Elle fournit longtemps ce qu'on appelait les « menus produits » : outre le bois mort, les buis et les feuilles sèches qui étaient le principal engrais.

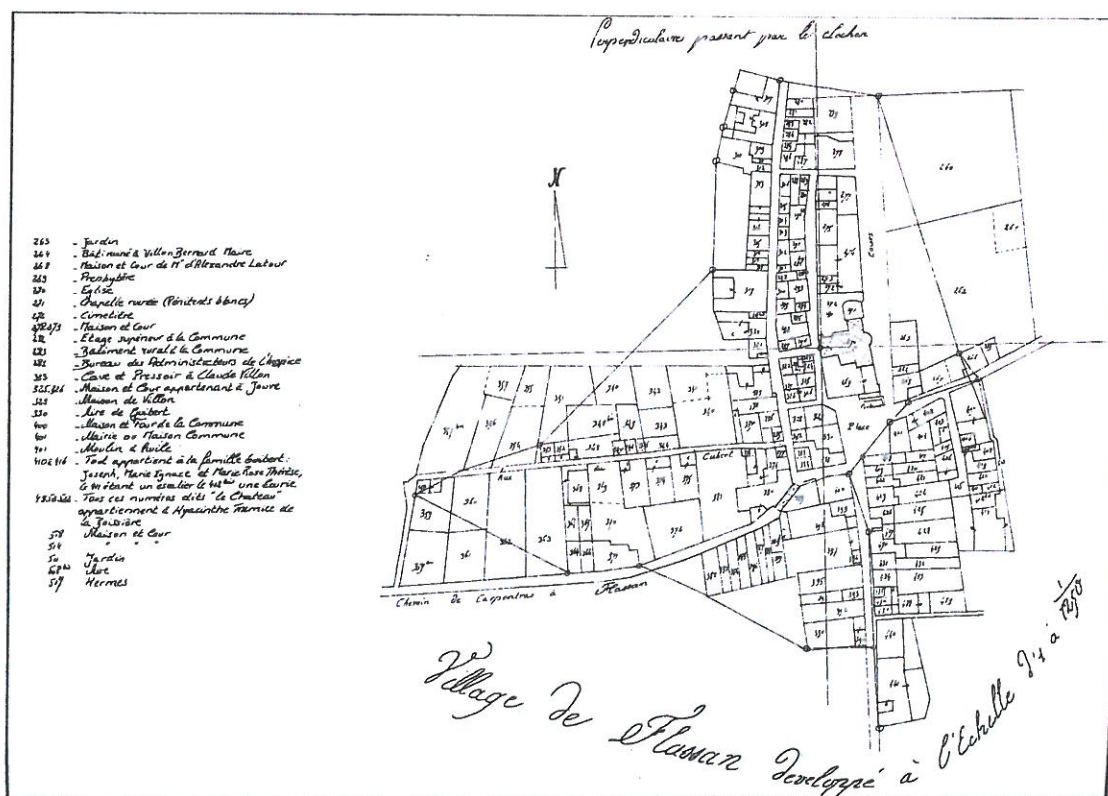
Une charte datant de 1616, laquelle donnait la liberté de défricher quelques lopins dans la Montagne, a permis aux propriétaires de terrains de cultiver la lavande dont les champs de fleurs parfumées prospéraient dans ce sol sec et caillouteux. De larges cercles plats de terre noire au bord des sentiers sont les vestiges d'une industrie charbonnière du bois qui dura jusqu'au XXe siècle.

Les habitants avaient exploité ce don du ciel qu'était leur forêt avec un tel abus qu'en 1793 le Commissaire du Pouvoir exécutif de Vaucluse signale ce danger de destruction et l'intérêt qu'il y aurait à conserver cette chênaie.

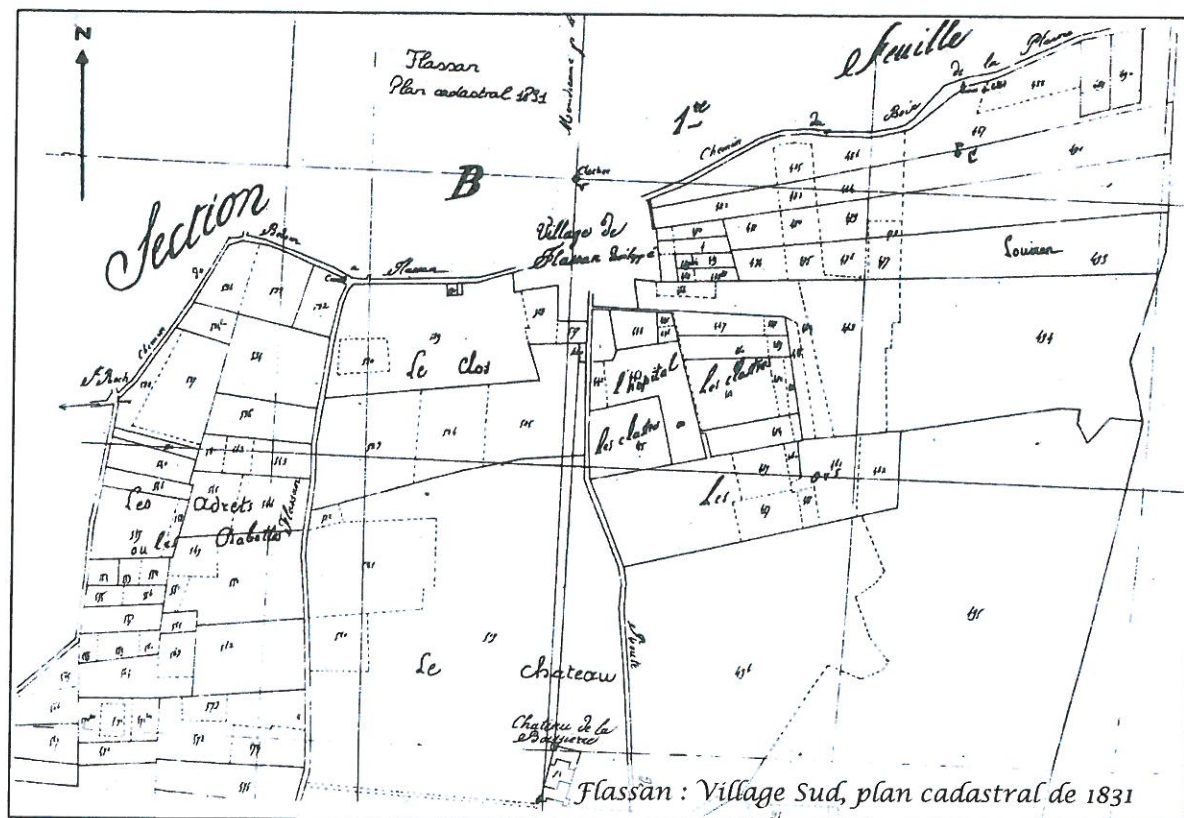
Peu à peu les richesses de la Montagne cédèrent devant la prospérité de la plaine. Autour du village, le long des chemins, sur le Cours et dans les enclos des maisons, on avait planté des mûriers, et l'élevage des vers à soie, qui alimentait un marché aux cocons à Mormoiron, devint une des principales ressources. La culture de la garance, florissante de 1820 à 1860, coïncide avec l'époque où le village est le plus peuplé.

Vers la fin du XIXe siècle la maladie de la pébrine ravagea les magnaneries : en 1876 il y a perte complète de la récolte des cocons. En même temps le phylloxéra qui anéantit le vignoble, la découverte de l'alizarine qui supplanta la garance, amenèrent un lent déclin de

la population. Les hivers rigoureux de 1820 à 1822 et celui de 1870, causèrent la mortalité des oliviers ; le gel de 1956 fut pour eux le coup de grâce : on les arracha par milliers. Ceux qui subsistent aujourd'hui servent plutôt à l'ornement des villas.



Flassan : Le village, plan cadastral de 1831



Flassan : Village Sud, plan cadastral de 1831

II.2.2 – Le patrimoine bâti

a) Le patrimoine archéologique

Le service d'archéologie du Conseil Général de Vaucluse souligne plusieurs zones de sensibilité archéologique connues à Flassan :

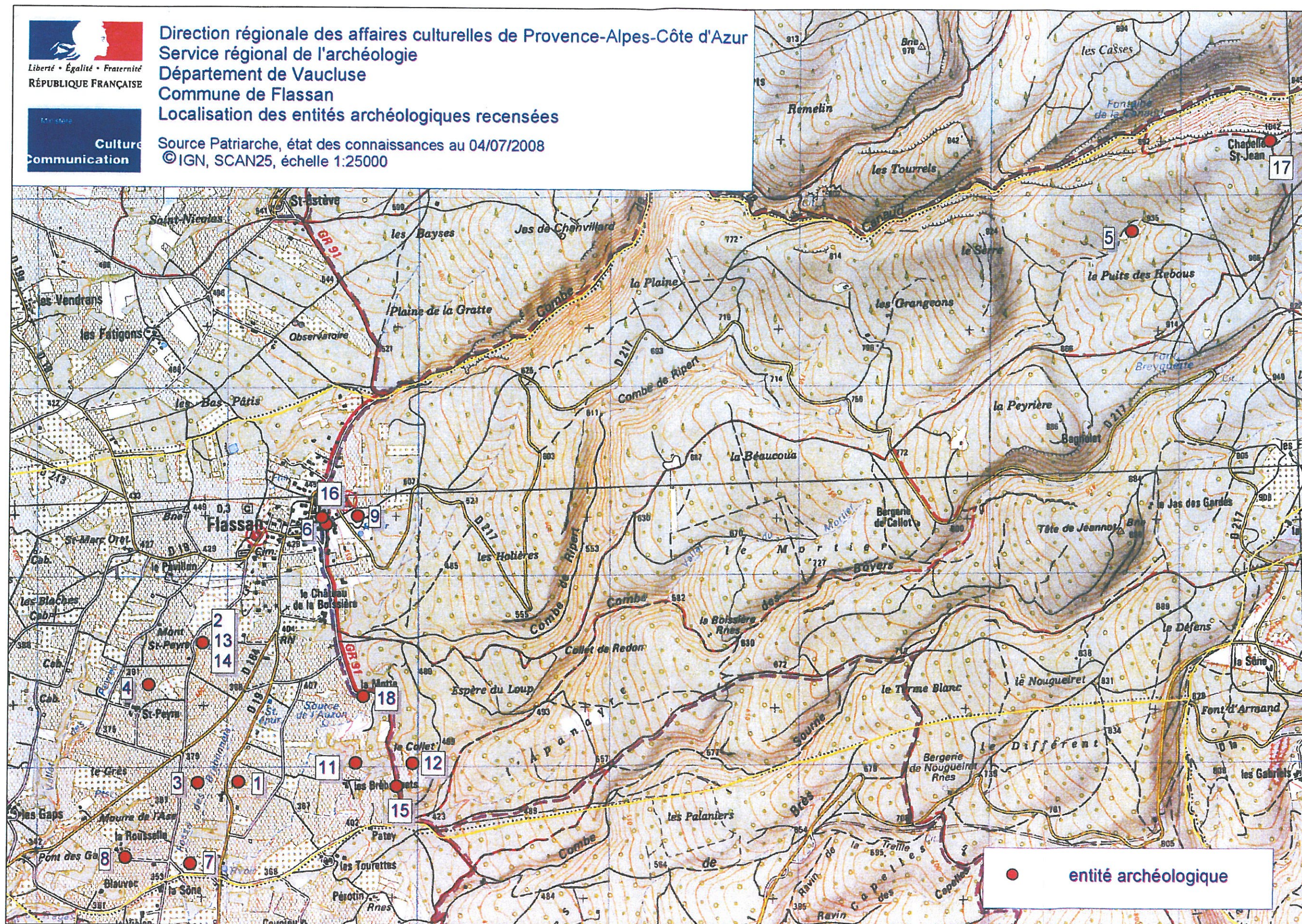
Zones de sensibilité archéologiques connues		
N°/plan	Nom du site	Vestiges
1	Les Bredonnets	Atelier de terre cuite (Gallo-romain)
1	Les Bredonnets	Habitat (Gallo-romain)
2	Mont Saint-Peyre	Habitat (Gallo-romain)
3	Les Pradelets	Villa (Gallo-romain)
4	Saint-Peyre	Occupation (Haut moyen-âge)
5	Le Serre	Occupation (Néolithique)
6	Le Village - Moulin à huile	moulin (époque moderne)
7	Les Bredonnets du sud	Habitat (Gallo-romain)
8	Le Moure de l'Ase	Atelier de taille (Néolithique récent)
9	Flassan	Foyer (Néolithique final)
9	Flassan	Habitat (Néolithique final)
11	La Boissière	Atelier de taille (Néolithique final)
12	Le Collet	Atelier de taille (Néolithique final)
13	Mont Saint-Peyre	Habitat (Haut moyen-âge)
14	Mont Saint-Peyre	Habitat (moyen-âge classique / Bas moyen-âge)
15	Le Collet	Bâtiment (Gallo-romain)
15	Le Collet	Mur (Gallo-romain)
15	Le Collet	Occupation (Gallo-romain)
16	Eglise Notre-Dame	Crypte (Moyen-âge classique / Epoque contemporaine)
16	Eglise Notre-Dame	Eglise (Moyen-âge classique / Epoque contemporaine)
17	Chapelle Saint-Jean	Chapelle (Moyen-âge)
18	La Motte	Atelier de terre cuite (Gallo-romain / Moyn-âge)

Source : DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur, Service Régional de l'Archéologie 04/07/2008

L'extrait de la carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 4 juillet 2008. La liste des sites archéologiques recensés sur la commune de Flassan ci-dessus, ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, conformément aux dispositions du code du patrimoine (livre V, article L 522-4), il est recommandé aux maîtres d'ouvrage qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux de saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.



b) Monuments remarquables et petit patrimoine rural

(sources : « Le village de Flassan » par Pierre Fayot – Editions A. Barthélemy Avignon –1984)

Certains monuments remarquables sur la commune sont à protéger pour leur intérêt historique et culturel ; considérés comme étant des éléments de la mémoire collective.

- L'Eglise

Elle est un des rares monuments romans du Comtat Venaissin. La première mention à cet édifice a été retrouvée dans un manuscrit datant de 1107. Au début du XVIIe siècle, un important agrandissement de la nef fut réalisé. Sa porte en bois sculptée dans le style du XVIe siècle a été l'ébenisterie de l'époque du village de



Son clocher-tour, devenu branlant, fut remplacé, en 1612, par celui actuellement visible : un clocher avec trois campaniles. Une des façades est différente : elle n'est pas percée de l'actuel « oculus », mais, ainsi que les côtés de ce « clocher-donjon », de fenêtres si étroites qu'elles peuvent devenir « meurtrières ». Le sommet de cette tour carrée communique avec une petite salle qui servira de « guet » fort utile à ce village dépourvu de remparts.

- Le presbytère

Dit « maison curiale », il avait été bâti en 1615, sans doute en même temps que *la chapelle du Rosaire* contre laquelle il s'appuyait. Le curé et le vicaire de Flassan avaient là demeure confortable puisque le bâtiment, quant il fut restitué à la Commune par la loi de 1907, put héberger l'école de filles et servir de logement à l'institutrice.



- La chapelle Saint-Jean-du-désert et la combe de Canaud

Cette chapelle, citée dans une charte datée de 1107 est intitulée, jusqu'au XVe siècle, *Saint-Jean de Ville Longue, ou Vallée Longue*. C'est une construction à nef unique et abside semi-circulaire restaurée en 1938. Il s'agissait alors bel et bien d'un prieuré, disputant d'importance avec celui de *Notre-Dame de Flassan*, à une dizaine de kilomètres de cette longue vallée devenue *Combe de Canaud*, et rattaché lui aussi à l'*abbaye de Saint-Ruf*. Les nombreuses réparations jusqu'à sa récente restauration, ont permis de maintenir cette chapelle en bon état.



La combe de Canaud semble avoir été longtemps encore utilisée, autant par tradition que par son tracé naturel, comme

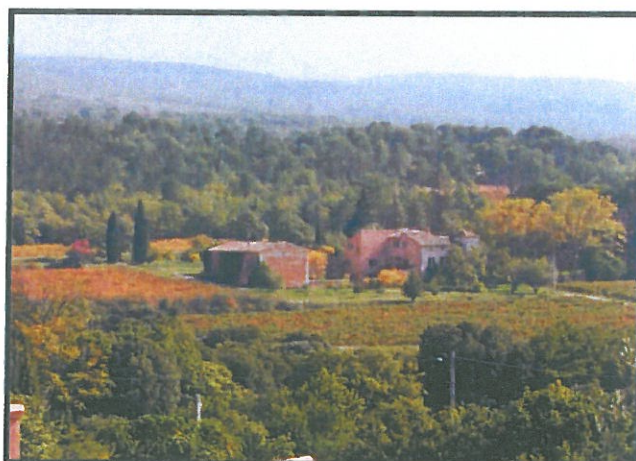
voie de passage, ainsi qu'en témoignent les deux chapelles qu'on prit soin d'ériger pour mettre le voyageur sous la protection divine : au départ Notre-Dame lui assurait bon voyage depuis une immense caverne qui abritait sa statue ; parvenu à la plus haute altitude de mille mètres, il était accueilli par *Saint-Jean* dont la chapelle est toujours célèbre et le pèlerinage rituellement observé le 24 juin, jour de la Saint-Jean-Baptiste.

- La chapelle troglodytique de Notre-Dame

A quelques deux kilomètres du village, en suivant la rue de Canaud, dans la combe de Canaud, une caverne creusée dans la haute falaise a été transformée en une *chapelle dédiée à notre-Dame*, comme l'indique une immense inscription en peinture noire : AVE MARIA 1883. Au-dessus de cette pieuse dédicace un socle devait soutenir une statue qui recevait des fleurs dans une petite vasque creusée à cette intention dans le roc.

- La château de Vaubonne

Il est situé à quelque distance du bourg, sur l'ancienne route de Carpentras, dite chemin des *Brébonnets*. Dès que la sécurité revenue au XVII^e siècle permit cette indépendance, les propriétaires aisés s'empressèrent de quitter ces ruelles de village, bruyantes, malsaines et peu carrossables. Ainsi se construisirent, au milieu des cultures, de solides maisons de campagne, mi-fermes, mi-châteaux, qu'on dénomma « bastides ». Celle des de Vaubonne méritée le titre de « château », dont l'aristocratie se révèle par la différence de « classe » que présentent les bâtiments de la ferme au nord, et la demeure des maîtres étendue en largeur, encadrée par deux tours carrées, avec leurs toits à quatre pentes. Toutes les pièces habitées s'ouvrent par les hautes fenêtres de l'étage, par les « oeils de bœuf » des galetas qui ornent de leur chapelet cette façade tournée vers le soleil et un parc immense que prolonge une forêt de chênes. Aussi est-il bien signalé comme château sur la carte de Cassini du début du XVIII^e siècle.



- La maison des seigneurs

Cette antique demeure seigneuriale porte la date de 1600, mais manifestement peinte après une restauration. Elle est de la même époque et du même style que le « château de Vaubonne » : construction sans prétention, cossue, les dépendances agricoles étant étroitement solidaires de l'appartement du maître. Réhaussée par une tour carrée qui s'élançait au-dessus du corps du « château », une destruction a un peu rabattu l'allure de ce seigneurial donjon. Un vestige de cette tour, recoiffé d'un toit à quatre pentes, domine encore à la fois les bâtiments, tout le village et une grande étendue de son terroir.

- La mairie et son moulin à huile

Ce monument qui est, avec l'église, et souvent en concurrence avec elle, le centre vital de Flassan, semble avoir toujours été le même qui abrita, à l'étage, le Conseil de la Communauté présidé par son consul, puis, depuis 1793, par son maire. Lors de travaux de reconstruction, une porte d'entrée qui donnait sur la route de la Montagne a été supprimée et remplacée par l'ouverture actuelle à l'étage. Son accès par double escalier à rampes en fer forgé qui dessine deux courbures donne à cet immeuble démocratique un petit air « maison



de maître » du style XIXe siècle. La date gravée sur la porte du rez-de-chaussée : 1977, veut seulement rappeler la restauration de la façade recouverte d'un crépi aux couleurs du soleil couchant.

Le moulin à huile occupait tout le rez-de-chaussée, sous les écoles et la Maison commune. Il était en activité pendant douze heures au moins, et parfois jour et nuit, depuis la Saint-Martin jusqu'en février. Sa plus ancienne mention, que

révèlent les archives, date de 1633 à l'occasion du paiement de la rente que le « fermier » du moulin doit à la Commune. Il était essentiel que le moulin restât communal, échappant au privilège du seigneur dont le moulin dit « banal » prenait un sens tout différent de celui d'« insignifiant ». Il fut donc un troisième centre vital et avait une place aussi importante que l'église et la mairie puisqu'il était la seule industrie agricole du village.

Les oliviers abondaient alors sur les collines du terroir. Cette prospérité fut favorisée par une cause inattendue : les statuts de la Communauté avaient prévu qu'une partie des amendes infligées à ceux qui laissaient « dépaître » leur bétail dans les oliveraies irait aux dénonciateurs. Dès lors de pauvres gens se mirent à planter quelques arbres dont la maigre récolte leur rapportait moins que le prix de dénonciation. Les catastrophiques gelées de 1709 et la série noire des hivers de 1818 à 1822 ne découragèrent pas les cultivateurs, et l'activité du moulin ne mourut qu'en 1925, plus victime de la « modernisation des entreprises » concurrentes que de la pénurie d'olives. Alors la vigne put partir allègrement à l'assaut des collines.

- La « Grande fontaine » et son lavoir

Les nombreuses délibérations du conseil de la Communauté retrouvées révèlent assez la hantise du manque d'eau, cauchemar des habitants jusqu'à l'élévation de *la fontaine du XIXe siècle avec son lavoir*, monument dont la valeur et l'estime viennent davantage de cette



conquête obstinée et des longs services rendus que de son pittoresque qui la rend maintenant populaire. Des problèmes d'alimentation apparurent dès 1842 parce que la fontaine tarit annuellement en période sèche. La réalisation d'une seconde fontaine, au milieu

de la place fut possible à la suite de la découverte d'une source, à l'opposé de l'autre, la *source du cavage*, c'est à dire « creuvage ». Le plan de cette nouvelle fontaine date de 1860. Les Flassannais en étaient si fiers qu'ils décidèrent de la dénommer Grande Fontaine et, afin de pouvoir la contempler même la nuit, engagèrent la Municipalité à déposer, en 1864, un candélabre sur la place publique pour que la fontaine et le lavoir soient éclairés.

- **L'ancien hôpital**

Flassan était doté d'un hôpital. Son acte de création n'a pas été retrouvé, mais il est signalé en 1604 à l'occasion de réparations parce qu'il est ruiné. Le 10 mai 1735, un hôpital tout neuf est créé à Flassan grâce à la munificence du seigneur André de Balbany, seigneur de Vaubonne, trésorier général de la Révérende Chambre Apostolique du Comtat.



- **La fontaine du hameau des Gaps**

C'est avec une légitime fierté que les habitants du hameau des Gaps purent contempler leur fontaine qu'embrasse son lavoir de pierre bien abrité, en 1902. Après plusieurs tentatives de fouilles, en 1896-1897-1898, la fontaine fut alimentée grâce au captage, à plus d'un kilomètre de distance, de la *source Saint-Peyre* et l'eau acheminée au cœur même du hameau.

- **Les bergeries de montagne**

Les nombreuses bergeries disséminées dans le massif du Ventoux, parfois en ruine, parfois restaurées, rappellent l'importante activité pastorale et agricole, autrefois pratiquée, dans les parties hautes de ce massif. Un berger est installé dans une de ces bergeries, depuis l'été 2003.



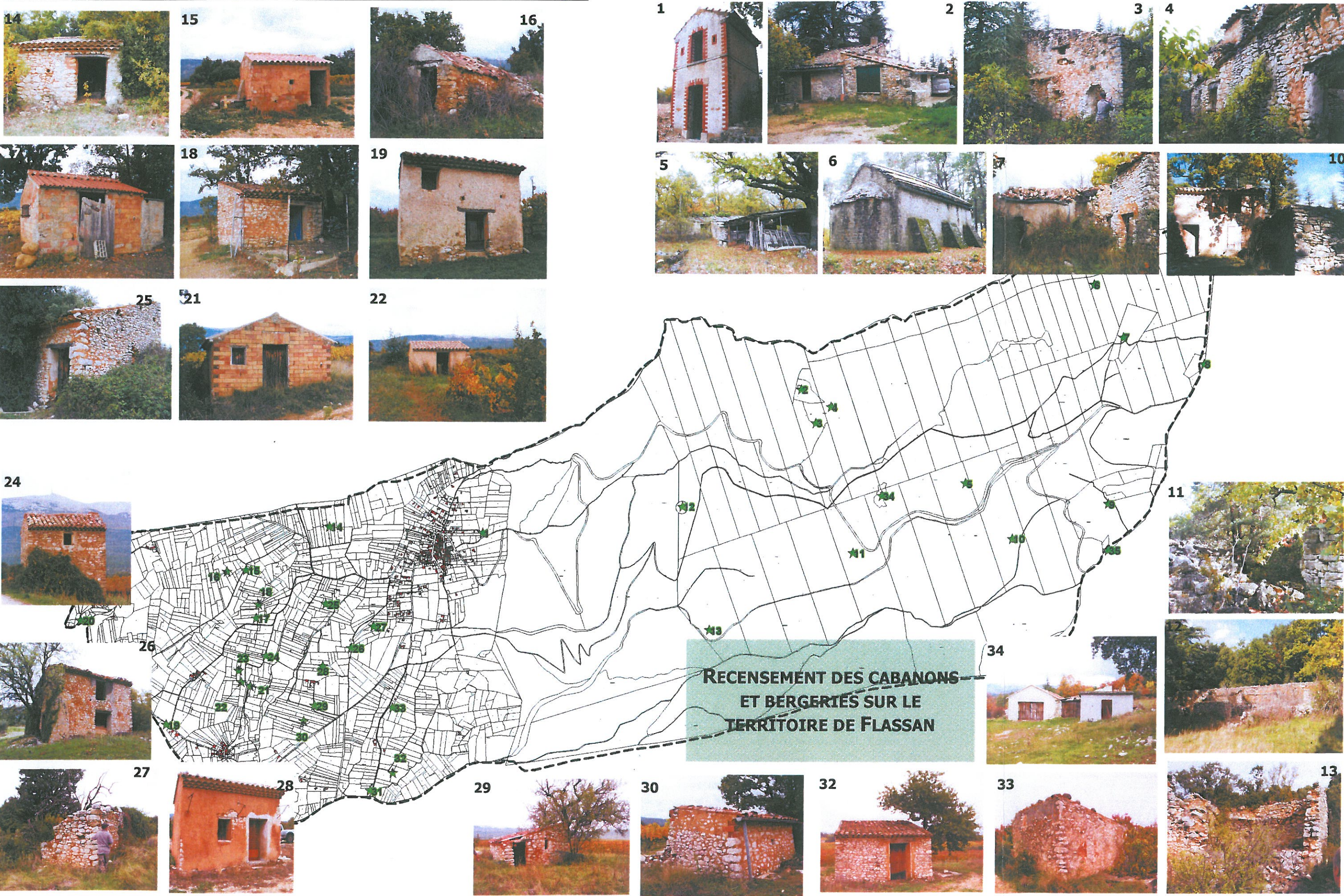
- **Les cabanons agricoles**

Les cabanons agricoles utilisés pour l'entrepôt du matériel font encore parti du paysage agricole de la commune de Flassan, à tel point que certains sont devenus des éléments identitaires et figurent sur les cartes postales et supports de communication de la commune de Flassan. Toutefois, faute d'entretien, certains sont en voie de disparition.



- **La chapelle Saint-Roch**

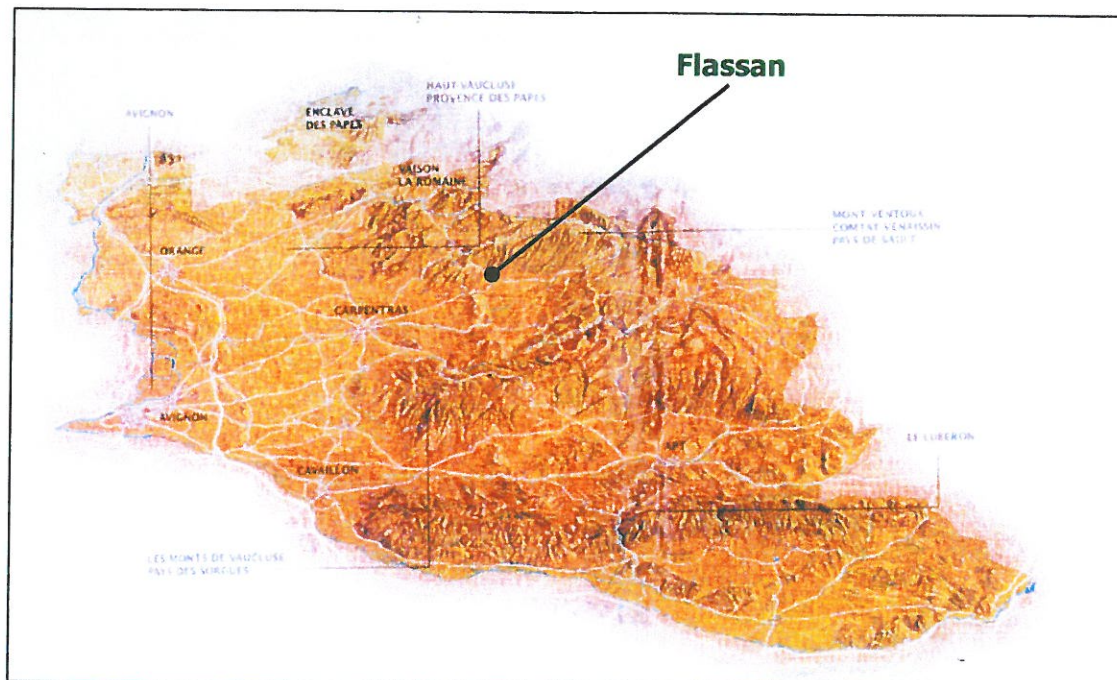
Au cimetière se trouvait la chapelle Saint-Roch, élevée après la peste de 1720. Certainement mal entretenue, elle s'est écroulée vers 1970, ce qui a nécessité son arasement total.



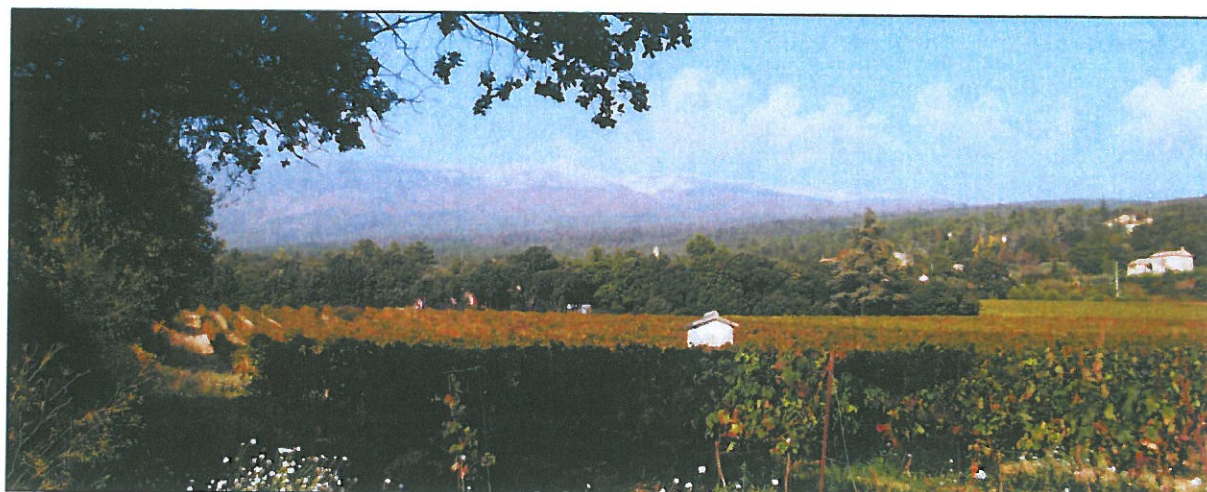
II.3 – LES PAYSAGES

La nécessité de préserver le patrimoine est une préoccupation déjà ancienne (diverses lois de protection des monuments historiques,...) qui progressivement a induit un élargissement du champ des sujets de protection et de préservation en distinguant ceux qui relèvent de l'exceptionnel de ceux qui participent à l'agrément du cadre de vie. En matière de paysage, la notion de préservation se doit d'intégrer un caractère dynamique, et la loi dite "Paysages" (loi du 8 janvier 1993) ainsi que la loi sur l'environnement (loi du 2.02.1995) intègrent dans cette vision dynamique les notions de gestion et de maîtrise des évolutions.

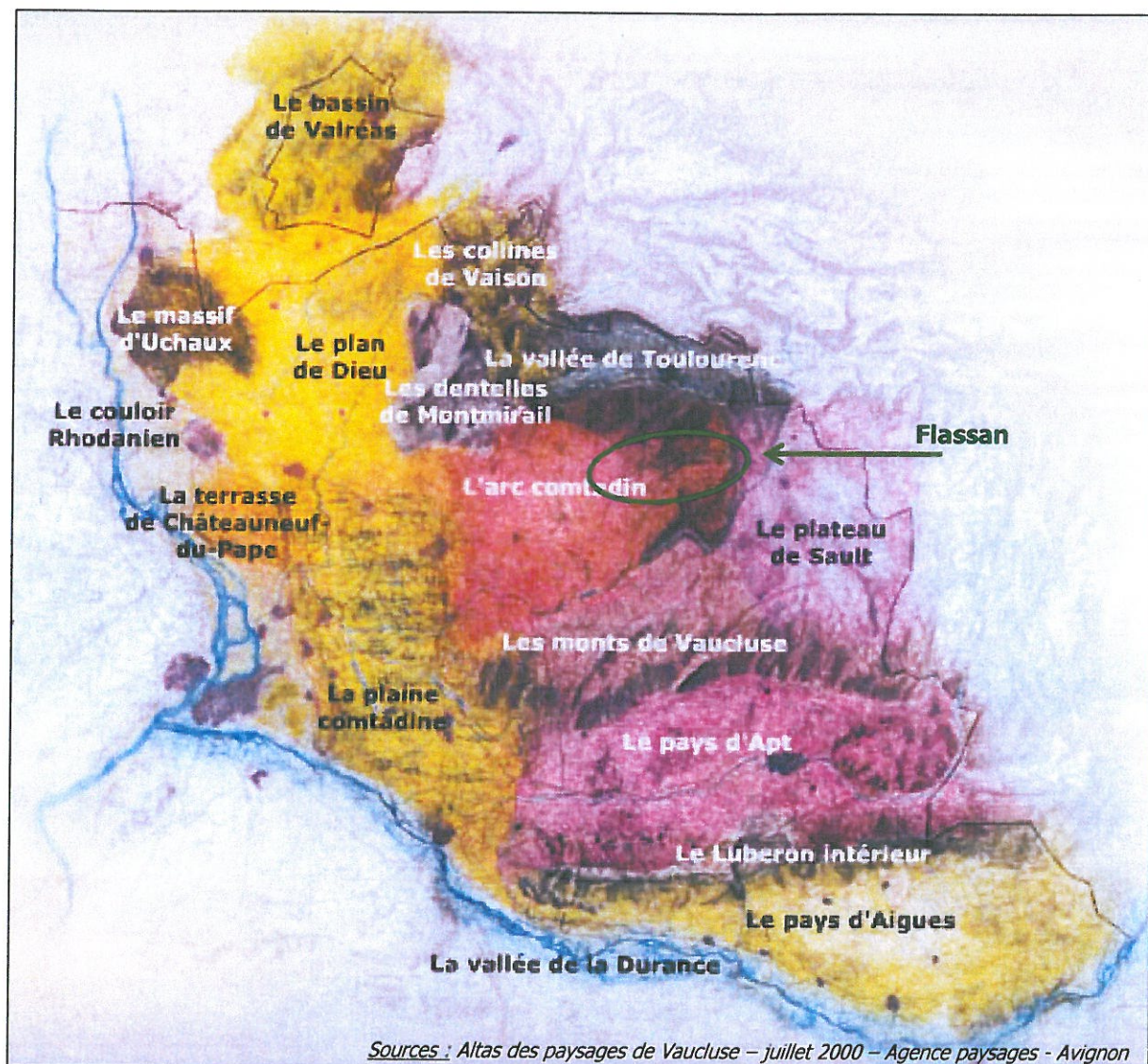
II.3.2 – L'Arc Comtadin – Flanc sud du Ventoux



Le site constitué par l'ensemble du territoire communal de Flassan appartient à l'entité paysagère supra-communale de « l'arc Comtadin ». Il s'agit du flanc sud du Ventoux. Cette entité dessine un vaste amphithéâtre en pente douce qui encadre un bassin vallonné. A la diversité géologique (ocres, gypse, marnes et calcaires) se conjugue une variété des cultures. Ce paysage protégé et dominé par le Ventoux abrite de nombreux villages aux silhouettes encore lisibles. L'espace est très ouvert et en même temps vallonné et diversifié. La présence des cours d'eau et de leurs ripisylve apporte des ambiances contrastées.



Vue sur le Mont Ventoux depuis l'entrée du château de Vaubonne - sud de flassan



UNE ORGANISATION TERRITORIALE ADAPTEE AU RELIEF : « Notre montagne n'est pas une alpe, une simple altitude moyenne : elle est terrifiée par le hurlement des dieux. Sur le sommet, le rassemblement de l'Olympe piétine le rocher jusqu'à l'os. » J. Giono

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 150-200 m est entrecoupé par une ligne de collines (le « limon ») orientée nord-sud qui culminent à près de 400 m. Le bassin est drainé par plusieurs cours d'eau, les plus importants sont : la Mède, 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.



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 sable, 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-Mormoiron, à l'origine (suite à un assèchement) de la réserve de gypse exploitable la plus importante d'Europe.

x Agriculture et 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 « 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 19ème ont été lancées sur ce versant. 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 coeur 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, chataîgniers etc.).



✕ Formes du bâti et réseau viaire

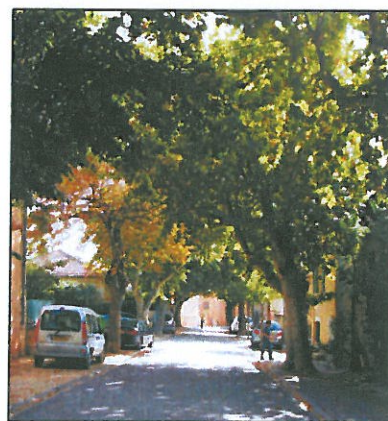
La ville de Carpentras constitue le pôle dominant du bassin. Elle en marque l'entrée et fait la transition entre la plaine irriguée du Comtat et l'arc comtadin. L'habitat est essentiellement groupé. De nombreux villages se sont implantés dans le bassin ou sur sa périphérie. Quelques fermes isolées parsèment le territoire.

Les voies principales rayonnent depuis Carpentras. Elles permettent d'accéder au 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 souvent relativement rectilignes.



✕ Structures végétales et bâties

Très souvent, des platanes (parfois des tilleuls ou marronniers) bordent les tours de villages et agrémentent des places.

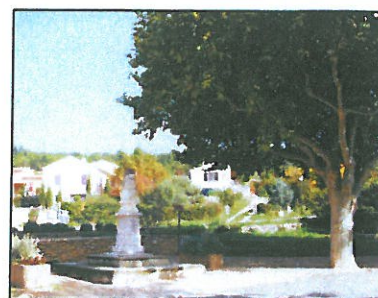


En campagne, quelques bouquets de pins signalent

fréquemment un lieu particulier comme un pont. Des alignements de cerisiers ou amandiers parfois, bordent les terres cultivées. 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 et bordent certains champs.

✕ Petit patrimoine

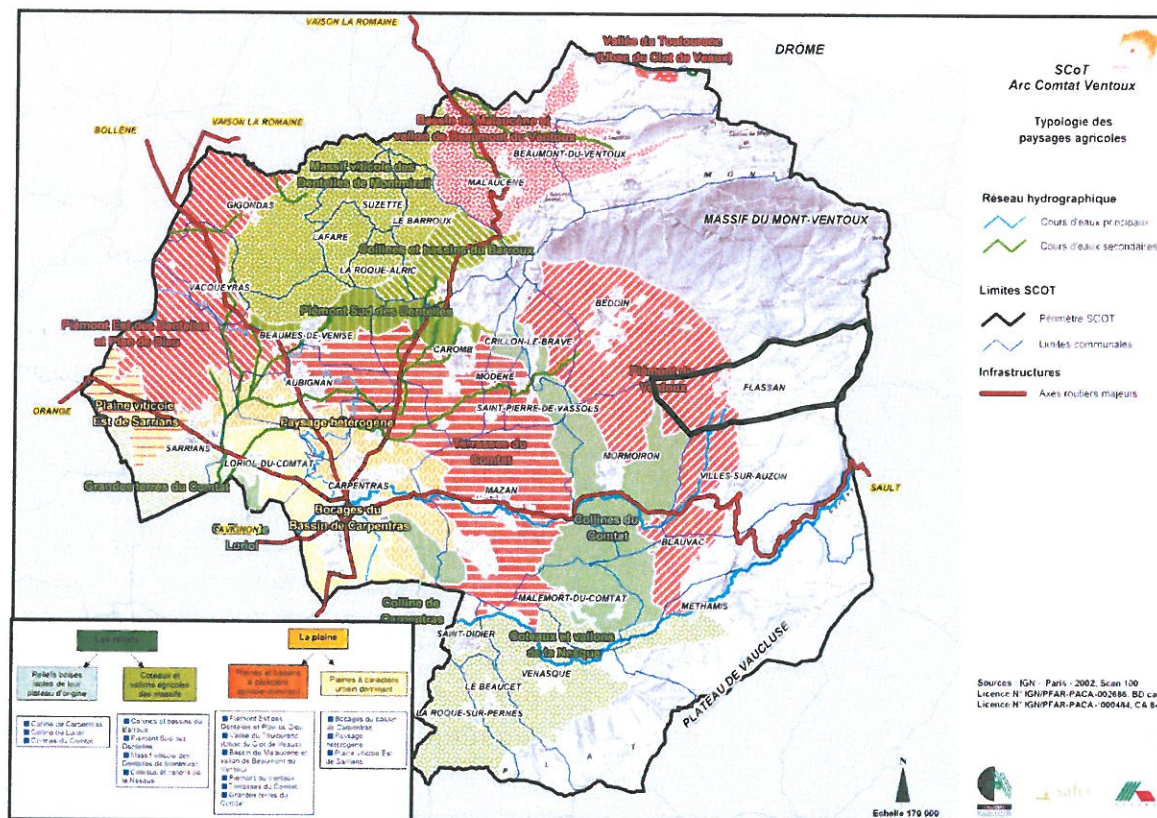
La présence d'un petit patrimoine riche et varié participe à la qualité du paysage : croix, oratoires, lavoirs et fontaines, etc.



II.3.3 – Le paysage agricole

(Source : étude agricole sur l'aire du SCoT de l'arc Comtat Ventoux)

a) La plaine à caractère agricole dominant : le Piémont du Ventoux



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'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 commune de Flassan possède ainsi une plaine à caractère agricole dominant. La plaine à caractère agricole occupe les abords immédiats des reliefs et forme des territoires cloisonnés du fait de la disposition des massifs. L'agriculture est un des éléments marquant du paysage de Flassan. 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. Sur la plaine de Flassan, l'agriculture s'organise en parcelles de tailles et formes variées. Flassan compte des parcelles plutôt petites. Le système de culture est basé sur deux types de culture : la vigne et le cerisier. La vigne de cuve, notamment AOC « Ventoux », tient la première place. Les vergers, principalement de cerisiers, viennent ensuite. Il y a deux types de production de cerises : celles qui vont à l'industrie (confiserie et conserverie) et celles de bouche, la cerise des Monts de Venasque, dénommée « le Diamant Rouge de la

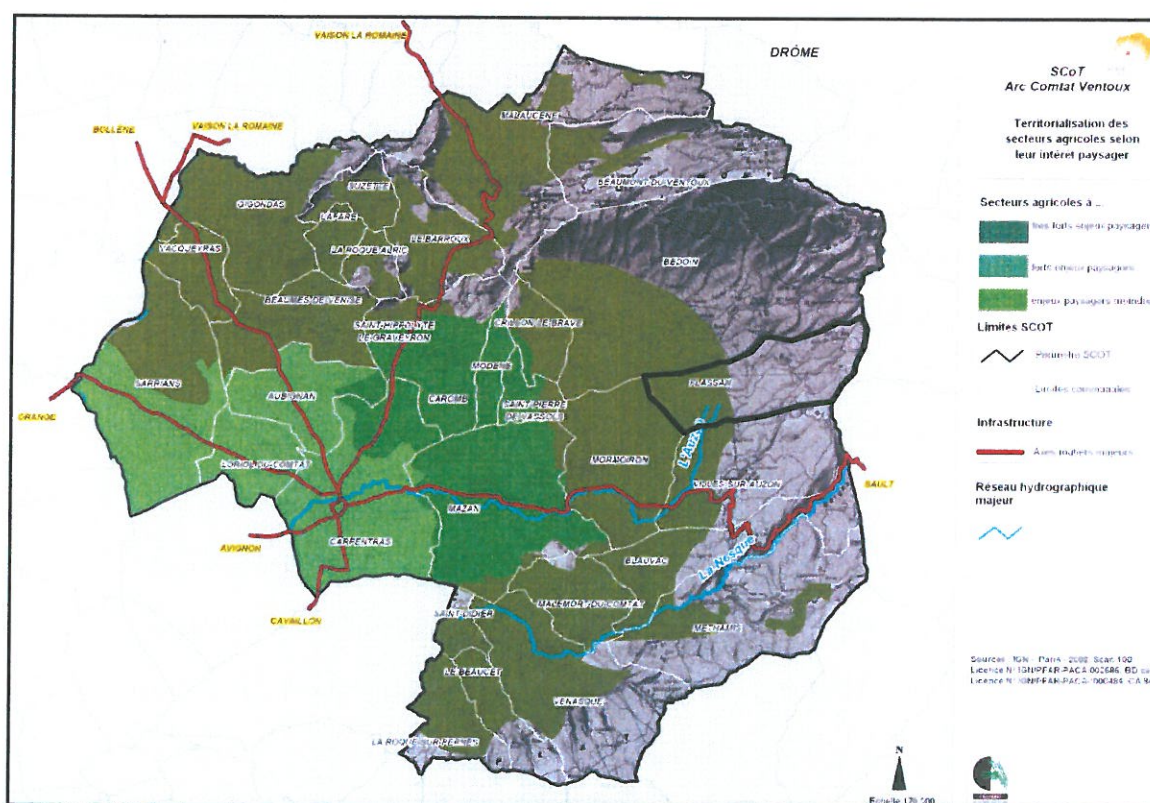
Provence ». Ce paysage agricole contribue à l'image rurale et donne une dimension humaine dans la progression des paysages agricoles à Flassan.

Les terres agricoles s'étendent sur près d'un tiers du territoire de la commune de Flassan. Ces terres sont implantées depuis la plaine jusque sur les premières hauteurs du Ventoux. Le massif du Ventoux peut présenter des pentes douces, mais la nature des sols reste ingrate à l'agriculture au-delà des 500 mètres d'altitude.

L'habitat est peu présent en dehors du village et de hameaux. Il s'agit d'anciennes fermes mais aussi de bâtiments agricoles plus récents. Un patrimoine rural, cabanons principalement, est également à noter.

L'agriculture avec ses prés, ses vignes et ses cerisiers façonne de façon très importante cet espace et procure un enrichissement des perceptions paysagères par la diversité des paysages que procure la polyculture.

b) Le potentiel de la plaine agricole : les enjeux paysagers, économiques et environnementaux



L'activité agricole reste fondamentale à Flassan. 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 Flassan possède un secteur agricole à très forts enjeux paysagers. Il recouvre la partie ouest de la commune. Il s'agit de paysages de très grande qualité,

alternant espaces cultivés et naturels, et caractérisés par une topographie assez tourmentée. Ce secteur très soigné et très structuré est très prisé des touristes et de la population locale.



La commune de Flassan possède également un secteur à fort enjeu écologique, recouvrant la moitié ouest de la commune. Il s'agit d'espaces disposant d'une richesse écologique spécifique (faune et flore particulière qu'il convient de préserver). Toutes ces fonctions non marchandes représentent finalement un véritable capital économique, difficilement quantifiable, pour la collectivité. En effet, l'impact notamment économique de l'agriculture locale est indissociable de l'attractivité touristique, commerciale et industrielle (image recherchée par les entreprises d'une certaine qualité de vie).

Synthèse et enjeux : la plaine Piémont du Ventoux

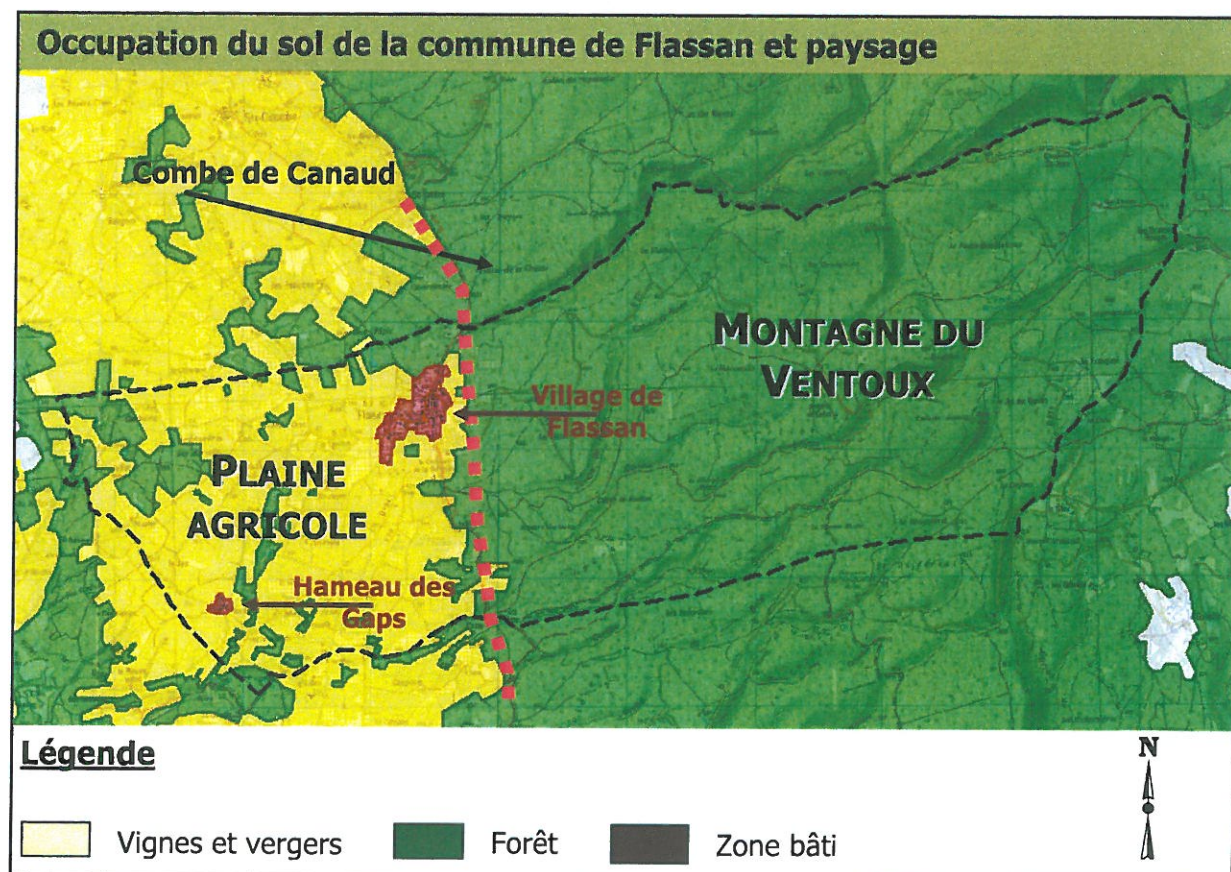
- Conserver les éléments de typicité paysagère : la pratique des alignements de fruitiers dans les vignes ;
- Maintenir la diversité culturelle et paysagère : soutenir un projet d'agriculture durable pour le maintien de la lisibilité et de la qualité paysagère ;
- Valoriser l'impact des silhouettes villageoises ;
- Protéger et valoriser le petit patrimoine bâti ;
- Eviter la banalisation du paysage : architecture des nouvelles constructions.

II.3.1 – Flassan : un paysage remarquable

a) L'occupation du sol et les unités paysagères

La commune de Flassan s'étend tout en longueur d'ouest en est, sur 2059 hectares, avec 1/3 du territoire de terres agricoles et 2/3 de garrigues et de bois.

La commune de Flassan s'inscrit à l'échelle du département au cœur de la zone paysagère du Mont Ventoux et de la plaine agricole de Mormoiron à Bédoin. Le massif du Ventoux offre un paysage à dominance forestière. Il s'agit d'un repère singulier du département, perçu et reconnaissable de loin par son caractère dominant. La plaine, plantée essentiellement de vignes et de cerisiers, est très peu urbanisée. La plaine de Flassan, entre Bédoin et Mormoiron, est toutefois peu perceptible du fait de la présence de petits reliefs qui découpent la plaine en plusieurs espaces et rendent de fait difficile la lecture de ce paysage de plaine. Dans cet espace, de nombreux cabanons agricoles agrémentent le paysage. Le village s'est construit à flanc de coteau du Mont Ventoux et un hameau « des Gaps » s'est développé dans la plaine agricole. Dans la zone de montagne fortement boisée quelques constructions sont recensées ; il s'agit d'anciennes bergeries.



✗ La Montagne du Ventoux

La zone de relief, une des composants essentiels du terroir de Flassan, se trouve à l'est sur les contreforts du Mont Ventoux. Cette zone participe d'autant plus à la qualité du paysage que les essences sont variées (chênes blancs, résineux, etc...). L'ancienne rivière de Canaud, devenue Combe de Canaud, constitue la limite nord de Flassan. Présentant un intérêt historique indéniable, cette Combe est d'une grande richesse écologique.

✗ La plaine agricole

L'agriculture avec ses vignes et ses cerisiers donne à l'environnement ambiant un aspect changeant selon les saisons. Cette agriculture, qui façonne de façon très importante cet espace, procure un enrichissement des perceptions paysagères par la diversité des paysages que procure l'alternance de ces deux cultures. La plaine agricole, entrecoupée de petits reliefs, se décompose en plusieurs petits espaces agricoles.

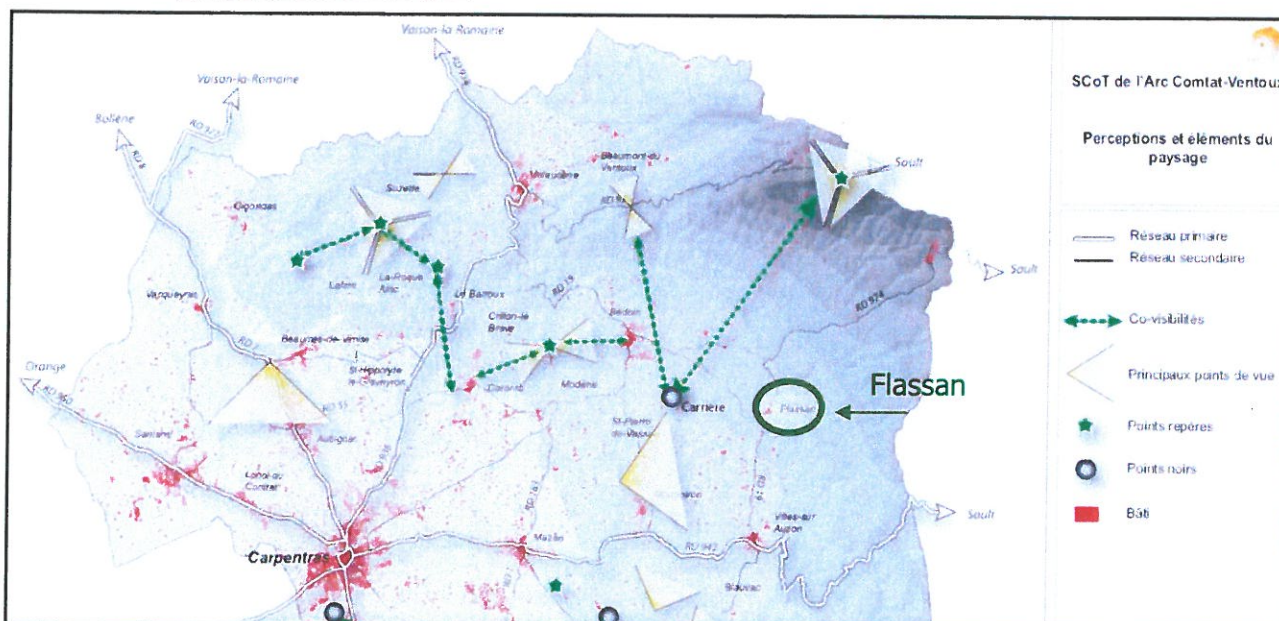
✗ La zone urbaine au pied du Ventoux et le hameau des Gaps dans la plaine agricole

C'est au pied du Ventoux que le village historique de Flassan et ses récentes extensions ont trouvé leur place. Flassan est un village allongé, et l'on peut supposer que l'alignement des maisons, de chaque côté des rues principales allongées du nord au sud, suit le cours de l'ancienne rivière de Canaud. Le hameau des Gaps, situé à l'ouest du territoire communal, s'est développé dans la plaine agricole.

✗ Le patrimoine de qualité architecturale et paysagère

On ne peut oublier dans cette analyse des paysages, l'importance de la présence de monuments de grande qualité et d'éléments du petit patrimoine rural, principalement agricole, qui participent grandement à l'attrait que la commune exerce ; et, sans oublier les teintes chaudes, les façades ocre des habitations, les ruelles pittoresques autour de l'église, les fontaines et lavoirs.

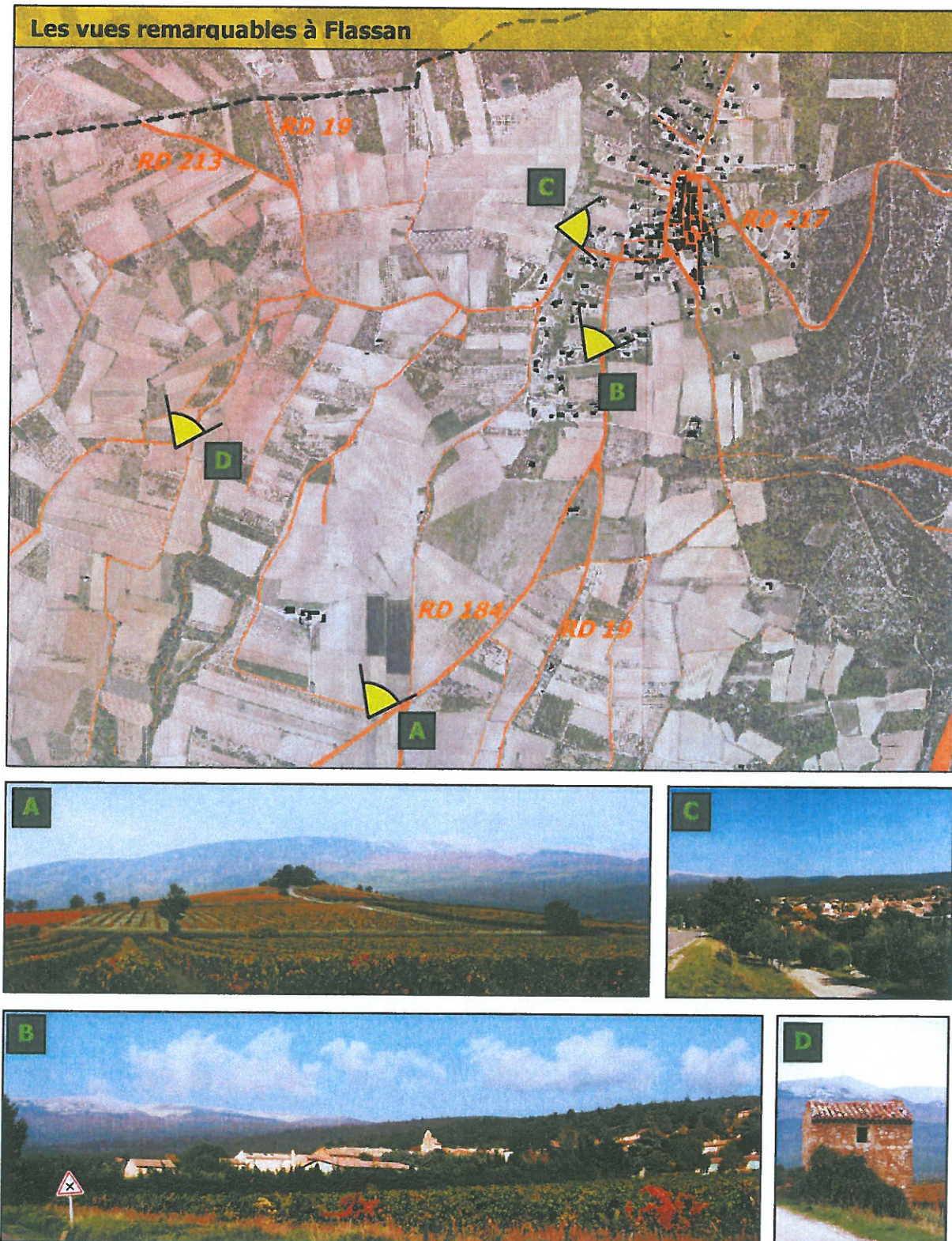
b) Les points de vue



- ✗ A l'échelle des paysages de l'Arc Comtat-Ventoux, la commune de Flassan ne présente pas de **co-visibilités** avec le reste du territoire, ni de points de vue rendant son territoire visible depuis l'extérieur.
- ✗ Cependant, les points de **vue** sur les paysages alentours ou sur le village s'appréhende de l'intérieur de la commune de Flassan. Les points de vue sont également des éléments à prendre en compte dans le paysage.

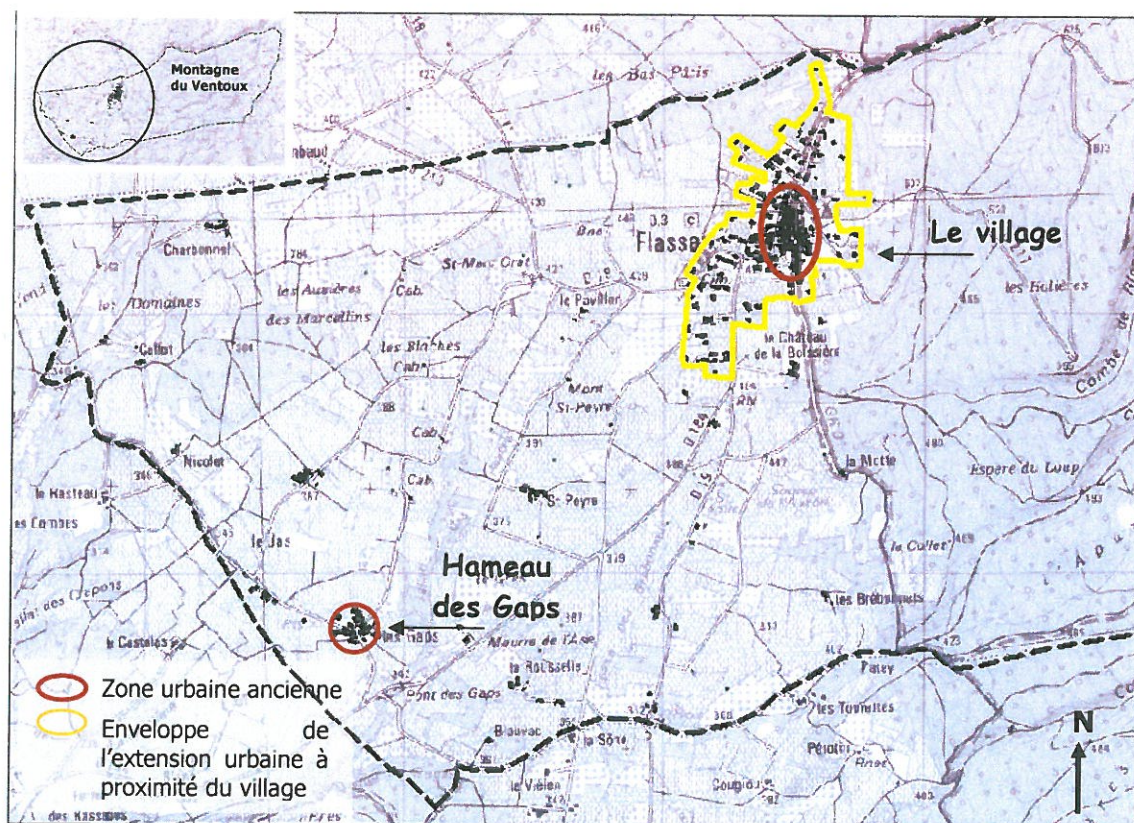
Les routes offrent des perspectives sur le village de Flassan, les éléments du paysage remarquable, tel que la vue sur la petite colline avec en perspective le sommet du Mont Ventoux, située en entrée de village, le long de la RD184, ou encore la vue sur le cabanon, image carte postale, avec, en second plan, une vue sur le sommet du mont Ventoux.

Il conviendra de ne pas dénaturer et masquer ces perspectives à la fois lointaines et proches.



II.3.4 – Une forme urbaine conditionnée par la topographie : Flassan un village de relief

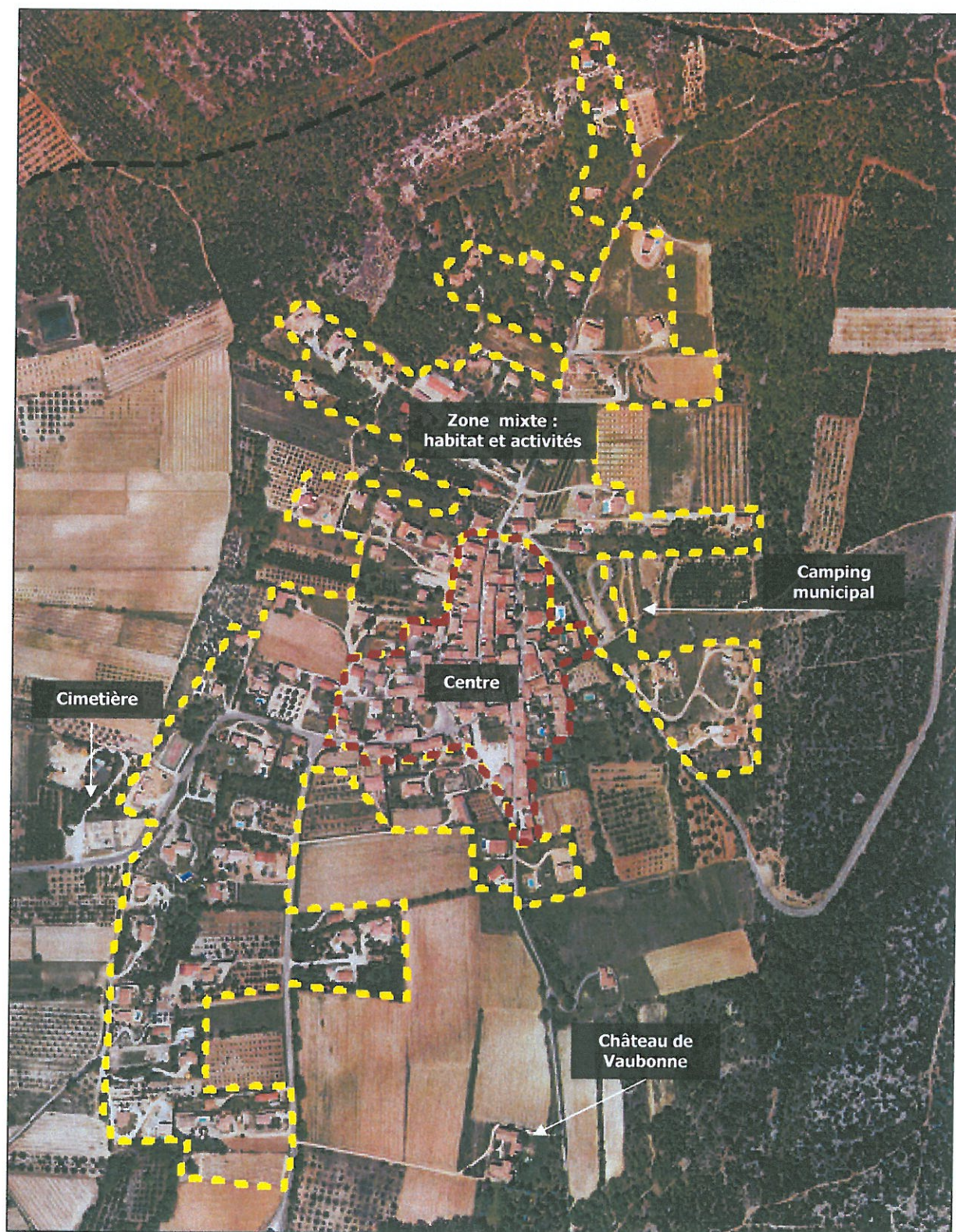
Les éléments bâtis de la commune de Flassan



A l'origine, le village s'est construit à flanc de coteau au pied des contreforts du Mont Ventoux. Contraint par le relief du Mont Ventoux, à l'est, le développement urbain du village s'est principalement fait vers le sud et l'ouest. A l'écart du village, dans la plaine agricole, quelques constructions se regroupent en hameau (une vingtaine de constructions) : le hameau des Gaps, situé à environs 3 km, au sud-ouest du village. Une première zone d'extension assez dense s'est développée à l'ouest et en continuité du centre ancien, dont elle est séparée par le Nouveau Cours. On constate au sud du village une deuxième vague de constructions en continuité du village et autour de ce dernier avec un léger glissement vers le sud-ouest. Les extensions plus récentes se sont faites de manière discontinue par rapport au village. Les constructions nouvelles se sont implantées là où le relief est le moins pentu, et de part et d'autre de « l'ancienne rivière de Canaud ». La plaine plantée est très peu urbanisée : une vingtaine de constructions, qui pour la majeure partie constituent le siège d'exploitations agricoles.

Le paysage urbain de Flassan est concentré autour du centre ancien. On constate très peu de dispersion du bâti dans les zones agricoles et naturelles. Le territoire de Flassan est aujourd'hui très bien préservé du mitage.

Les éléments bâtis à proximité du village de Flassan



Légende

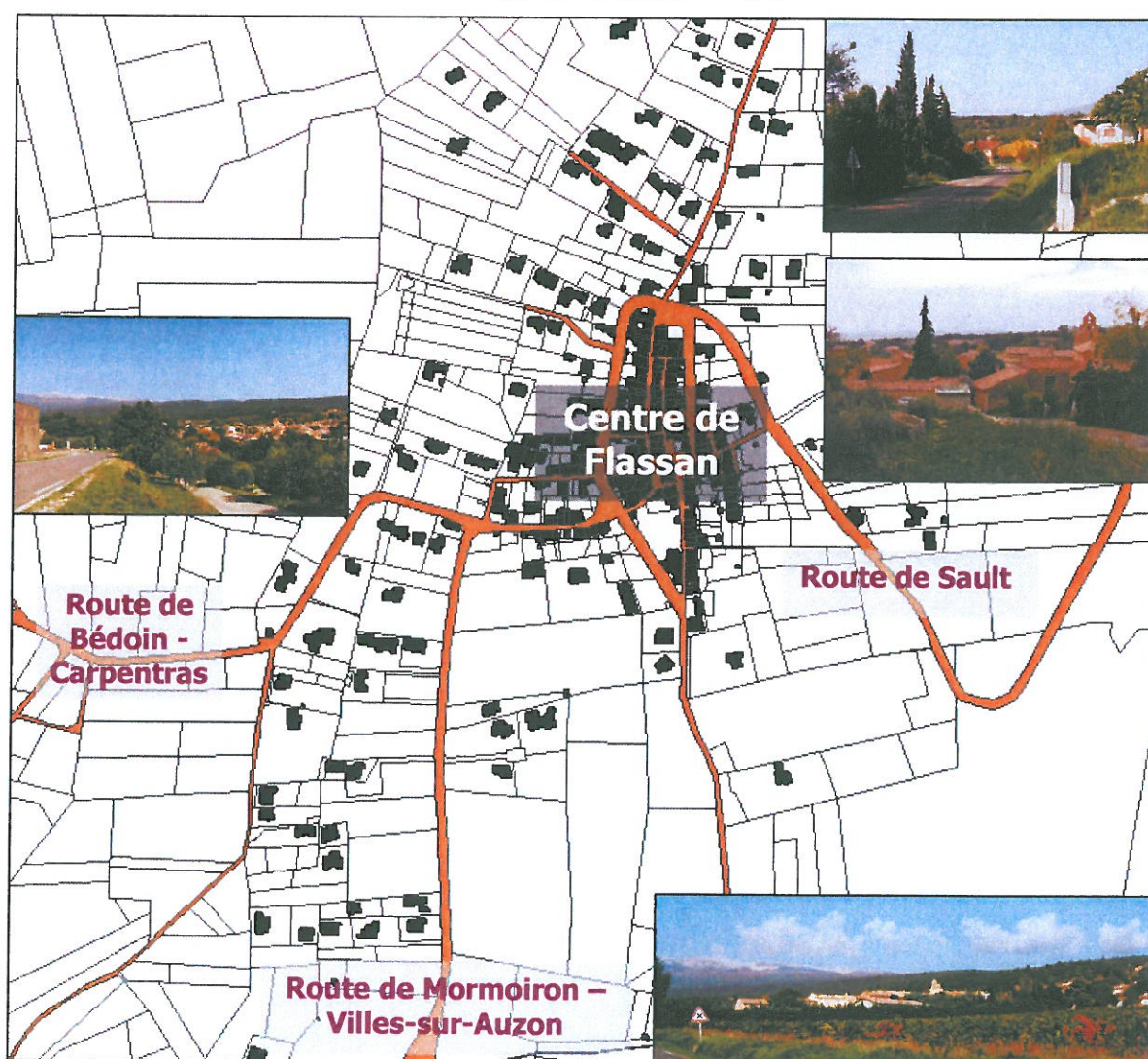


Centre ancien



Extensions récentes

Les entrées de ville



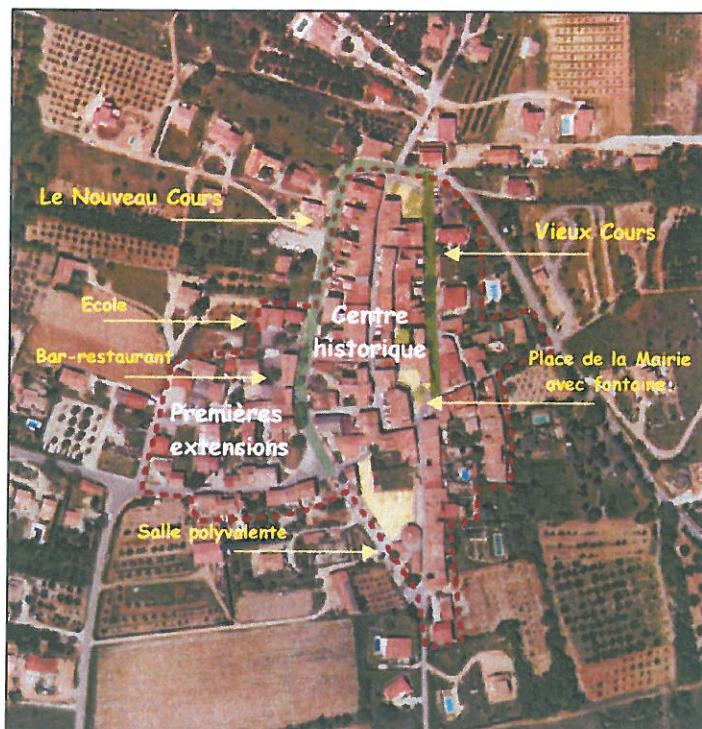
L'entrée sud du village, en provenance de Mormoiron et Villes-sur-Auzon, offre de belles perspectives sur la silhouette du centre historique avec son clocher d'église en premier plan et le Mont Ventoux en second plan.

L'entrée ouest, en provenance de Bédoin, propose une vue plongeante et de face sur le centre historique du village de Flassan et ses extensions en arrière plan ; là encore on aperçoit le Mont Ventoux qui trône au nord du village.

Enfin la troisième entrée à l'est, en provenance de Sault, dont l'usage a fortement été réduit avec l'ouverture de la voie rapide entre Villes-sur-Auzon et Sault, dévoile par endroit une vue sur l'arrière du village et de son église, et une vue sur les premières extensions au nord le long du chemin de Canaud. Cette route est empreintée majoritairement par les touristes et les cyclistes.

a) La morphologie du village et ses premières extensions

C'est dans cette partie du village que sont regroupés les équipements, services et commerces de proximité.



Le village historique

Construit à flanc de coteau, le village a, avec ses façades ocrées, un aspect très particulier.

L'habitat est groupé, les ruelles s'étirent du nord au sud. C'est dans cette partie de la ville que se concentre la plus forte densité urbaine et où l'on trouve l'alignement des bâtiments aux voies.

Une des originalités du village de Flassan est qu'il a toujours été dépourvu de remparts.

Toutefois, du passé historique de Flassan, il y a dans le village des éléments composant le patrimoine historique.

Le bâti ancien est en très bon état, et il y a très peu de dents creuses dans le centre.

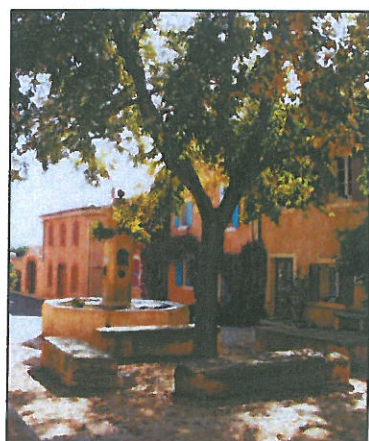
Les premières extensions

Le village historique est en partie entouré de cours plantés. Le village s'est étendu à l'ouest du Cours Nouveau. Dans le secteur des premières extensions, on retrouve l'alignement des façades aux voies, formant un socle compact et dense, avec un tissu urbain plus aéré que dans le centre ancien.

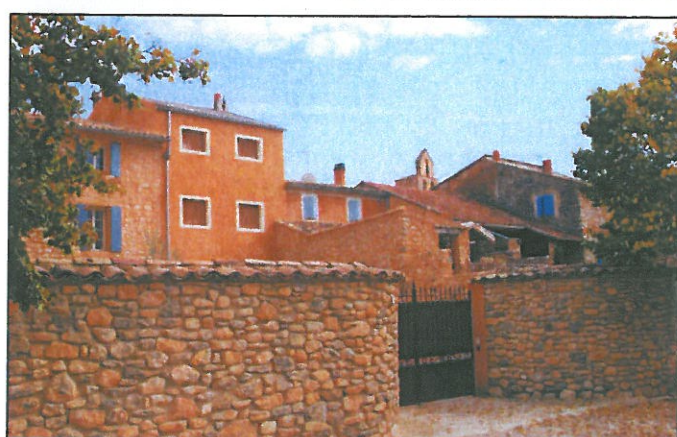
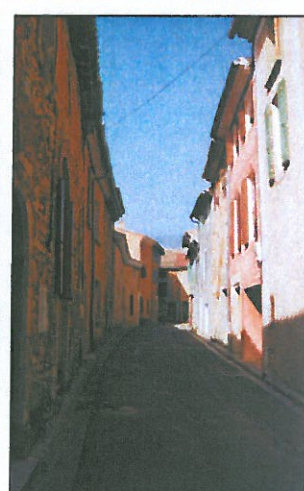
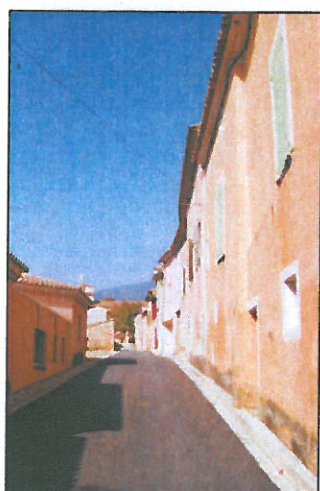
Les îlots ne sont pas entièrement bâtis ; les maisons possèdent des jardins potagers ou d'agrément. Les maisons sont alignées sur la rue et des murs de clôture assurent la continuité du bâti.

Le paysage se mélange entre le minéral du bâti et le végétal formé par la végétation des jardins et du cours planté.

Architecture, ambiance urbaine



La présence de roches et de terres de nature et couleur variées apparaît dans les enduits des façades. Certains villages, comme Flassan et Bédoin, et de nombreux mas, ont des teintes ocrées très marquées. Dans le village, des places rafraîchies par la présence de fontaines ombragées par quelques arbres offrent toujours une ambiance agréable.

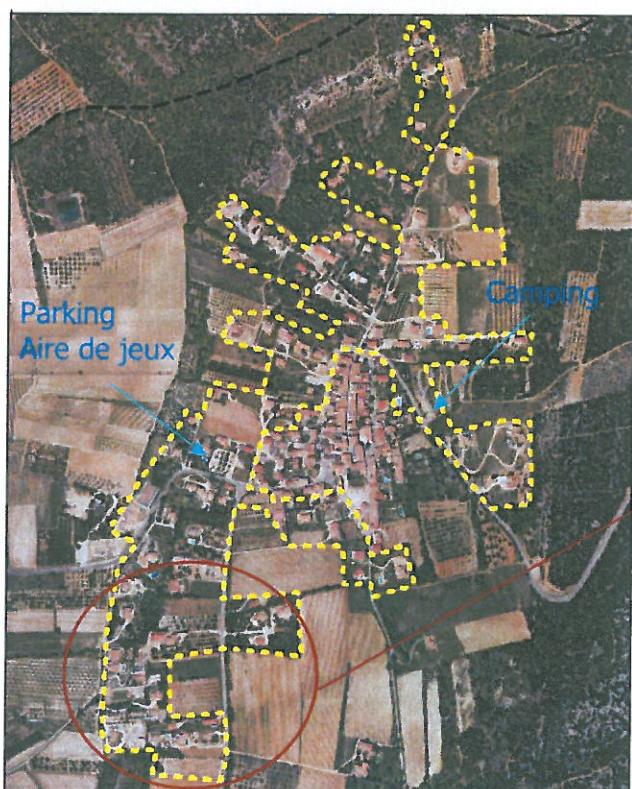
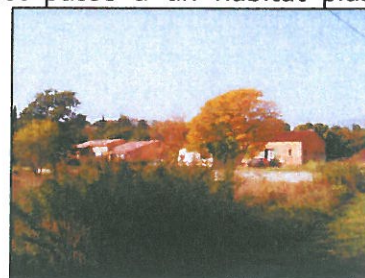


b) Les extensions récentes : secteur d'habitat diffus aux abords du village

D'un habitat dense, habitat villageois traditionnel, on est passé à un habitat plus distendu qui correspond à l'évolution de la demande constatée ces vingt dernières années. Les extensions de l'urbanisation se sont faites autour du village, principalement de part et d'autre de l'ancien cours d'eau de Canaud, là où les pentes étaient le plus favorables à la construction. On constate un glissement de l'urbanisation à l'ouest et au sud. L'urbanisation au nord et à



l'est a trouvé ses limites d'extension avec les premières dépressions du massif du Ventoux. Dans les extensions récentes, le tissu urbain est mixte avec la présence en plus de l'habitat, d'équipements publics (parking, aire de jeux), d'équipements touristiques (camping, gîtes d'étapes) et de bâtiments d'activités (entreprise agroalimentaire, de BTP...).



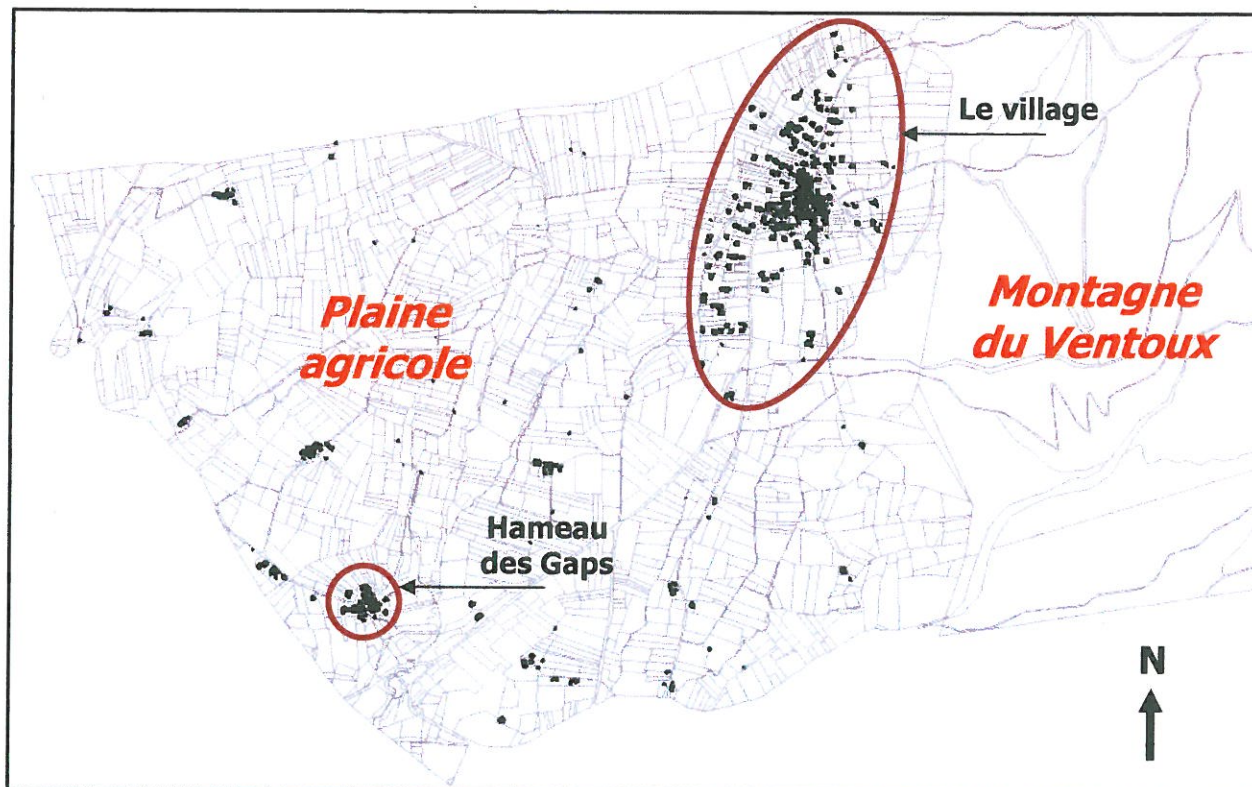
S'agissant de constructions récentes et très récentes, on trouve dans ces zones des maisons de type pavillonnaire et des lotissements. Les constructions sont implantées en milieu de parcelle et en retrait par rapport à la rue et aux limites séparatives. Le lotissement présente une forme urbaine marquée par une trame viaire interne en impasse réduisant les possibilités de continuité urbaine avec l'existant. L'habitat diffus que l'on retrouve notamment à l'est et au nord du centre ancien, s'est en partie installé en lisière des boisements.



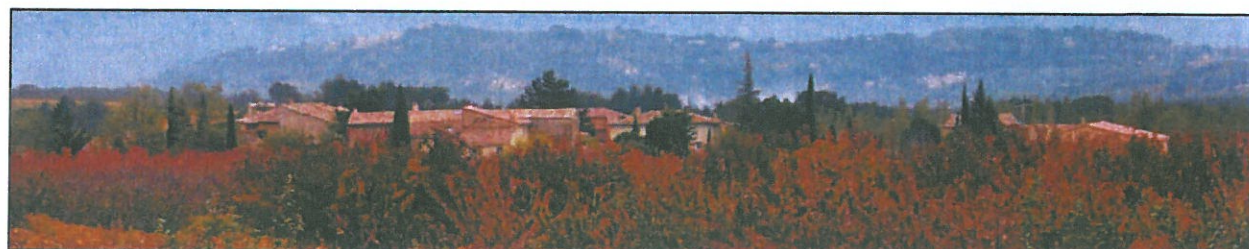
c) L'habitat dispersé : entre hameau et fermes



Le terroir agricole de Flassan comporte un habitat traditionnel dispersé. Cette forme d'urbanisation est visible dans la zone de plaine et s'étend de manière très modérée sur l'ensemble du territoire de Flassan. La dispersion du bâti est due à l'activité agricole. Actuellement, il s'agit de bâtiments occupés par des agriculteurs. Dans le paysage agricole, des cabanons parsèment cet espace venant agrémenter l'identité encore fortement agricole du territoire de Flassan. Élément d'authenticité, ces cabanons égaient ainsi le paysage.



Enfin, à l'écart du village, une vingtaine de constructions se regroupent en hameau qui, pour la plupart, ont été édifiées avant la mise en place du POS (les terrains ont été classés en zone NC dans le POS approuvé). Le hameau des Gaps est situé à environ 3 km, au sud-ouest du village. Ces constructions, implantées dans la plaine agricole, constituent un ensemble homogène, où l'on retrouve l'alignement des bâtiments aux voies et une forte densité urbaine. L'ambiance urbaine y est fort agréable avec sa fontaine qu'embrasse son lavoir de pierre bien abrité et sa petite place-rue encore préservée du stationnement anarchique.



SYNTHESE

PAYSAGES ET MORPHOLOGIE URBAINE

ATOUTS

- Un paysage naturel et agricole de grande qualité (montagne du Ventoux et plaine agricole, présentant une forte valeur paysagère et écologique).
- Une zone agricole préservée du mitage.
- Les occupations urbaines sont concentrées dans les pôles urbains existants (village et hameau des Gaps).
- Peu de dents creuses, dans le centre.
- Un habitat traditionnel singulier.

FAIBLESSES

- Des vues remarquables, sur les paysages naturels, agricoles et urbains, non soumises à un régime de protection.
- Disparition progressive d'éléments du petit patrimoine rural, qui témoignent d'ancienne pratique de l'activité agricole (cabanons et bergeries).
- Une urbanisation récente, notamment sous forme de lotissements, qui prend place en discontinuité de l'urbanisation existante (voie de desserte en impasse).

ENJEUX

- Assurer le maintien et la protection des espaces agricoles.
- Pour maintenir la qualité des paysages qui font de Flassan une commune attractive et agréable à vivre, il conviendrait de préserver les vues les plus remarquables ainsi que les éléments du petit patrimoine.
- Afin de maîtriser l'urbanisation, le développement de la commune devra se faire par une organisation cohérente des zones urbanisables, assurant la continuité avec les pôles urbains existants. Il conviendra notamment, dans la mesure du possible, d'assurer la continuité avec le fonctionnement urbain du village.

II.4 – LES MILIEUX NATURELS

II.4.1 – Les mesures de protection de l'environnement

Le territoire de la commune de Flassan est concerné par des mesures de protection de l'environnement. En effet, Flassan se trouve au pied d'un site naturel riche (située sur les contreforts du Mont Ventoux). Toutefois, le territoire de Flassan ne compte pas sur son territoire de périmètre de protection au titre du réseau NATURA 2000.

Définition des principales mesures de protection de l'environnement
--

▪ **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique**

L'inventaire ZNIEFF est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Il est mise en œuvre dans chaque région par les Directions Régionales de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national pour les espèces vivantes et les habitats. Il organise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore. La validation scientifique des travaux est confiée au Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel et au Muséum National d'Histoire Naturelle.

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. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

▪ **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 trois fonctions majeures :

- contribuer à la conservation des paysages, des écosystèmes, des espèces et de 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.

La désignation « réserve de biosphère » est confiée à un organisme local qui doit établir une politique de gestion et de développement durable pour le territoire concerné, en associant les acteurs locaux. Cet organisme a surtout une fonction de coordination et d'animation du territoire. Le concept de réserve de biosphère autorise une grande souplesse quant à sa mise en œuvre. Les réserves de biosphères sont organisées selon trois zones interconnectées : l'aire centrale, la zone tampon, et l'aire de transition, et seulement l'aire centrale doit être protégée par la législation nationale.

a) Les ZNIEFF

Le territoire de la commune de Flassan est concerné par une zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique (Z.N.I.E.F.F.) de type I et une de type II. Dans ces zones il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Bien que n'ayant pas en elles-même de valeur juridique directe on se doit, dans le cadre de cette procédure, de les intégrer dans la réflexion. C'est pourquoi nous détaillons les caractéristiques de ces Z.N.I.E.F.F. sur le territoire de Flassan.

▪ Z.N.I.E.F.F Ogres de Bédoin/Mormoiron (n°84-100-106) – Zone de type I

✕ Description de la zone

En piémont méridional du mont Ventoux et à l'extrémité orientale du bassin de Carpentras, l'élément fort du paysage est un ensemble de reliefs peu élevés (de 200 à 500 m), de Bédoin au nord à Mormoiron au sud, qui comporte des sites dont le caractère principal est d'être localisé sur des ogres : le Mourre de Cros, le Casal et les Sablières, à proximité de Bédoin, et un ensemble formé de vallons souvent encaissés et de croupes entre Mormoiron et Villes-sur-Auzon. Ce site appartient au grand ensemble des ogres de la Provence occidentale. Ce sont des sédiments d'origine marine datant du Crétacé (Albien/Cénomaniens) qui, par lessivage et altération sous un climat de type tropical ont donné naissance aux ogres. Même si cette zone est située globalement dans l'étage mésoméditerranéen, on y observe des formations affines de l'étage supraméditerranéen. Mais ce qui importe ici c'est que les habitats et la flore sont étroitement liés à la nature du substrat. C'est ainsi qu'une flore typiquement silicicole a pu s'installer. Elle est d'une très grande originalité dans une région où le calcaire constitue l'ossature de tout relief.



✕ Intérêt de la zone

➤ Faunistique : cette zone présente un cortège faunistique d'un intérêt patrimonial élevé. Il comporte 22 espèces animales patrimoniales, dont 3 sont déterminantes.

➤ Floristique et habitat naturel : en raison de sa localisation, cette zone est moins soumise que les autres (bassin d'Apt, massif de Bollène/Uchaux) à des phénomènes de limite d'aire et de carrefour biogéographique, si importants pour apprécier la biodiversité d'un site. Il n'en demeure pas moins que la nature du substrat donne à cette flore une grande originalité.

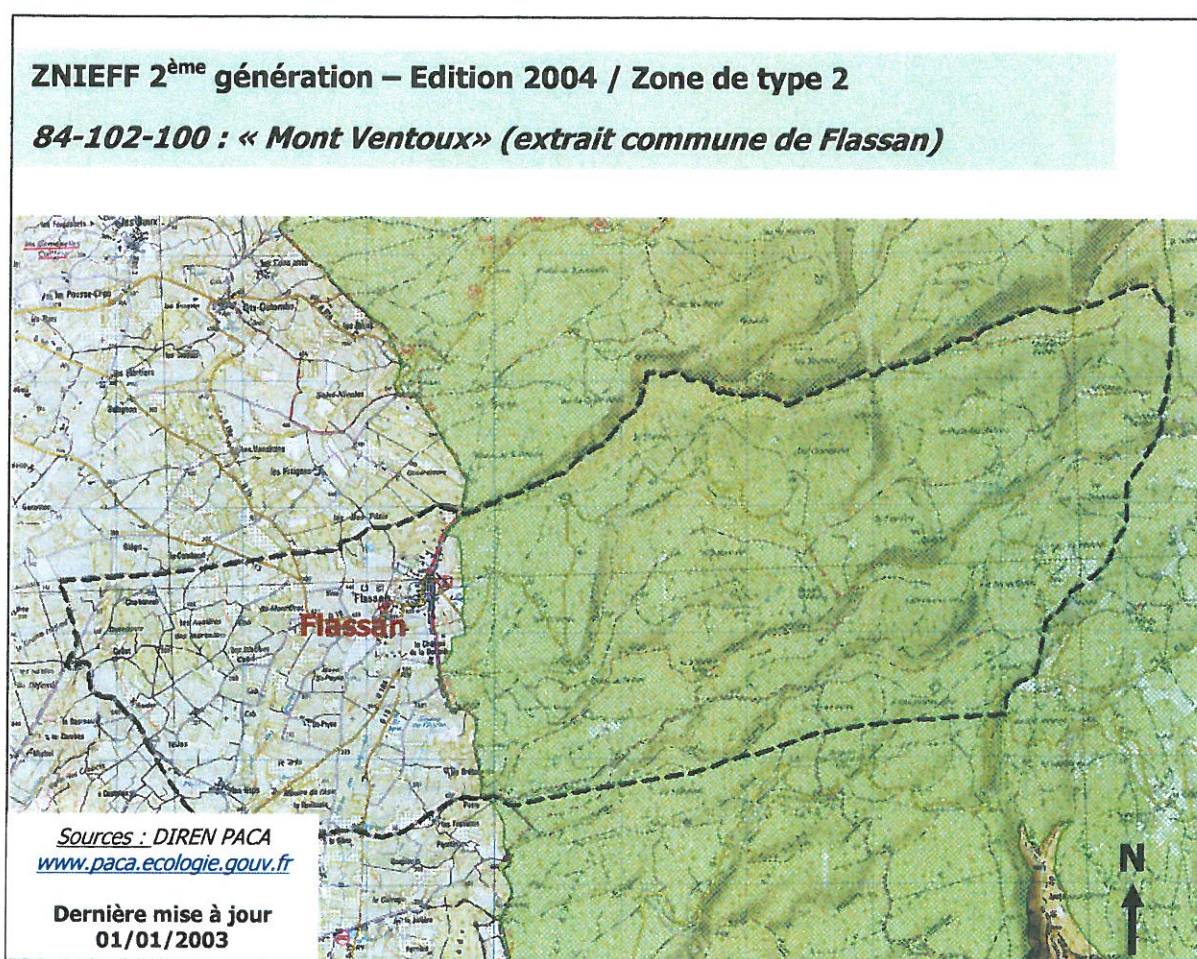
▪ **La Z.N.I.E.F.F « Mont Ventoux » (n°84-102-100) – zone de type II**

✕ Description écologique et paysagère :

Culminant à 1 912 m d'altitude, le mont Ventoux qui constitue l'avancée la plus occidentale des Alpes françaises méridionales s'étire d'ouest en est sur environ 24 km, d'Aurel à Malaucène et sur 15 km du nord au sud. Au nord il tombe en un ubac très abrupt sur le torrent du Toulourenc, alors qu'à l'est et au sud, des pentes moins fortes et des altitudes progressives le conduisent vers le bassin de Monieux/Sault, les gorges de la Nesque, et les derniers reliefs du bassin de Carpentras. À l'ouest en revanche, ses limites sont moins franches mais correspondent pour l'essentiel au bassin de Malaucène.

Le mont Ventoux domine largement les contrées environnantes, ce qui explique que l'on jouisse au sommet du massif d'une vue d'une ampleur remarquable qui s'étend depuis le Canigou jusqu'au mont Blanc en passant par le Puy de Dôme. Ce massif, par son caractère isolé, exprime une identité visuelle très forte qui en fait, dans l'histoire de la Provence, une montagne quasiment mythique. Sur les traces du grand poète italien Pétrarque qui en a effectué la première ascension au début du XIV^e siècle, des générations de naturalistes, parfois célèbres, ont parcouru ce massif : De Jussieu au XVII^e, Gouan au XVIII^e, Requier, Flahault et Fabre au XIX^e.

De par sa localisation et à la faveur de son altitude, le mont Ventoux constitue une entité biogéographique très originale, véritable carrefour des influences médio-européennes et alpines sur son versant nord et en altitude, des influences méditerranéennes et plus particulièrement ouest-méditerranéennes sur son versant sud. Il présente probablement le plus bel exemple d'étagement de la végétation que l'on puisse trouver en région méditerranéenne française et peut être considéré comme la montagne la plus représentative des Préalpes calcaires du sud. En effet la grande particularité de ce massif tient à la succession altitudinale de la plupart des écosystèmes méditerranéens, depuis la brousse mésoméditerranéenne à chêne kermès jusqu'aux pinèdes oroméditerranéennes à pin à crochets et aux pelouses d'altitude.



Lieu de prédilection du naturaliste, le mont Ventoux présente une flore exceptionnelle qui est un résumé de celle de la région méditerranéenne française. Il fonctionne comme un isolat et se caractérise par l'existence d'un foyer d'endémisme dans sa partie sommitale et par la présence d'espèces alpines ou boréo-alpines qui y sont souvent banales du fait d'une moindre pression interspécifique que dans leurs milieux d'origine. Mais la localisation des

espèces dans les écosystèmes est si variable qu'elle traduit les perturbations subies par ce massif au cours des siècles. Perturbations provenant des feux pastoraux, des déboisements séculaires, mais aussi des très importants programmes de reboisements engagés dès le milieu du XIXe siècle avec des essences soit indigènes (chêne, hêtre, pin sylvestre, pin à crochets, etc.), soit introduites (mélèze, pin noir d'Autriche, cèdre, etc.). Aujourd'hui, la plus grande biodiversité s'exprime dans des structures d'écosystèmes stables : hêtraies-sapinières du versant nord, forêts orophiles sud-occidentales de pin à crochets, chênaies pubescentes d'altitude, pelouses orophiles à recouvrement continu. En revanche, les structures issues de reboisements ou celles entièrement reconstituées sont assez pauvres et présentent une biodiversité bien moindre que celle des écosystèmes précédents. C'est là un signe important que dans ce massif, l'exploitation séculaire des ressources a conduit au délabrement des sols, à la dispersion et à la disparition progressive des espèces. Au mont Ventoux, la remontée biologique au sein des écosystèmes issus de reboisements à partir d'essences autochtones est extrêmement lente.

✕ Intérêt de la zone :

➤ Faunistique : Le mont Ventoux possède un patrimoine faunistique d'un intérêt exceptionnel avec 70 espèces animales patrimoniales. Parmi celles-ci figurent 24 espèces animales déterminantes.

Les oiseaux nicheurs du mont Ventoux comptent principalement des représentants de la faune forestière « froide » d'affinité médio-européenne et nordique, mais aussi quelques espèces de milieux ouverts, incluant certains éléments plus méridionaux, voire méditerranéens. Parmi les rapaces nicheurs locaux, citons notamment, parmi les diurnes, l'Aigle botté (1 couple reproducteur, nicheur probable en 1997), l'Aigle royal (1 couple reproducteur, l'un des deux couples nicheurs réguliers du Vaucluse), la Bondrée apivore (1 couple nicheur), le Circaète Jean-le-blanc (au moins 4 couples reproducteurs), le Busard cendré (1 couple nicheur), l'Autour des palombes (1 couple nicheur), le Faucon pèlerin (1 couple reproducteur, l'un des deux couples nicheurs réguliers du Vaucluse), le Faucon hobereau (au moins 2 couples reproducteurs), et, parmi les nocturnes, la Chouette de Tengmalm (nicheuse possible à confirmer), la Chevêche d'Athéna ou Chouette Chevêche, le Petit-duc scops. Les autres Oiseaux nicheurs comprennent la Caille des blés, la Gelinotte des bois, le Tétraz-lyre (nicheur possible, au moins en 1989-1990), l'Oedicnème criard, la Bécasse des bois, le Pigeon colombin, la Huppe fasciée, le Torcol fourmilier, le Pic épeichette, le Monticole de roche, le Monticole bleu, le Cincle plongeur (1 couple reproducteur, nicheur possible), la Fauvette orphée, la Pie-grièche écorcheur, la Pie-grièche méridionale, le Venturon montagnard, le Tarin des aulnes (nicheur probable en 1998), le Gros-bec casse-noyaux (nicheur peu fréquent et très localisé en Provence), le Bruant fou, le Bruant ortolan, le Bruant proyer. Les Mammifères comportent plusieurs espèces remarquables de chauves-souris (Petit Rhinolophe, Noctule de Leisler, Vespère de Savi), la Genette commune et le Cerf élaphe. La Vipère d'Orsini est présente ici : c'est la seule station vaclusienne de cette espèce des pelouses rocailleuses à genévriers, aujourd'hui rare, très localisée et menacée d'extinction en France. Le Lézard ocellé fréquente aussi les milieux ouverts, rocaillieux et ensoleillés de ce secteur.

Les Insectes sont représentés par de très nombreuses espèces à prendre en compte au niveau patrimonial.

➤ Floristique et Forestier : Le remarquable étagement de la végétation induit, dans le massif du mont Ventoux, une très grande biodiversité des habitats, car en dehors des formations climaciques et de leurs stades de dégradation, on y observe également un très large éventail de formations édaphiques. La flore, avec son cortège d'espèces endémiques, en limite d'aire ou très rares atteste de la localisation du massif sur un carrefour biogéographique. Dans les étages méso- et supraméditerranéen, l'expression de la biodiversité se manifeste principalement dans les milieux ouverts situés au sein du taillis de chênes avec *Leucjum fabrei* (nivéole de Fabre), une des deux seules espèces endémiques du Vaucluse qui se rencontre entre la Gabelle et les gorges de la Nesque, et *Legousia scabra* (spéculaire scabre) qui a pratiquement disparu du territoire national et qui se maintient, très difficilement, surtout aux Landerots, avec des populations toujours très réduites. On peut également y rencontrer *Lathraea squamaria* (clandestine écailleuse) à la Combe de la Canaud, *Aristolochia lutea* (aristoloche jaune) à la Fontaine de la Canaud et au ravin de Megnève, *Gagea pratensis* (gagée des prés) et *Gagea villosa* (gagée velue) au Jas Forest, *Ophrys drumana* (ophrys de la Drôme) à la base du massif (entrée de la combe de la Canaud et combe de Brès), *Crepis suffreniana* (crépis de Suffren) au Ventouret, *Cynoglossum pustulatum* (cynoglosse à pustules), *Salvia aethiopis* (sauge d'Éthiopie) aux Abeilles. En revanche, dès que l'on se trouve sur les croupes ventées de la partie occidentale du massif, c'est la formation à *Genista pulchella* (genêt de Villars) qui, bien que dégradée, occupe l'espace. Elle est surtout bien représentée aux Ramayettes, à la Tête de l'Emine et aux environs du Collet Rouge. Dans les pelouses méditerranéo-montagnardes, du Sommet de la Plate, des Ramayettes et de la Tête de l'Emine, on rencontre encore *Bupleurum ranunculoides* subsp. *telonense* (buplèvre de Toulon).

Aux étages montagnard méditerranéen et montagnard les hêtraies sèches et hêtraies-sapinières mésophiles, bien qu'appauvries au niveau de la biodiversité, offrent tout de même un faciès à if (combes du Pétard et des Orties, à l'est du col du Comte en versant nord et en dessus de la combe Sourne) et quelques espèces caractéristiques comme *Androsace chaixii* (androsace de Chaix) endémique provenço-dauphinoise aux Serres Gros et à l'est de la Peguière ou encore *Ranunculus lanuginosus* (renoncule laineuse).

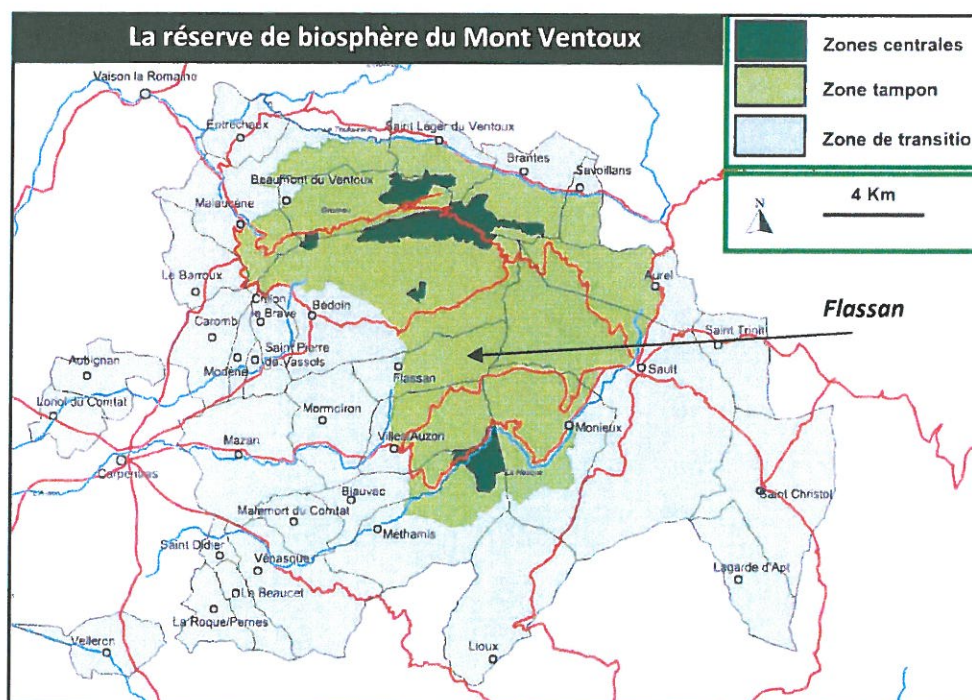
À partir de 1 500 m environ, et en versant sud, l'étage oroméditerranéen avec la pinède de pin à crochets indigène se développe dans le contexte très sévère d'un karst dont toute la biodiversité se manifeste dans les fissures du lapiaz avec *Potentilla nivalis* (potentille des neiges) et *Aquilegia bertolonii* (ancolie de Bertoloni). À partir de 1 600 m environ, la lande à genévrier nain occupe une place importante, surtout en versant sud (mais aussi à l'ouest de la bergerie de l'Avocat en versant nord) sur des éboulis grossiers ou des pelouses. À la même altitude, mais en versant nord, c'est l'étage subalpin qui prend le relais de l'étage montagnard. Alors que les sites rupestres de la combe de Fonfiolle hébergent la formation à *Potentilla caulescens* (potentille caulescente), les éboulis offrent un riche cortège d'espèces endémiques des Alpes sud-occidentales : *Iberis nana* (ibéris nain), *Heracleum pumilum* (berce naine), *Galium saxosum* (gaillet des rochers), *Biscutella brevicaulis* (lunetière à tige courte). Elles côtoient des espèces tout aussi originales comme l'emblématique et célèbre *Papaver aurantiacum* (pavot des Alpes rhétiques) plus connue sous le nom de « pavot velu du Groënland » ou encore les très rares *Alyssum cuneifolium* (passerage à feuilles en coin) ou *Euphorbia seguieriana* subsp. *loiseleurii* (euphorbe de Loiseleur). Quelques autres groupements, parfois très réduits en surface viennent s'y intercaler. Tel est le cas des pelouses écorchées à *Eryngium spinalba* (panicaud épine blanche), endémique provenço-dauphinoise et *Paronychia kapela* subsp. *galloprovincialis* (paronyque imbriquée, de Provence), endémique provençale ou des pelouses de crête où s'observe *Silene vallesia* subsp. *graminea* (silène du Valais, à feuilles de graminée). Depuis peu, cette espèce est

considérée comme une endémique de la partie sommitale du mont Ventoux sous le nom de *Silene petrarcae* (silène de Pétrarque).

b) La réserve de biosphère « Mont Ventoux »

Le Mont Ventoux a été labellisé Réserve de Biosphère par l'UNESCO en 1990, en reconnaissance de sa valeur naturelle et culturelle ainsi que pour l'engagement des populations locales à œuvrer pour un développement durable de leur territoire. Aujourd'hui, la mission principale de la Réserve est de concilier la protection des ressources naturelles et le développement économique de la zone du Ventoux.

La réserve de biosphère du Mont Ventoux couvre 90 000 hectares (près de 38 000 habitants). Le Mont Ventoux est le point culminant de la Provence à 1909 mètres d'altitude. Le relief contrasté de cette montagne génère une mosaïque de micro-climats et d'écosystèmes : tous les climats d'Europe sont représentés, depuis la méditerranée jusqu'à la Laponie.



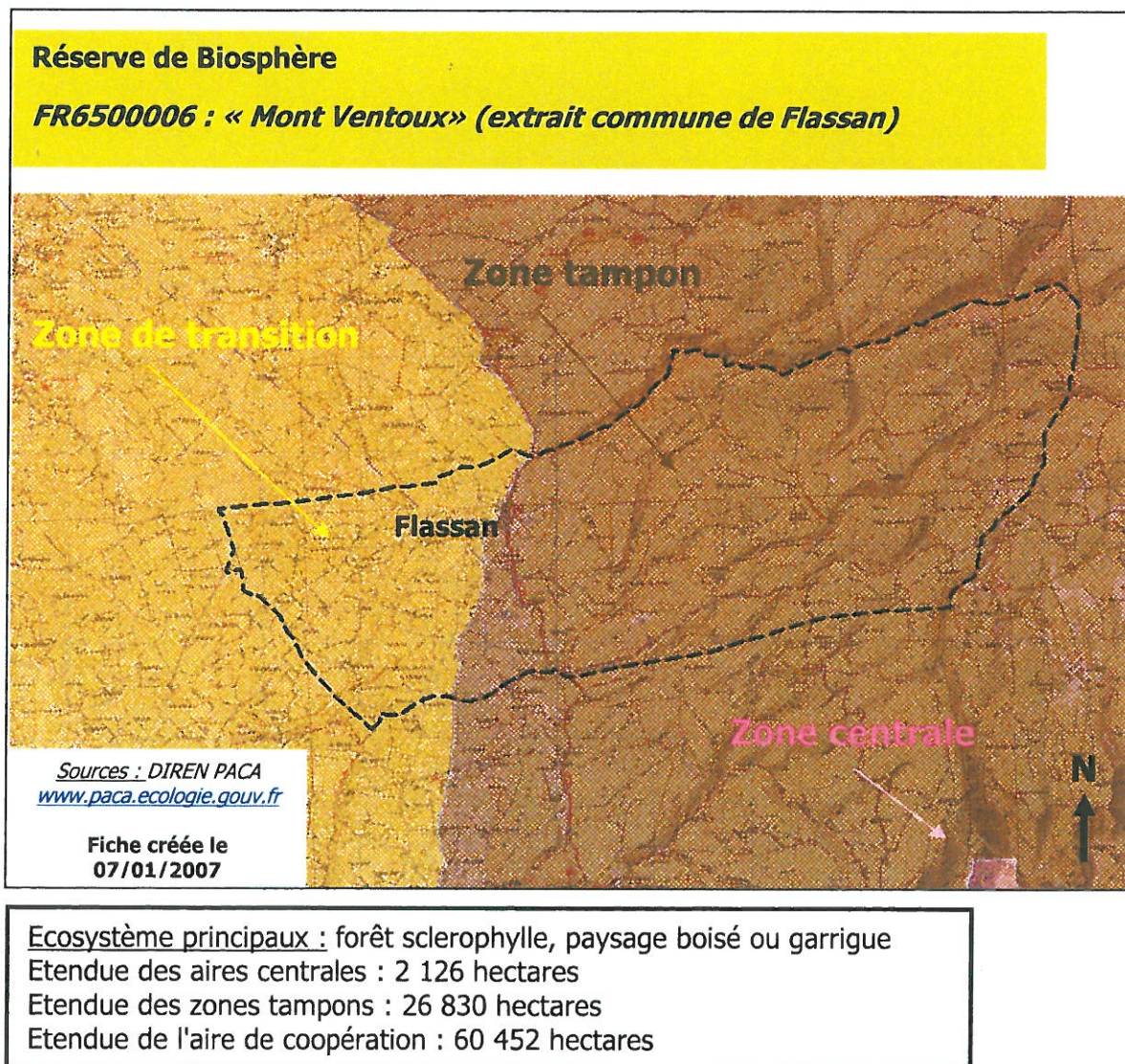
La commune de Flassan est concernée par la réserve de biosphère nommée « Mont Ventoux ».

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 télescope 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^{ème} 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 ocre, sables, gypses et argiles du piémont sud, touches colorées issues de l'exploitation de ces ressources minérales.



Enfin, la commune ne possède ni réserves naturelles, ni Parc National. Cependant, le Syndicat Mixte d'Aménagement et d'Equipeement du Mont Ventoux travaille sur un projet de création de Parc Naturel Régional.

II.4.2 – Les Bois et forêts

Une des composantes du paysage de Flassan est la présence de forêts. Les espaces boisés représentent plus de la moitié de la superficie du territoire communal. Les collines sont aujourd'hui boisées suite aux importants travaux de reboisement entrepris en début du siècle dernier.

La couverture boisée concerne principalement les terrains en pente assez forte et difficilement exploitables pour l'agriculture. Il s'agit des espaces boisés situés à l'est sur les premiers contreforts du massif du Ventoux. Ces espaces participent à la qualité du paysage et présentent une variété d'essences (chênes blancs, résineux, etc...).

Au centre et à l'ouest du territoire communal de petits bois séparent les cultures entre elles et séquentent les paysages en offrant une plus grande diversité de paysage.

LA COUVERTURE BOISEE DE FLASSAN



II.5 – LES RISQUES NATURELS

II.5.1 – Le risque inondation

Le territoire de Flassan est soumis au risque inondation. Le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) « Sud-Ouest Mont Ventoux » a été approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007. Ce document s'impose au document d'urbanisme.

Le PPR a été institué par la loi du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Il constitue l'outil essentiel et le seul document réglementaire spécifique de la politique définie par l'Etat en matière de prévention des inondations et de gestion des zones inondables.

Le PPR poursuit les objectifs suivants :

- Limiter l'urbanisation dans les zones à risques,
- Améliorer la sécurité des personnes et limiter les dommages aux biens et aux activités dans les zones exposées au risque,
- Maintenir le libre écoulement et la capacité d'expansion des crues en préservant les milieux naturels.

Pour mettre en œuvre ces objectifs, le PPR inondation doit :

- Délimiter les zones exposées au risque ainsi que celles non directement exposées mais où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations pourraient aggraver ou en provoquer de nouveaux,
- Définir, sur ces zones, des mesures d'interdiction ou des prescriptions vis à vis des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations qui pourraient s'y développer, prescriptions qui concernent aussi bien les conditions de réalisation, que d'utilisation ou d'exploitation.

Le PPR est élaboré à partir d'études qui portent sur :

- L'analyse hydrogéomorphologique du bassin versant,
- Les zones inondables du bassin versant, sur la base de la crue la plus forte connue ou d'une crue dite centennale,
- L'aléa,
- Les enjeux (habitats, services publics, infrastructures...) soumis à ces inondations.

Ces études permettent aux services de l'Etat de déterminer le zonage réglementaire (sous forme de cartes) et le règlement qui s'applique à chaque zone d'aléa.

Descriptif sommaire du risque inondation concernant le PPRi « du bassin versant sud-ouest du mont Ventoux »

✕ Nature de la crue :

Les inondations des 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. A ces phénomènes naturels s'ajoutent à l'aval du bassin versant l'effet aggravant des ruptures de digue. Une grande partie des linéaires aval est en effet endigué, pour des débits capables largement inférieurs à la crue centennale.

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. A titre d'exemple, lors de la crue de septembre 1992, les débits ont été estimés à environ 200 m³/s sur la Salette à Beaumes-de-Venise et à 200 à 300 m³/s sur le Brégoux à Aubignan.

✕ Caractéristique de la crue

La crue retenue comme référence pour le PPR inondation du bassin sud-ouest du mont Ventoux est :

- la crue de septembre 1992, pour les parties du bassin versant où elle est supérieure à la crue centennale, c'est-à-dire l'aval des cours d'eau de la Grande Levade, de la Mède, du Brégoux et sur la Salette (soit les communes d'Aubignan, Beaumes de Venise, Caromb sur le Brégoux aval village, Carpentras en partie, Lafare en partie, Loriol-du-Comtat en partie, Montoux quartier de l'hospice, Sarrians en partie).

- La crue centennale modélisée, lorsque la crue de septembre 1992 lui est inférieur, et qu'il existe des études hydrauliques, c'est-à-dire sur les communes de Bédoin au vallon du Malaugu, Caromb le long des Malagrones, Carpentras le long de l'Auzon, Flassan à la Combe de Canaud, Loriol-du-Comtat entre le Brégoux et la Mède, Malemort-du-Comtat dans la traversée de l'agglomération, Mazan, Modène dans la traversée de l'agglomération, Montoux le long de l'Auzon, Sarrians sur le Brégoux et la Grande Levade, Vacqueyras le long du ruisseau du Pontet, Villes-sur-Auzon à la Combe de l'Ermitage.

- L'enveloppe de la crue hydrogéomorphologique pour les autres communes ou parties de communes.

✕ Intensité et qualification de la crue

Quatre zones de risque sont identifiées sur la carte réglementaire :

1 – la zone Rouge correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort ou très fort dans les secteurs urbanisés, agricoles ou naturels, aux secteurs d'écoulement torrentiel des ravins et valats et enfin aux zones d'expansion des crues, qu'il est nécessaire de préserver afin de ne pas aggraver le risque à l'aval.

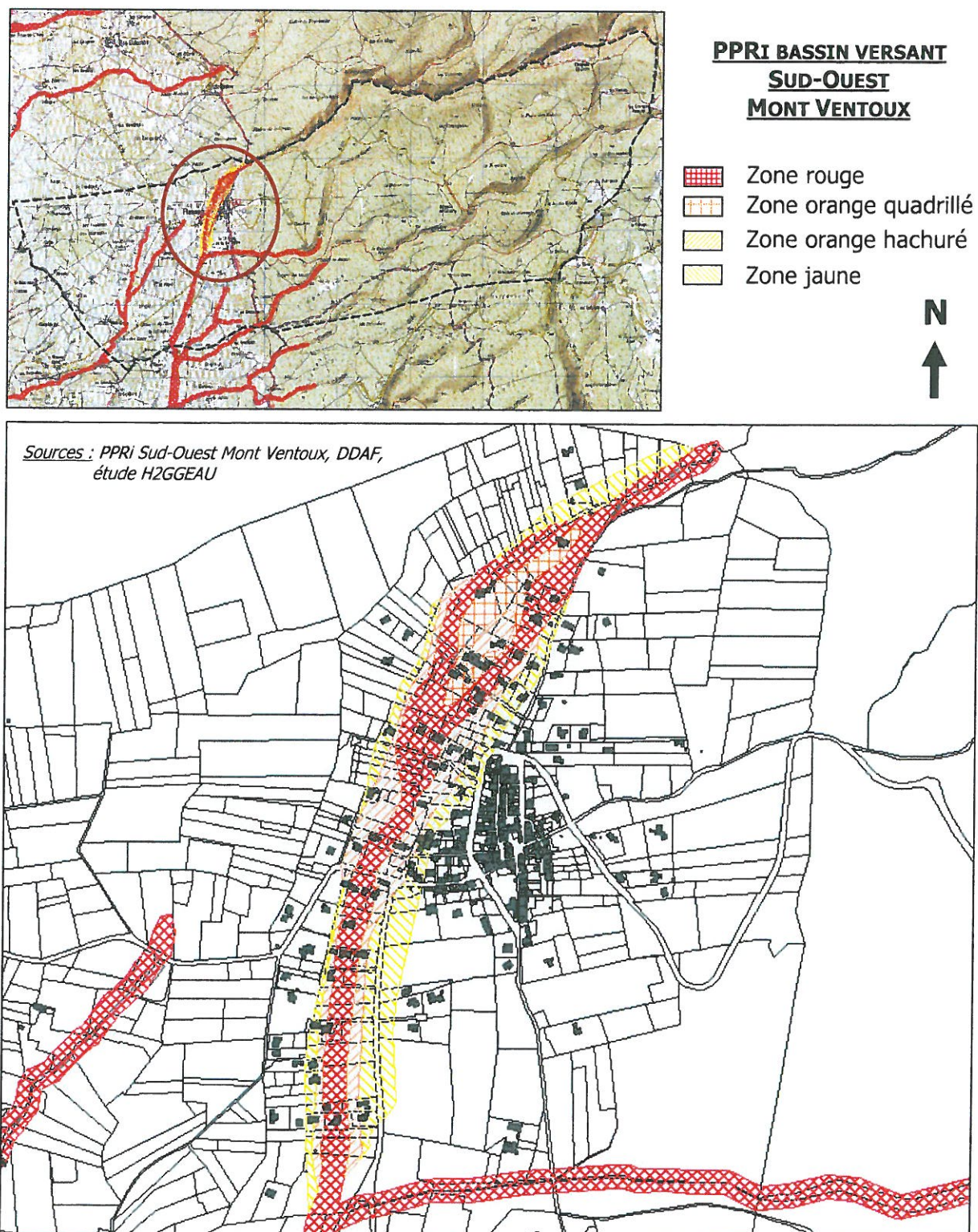
Dans ces zones, le principe général est l'inconstructibilité. Seule l'extension des activités économiques déjà existantes peut y être autorisée sous certaines conditions.

2- la zone Orange correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort ou moyen dans les secteurs urbanisés et secteurs agricoles ou naturels. Là-encore le

principe général y est de ne pas construire avec cependant des possibilités d'extension limitée pour les constructions existantes.

3- la zone Orange hachurée correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort ou moyen, dans des zones urbanisées, avec des vitesses de l'eau faibles. Les constructions y sont permises, avec le respect de certaines prescriptions.

4- La zone Jaune correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa faible dans les centres urbains, les secteurs urbanisés et les secteurs agricoles ou naturels. Les constructions y sont permises avec le respect de certaines prescriptions.



II.5.2 – Le risque feux de forêt

La commune de Flassan est soumise au risque de feux de forêt en raison de la présence sur son territoire d'une importante superficie boisée.

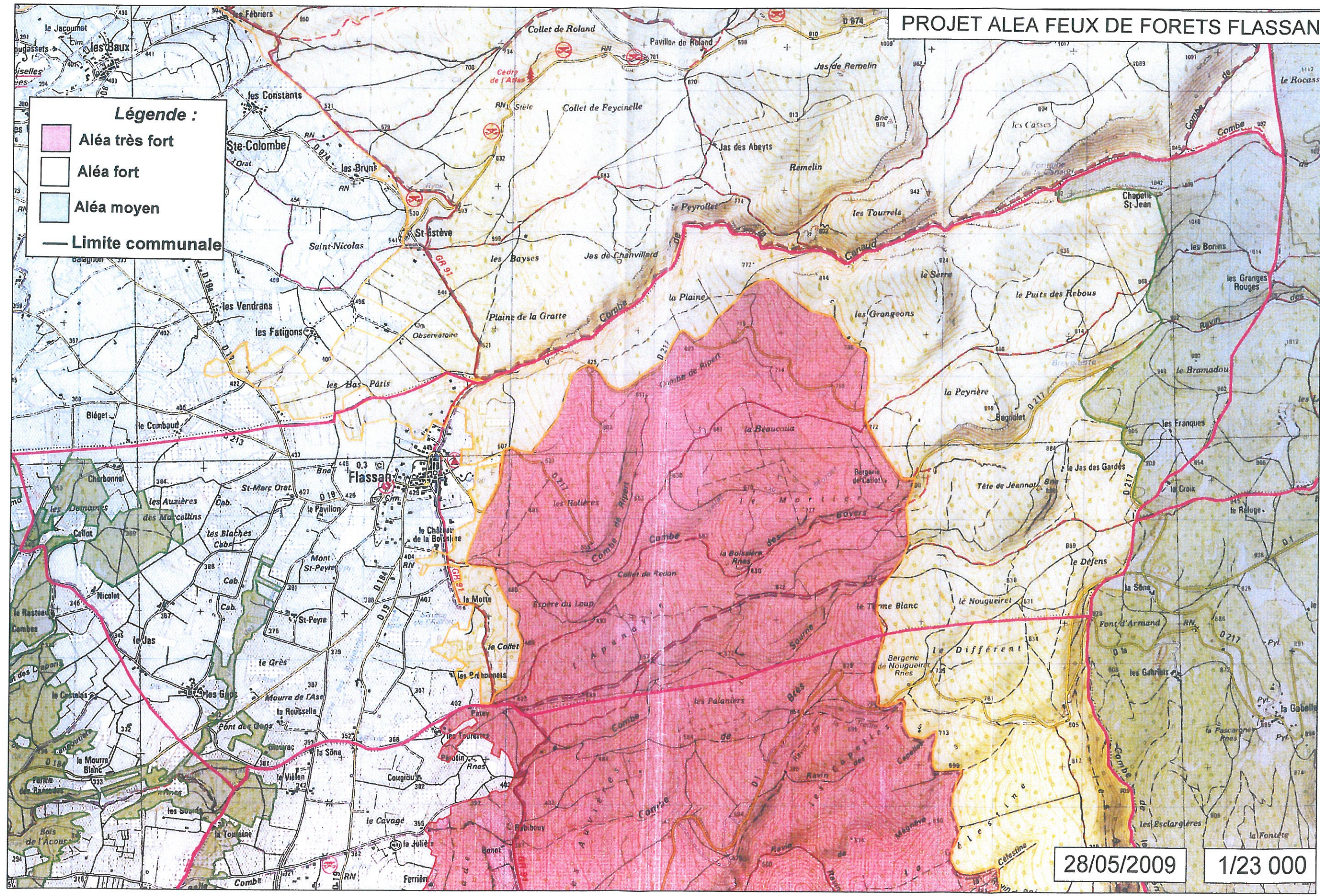
Il permet de déterminer 3 niveaux d'aléa : très fort, fort, moyen. La connaissance de l'aléa feux de forêts a pour objectif de participer à l'amélioration du niveau de protection des populations et des activités déjà installées sur le territoire communal, ainsi que la sauvegarde et la protection des espaces boisés méditerranéens.

- En zone d'aléa très fort, la protection réside en une interdiction générale de certains types d'occupation du sol (bâtiments, lotissements, habitats légers de loisir, caravanes et terrains de campings, installations, travaux divers, installations classées). Néanmoins, reste admissible le risque né des occupations du sol dans les Zones Urbanisées Défendables (Z.U.D.).
- En zone d'aléa fort, les nouvelles constructions sont possibles dans des zones dites Zones A Urbaniser Protégeables (Z.A.U.P.).
- En zone d'aléa moyen, les nouvelles constructions sont possibles sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (défrichement).

L'arrêté préfectoral du 1^{er} mars 2004 relatif à la prévention incendies de forêts prévoit :

- l'obligation de débroussaillage des habitations existantes au contact des zones boisées,
- les conditions d'emploi du feu.

Les obligations de débroussaillage devront être appliquées dans un périmètre de 200 mètres autour des principaux boisements de la commune.

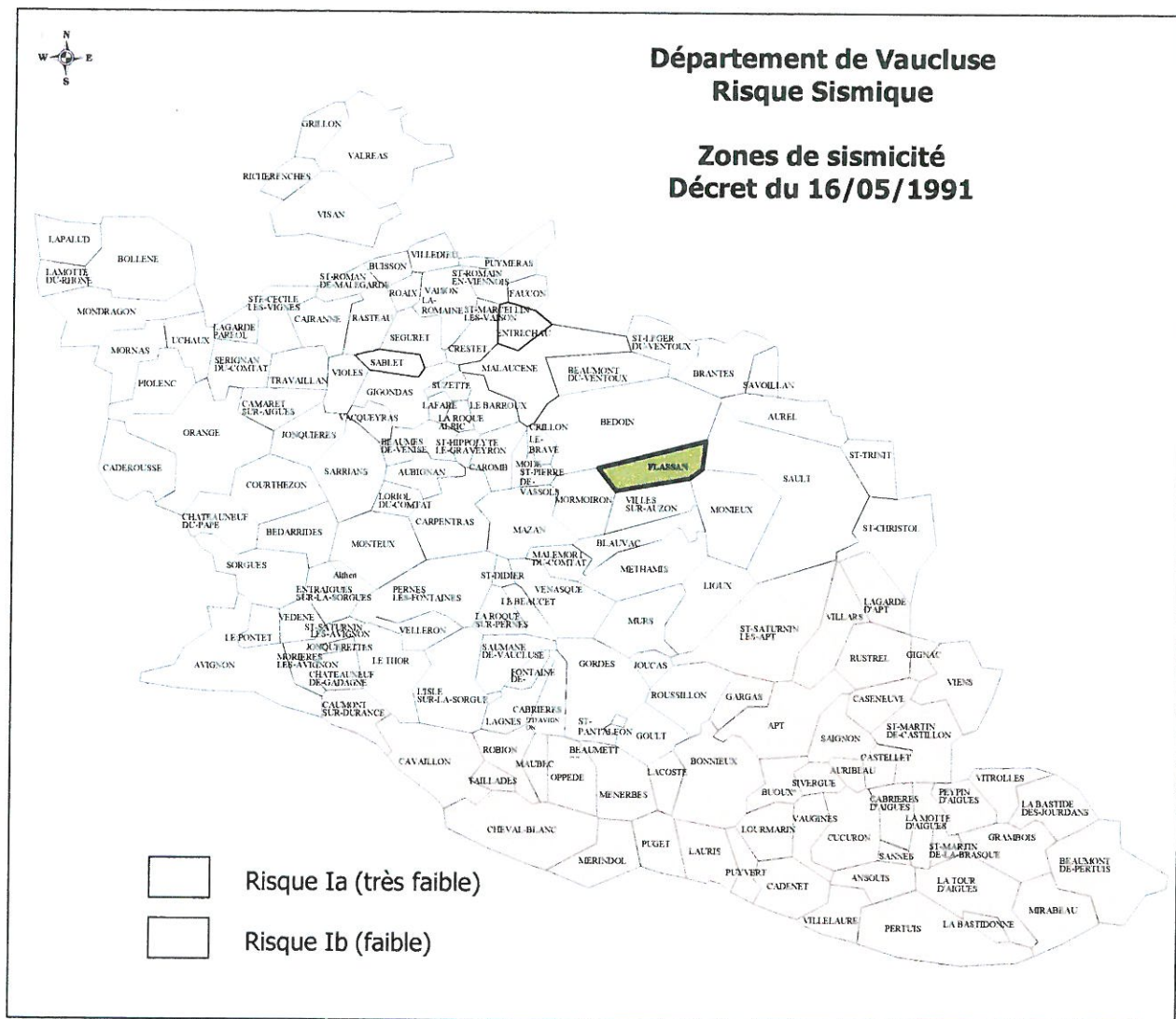


II.5.3 – Le risque sismique

En 757 ans entre 1227 et 1986, le département de Vaucluse a connu 52 secousses sismiques dont trois graves en 1227, 1763 et 1909.

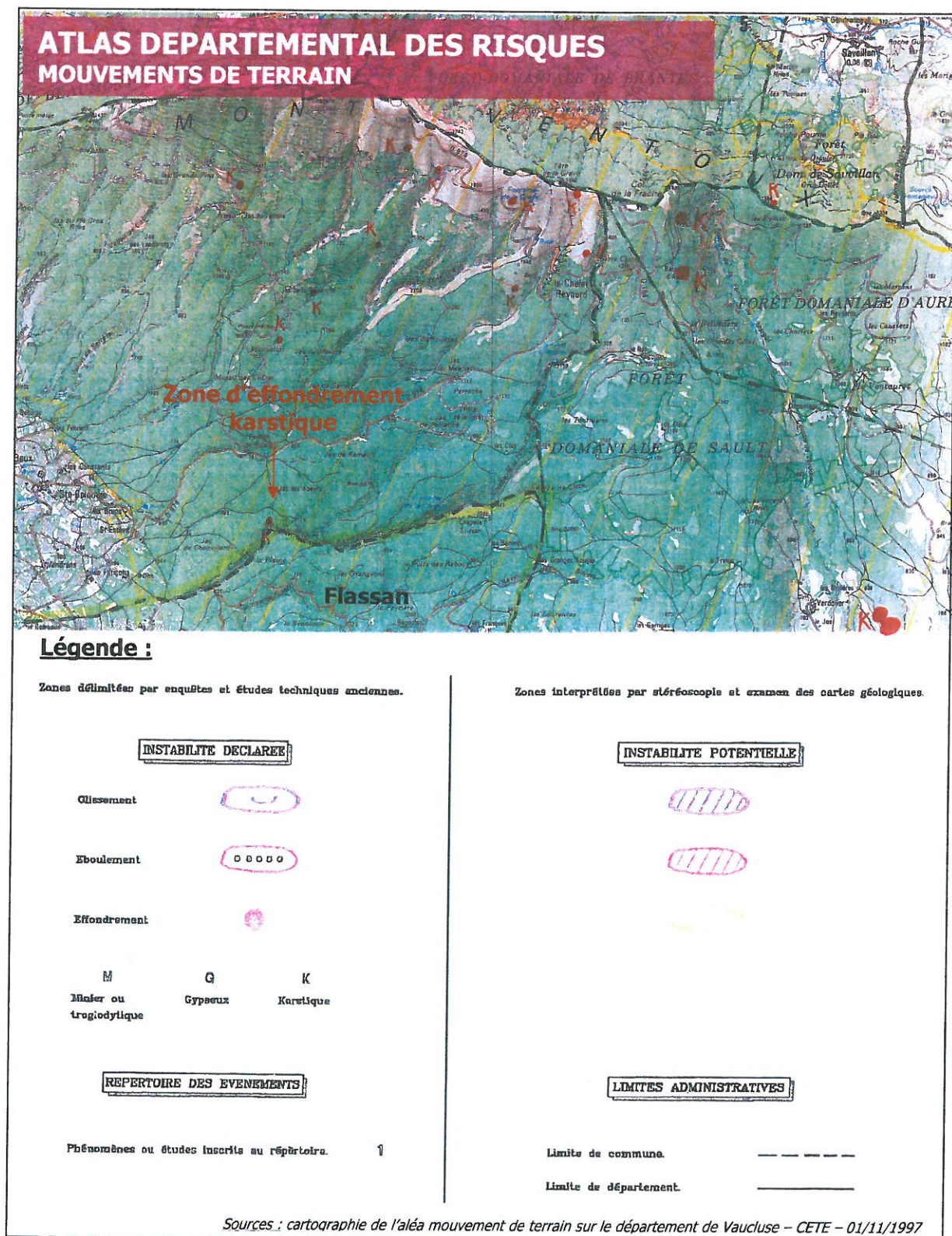
La commune est classée en zone **Ia** au risque très faible.

Même en cas de risque faible ou très faible, des bâtiments peuvent être complètement démolis lors d'une secousse sismique, c'est pourquoi la Direction Régionale de l'Environnement Provence Alpes Côte d'Azur (DIREN PACA) a édité une plaquette mentionnant les recommandations et règles de construction applicables dans les régions sujettes aux secousses sismiques. Ces recommandations ont pour objet principal la sauvegarde des vies humaines et tendent accessoirement à limiter les dommages subis par les constructions.



II.5.4 – Les mouvements de terrain

La commune de Flassan est soumise au risque de mouvements de terrains. Une zone d'effondrement potentiel est répertoriée sur la partie nord de son territoire communal. Il s'agit d'un risque d'effondrement karstique situé en dehors des zones urbanisées.



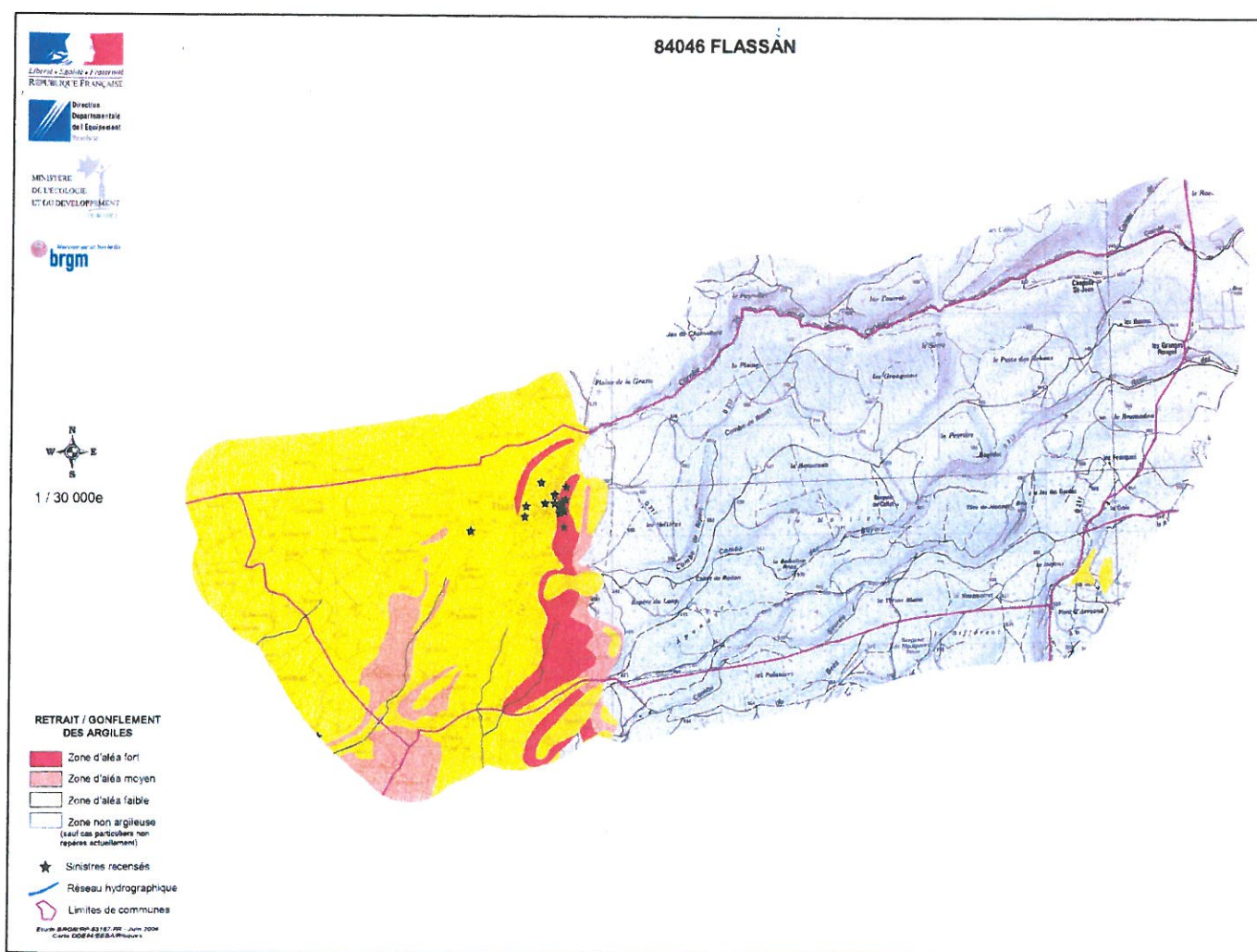
II.5.5. - Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

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. 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.

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. Ces zones sont caractérisées par trois niveaux d'aléa (fort, moyen, faible).

Très impactée par ce risque, la commune de Flassan est concernée par les aléas fort, moyens et faibles. Dans ces zones, y compris en aléa faible, 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.



II.6 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

II.6.1 – La servitude A1 : Bois et forêts de protection soumis au régime forestier

Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier. Sont interdits : jusqu'à 500 mètres, les chantiers, magasins, ateliers du bois – jusqu'à 1000 m, les fours à chaux, à plâtre, briqueteries, tuileries, maisons sur perche, logements, baraques ou hangars – jusqu'à 2000m : usines à scier le bois.

Le territoire concerné par cette servitude est la forêt communale de Flassan.

Gestionnaire :

- Office National des Forêts (O.N.F.)

II.6.2 – La servitude A2 : Dispositif d'irrigation (canalisation souterraines d'irrigation)

Servitudes pour la pose de canalisation souterraines d'irrigation.

Obligation pour les propriétaires et leurs ayants droit de s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage et notamment d'effectuer des plantations d'arbres ou arbustes, et des constructions.

Gestionnaire : Association Syndicale du Canal de Carpentras

II.6.3 – La servitude Int1 – Servitudes au voisinage des cimetières

Servitude relative au voisinage des cimetières qui s'étend dans un rayon de 100 mètres autour du cimetière. S'applique à l'intérieur de ce périmètre, l'interdiction, sans autorisation de l'autorité administrative, d'élever aucune habitation, ni de creuser aucun puits à moins de 100 mètres du cimetière transféré ou créé hors de des communes (art. L.361-4 du code des communes).

L'objet de cette mesure est non seulement de garantir la salubrité publique, mais encore de ménager autour des cimetières une zone de terrain libre qui en facilite l'agrandissement, s'il devient nécessaire.

Gestionnaire : Direction Départementale de Affaires Sanitaires et Sociales (D.D.A.S.S.)

II.6.4 – La servitude PM1 - Plan de Prévention des Risques inondation « Sud-Ouest Mont Ventoux » (PPRi)

Servitude de protection des personnes dans les zones concernées par le risque inondation. Le territoire de Flassan est concerné par le PPRi « Sud-Ouest Mont Ventoux ». Il a été approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007.

Ce document présente un plan de zonage réglementaire (sous forme de cartes délimitant quatre zones de risque) et un règlement, avec des prescriptions particulières, qui s'appliquent à chaque zone de risque.

Gestionnaire : Direction Départementale de l'Équipement de Vaucluse (D.E.E.)

II.6.5 – La servitude I4 : Transport Distribution d'énergie électrique

Servitudes d'encrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient aux travaux déclarés d'utilité publique (art.35 de la loi du 8 avril 1946), et aux lignes de transport distribution d'énergie électrique placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisées avec le concours financier de l'état, des départements, des communes ou syndicats de communes (article 298 de la loi du 13.07.1925).

Gestionnaire : Electricité de France (E.D.F.)

II.6.6 – La servitude PT4 : Télécommunications - Elagage

Servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public.

Il est interdit de créer des obstacles (fixes, permanents ou non permanents) susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne et dépassant les côtes du plan de dégagement, pour les obstacles massifs, ou situés à moins de 10 mètres au-dessous du plan de dégagement pour les obstacles filiformes.

Service concerné : France Telecom

SYNTHESE

MILIEUX NATURELS ET RISQUES NATURELS

ATOUTS

- La connaissance des risques naturels, pouvant avoir un impact sur l'occupation humaine.
- Une forte valeur des richesses naturelles.

FAIBLESSES

- Des zones naturelles sensibles non protégées, tel que des espaces boisés de grande qualité, et non soumises à un régime de protection.
- Un risque inondation, dans la zone urbaine du village.

ENJEUX

- Afin d'assurer la sécurité des personnes, le PLU devra prendre en compte les risques naturels connus, y compris dans les zones déjà urbanisées.
- Afin de préserver les espaces naturels les plus sensibles, il conviendra de délimiter des espaces boisés classés, sur le territoire communal, et d'identifier les éléments naturels à protéger ou à mettre en valeur.

TITRE II - L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 62

II.1 LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL	63
II.1.1 – La géologie du lieu	63
II.1.2 – Le Mistral	64
II.1.3 – La topographie communale	64
II.1.4 – Le réseau hydrographique de la commune	66
II.1.6 – Les données climatiques	67
a) Les températures	67
b) Les précipitations	67
II.2 – LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL	68
II.2.1 – Les éléments d'histoire	68
II.2.2 – Le patrimoine bâti	72
a) Le patrimoine archéologique	72
b) Monuments remarquables et petit patrimoine rural	74
II.3 – LES PAYSAGES.....	79
II.3.2 – L'Arc Comtadin – Flanc sud du Ventoux	79
II.3.3 – Le paysage agricole	83
a) La plaine à caractère agricole dominant : le Piémont du Ventoux.....	83
b) Le potentiel de la plaine agricole : les enjeux paysagers, économiques et environnementaux.....	84
II.3.1 – Flassan : un paysage remarquable	86
a) L'occupation du sol et les unités paysagères	86
b) Les points de vue	87
II.3.4 – Une forme urbaine conditionnée par la topographie : Flassan un village de relief	89
a) La morphologie du village et ses premières extensions	91
b) Les extensions récentes : secteur d'habitat diffus aux abords du village.....	94
c) L'habitat dispersé : entre hameau et fermes	95
II.4 – LES MILIEUX NATURELS	97
II.4.1 – Les mesures de protection de l'environnement	97
a) Les ZNIEFF.....	98
b) La réserve de biosphère « Mont Ventoux ».....	103
II.4.2 – Les Bois et forêts.....	105
II.5 – LES RISQUES NATURELS.....	106
II.5.1 – Le risque inondation	106
II.5.2 – Le risque feux de forêt.....	109
II.5.3 – Le risque sismique.....	111
II.5.4 – Les mouvements de terrain.....	111
II.5.5. - Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles.....	112
II.6 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	114
II.6.1 – La servitude A1 : Bois et forêts de protection soumis au régime forestier.....	114
II.6.2 – La servitude A2 : Dispositif d'irrigation (canalisation souterraines d'irrigation)	114
II.6.3 – La servitude Int1 – Servitudes au voisinage des cimetières	114
II.6.4 – La servitude PM1 - Plan de Prévention des Risques inondation « Sud-Ouest Mont Ventoux » (PPRi)	114
II.6.5 – La servitude I4 : Transport Distribution d'énergie électrique	115
II.6.6 – La servitude PT4 : Télécommunications - Elagage.....	115

- TITRE III -

PARTI D'AMENAGEMENT

ET

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

III.1. RAPPEL DES GRANDS OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

III.1.1 – Rappel sur l'élaboration du document d'urbanisme

Les élus ont souhaité élaborer un document d'urbanisme, afin de développer l'habitat sur la commune de Flassan, tout en le maîtrisant et en respectant la qualité des paysages, par la préservation des espaces naturels et le renforcement de la protection des espaces agricoles.

A partir du diagnostic qui identifie les besoins et enjeux, la commune a mis en place un projet d'ensemble dans une logique de développement durable, ayant pour objectifs principaux :

- un développement urbain cohérent,
- la préservation du patrimoine bâti et des paysages,
- la protection de l'environnement.

La commune a ainsi choisi un projet de développement de son urbanisation qui concilie préservation des espaces naturels et développement.

III.1.2 – Les grands objectifs du plan local d'urbanisme

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable portent sur les principes suivants :

- ✕ Contenir l'urbanisation en continuité des pôles urbains existants
- ✕ Maîtriser l'urbanisation
- ✕ Accueillir une population diversifiée
- ✕ Favoriser un développement harmonieux de la commune
- ✕ Soutenir l'activité artisanale, commerciale et touristique
- ✕ Mieux définir la protection des vues et des paysages
- ✕ Préserver et protéger les espaces agricoles
- ✕ Maintenir et protéger les milieux naturels et espaces boisés
- ✕ Prendre en compte les risques naturels

III.2. PRESENTATION DES ORIENTATIONS PAR THEME

III.2.1 – Orientations en matière de développement de la commune

a) Contenir l'urbanisation en continuité des pôles urbains existants

Le village, construit en fond de vallon à flanc de coteau, au pied des contreforts du Mont Ventoux, a glissé doucement vers le sud et s'est élargi en partie est et ouest. Les zones urbaines sont réparties entre le village et le hameau des Gaps.

Les élus souhaitent définir des zones constructibles en continuité avec l'urbanisation existante et à proximité des équipements, des services et des commerces, afin de conforter la centralité autour du village. Ils souhaitent densifier les zones déjà urbanisées et permettre la création de logements en périphérie immédiate et à l'intérieur des parties déjà agglomérées.

Leur volonté a donc été de délimiter des surfaces urbanisables, sur des terrains jouxtant le centre ancien et desservis par les réseaux, tout en évitant que l'urbanisation future porte atteinte au caractère actuel de Flassan. La densification pourra s'opérer par l'absence de surfaces minimums dans la zone d'habitat urbaine, à l'exception des terrains soumis à l'assainissement individuel.

Pour assurer un tel choix, la délimitation des zones urbaines s'inscrit dans l'enveloppe des zones urbaines du précédent document d'urbanisme. Les zones NB du P.O.S., en partie urbanisées, lesquelles n'ont pas d'équivalence dans les P.L.U., ont été introduites dans une zone UC et une zone à urbaniser (AU), en raison d'une insuffisance des réseaux.

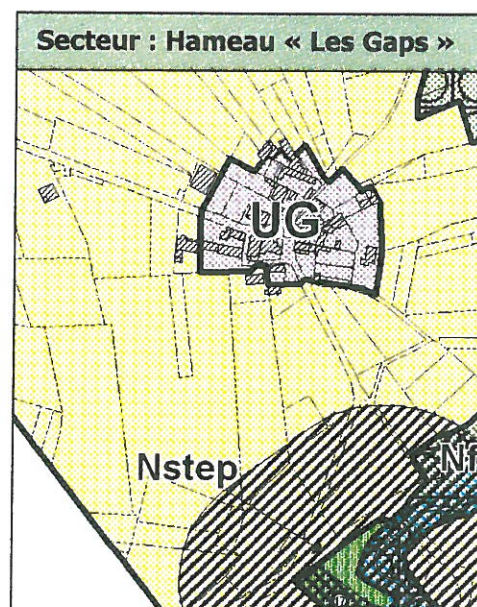
De plus, une zone à urbaniser (AU) a été délimitée, en dehors de l'enveloppe urbaine du précédent document d'urbanisme. Cette zone, située au sud du village et en continuité de la zone agglomérée, intègre, pour moitié, des terrains situés dans la zone UB du précédent document d'urbanisme non desservis par le réseau d'assainissement, et pour l'autre moitié des terrains situés en zone agricole dans le P.O.S.. Elle a été ajoutée, afin de répondre aux objectifs de développement attendus par les élus, et pour tenir compte de plusieurs paramètres. En effet, une grande partie des zones urbaines, du précédent document d'urbanisme, est impactée par un risque inondation (PPRi « Sud-ouest Mont Ventoux »), rendant certains terrains impropres à la construction. De plus, la zone AU, du précédent document d'urbanisme, a été supprimée et réintégrée à la zone agricole (A), en raison des difficultés techniques rencontrées pour son urbanisation.

Enfin, certains terrains, situés au nord du village, fortement impactés par les risques inondation et feu de forêt et pour lesquels le caractère naturel prédomine, ont été introduits à la zone Naturel (N). Il s'agit de terrains situés en zone NB et UB du précédent document d'urbanisme. Ainsi, le choix de la délimitation d'une nouvelle zone à urbaniser (AU), située sur des terrains favorables à urbanisation future, s'est avéré nécessaire.

Pour assurer une urbanisation en continuité des pôles urbains existants, les élus ont délimité les zones d'urbanisation en périphérie immédiate de la première couronne. Ces zones d'urbanisation intègrent des secteurs partiellement urbanisés, qu'il convenait d'introduire aux zones urbaines, afin de remplir les dents creuses et de conforter l'enveloppe urbaine autour du village ; dans une logique de continuité urbaine.

Enfin, les élus ont souhaité limiter l'extension de l'urbanisation au hameau « des Gaps ». Ce secteur, localisé à l'extrême sud-ouest du territoire communal, à environs 3 km du centre, est complètement déconnecté du reste du village. La volonté des élus de conforter l'attractivité et le dynamisme du village ont conduit à la décision de ne plus autoriser de nouvelles constructions dans le secteur.

Le hameau « des Gaps » est dorénavant délimité dans un secteur **UG**, englobant uniquement les parcelles bâties et les jardins attenants à ces constructions d'habitation, dont la réglementation n'autorise que l'extension des constructions existantes réalisées en contiguïté des bâtiments. De plus, les piscines, abris de piscine et les garages seront autorisés, dès lors qu'ils constituent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U.. La zone est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Les bâtiments agricoles nécessaires à une exploitation agricole et les sièges d'exploitation agricole ont été maintenus en zone agricole, afin de ne pas handicaper le développement de ces activités.

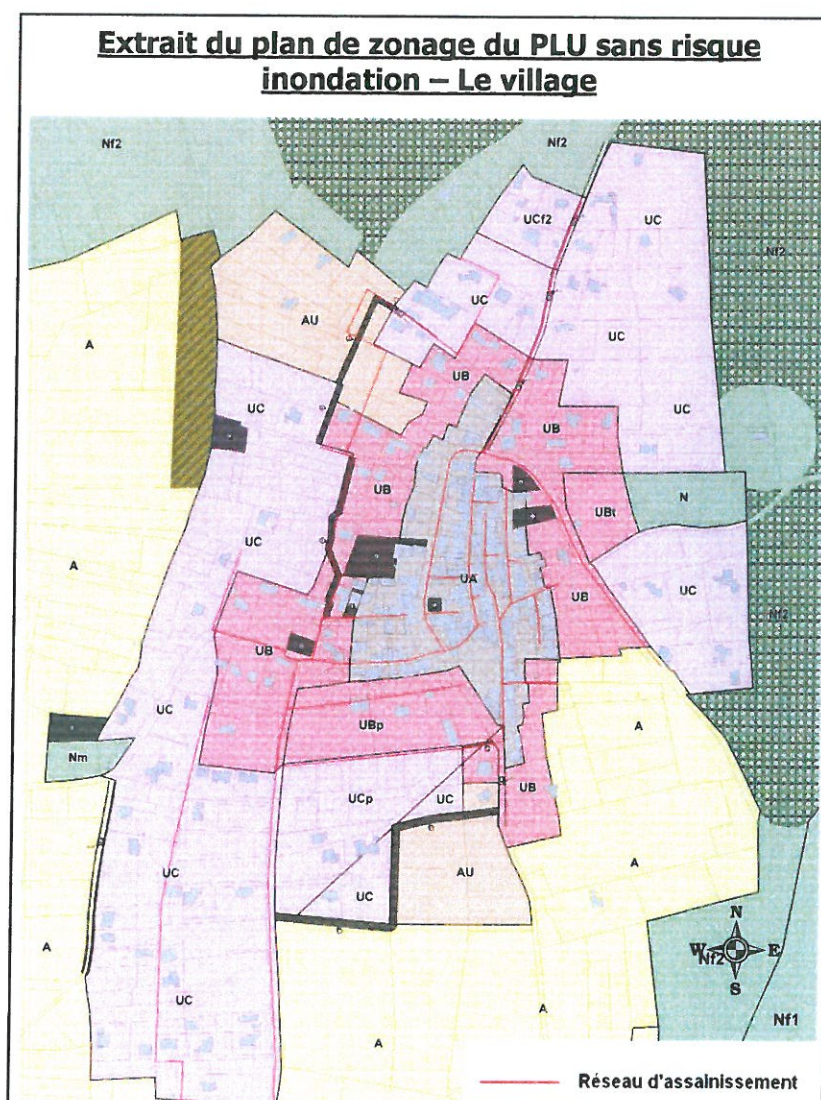


b) Maîtriser l'urbanisation

Les élus souhaitent définir des zones constructibles qui présentent une continuité avec l'urbanisation dense existante, afin de conforter la centralité autour du village. Ils souhaitent permettre la création de logements en périphérie et à l'intérieur des espaces déjà urbanisés ou localisés à proximité du village.

Le renforcement de certaines polarités existantes doit s'accompagner de la maîtrise de l'urbanisation, c'est à dire par une délimitation cohérente des zones urbanisables et en adéquation avec les équipements et le souhait de la commune.

Les élus souhaitent délimiter les zones constructibles en accord avec la capacité d'accueil de nouveaux



ménages souhaitée, tout en recherchant la cohérence avec les réseaux. La définition des zones urbanisables doit donc permettre d'accueillir 80 nouveaux logements environs, pour des résidents à l'année.

Compte tenu du mode d'urbanisation traditionnelle qui s'exerce sur le territoire communal de Flassan, de l'impact du PPRi sur les zones urbaines et de la topographie des terrains situés dans les secteurs d'extension est et ouest, pour atteindre l'objectif des 80 nouveaux logements en résidences principales, d'ici 15 ans, la municipalité a dû délimiter près de 10 hectares de terrains libres en zone constructible. Ainsi, le projet de P.L.U. défini par les élus permet de dégager sur le territoire communal de terrains situés en zone urbaine et à urbaniser et non bâtis, en adéquation avec les capacités d'accueil.

Afin de conserver la forme de l'habitat actuel de Flassan, un règlement qui permet de conserver les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle du village a été établi. 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.

En conséquence, 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 surfaces minimales et à l'absence de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).

La première couronne du village a été classée dans une zone **UB** encourageant encore la densification de l'espace, puisqu'aucune surface minimale n'a été définie, mais où un C.O.S. de 0.50 a été fixé, afin de préserver le caractère de moins en moins dense du centre vers la périphérie du village. Ces règles visent à réaliser une forme d'habitat peu consommatrice d'espace, permettant l'accueil d'une population diversifiée à proximité du centre ancien.

Un secteur **UBp** a été délimité en entrée de village, au lieu dit le Château, en raison de la présence d'un cône de vue sur le centre ancien. Les prescriptions concernent l'orientation du faitage des constructions, afin d'assurer une bonne lisibilité de la silhouette du village.

Enfin, un secteur **UBt** a été délimité et correspond à la localisation du camping municipal. Dans ce secteur, seules pourront être autorisés, les constructions, équipements et installations liés aux activités de tourisme, loisirs et sportives, ainsi que les équipements publics ou d'intérêts collectifs. Le C.O.S. applicable à ce secteur est le même que celui défini en zone UB.

Les zones urbaines situées au delà de la première couronne présentent historiquement un habitat de type moins dense, dont les élus souhaitent conserver le mode de développement traditionnel observé durant les dernières années, afin d'assurer une homogénéité avec les poches d'urbanisation existantes. Ces terrains ont donc été classés dans une zone **UC**, qui ne fixe pas de surfaces minimales de terrain et où un C.O.S. de 0,25 a été défini. Plusieurs secteurs ont été classés dans la zone **UC**. Ainsi, ont été intégrée, dans les zones **UC**, la majeure partie des zones NB du précédent document d'urbanisme et certains terrains de la zone UB de l'ancien document d'urbanisme. Il s'agit d'un espace déjà urbanisé sous une forme moins dense que celle des secteurs UA et UB localisés en continuité du village.

Un secteur **UCp** a été délimité en entrée de village, au lieu dit le Château, en raison de la présence d'un cône de vue sur le centre ancien. Les prescriptions concernent l'orientation du faitage des constructions, afin d'assurer une bonne lisibilité de la silhouette du village.

Ces secteurs **UC** ne sont pas destinés à accueillir un mode d'urbanisation comme celui du centre ancien, mais plutôt à assurer la transition entre l'agglomération proprement dite et les zones naturelles, en densifiant par le remplissage des dents creuses.

Le centre ancien de Flassan, composé de maisons de ville, constitue une forme urbaine caractéristique des villages provençaux bâtis à flanc de coteau. Depuis quelques années, les nouvelles constructions ont été édifiées sous une forme urbaine différente (mode d'urbanisation plus lâche). Ce processus a eu l'avantage de préserver une bonne lecture du village de Flassan, où le centre ancien a gardé ces caractéristiques, sans être noyé dans des constructions denses qui en modifieraient l'aspect. Ainsi, les élus ont décidé de conserver ce mode d'urbanisation qui permet une bonne lisibilité de la morphologie urbaine du village et qui permet également de conserver une ambiance villageoise.

Ce mode d'urbanisation constaté depuis quelques années sur la commune, ne constitue pas systématiquement un frein à l'accueil de jeunes ménages. En effet, il s'agit simplement d'obtenir une urbanisation « aérée », mais sans interdire la possibilité de réaliser des habitations groupées qui constituent une solution à l'accueil de jeunes ménages, favorisant ainsi la mixité sociale.

Ces dispositions visent à encourager la mixité au niveau de la typologie des constructions, tout en reprenant la typologie existante et en favorisant un usage mixte de l'espace entre la zone **UA** très dense et la zone **UC** moins dense.

Une zone **UG** a été délimitée. Elle correspond au hameau « des Gaps ». Cette zone n'est pas vouée à être étendue et présente une certaine densité. Elle englobe uniquement les parcelles bâties et les jardins attenants à ces constructions d'habitation, dont la réglementation n'autorise que l'extension des constructions existantes réalisées en contiguïté des bâtiments et les constructions annexes. L'absence de surfaces minimales et de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) visent à conserver le mode d'urbanisation constaté dans ce secteur.

La hauteur des constructions dans les zones urbaines (zones **UB** et **UC**) ne pourra dépasser 6,5 mètres à l'égout des toitures et 8,5 mètres au faîtage. Ces mesures visent à limiter en hauteur les constructions qui ne pourront donc dépasser deux étages sur rez-de-chaussée, afin que leur volume ne nuise pas au caractère du site qui les entoure et afin de renforcer la nécessaire intégration des constructions dans le paysage. La hauteur est légèrement supérieure à celle définie dans le précédent document, afin de tenir compte de la nécessaire réalisation de vide sanitaire, en raison du risque inondation qui impacte une grande partie de ces zones. Il s'agit d'appliquer une règle à l'ensemble des constructions, afin d'assurer une certaine homogénéité dans le tissu urbain. Compte tenu de la sensibilité paysagère des secteurs **UBp** et **UCp** délimités au sud du centre-village, les toitures des constructions devront avoir un sens de faîtage est-ouest.

Afin de conserver l'aspect actuel du centre-village et du hameau des Gaps, dans les zones **UA** et **UG**, la hauteur des constructions doit au plus être égale à la hauteur moyenne des constructions voisines. Le centre-village et le hameau « des Gaps » sont composés d'un bâti homogène et dense, dont chaque construction participe à la qualité esthétique du site.

Compte tenu de la vocation des zones urbaines (zones **UA**, **UB**, **UC** et **UG**) à accueillir des constructions à usage d'habitat et de services de proximité, les occupations et utilisations du sol suivantes ont été interdites : les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules, les caravanes à moins qu'elles ne soient mises en garage pendant la période de non utilisation, les ouvertures de carrières, les dancings et discothèques, le camping et caravanage, les parcs d'attractions permanents, de jeux et de sport, les stands et champs de tir, les pistes de karting. De plus, toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activités de proximité ont également été interdites dans ces zones.

Dans le secteur **UBt**, les occupations et utilisations admises ont été exhaustivement détaillées.

Afin de maintenir à Flassan son âme de commune agricole et rurale, et pour tenir compte des activités agricoles présentes dans les secteurs urbanisés de la commune, les élus ont souhaité permettre la réalisation de bâtiments agricoles, dans les zones **UA, UB et UC**, à condition qu'ils soient situés à proximité du siège d'exploitation et qu'ils n'entraînent pas de nuisances inacceptables.

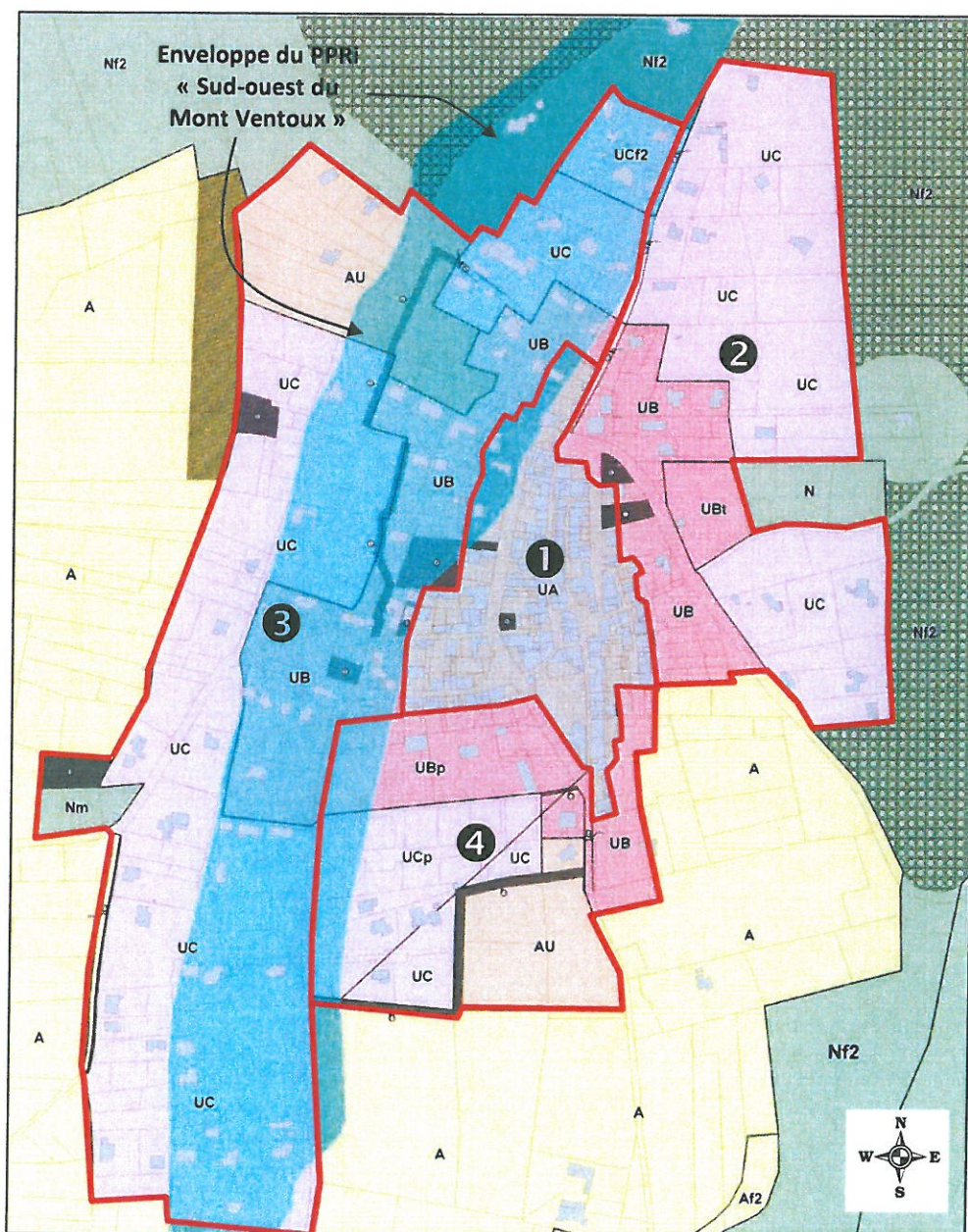
Parti d'aménagement et justification du zonage (le village)

Les zones constructibles ont été délimitées de manière à inclure certains terrains desservis actuellement par les réseaux, ainsi que des terrains qu'il est prévu de raccorder dès lors au réseau d'assainissement collectif.

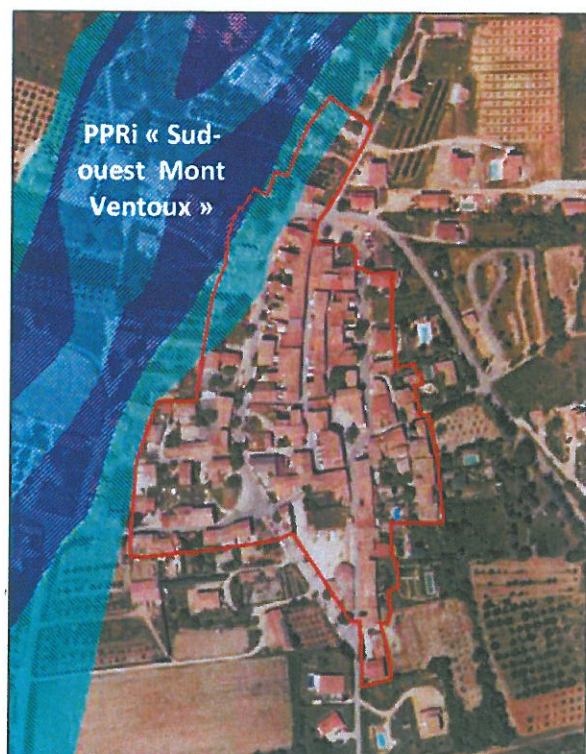
La définition des zones constructibles s'appuie notamment sur le bâti existant, les voies de desserte du village et le raccordement au réseau public d'assainissement.

Enfin les risques naturels et plus particulièrement les risques liés à l'aléa feu de forêt et à l'inondation ont été considérés pour la détermination des zones constructibles

PLU – Zones urbaines



Secteur 1 : Le noyau central



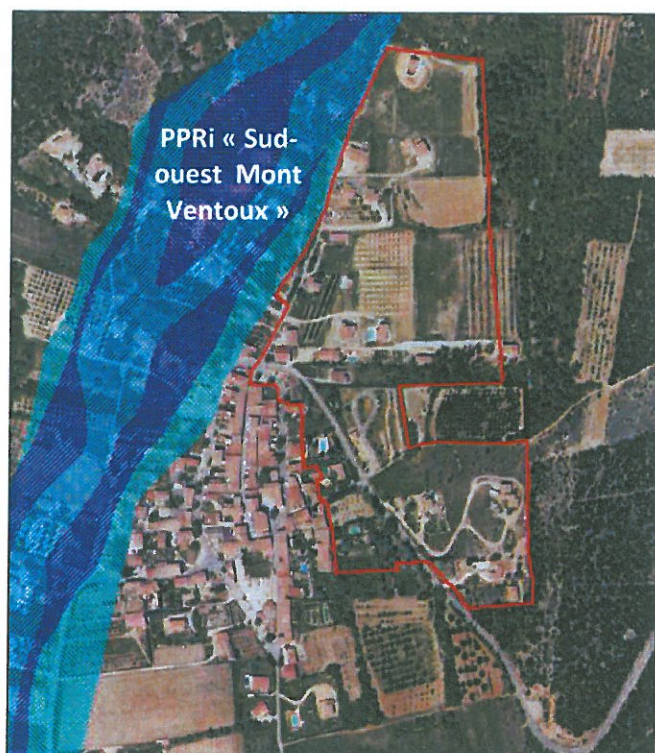
Il s'agit de la zone à caractère central d'habitat, couvrant le secteur le plus densément bâti. Ce secteur, classé en zone **UA**, correspond au centre ancien du village, avec comme repère principal le clocher de l'église. Il s'agit du centre de la commune, où subsiste une mixité des fonctions, avec des commerces de proximité, des activités, des équipements publics et des logements.

On retrouve une certaine unité dans sa forme urbaine avec un bâti dense et un alignement du bâti à la voie publique. Cet espace, densément bâti, est entouré de construction, à l'exception de sa partie extrême sud-est, où le front d'urbanisation fait face à la première pente du mont Ventoux.

La partie **UA** de ce secteur est raccordée au réseau public d'assainissement.

Une partie de ce secteur est concernée par le risque inondation issu du PPRi « Sud-ouest du Mont Ventoux », pour laquelle des prescriptions s'appliqueront aux constructions et installations.

Secteur 2 : L'extension est de l'urbanisation



Ce secteur constitue l'extension, en partie est du village. La limite ouest de ce secteur est constituée par le chemin de Canaud qui mène à la combe de Canaud, et la limite est par les pentes du Mont Ventoux, qui en font une limite naturelle. Les terrains situés derrière le camping n'ont pas pu être maintenus en zone urbaine dans le présent projet de P.L.U., en raison de difficultés techniques de desserte. Ces terrains présentant un caractère naturel ont été introduits à la zone naturelle (N).

Ce secteur est un espace constitué de bâtiments d'habitation et d'activités. Ce secteur comprend également le camping municipal et des gîtes d'étape. Situé sur les premières pentes du Mont Ventoux, ce secteur est bordé à l'est par des espaces boisés.

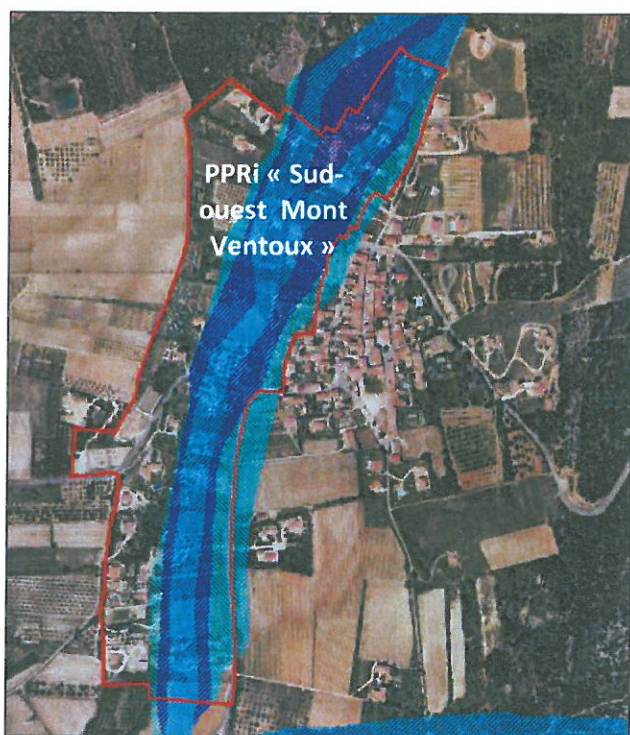
La partie haute de ce secteur est visible depuis la route de Bédoin. Lors de l'élaboration du précédent document d'urbanisme, une limite d'urbanisation avait été délimitée, pour tenir compte de ce cône de vue, impliquant une importante réduction de l'ancienne zone urbaine. Ainsi, la limite de ce secteur reprend les recommandations de limite d'urbanisation définies dans le précédent document d'urbanisme.

Cette zone intègre des constructions plus récentes, construites sur un modèle urbain type pavillonnaire, où l'on retrouve un tissu urbain relativement aéré.

Une grande partie de ce secteur n'est aujourd'hui plus cultivé ; il reste quelques plantations d'arbres fruitiers. Les terrains les plus proches de la zone UA sont classés en zone **UB**. Le reste de ce secteur, présentant un tissu urbain plus lâche et correspondant en grande partie à la zone NB du précédent document d'urbanisme, est classé en zone **UC**. Il s'agit d'un espace que la municipalité souhaite voir se densifier, compte tenu de sa proximité avec le village et de la présence de nombreuses constructions.

Ce secteur comprend, également, un secteur **UBt**. Il s'agit du camping municipal, sur lequel, seuls pourront être autorisés les constructions, équipements et installations liés aux activités de tourisme, loisirs et sportives, ainsi que les équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Secteur 3 : L'extension ouest de l'urbanisation



Ce secteur constitue la frange ouest de l'urbanisation. Ce secteur s'inscrit dans la continuité du village et s'inscrit à l'ouest de la route principale qui traverse le village et qui se prolonge au nord par le chemin de Canaud. La limite au sud est constituée de terrains cultivés, correspondant au début de la plaine agricole. Sa limite ouest est constituée par un plateau cultivée, menant à Bédoin.

A l'est de ce secteur, se trouve un secteur urbanisé qui forme la partie du village et son extension sud. Ainsi, ce secteur s'inscrit en continuité de la zone UA (secteur 1) et des secteurs 2 et 4.

Les terrains qui forment une partie de la couronne de la zone UA sont classés en zone **UB**. Le reste de ce secteur, présentant un tissu urbain plus lâche et correspondant en grande partie à la zone NB du précédent document d'urbanisme, est classé en zone **UC**.

Il s'agit d'un secteur déjà très urbanisé, fortement impacté par le risque inondation, représenté par le PPRi « Sud-Ouest du Mont Ventoux », rendant certains terrains impropres à la construction. Ce secteur est également impacté, sur sa partie nord, par un risque feu de forêt. Ce secteur est légèrement incliné sur sa partie la plus à l'ouest. La majeure partie de la zone NB du POS a été maintenue, afin de permettre la réalisation de constructions sur la partie la moins exposée au risque inondation. Seuls les terrains fortement impactés par le

risque inondation et le risque feu de forêt, et présentant un caractère à dominante naturelle, ont été sortis des zones urbaines du précédent document urbanisme et intégrés à la zone naturelle.

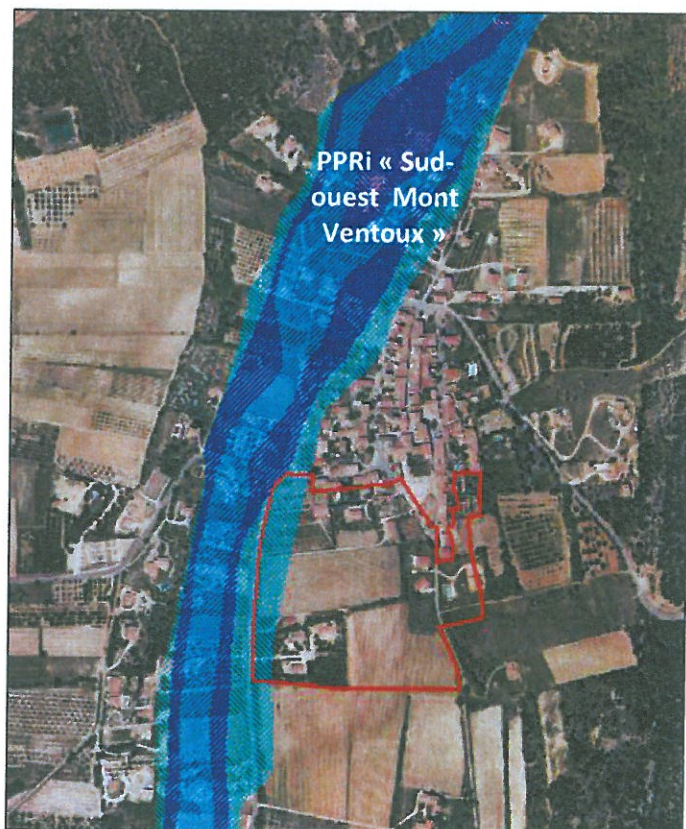
Situé en légère pente, ce secteur ne présente pas de contrainte particulière en terme d'intégration paysagère, dans la mesure où l'entrée dans le village, depuis la route venant de l'ouest, la RD19, offre une vue plongeante sur ce dernier, et où aucun élément bâti ne viendra compromettre cette perspective.

Ce secteur comprend un secteur classé en zone **AU**. Il s'agit d'une zone d'extension de l'urbanisation que les élus souhaitent pouvoir renforcer, dans la continuité de la zone UC de ce secteur. Cette zone correspond à une partie de la zone NB et de la zone UB du précédent document d'urbanisme. Il s'agit d'un secteur qui pourra être ouvert à l'urbanisation dès lors qu'il sera correctement desservi par la voirie. Pour ce faire, un emplacement réservé a été délimité dans ce secteur.

Ce secteur comprend un secteur **Nm**. Il s'agit du cimetière du village qui marque l'entrée ouest du village, avec une vue plongeante sur le centre. Un projet d'extension est envisagé, ce qui justifie la localisation d'un emplacement réservé et la délimitation de ce secteur.

Pour ce secteur, l'indice **f1 et f2** signifie que les terrains qui portent cette appellation sont soumis à un risque feu de forêt.

Secteur 4 : L'extension sud de l'urbanisation



Il s'agit d'un secteur localisé en continuité du vieux village (secteur 1) et situé en entrée sud de village.

Ce secteur partiellement urbanisé, s'étend au sud du village et reprend les grandes délimitations du précédent document d'urbanisme, ainsi qu'un secteur d'extension. Ce secteur est concerné par un lotissement, en cours de réalisation, qui devrait permettre d'accueillir une dizaine de construction.

Ces terrains, qui forment la partie sud de la couronne de la zone UA, sont classés en zone **UB**. Dans la continuité de la zone UB de ce secteur, les terrains ont été classés en zone **UC**, afin de favoriser le développement d'une urbanisation de moins en moins dense au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre historique.

Ce secteur intègre la seule zone d'extension de l'urbanisation, ajoutée par les élus à l'enveloppe urbaine du précédent document d'urbanisme. Ce secteur a été intégré dans une zone **AU**, que les élus souhaitent

pouvoir renforcer dans la continuité de la zone UB de ce secteur. Il s'agit d'une zone qui pourra être ouverte à l'urbanisation, dès lors qu'elle sera desservie par les réseaux publics, notamment d'assainissement. Cette zone comprend une construction qui dispose d'un système d'assainissement individuel et qui est concernée par le projet d'extension du réseau public d'assainissement.

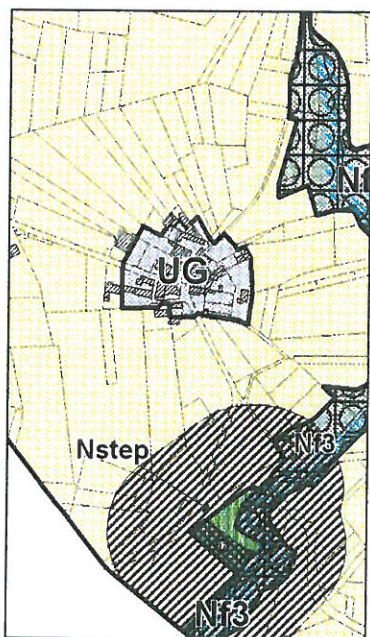
L'objectif dans ce secteur est de permettre l'accueil de population à proximité immédiate du village et des équipements publics. Les limites du secteur ont été dictées d'une part, par des éléments d'infrastructure (voie, réseau d'assainissement) et d'autre part, par un souci d'intégration dans le site.

Dans le prolongement est de ce secteur, la zone NA du précédent document d'urbanisme a été supprimée. Le manque d'équipements publics et les difficultés rencontrées pour l'urbanisation de cette zone a conditionné son déclassement et son introduction dans une zone agricole (A) du P.L.U..

Ce secteur comprend des secteurs **UBp** et **UCp**, délimités en entrée de village, au lieu dit le Château, en raison de la présence d'un cône de vue sur le centre ancien. Les prescriptions concernent l'orientation du faitage des constructions, afin d'assurer une bonne lisibilité de la silhouette du village.

Une partie de ce secteur est concernée par le risque inondation issu du PPRi « Sud-ouest du Mont Ventoux », pour laquelle des prescriptions s'appliqueront aux constructions et installations.

Parti d'aménagement et justification du zonage : **le hameau « des Gaps »**



Le hameau des Gaps représente le hameau le plus important présent sur le territoire communal de Flassan. Il s'agit d'un véritable lieu de vie, à forte vocation résidentiel.

Le hameau des Gaps est raccordé au réseau collectif d'assainissement. Un projet d'extension de la station d'épuration du hameau des Gaps est envisagé, afin d'anticiper une évolution des besoins, surtout en période estivale.

Ce hameau est localisé à l'extrême sud-ouest du territoire communal, à environs 3 km. Il est complètement déconnecté du reste du village. La volonté des élus est de conforter l'attractivité et le dynamisme du village. Ainsi, les nouvelles constructions ne seront pas autorisées, dans ce secteur. Et seules pourront y être autorisées, les extensions des constructions existantes et leurs annexes.

Le hameau des Gaps est dorénavant délimité dans un secteur **UG**, dont la délimitation s'appuie sur les parcelles bâties et les jardins attenants à ces constructions d'habitation. Les bâtiments agricoles nécessaires à une exploitation agricole et les sièges d'exploitation agricole ont été maintenus en zone agricole, afin de ne pas handicaper le développement de ces activités.



c) Accueillir une population diversifiée

La commune de Flassan connaît une demande croissante d'installation de nouveaux ménages sur son territoire. L'ouverture de terrains à l'urbanisation poursuit cet objectif. De plus, les élus souhaitent mettre en œuvre une politique de mixité sociale sur la commune. Cet objectif vise à revitaliser le village et à soutenir les services communaux et le petit commerce, en accueillant davantage de population. La commune de Flassan met à la disposition de ses habitants 2 logements locatifs sociaux municipaux.

Les élus ont la volonté de permettre l'accueil et le maintien sur la commune de jeunes ménages en favorisant le développement de l'offre en logements locatifs et en accession à la propriété, pour les personnes à revenus moyens dans le village.

Pour ce faire, les élus ont entrepris une démarche auprès de l'Etablissement Public Foncier de la Région PACA (EPFR PACA), afin d'analyser les potentialités sur le territoire de la commune. Les travaux se sont avérés infructueux, en raison de la rareté des terrains et du prix du foncier.

Face à ce constat, les élus ont fait le choix de développer un projet de 2 logements locatifs à loyers maîtrisés, dans un bâtiment communal situé dans le centre du village, au même titre que les logements locatifs municipaux actuellement loués, afin de renforcer l'offre de ce type de logements.

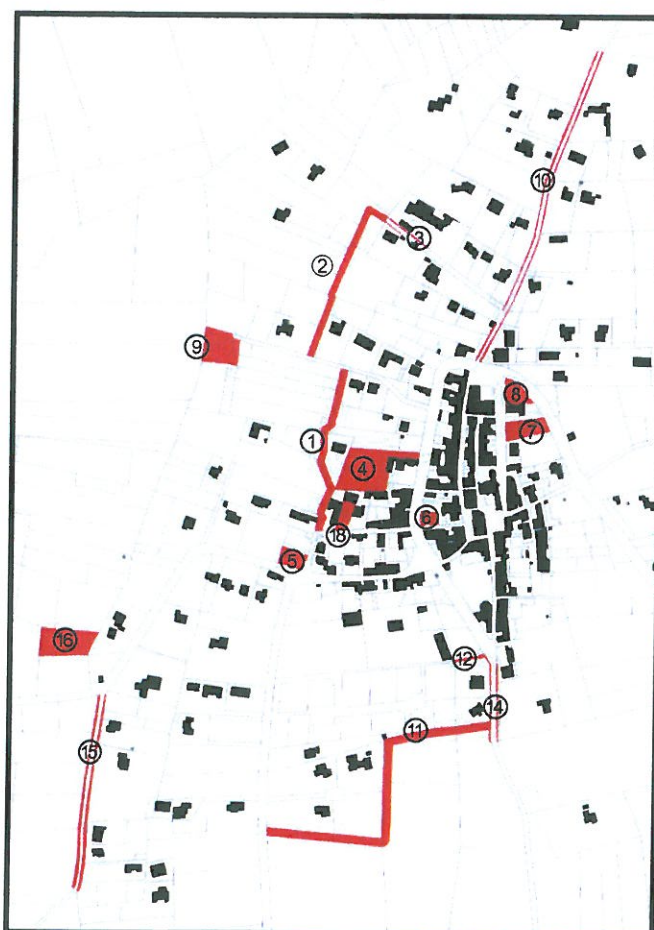
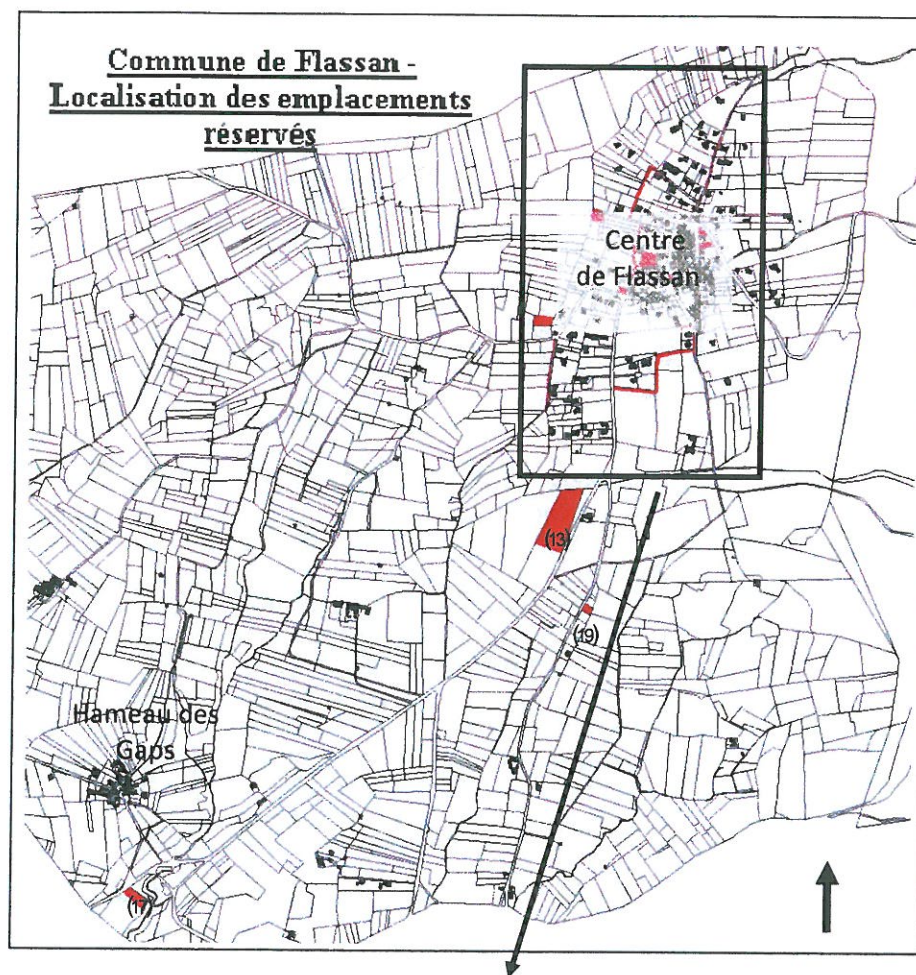
De plus, les élus ont supprimé les superficies minimales qui s'appliquaient dans les zones urbaines du précédent document d'urbanisme. Le but étant de favoriser la densification de certains secteurs et l'accession à la propriété aux jeunes ménages.

d) Favoriser un développement harmonieux de la commune

La commune présente encore quelques manques en matière d'équipements et connaît quelques problèmes, notamment liés au stationnement et à l'accessibilité de certains terrains. Pour répondre à ces problèmes et favoriser ainsi un développement harmonieux de la commune en mettant en adéquation la capacité des équipements avec la population souhaitée, les élus ont décidé de délimiter des emplacements réservés.

Ces emplacements réservés concernent :

- L'agrandissement de chemins communaux. Il s'agit des emplacements réservés n°3, 10, 14 et 15.
- La création d'une voirie (n°1, 2 et 11) et de l'aménagement d'un chemin piéton (n°12), afin d'assurer un aménagement cohérent de la zone d'extension de l'urbanisation.
- L'extension du cimetière. Il s'agit de l'emplacement réservé n°16.
- L'aménagement des abords immédiats de la source du cavage. Il s'agit de l'emplacement réservé n°9.
- La création d'une école maternelle. Il s'agit de l'emplacement réservé n°4.
- La création des ateliers techniques municipaux. Il s'agit de l'emplacement réservé n°18.
- L'aménagement de parking. Il s'agit des emplacements réservés n°5, 7 et 8.
- L'extension de la station d'épuration du hameau de Gaps. Il s'agit de l'emplacement réservé n°17. Et l'extension de la station d'épuration du village (emplacement réservé n°19).
- La réalisation d'une place publique. Il s'agit de l'emplacement n°6.
- Et la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales. Il s'agit de l'emplacement réservé n°13. Cet emplacement a pour objectif d'apporter une solution technique au problème de ruissèlement des eaux pluviales constaté au sud du village. En effet, la commune est actuellement équipée d'un fossé, situé le long de la route départementale, sous dimensionné au regard de l'importance du débit des eaux pluviales collectées du village. Ainsi, les élus envisagent la réalisation d'un collecteur d'eau pluviale, le long de la route départementale, qui se jetterait dans le bassin de rétention, objet du présent emplacement réservé. Une fois collectées, ces eaux pourront être renvoyées selon un débit contrôlé dans le milieu naturel, le cours d'eau de l'Auzon. Ainsi, cet équipement permettra de maîtriser le débit d'eau envoyé en aval du village de Flassan.



Sur ces terrains réservés, toute construction est interdite, de façon à garantir l'utilisation du sol, selon les souhaits du conseil municipal. En contrepartie, le propriétaire du terrain peut mettre la collectivité locale en demeure d'acquérir ce terrain. Cette dernière a un an pour procéder à l'acquisition. Le prix peut être fixé, soit à l'amiable, soit comme en matière d'expropriation, selon une estimation faite en fonction de l'usage des terrains.

Certains équipements publics présents au sein de la zone agricole ont été identifiés dans des secteurs N (Naturel) spécifiques afin d'une part, de permettre soit leur réalisation soit des travaux et aménagements pour les équipements existants, et d'autre part, de les « sortir » de la zone agricole.

Il s'agit des secteurs :

- **Nstep**, qui correspond à l'emprise des stations d'épuration existantes et de leur extension, dans lequel seuls sont autorisés les constructions, extensions, installations, aménagements et équipements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés et nécessaire au fonctionnement de la station d'épuration ainsi que les installations publiques ou d'intérêt collectif.
- **Nm**, qui correspond à l'emprise du cimetière, dans lequel seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion et à l'utilisation du cimetière ainsi que les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

e) Soutenir l'activité artisanale, commerciale et touristique

Au regard de la taille du village, la commune de Flassan possède un tissu économique dynamique qui profite aussi bien aux touristes qu'aux résidents à l'année. De plus, certaines activités de service, notamment les artisans, ne se limitent pas à la réponse des besoins de la population locale.

L'objectif de la municipalité est d'assurer une bonne intégration des activités dans les zones urbaines du village, dans le but de soutenir le petit commerce et l'artisanat, indispensables à la dynamisation du village, et contribuant ainsi à la mixité des fonctions urbaines.

L'objectif de la municipalité est également de soutenir l'activité commerciale par le maintien et l'apport de nouveaux ménages, dans le centre du village. La délimitation des zones constructibles, en continuité du pôle urbain, poursuit cet objectif. Il s'agit d'éviter la dispersion de la population. Ainsi, la localisation de ces zones, en continuité du centre-village, a bien pour fonction de faire en sorte que les nouveaux habitants participent pleinement à la vie du village en pouvant accéder aisément aux commerces et aux services.

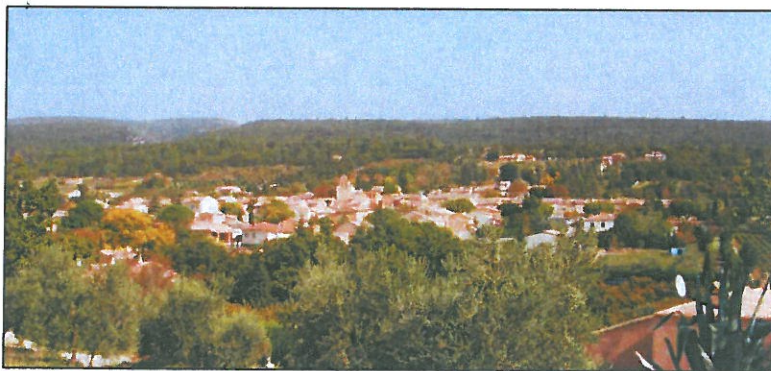


La volonté d'offrir des places de stationnement dans le cœur du village a également pour objectif de permettre une accessibilité facile aux commerces, conditions sine qua non pour leur dynamisme.

Flassan est attractif en terme touristique. En effet, la commune est réputée pour la qualité de son site, située au pied du Mont Ventoux. Le tourisme est un secteur d'activité complémentaire à celui de l'agriculture.

Les élus souhaitent maintenir l'attrait touristique du village. Le Plan Local d'Urbanisme, à travers plusieurs aspects, vise à atteindre cet objectif.

Tout d'abord, la délimitation des secteurs ouverts à la construction a été opérée en prenant en compte la préservation des vues sur le village, et en s'attachant à définir des règles de constructibilité compatibles avec la qualité du site. Ainsi, les zones constructibles ont été définies de manière à ce que le village de Flassan conserve sa silhouette.



De même, les espaces boisés présentant le plus grand intérêt ont été protégés et classés en Espace Boisé Classé, afin de maintenir l'aspect visuel du site, et deux secteurs **Ap** ont été déterminées de manière à préserver la qualité esthétique de certains secteurs, et afin de maintenir les vues et paysages les plus courus par les touristes et les habitants. La réglementation applicable à la zone agricole, dans laquelle seules pourront être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, vise également à préserver le site, en limitant les nouvelles constructions.

De plus, la délimitation des aires de stationnement dans le cœur de village visent également à permettre l'accueil de touristes dans de bonnes conditions, aussi bien pour ceux désireux de profiter de la vie du village et de ses commerces, que pour ceux préférant partir à la découverte du Mont Ventoux.

La volonté des élus de maintenir l'attrait touristique de la commune a également pour objectif de soutenir l'activité commerciale. Les touristes dynamisent effectivement l'activité économique, qu'il s'agisse de produits liés à la viticulture, de commerces de proximité, ou de bars et restaurants.

Enfin, pour assurer la pérennité des équipements d'accueil touristique présents dans le centre du village, les élus ont souhaité classer le camping municipal, dans un secteur **UBt**, secteur réservé aux équipements, constructions et installations liés aux activités de tourisme, de loisirs et sportives.

f) Le Plan Local d'Urbanisme et le Plan Local de l'Habitat

Le Plan Local de l'Habitat de la COVE définit des objectifs chiffrés pour répondre aux enjeux et insuffisances mis en évidence dans le diagnostic du P.L.H..

Pour l'ensemble de la COVE, l'objectif en terme de production de logements est fixé à 2402 logements pour une durée de 6 ans, soit 400 logements par an.

Le PLH fixe à Flassan un objectif de 12 nouveaux logements, pour 6 ans (2 logements par an), répartis de la manière suivante :

- 5 locatifs, dont 3 logements locatifs sociaux ;
- 7 logements en accession à la propriété, dont 5 à prix maîtrisés.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Flassan doit être en cohérence avec les objectifs du PLH de la COVE.

Les élus ont intégré dans la réflexion relative à l'élaboration du P.L.U., les objectifs du Plan Local de l'Habitat.

Les objectifs du PLH, et notamment ceux relatifs aux logements locatifs sociaux et aux logements en accession à la propriété à prix maîtrisés, seront réalisés pour l'essentiel sur des terrains communaux. En effet, la municipalité a déjà réalisé deux logements locatifs sociaux et souhaite poursuivre la réalisation des objectifs du P.L.H. sur des terrains communaux.

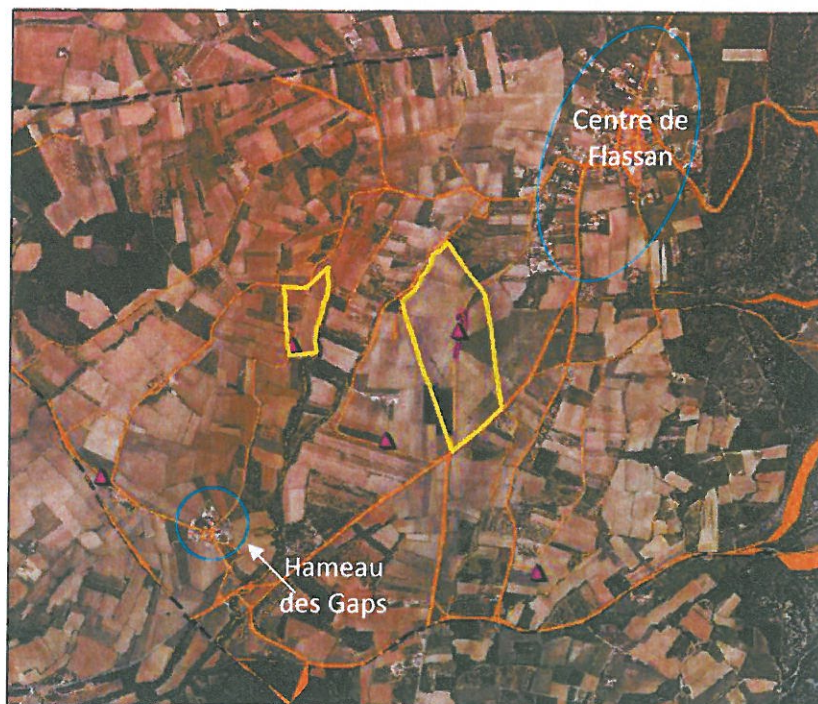
III.2.2 – Orientations en matière de préservation du territoire

a) Mieux définir la protection des vues et des paysages

L'espace agricole de la commune de Flassan est bien préservé du mitage. Dans le paysage agricole, des cabanons parsèment cet espace venant agrémenter l'identité, encore fortement agricole du territoire de Flassan. Élément d'authenticité, ces cabanons égaient le paysage. Le relief et le patrimoine, bâti, cultivé ou naturel, confèrent à Flassan un charme et une identité qu'il convient de préserver. Les élus ont fait le choix de délimiter des cônes de vue à préserver et d'identifier les espaces les plus sensibles, ainsi que les éléments du petit patrimoine rural remarquable à sauvegarder.

La sauvegarde des vues et des paysages est une préoccupation qui se retrouve dans tous les aspects du Plan Local de l'Urbanisme, et notamment :

- dans la délimitation des zones constructibles ;
- dans la réglementation applicable à différentes zones ;
- dans la délimitation des espaces boisés classés.



Localisation des 2 secteurs agricoles à forte valeur paysagère et des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1.7° du C.U.



- ❶ Vue depuis la RD184, au sud du village, offrant des perspectives sur le Mont Ventoux
- ❷ Vue depuis une route touristique traversant les espaces cultivés et offrant des perspectives sur le Mont Ventoux

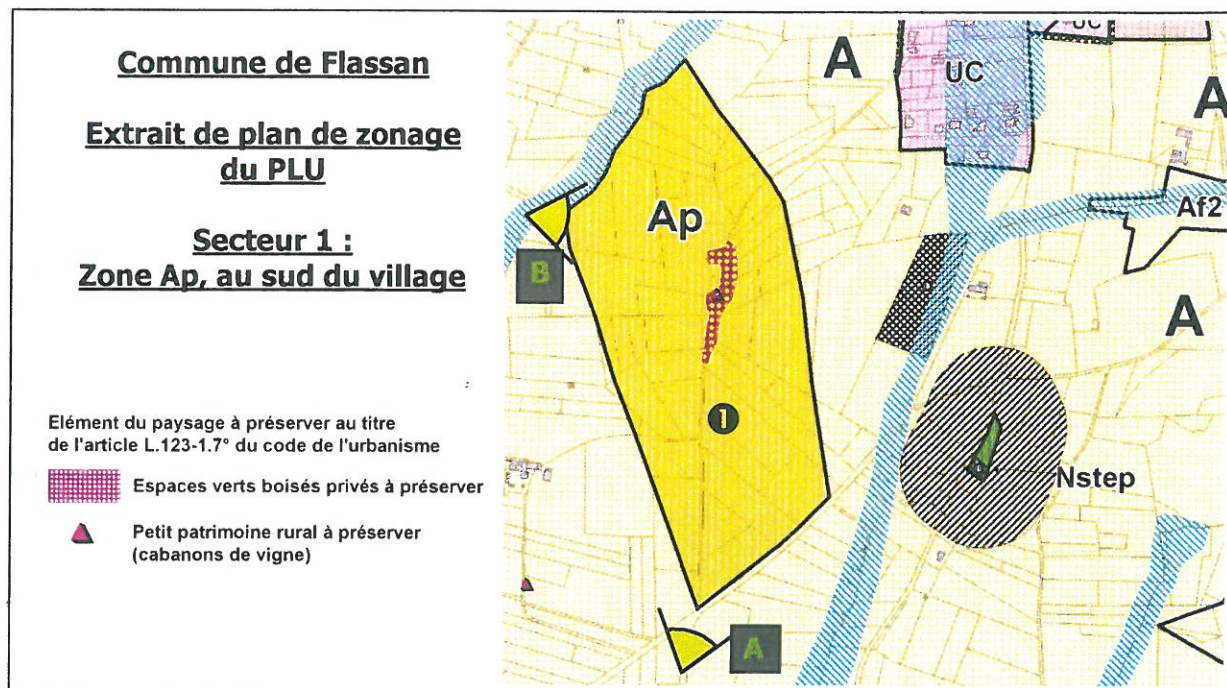
▪ Les secteurs AP en zone agricole

L'espace agricole présente une inconstructibilité stricte en 2 points du territoire communal. Ces sites présentent, en effet, une valeur paysagère plus forte, compte tenu de leur localisation, tout en protégeant le patrimoine bâti existant. Ces secteurs intègrent également des éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme et des éléments du petit patrimoine rural (cabanon de vigne) identifiés au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme, afin d'assurer leur préservation en soumettant leur démolition à permis de démolir.

Secteur 1 : Le cône de vue sur le mamelon cultivé et le Mont Ventoux

Une attention toute particulière a été portée sur le cône de vue sur le glacis agricole offrant de belles perspectives en direction du Mont Ventoux, depuis la RD 184, au sud.

En effet, les élus ont souhaité délimiter une vaste zone **Ap** (Agricole protégée) dans laquelle, pour des raisons paysagères, aucune construction ne pourra être réalisée. L'objectif étant de maintenir l'usage agricole du sol, dans ce secteur stratégique, en raison de sa localisation, situé en entrée de village. Ce secteur constitue, de fait, une des vitrines de l'agriculture de Flassan, mais également une vitrine du village, valorisant son entrée, notamment pour le tourisme. En effet, depuis la RD.184, la silhouette du Mont Ventoux est facilement identifiable en second plan, avec comme repère principal son sommet éclatant à toutes les saisons de l'année. De plus, les terrains cultivés sur le mamelon, situés en premier plan, participent à la qualité du site et mettent en valeur les perspectives sur le Mont Ventoux. Cet espace vierge offre une perspective que les élus souhaitent conserver. Cette zone a été délimitée en prenant pour limite la RD.184, au sud, et la limite boisée du vallon des Peyres, au nord.



C'est la présence de plusieurs éléments paysagers qui justifient la qualité remarquable de cet espace. Il s'agit d'un vignoble vierge de toutes constructions, de la présence d'un espace boisée remarquable et d'un cabanon de vigne, situés au sommet de ce petit mamelon cultivé. Afin de préserver cet ensemble paysager, les élus ont souhaité maintenir les espaces boisés privés et le cabanon, en les identifiant, au titre de l'article **L.123-1.7°** du code de l'urbanisme.



Concernant l'élément boisé, en raison de la présence de vigne autour de cet espace, les élus ont décidé de classer cet ensemble boisé au titre de l'article **L.123-1-7°** du CU et non pas en espace boisé classé. En effet, cet article permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à qualifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

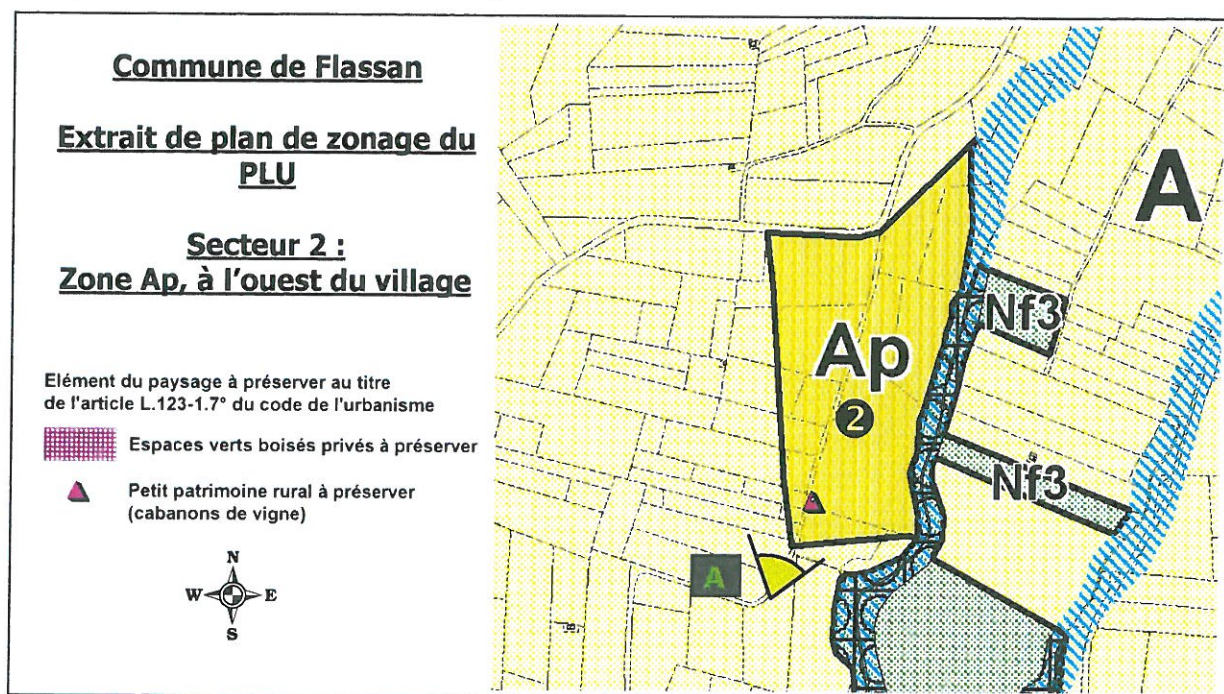
Ainsi, cet ensemble boisé, identifié au titre de l'article **L.123-1-7°** du CU, doit être protégé, et le règlement du P.L.U. y définit la notion de préservation de la silhouette générale de la trame végétale visible depuis l'espace public. Cette préservation ne va pas à l'encontre d'aménagements légers destinés à permettre la continuité de l'activité agricole. En effet, il est précisé dans le règlement, que des ouvertures pourront être autorisées, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation des terres agricoles.

Concernant le cabanon de vigne, élément du petit patrimoine rural, l'identification au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme permettra d'assurer leur préservation, en soumettant leur démolition à permis de démolir.



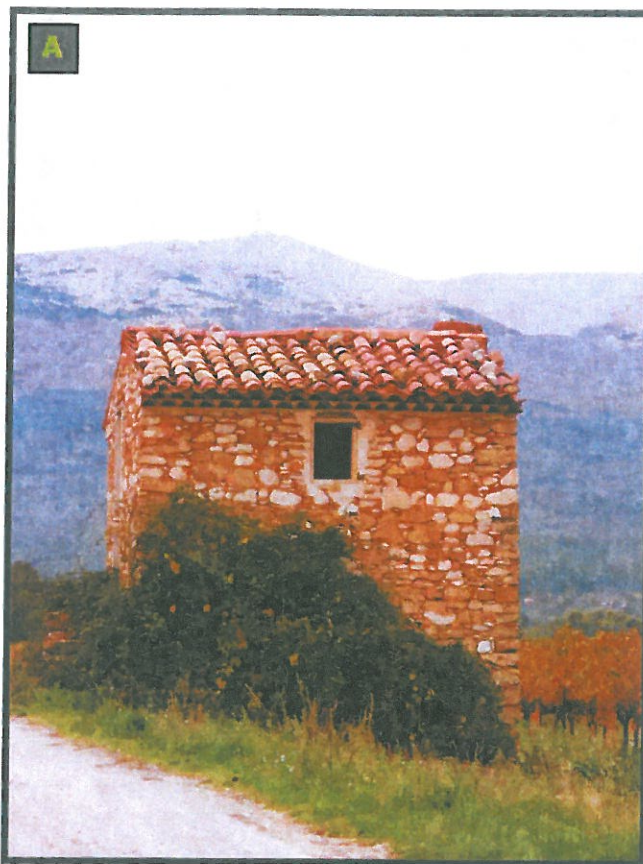
Secteur 2 : Cône de vue sur le Mont Ventoux ; paysage identitaire de Flassan

Il a été délimité un second secteur **Ap**, à l'ouest du village. Cet espace agricole est à protéger, du fait de l'extrême sensibilité du site. En effet, il s'agit d'un point de découverte du village, depuis une route communale traversant les espaces cultivés de Flassan. Situé sur un léger plateau, il donne une impression de surplomb sur la plaine agricole, avec une perspective qui s'ouvre sur la montagne mythique du Ventoux.



Ainsi, les élus ont souhaité délimiter une zone **Ap** (Agricole protégée) dans laquelle, pour des raisons paysagères, aucune construction ne pourra être réalisée, à l'exception de l'entretien des cabanons de vigne. L'objectif étant de maintenir l'usage agricole du sol, dans ce secteur stratégique, en raison de la vue exceptionnelle sur le Mont Ventoux. Ce secteur est principalement occupé par des cultures basses, ainsi que par la présence d'un cabanon de vigne. Ce secteur constitue, de fait, une des vitrines de l'agriculture de Flassan, mais également une vitrine du village.

C'est la présence de plusieurs éléments paysagers qui justifient la qualité remarquable de cet espace. Il s'agit d'un vignoble vierge de toutes constructions et de la présence d'un cabanon de vigne, situé en premier plan. Afin de préserver cet ensemble paysager, les élus ont souhaité maintenir le cabanon, en l'identifiant, au titre de l'article **L.123-1.7°** du code de l'urbanisme.



Cet ensemble paysager est devenu un des éléments identitaires de la commune de Flassan, à tel point, qu'il figure sur les cartes postales et supports de communication de la commune. La délimitation de ce secteur **Ap** s'est appuyée sur l'angle de vue repris sur les cartes postale, intégrant de fait le cabanon de vigne, afin qu'aucun n'éléments ne viennent perturber cet ensemble paysager.

▪ **Les éléments du petit patrimoine rural**

Les cabanons de vigne, éléments du petit patrimoine rural, ont été identifiés au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme. Cette identification permettra d'assurer leur préservation, en soumettant leur démolition à permis de démolir. Ce choix d'identification fait suite à un inventaire du petit patrimoine rural agricole réalisé par les élus, sur l'ensemble du territoire communal, afin de localiser les cabanons et bergeries présentant un intérêt patrimonial ; en raison de leur qualité architecturale et de leur perception dans le paysage agricole.



b) Préserver et protéger les espaces agricoles

La commune de Flassan possède un espace agricole étendu et révélateur de l'histoire et de l'économie du village. Ce territoire, qui a été préservé du mitage, compose un aspect fondamental du paysage local. L'espace agricole, qui recouvre plus d'un tiers du territoire, est composé de deux types de culture principale où se mêlent : vignes et cerisiers, et est implanté depuis la plaine (plateau vallonné offrant des perspectives sur le Mont Ventoux) jusque sur les premières pentes du Mont Ventoux. La culture de la vigne est valorisée sur Flassan par une Appellation d'Origine Contrôlée : « Ventoux ».



Les élus ont donc souhaité protéger l'espace agricole, en limitant la superficie des terrains destinés à être urbanisés et en essayant, dans la mesure du possible, de rendre constructible des terrains non cultivés ou présentant un potentiel moins important.

Ils ont également souhaité protéger l'espace agricole en délimitant une zone **A** (agricole), sur les terrains présentant le potentiel agronomique le plus important, dont la défense sera assurée par une réglementation adaptée qui n'autorise que les occupations du sol liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

Ainsi, dans la zone **A** seuls peuvent être autorisés :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, elles devront former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.
- les équipements d'accueil touristique qui ont pour support l'exploitation agricole, à condition que ces constructions trouvent leur place dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments ;
- les camping à la ferme : limités à 20 personnes ou 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que celles-ci ne portent pas atteinte à l'activité agricole ;
- les piscines et les abris piscines dès lors que leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m² et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante ;
- les extensions des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Après agrandissement(s), la surface hors œuvre nette du logement ne pourra dépasser 250 m² ;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés ;
- Les clôtures.

Territoire de Montagne, la commune de Flassan présente comme particularité d'accueillir des troupeaux de moutons, en zone de montagne. Pour assurer le maintien de l'activité pastorale, les élus ont fait le choix de permettre l'accueil de bergers en zone de feux de forêt, considérant également que les troupeaux de montons entretiennent la forêt et participent à la défense contre les feux de forêt.

Ainsi, trois bergeries ont été identifiées, dans la zone de montagne, et ont été classées en secteur **Abf2**, afin de permettre la restauration des ces bergeries, qui pourra être proposée au financement du FNADT. Ces trois bâtiments correspondent aux bergeries

situées sur le territoire communal et présentant un potentiel certain. D'ailleurs, parmi ces trois bergeries, la bergerie « Peyrière » fait déjà l'objet d'une convention d'occupation, signée en 2003 entre la mairie et un berger, d'une durée de 9 ans. La restauration de ces bergeries est nécessaire pour permettre un espace d'habitation conforme aux besoins des bergers.

Les secteurs **Abf2** ont été délimités avec un rayon de 25 mètres autour des bâtiments de la bergerie. Cependant **cette délimitation n'induit pas que toute l'aire du secteur soit constructible**, dans la mesure où les constructions autorisées devront trouver leur place en priorité en continuité de ces bâtiments.

De plus, pour assurer la sécurité des personnes, une aire de sécurité est prévue autour des bâtiments, portant à 100 mètres la zone de débroussaillage, et les accès menant à la bergerie seront également débroussaillés.

Ainsi, dans la zone **Abf2** seuls peuvent être autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, elles devront former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation.
- l'aménagement d'un logement d'une superficie de maximum de 30m² s'il est nécessaire à l'activité pastorale et intégré dans les bâtiments existants
- Les clôtures ;
- les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que celles-ci ne portent pas atteinte à l'activité agricole ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

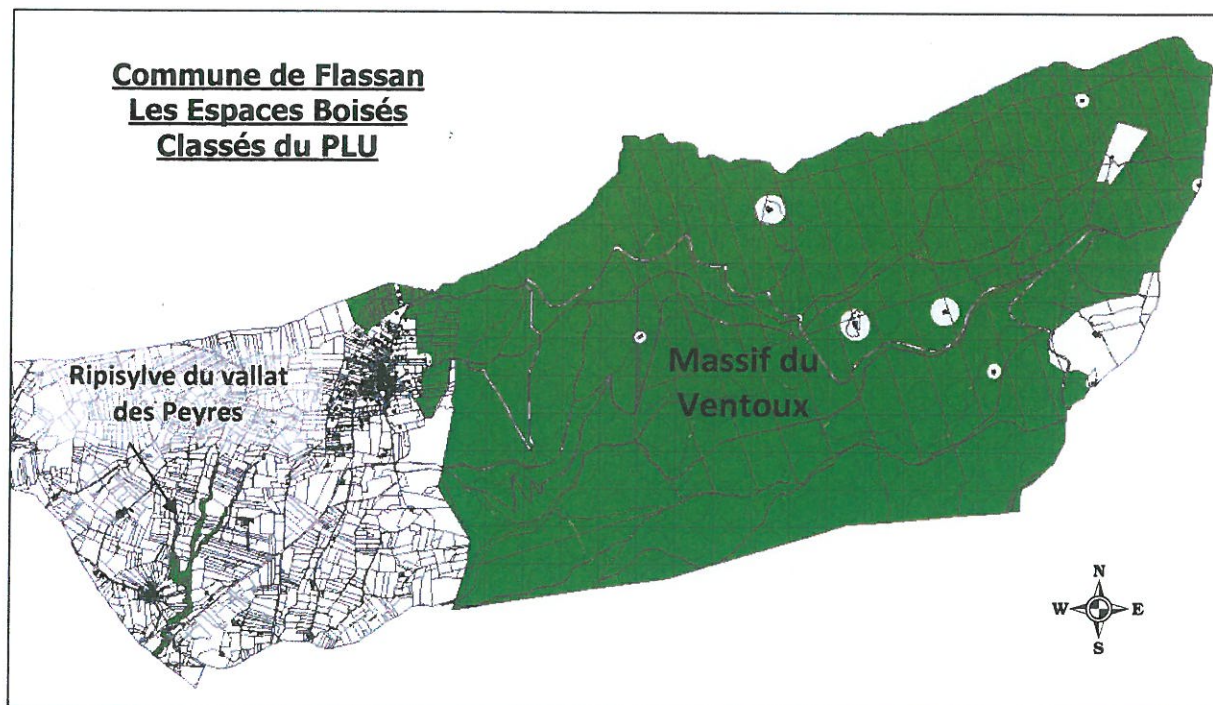
Il convient de rappeler que les élus ont également élaboré le projet agricole communal par la définition d'une zone agricole inconstructible pour des raisons paysagères (**zone Ap**).

La zone agricole comprend trois zones non aedificandi. Il s'agit tout d'abord du périmètre institué autour des stations d'épuration du hameau des Gaps et du village, afin de protéger d'éventuelles installations des nuisances occasionnées par ces équipements. Enfin, la troisième zone non aedificandi se trouve à l'ouest des zones urbaines. Il s'agit des terrains situés sur la plaine agricole de Bédoin et sur lesquels la canalisation de la source du cavage passe. Il s'agit de limiter l'urbanisation sur ces terrains, afin de protéger la source.

Ces zones intègrent également les risques naturels. Ainsi, l'indice **f2 et f3** signifie que les terrains qui portent cette appellation sont soumis à risque feu de forêt. De plus, une partie de cette zone est concernée par le risque inondation issu du PPRi « Sud-ouest du Mont Ventoux », pour laquelle des prescriptions s'appliqueront aux constructions et installations.

c) Maintenir et protéger les milieux naturels et les espaces boisés

Les espaces boisés sont concentrés sur les terrains en pente assez forte du massif du Mont Ventoux. Le massif du Mont Ventoux est concerné par de nombreuses zones de protection (ZNIEFF, NATURA 2000, réserve de biosphère) pour l'intérêt écologique du milieu. Enfin, quelques espaces boisés enrichissent le paysage agricole et s'organisent autour de la ripisylve du vallon des Peyres.



Afin de permettre le maintien et la protection des espaces boisés présentant un intérêt tant sur le plan écologique, environnemental, que sur le plan paysager, les élus ont décidé de délimiter des espaces boisés classés sur le territoire communal.

L'instauration du statut d'espaces boisés classés découle de l'application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ils délimitent des espaces boisés 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) peut être autorisée, mais le défrichement est interdit. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en œuvre de la procédure de révision du PLU.

Les élus ont ainsi choisi de maintenir les Espace Boisé Classé (E.B.C.) définis dans le précédent document d'urbanisme. Il s'agit, de l'espace occupé par le **massif du Mont Ventoux** compte tenu de sa valeur et de sa prédominance paysagère (altitudes les plus élevées de la commune) mais aussi de son intérêt environnemental (secteur concerné par plusieurs périmètres de protection de la nature). Toutefois, on a été sortis des espaces boisés classés, les chemins et voies empruntés par les véhicules dans le massif, notamment les DFCI, afin de faciliter le débroussaillage de part et d'autre de ces voies. Dans la même logique, ont été sortis ceux situés dans un rayon de 50 mètres des constructions présentes dans les massifs. Cette distance a été portée à 100 mètres pour les futures bergeries (secteurs Abf2).



Enfin, les élus ont choisi de classer en **Espace Boisé Classé**, dans le Plan Local d'Urbanisme, l'espace occupé par la **ripisylve du vallon des Peyres**, compte tenu de son intérêt paysager et écologique, mais également compte tenu de sa fonction de régulation des écoulements fluviaux, et surtout en période de crue. En effet, ce vallon est concerné par le PPRi « Sud Ouest du Mont Ventoux » et déborde en période de forts événements pluvieux.



De plus, tous les grands espaces boisés présentant un intérêt écologique ou paysager ont été classés dans une zone **N**, dite naturelle, dans laquelle toutes les constructions sont interdites. Ce classement permet ainsi une plus grande protection de ces espaces.

Elle comprend également deux secteurs **Nstep**, qui correspondent à l'emprise des stations d'épuration existantes et de leur extension. Il s'agit de la station d'épuration du village et de celle du hameau des Gaps. Dans ces secteurs, seuls sont autorisés les constructions, extensions, installations, aménagements et équipements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés et nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration ainsi que les installations publiques ou d'intérêt collectif. Autour de ces deux secteurs, une zone non aedificandi a été délimitée, dans un rayon de 100 mètres, afin de préserver les constructions d'éventuelles nuisances dues au fonctionnement de ces équipements.

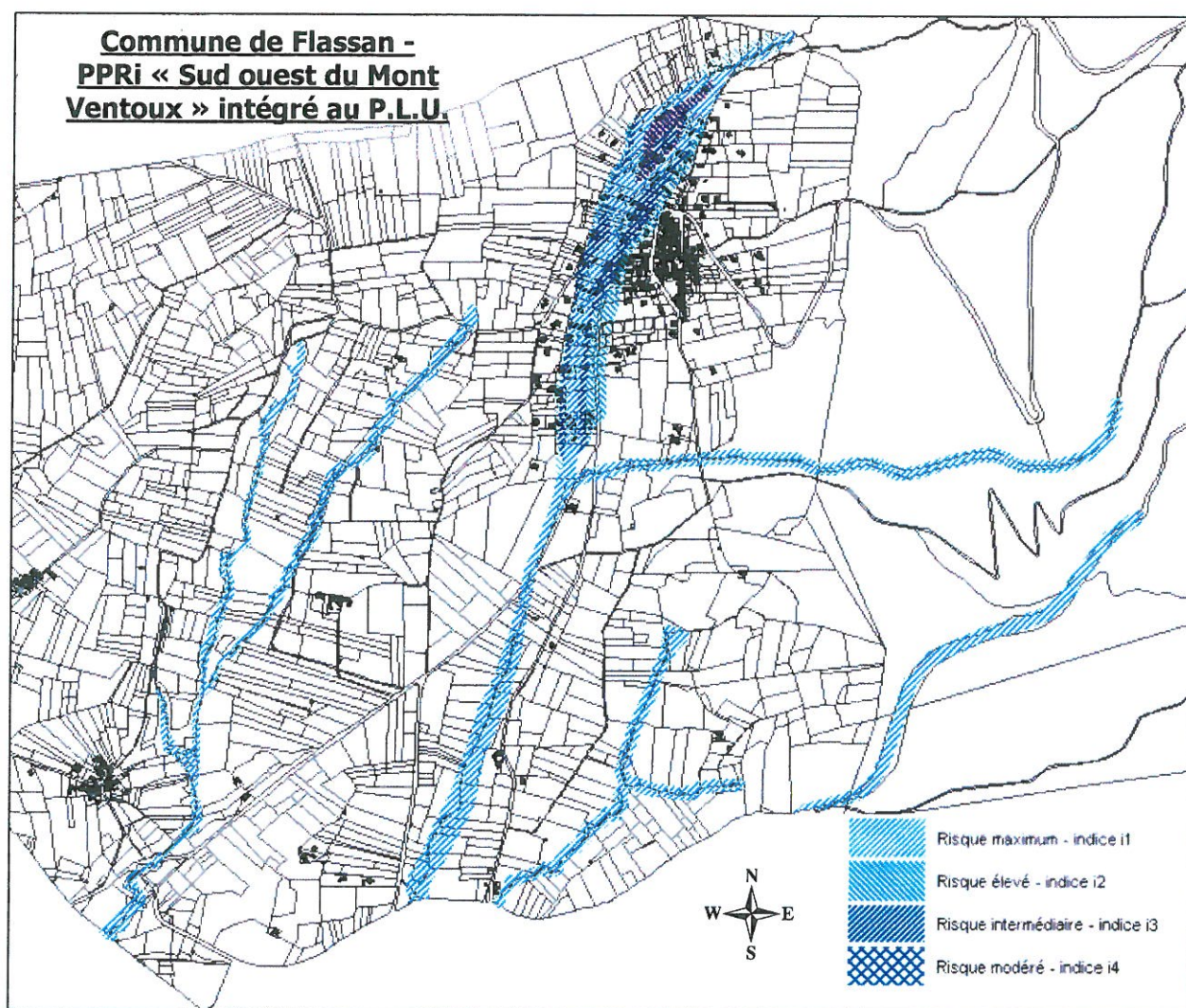
Enfin, cette zone comprend un secteur **Nm**, qui correspond à l'emprise du cimetière, dans lequel seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion et à l'utilisation du cimetière ainsi que les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou

d'intérêt collectif. Ce secteur intègre le parking du cimetière et un secteur d'extension, qui fait l'objet d'un emplacement réservé.

Cette zone intègre également les risques naturels. Ainsi, l'indice **f1, f2 et f3** signifie que les terrains qui portent cette appellation sont soumis à risque feu de forêt. De plus, une partie de cette zone est concernée par le risque inondation issu du PPRi « Sud-ouest du Mont Ventoux », pour laquelle des prescriptions s'appliqueront aux constructions et installations.

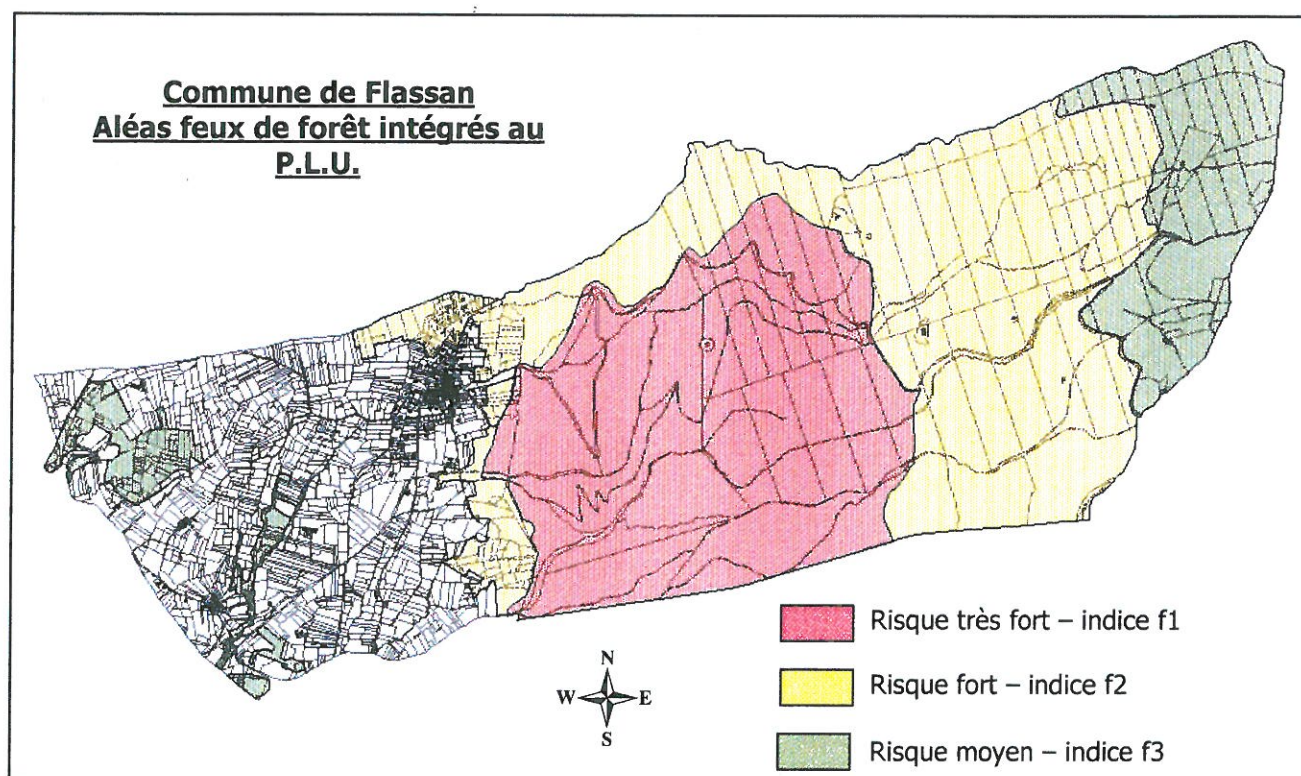
d) Prendre en compte les risques naturels

La commune de Flassan est située au pied du Mont Ventoux, duquel de nombreux cours d'eau et vallats sont soumis à des inondations par débordement de type torrentiel, en cas de fortes pluies. De plus, la présence de ce massif boisé sur le territoire communal engendre notamment la présence de risques feux de forêt dans le massif.



Le risque inondation auquel est soumis le territoire communal de Flassan est issu du Plan de Prévention des Risques Inondation concernant le « Sud-ouest du Mont Ventoux », approuvé le 30 juillet 2007. Ce document fait partie des servitudes d'utilité publique qui s'imposent à la commune de Flassan. Ainsi, des dispositions particulières s'appliquent aux constructions et installations sur l'ensemble du territoire communal, afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

La commune est également soumise à un aléa feu de forêt. Le risque incendie de forêt a été intégré dans le PLU, sur la base de la carte d'aléas feux de forêts transmise dans porté à connaissance des servitudes et risques qui s'appliquent sur le territoire de Flassan. Les zones présentant des risques feux de forêt concernent : les bois du massif du Ventoux, les bois du vallon des Peyres et quelques espaces boisés situés dans la plaine agricole. Des zones habitées sont concernées par ce risque. Ces espaces boisés sont, en très grande majorité, concernés par l'aléa très fort et fort, y compris dans les zones habitées. Le risque incendie de forêt a été intégré aux zones concernées par ce risque, par la création de secteurs présentant l'indice **f1 (très fort)**, **f2 (fort)** et **f3 (moyen)**, dans lesquels l'utilisation du sol est soumise à des prescriptions particulières.



III.3 – LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES – « L'ESPRIT DU REGLEMENT »

III.3.1 – Principes

Article R.123-4 (D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er})

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.

Article R.123-5 (D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er})

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°2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er} + D. n° 2004-531, 9 juin 2004, art. 2)

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zones 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 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 le projet d'aménagement et de développement durable 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° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er} + D. n° 2004-531, 9 juin 2004, art. 2)

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. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2^{ème} de l'art. R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Article R.123-8 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er})

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 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.

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.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédents, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le zonage traduit objectivement le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

III.3.2 – L'esprit du règlement

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 **UA**, **UB**, **UC** et **AU** 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.

Le secteur **UBt** étant destiné à accueillir des constructions liées aux activités de tourisme, de loisirs et sportives, les logements autres que ceux nécessaires aux activités sur la zone sont interdits.

La zone **UG** correspond au hameau des Gaps. Il s'agit d'un secteur urbanisé, mais dans lequel seules pourront être autorisées les extensions de constructions existantes, sans création de nouveau logement, et les constructions annexes, dès lors qu'elles représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U.. De plus, les constructions devront être réalisées en contiguïté des bâtiments existants.

Dans les zones **AU**, compte tenu de la présence de constructions, leur extension est autorisée.

Une partie de la zone **UC** est concernée par un risque incendie de forêt, dans lequel seules pourront être autorisées les extensions sous conditions spéciales.

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.

En zone **A**, les limitations visent à protéger le potentiel agronomique et économique des terres agricoles. Ainsi, en dehors des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, ne sont autorisées, que quelques occupations du sol (les activités complémentaires avec l'activité agricole, 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, où toute nouvelle construction est interdite. Seules les clôtures seront autorisées.

Le secteur **Abf2** correspond aux terrains sur lesquels l'aménagement de bergerie sera autorisé. Ainsi, en dehors des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, toute autre type d'occupation du sol est interdite.

De plus, cette zone est impactée par **deux zones non aedificandi**, d'un rayon de 100 mètres autour des stations d'épuration du centre et du hameau des Gaps, afin de préserver les constructions d'éventuelles nuisances dues au fonctionnement de ces équipements. Une troisième zone non aedificandi est délimitée au dessus de la canalisation de la source du cage, en vu de sa protection.

Enfin, cette zone est concernée en partie par un risque inondation pour lequel des prescriptions particulières s'appliquent aux constructions, en fonction du niveau d'aléa. Elle

est également en partie concernée par un risque incendie de forêt, dans lequel des prescriptions particulières s'appliquent aux constructions, en fonction du niveau d'aléa.

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.

La zone **N** se décompose en :

- deux secteurs **Nstep**, qui correspondent à l'emprise de la station d'épuration du village et du hameau des Gaps et de son extension ;
- un secteur **Nm**, qui correspond à l'emprise du cimetière et de son extension ;
- des secteurs **Nf1, Nf2 et Nf3** correspondant à des espaces soumis aux risques incendie de forêt, dans lesquels des prescriptions particulières s'appliquent aux constructions, en fonction du niveau d'aléa.

Enfin, cette zone est concernée en partie par un risque inondation pour lequel des prescriptions particulières s'appliquent aux constructions, en fonction du niveau d'aléa.

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 de retournement,
- et la prise en compte du risque incendie de forêt, dans les secteurs concernés.

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.

d) Limitations relatives à la surface et la forme des terrains

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme établit que le règlement peut fixer une superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. A Flassan, aucune surface minimale de terrain n'a été définie.

e) Limitations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone **UA**, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Elles devront être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Cette règle vise à conserver cette morphologie urbaine et à reproduire ces caractéristiques pour obtenir une continuité avec le bâti existant. D'ailleurs, pour assurer cette continuité, il est prévu que l'immeuble peut enjambrer un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexes, cellier, garage.

Dans la zone **UG** les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Cette règle vise à conserver cette morphologie urbaine et à reproduire ces caractéristiques pour obtenir une continuité avec le bâti existant.

Dans les zones urbaines **U et UC** et à urbaniser (**AU**), la règle impose un recul de 7 mètres minimum de l'axe des voies, pour différentes raisons :

- La morphologie : la densité bâtie recherchée est moins importante que dans les secteurs centraux.
- La sécurité : les véhicules doivent pouvoir manœuvrer en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

Dans les zones urbaines **UB et UC** et à urbaniser (**AU**), les zones naturelles **N** et les zones agricoles **A**, la règle impose également un recul différencié par rapport aux caractéristiques de voies 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.

f) 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 toutes les zones, la règle est de permettre les constructions en limite parcellaire ou à défaut d'appliquer la règle générale d'utilisation du sol du Règlement National d'Urbanisme.

La règle générale d'utilisation du sol du Règlement National d'Urbanisme est reprise : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

g) 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.

h) Limitations relatives à la hauteur maximale des constructions et installations

Les hauteurs des constructions dans les zones urbaines et à urbaniser (zones **UB**, **UC** et **AU**) ne pourront dépasser 8,5 mètres au faîtage. Ces mesures visent à limiter en hauteur les constructions qui ne pourront donc dépasser deux étages sur rez-de-chaussée, afin que leur volume ne nuise pas au caractère du site qui les entoure et afin de renforcer la nécessaire intégration des constructions dans le paysage. La hauteur tient également compte de la réalisation de vide sanitaire, en raison du risque inondation qui impacte une grande partie de ces zones. Il s'agit d'appliquer une règle à l'ensemble des constructions, afin d'assurer une certaine homogénéité dans le tissu urbain.

Afin de conserver l'aspect actuel du centre-village, dans les zones **UA** et **UG**, la hauteur à l'égout des toitures des constructions doit être au plus égale à la hauteur moyenne des constructions voisines.

Dans les zones naturelles **N** et agricoles **A**, les constructions ne pourront dépasser 8,5 m au faîtage. Cette règle répond aux préoccupations visant à limiter l'impact paysager des constructions dans un espace dont il convient de maintenir les caractéristiques qui en font sa qualité.

i) Limitations relatives à l'aspect extérieur des constructions

Les dispositions réglementant 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 des toitures, ou les clôtures. Certaines dispositions intègrent également la prise en compte du risque inondation, et spécifiquement concernant les clôtures. De plus, compte tenu de la sensibilité paysagère des secteurs **UBp** et **UCp**, délimités au sud du centre-village, les toitures des constructions devront avoir un sens de faitage est-ouest.

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 manœuvres 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. Certaines dispositions intègrent également la prise en compte du risque inondation, et spécifiquement concernant l'imperméabilisation des surfaces minérales.

l) Limitations relatives au Coefficient d'Occupation du Sol

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 surfaces minimum et à l'absence de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).

Le hameau des Gaps a été classé dans une zone **UG** favorisant la réalisation d'un habitat de type dense, grâce à l'absence de surfaces minimum et à l'absence de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.). Il s'agit notamment de conserver le mode d'urbanisation constaté dans ce secteur.

Les extensions en continuité immédiate du centre ancien ont été classées dans une zone **UB** encourageant encore la densification de l'espace, puisqu'aucune surface minimale de terrain n'a été définie et où un C.O.S. de 0,50 a été déterminé, afin d'encourager une densification de cet espace.

Afin de renforcer l'effet de diminution de la densification du centre vers la périphérie, un C.O.S. de 0,25 a été fixé en zones **UC et AU**.

Dans les zones soumises à un C.O.S. (zones **UB, UC et AU**), le règlement stipule que *dans le cas de division d'une parcelle bâtie et si cette division a été réalisée depuis moins de 10 ans pour un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, la parcelle objet de la division ne peut plus être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.*

Cette précision découle de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme.

"Art. L.123-1-1 – Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa."

L'application de cette règle permettra de remédier aux problèmes posés par une surdensification due à la division des parcelles. En effet, elle a pour but de ne pas générer des problèmes de fonctionnement dans les zones concernées où le C.O.S. a été défini pour permettre une densification de ces espaces en tenant compte des capacités de ces zones et de l'urbanisation caractéristique du village.

II.4 – INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

III.4.1 – Principes du développement durable

La notion de développement durable a été introduite dans le droit français à travers la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Cette dernière transcrit l'objectif de développement durable dans l'article L.200-1 du code rural devenu depuis l'article L.110-1 du code de l'environnement.

« Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.

Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des

génération futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :

1 – le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;

2 – Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable ;

3 – le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de la lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur ;

4 – le principe de participation, selon lequel chacun doit avoir accès aux informations relatives à l'environnement, y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses. »

Ces principes ont été repris par les lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire et c'est l'un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification induit par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU). Cette loi a permis de définir et d'introduire dans le code de l'urbanisme (article L.121-1) la portée du développement durable pour les documents d'urbanisme. Ainsi les Plans Locaux d'Urbanisme (mais aussi les cartes communales, les SCOT, les DTA...) doivent respecter les principes suivants :

Article L.121-1 du code de l'urbanisme (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 1^{er}, A, II).

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1 – 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 du développement durable ;

2- 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 d'habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3- 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 ou 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.

C'est dans ce cadre que le PADD a été élaboré, à partir des objectifs et enjeux mentionnés précédemment.

III.4.2 – Incidences sur l'Environnement

Cette dernière rubrique détaille les incidences des orientations du PLU et ses impacts attendus sur l'environnement. Parallèlement, elle précise les précautions prises par le PLU, soit pour limiter l'impact de certaines de ses dispositions sur l'environnement, soit indépendamment de ses propres dispositions pour préserver l'environnement et le mettre en valeur.

▪ **Les occupations humaines**

✖ *Le choix d'une croissance démographique « mixte »*

Les élus ont fait le choix de maîtriser la croissance démographique de la commune et son attractivité résidentielle, en optant pour un rythme moyen de 5 nouveaux logements construits par an sur les 15 années à venir. Ce rythme démographique est considéré comme pouvant permettre la préservation du cadre de vie, du dynamisme local, des activités, services et équipements collectifs, tout en permettant le développement de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme ne doit pas se traduire par un accueil de nouveaux résidents au profil spécialisé en fin de parcours résidentiel. C'est pourquoi les orientations du PLU favorisent la diversité des formes d'habitat et des modes d'occupation (propriété, accession, location, logements sociaux,...), mieux à même de garantir une diversité de peuplement et une mixité des populations : accueil ou maintien sur la commune de jeunes ménages, accueil de jeunes actifs, maintien à domicile de personnes âgées...

La suppression des surfaces minimales va notamment dans le sens d'une plus grande mixité sociale.

✖ *Un équilibre entre les grandes vocations de l'espace*

Ce dynamisme démographique n'est pas sans bousculer l'occupation du territoire communal et ses caractéristiques. La qualité du cadre de vie et son caractère touristique sont la conséquence d'un site attractif, qui ont également pour conséquence d'accroître la pression foncière. Face à ce constat, les élus souhaitent que Flassan conserve son aspect de village dynamique et agréable à vivre. A cet égard, le développement spatial est assorti de mesures visant à favoriser les déplacements, notamment en terme de déplacements doux, et le stationnement sur la commune, mais aussi des formes urbaines plus économes en espace (petits collectifs en complément de l'habitat individuel). De plus, la volonté de conforter l'attractivité et le dynamisme du centre village a conduit les élus à limiter l'extension du hameau des Gaps, lequel se trouve complètement déconnecté du reste du village et dont l'attractivité vers le centre reste faible.

Le P.L.U. prend en compte la pression de l'urbanisation qui s'exerce sur l'espace agricole, bien que la commune de Flassan ait su préserver son espace agricole du mitage. Les élus ont donc étendu la protection des espaces agricoles, par la définition d'une zone agricole dont la défense a été renforcée par une réglementation et un zonage adapté et restrictive qui devra tenir compte obligatoirement de l'évolution de l'agriculture. Ainsi, la plaine voit sa vocation agricole réaffirmée et offre la garantie d'un vaste espace dédié à l'activité agricole. De surcroît, la protection des espaces naturels de ce secteur est assurée par un classement en zone naturelle (N) et par la délimitation d'Espaces Boisés Classés. Il s'agit principalement des secteurs boisés du vallon des Peyres.

A l'est du village, dans le massif du Mont Ventoux, s'étend un vaste espace présentant une grande richesse environnementale et une diversité écologique forte. Ce secteur constitue un élément essentiel du territoire communal, tant dans son apport paysager que dans sa dimension environnementale. C'est pourquoi, les orientations du PLU favorisent la protection de ce site par un classement en zone naturelle (N) et par la délimitation d'Espaces Boisés Classés qui ne permettent aucune nouvelle construction dans

une très grande partie de ce secteur. Seules les parcelles agricoles présentant un fort potentiel ont été classées en zone. Dans cet espace de montagne, il s'agit avant de sauver l'activité pastorale et de permettre l'arrivée de nouveaux troupeaux sur le territoire de Flassan. D'autant plus que la présence de troupeaux de moutons dans le massif permet un entretien de la forêt et participe à la défense contre les feux de forêt.

✕ L'adaptation des ressources humaines

Le développement démographique et spatial s'accompagne d'orientations visant à garantir des équipements, en adéquation avec l'évolution de la population communale.

Les équipements, commerces et services publics

Le développement démographique acceptable pour le territoire communal a été fixé en accord avec les capacités existantes et futures des équipements publics : écoles, équipements sportifs et de loisirs,... Des emplacements réservés ont été définis, dans le but de compléter l'offre en services et équipements, afin d'anticiper les besoins futurs.

Les réseaux et les infrastructures de déplacements

Le développement urbain permettra une adaptation et un développement de la trame viaire, en sécurisant les voies, améliorant le maillage et limitant les impasses. Parallèlement, il y a une volonté de développer l'offre en places de stationnement sur la commune.

L'assainissement collectif

Un projet d'extension de la station d'épuration du village est en cours, afin d'assurer un bon fonctionnement du réseau et de répondre aux objectifs de développement souhaités par les élus, sur les 15 ans à venir.

▪ Les ressources naturelles

✕ L'utilisation du sol

A travers ses orientations et pièces réglementaires, le PLU exprime la volonté de promouvoir des formes urbaines plus compactes, en complément à l'habitat individuel isolé. Cette volonté s'inscrit dans une logique qui vise à une utilisation plus économe de l'espace, considéré comme un bien rare à économiser dans une région qui subit une forte pression foncière.

De plus, en délimitant des zones constructibles au sein de l'enveloppe urbaine du précédent document d'urbanisme, les élus confirment leur volonté de continuer à préserver la zone agricole du mitage.

✕ La préservation des milieux et de la biodiversité

Le diagnostic a montré que le territoire communal présente une structure urbaine composée d'un noyau central, situé sur le flanc de coteau du massif des Mont Ventoux, d'un secteur d'urbanisation, organisé en périphérie immédiate du noyau central et du hameau des Gaps, situé à l'ouest du village. La partie, située à l'est du village (Mont Ventoux) et composée principalement de bois, présente une richesse écologique forte. Face à ce constat, le P.L.U. a prêté une attention particulière aux zones et espaces écologiques qui sont situés

dans leur quasi-exclusivité dans le massif des Mont Ventoux, par la protection des espaces naturels qui est assurée par un classement en zone naturelle (N) et par la délimitation d'Espaces Boisés Classés. Parallèlement, la canalisation de la fréquentation instituée dans la zone par la quasi impossibilité de nouvelle construction et une trame viaire peu développée, minimisent les impacts potentiels induits par la présence humaine (dérangement de la faune, destruction de la flore, dégradation du site...).

De plus, les élus ont choisi de classer en zone naturelle (N) et en Espace Boisé Classé, l'espace occupé par la ripisylve du vallat des Peyres, compte tenu de son intérêt paysager et écologique, mais également compte de tenu de sa fonction de régulation des écoulements fluviaux, et surtout en période de crue. En effet, ce vallat est concerné par le PPRi « Sud Ouest du Mont Ventoux » et déborde en période de forts événements pluvieux.

Enfin, le secteur concerné par la ZNIEFF « Ogres de bédoin – Mormoiron », qui concerne une infime partie au sud du territoire communal a fait l'objet d'une protection par un classement en zone naturelle (N). Il s'agit là aussi de confirmer le caractère naturel et de protéger cet espace, qui constitue un écrin de végétation. En outre, il est déjà valorisé par un sentier qui permet de rejoindre Mormoiron par un « corridor vert ».

▪ **Les risques et les nuisances**

✕ *La protection contre les risques naturels*

Le territoire communal de Flassan compte une superficie boisée très étendue. A priori, tout espace boisé peut brûler. Cependant, l'expérience dans le département de Vaucluse montre qu'il existe des zones plus particulièrement exposées au risque incendie en raison des espèces végétales, de la configuration des lieux (exposition au vent, accessibilité, de la nature du sous-bois) et de la fréquence constatée des feux. C'est pourquoi, le P.L.U. détermine des zones soumises au risque incendie, tenant compte du niveau d'aléa, où pour des raisons de sécurité des prescriptions ont été établies.

Le territoire communal de Flassan est situé au pied du Mont Ventoux, duquel de nombreux cours d'eau et vallats sont soumis à des inondations par débordement de type torrentiel, en cas de fortes pluies. Cette présence induit un risque inondation, c'est pourquoi le P.L.U. détermine une zone soumise au risque inondation, où pour des raisons de sécurité des prescriptions ont été établies dans le règlement du PPRi faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique. Le risque inondation impacte fortement le centre du village et concerne d'autres secteurs au sein du territoire communal pour lesquels les enjeux sont moins importants, impactant les secteurs agricoles et naturels.

✕ *La lutte contre les nuisances*

La mixité des fonctions est accompagnée de dispositions réglementaires de manière à faire cohabiter habitat et activités économiques. Le P.L.U. interdit les activités nuisantes dans les secteurs d'habitat.

Le P.L.U. présente des mesures visant à faire face à des problèmes récurrents en matière de stationnement, des emplacements réservés ont été définis pour permettre la création de parkings.

De plus, le P.L.U. prévoit la réglementation des entrées charretières, afin d'assurer un bon fonctionnement des espaces publics, en évitant que les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules ne s'effectuent sur le domaine public.

✕ L'assainissement des eaux usées

En accord avec les perspectives d'évolution de l'urbanisation et les contraintes mises en évidence, dans le cadre de la mise à jour du schéma directeur d'assainissement, tous les secteurs ouverts à l'urbanisation seront raccordés au réseau public d'assainissement collectif. L'assainissement autonome est conservé pour les autres secteurs. Ces orientations vont dans le sens d'une baisse des rejets des eaux usées dans le milieu naturel.

▪ **Le paysage**

Le diagnostic a permis d'identifier les éléments constitutifs de l'identité de Flassan, les éléments remarquables du petit patrimoine rural et paysager. Concernant le patrimoine paysager, les critères d'appréciation et de protection sont de plusieurs types : apport dans l'ambiance paysagère, impact visuel, intérêt écologique. Enfin concernant le petit patrimoine rural, les critères d'appréciation et de protection sont : apport dans l'ambiance paysagère, intérêt historique et qualité architecturale.

✕ La conservation des repères identitaires de la commune

Le règlement favorise un maintien de la morphologie urbaine caractéristique du centre ancien et du hameau des Gaps, en tant que tissu urbain représentatif de l'implantation humaine historique sur le territoire communal avec un noyau dense et une couronne d'urbanisation moins dense, et concernant le hameau des Gaps, une organisation dense avec des jardins aérés.

Les élus ont décidé de classer les espaces à vocation agricole constituant un cône de vue remarquable en zone Ap, dans laquelle aucune nouvelle construction ne peut être autorisée, à l'exception des clôtures. Il s'agit principalement des secteurs sensibles paysagèrement, visibles depuis la plaine. Ainsi, deux secteurs ont été protégés par la délimitation d'un secteur Ap :

- les coteaux du mamelon de Saint Peyre, renforcé par la protection d'un bois privé au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme,
- et le cône de vue remarquable sur le Mont Ventoux et le cabanon Poignant, élément identitaire de la commune.

Enfin, certains cabanons de vigne, éléments du petit patrimoine rural et de repère identitaire, ont été identifiés au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme. Cette identification permettra d'assurer leur préservation, en soumettant leur démolition à permis de démolir.

** Le souci du cadre de vie*

Les règlements des zones UB, UC et AU appuient à l'article 13 sur la création d'un certain pourcentage d'espaces verts et d'espaces libres, dans un souci de maintenir le cadre vert et l'ouverture paysagère.

En dépit des ouvertures à l'urbanisation, on note le maintien des zones agricoles ouvertes dans la partie sud du territoire communal (début de la plaine agricole). Ces zones, en lien direct avec les tissus urbanisés limitrophes, sont garants de l'ouverture paysagère.

De plus, l'article 11 du règlement, relatif à l'aspect extérieur des constructions, a été étudié avec minutie pour permettre un développement architectural en harmonie avec la typologie et les caractéristiques des bâtiments présents dans les différentes zones. Ces dispositions visent à conserver l'ambiance du village.

Enfin, 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 (place publique).

** Conforter la place du tourisme*

Une zone spéciale pour les équipements liés aux activités de tourisme, de loisirs et sportives a été créée : Il s'agit d'un secteur UBt, dont le contour correspond à l'emprise du camping municipal, avec comme seule possibilité de construction, celles liées aux activités de tourisme et de loisirs. Ainsi, la faible possibilité de construction n'abouti pas à dénaturer le site et le conforte dans sa vocation touristique.

III.4.3 - La démarche d'évaluation environnementale

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.

L'article L.414-4 §1 du code de l'environnement stipule :

« Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Pour ceux de ces programmes qui sont prévus par des dispositions législatives et réglementaires et qui ne sont pas soumis à étude d'impact, l'évaluation est conduite selon la procédure prévue aux articles L. 122-4 et suivants du présent code. »

Le territoire de la commune de Flassan n'est pas concerné par un site Natura 2000. Par conséquent, le projet de développement de la commune de Flassan n'affectera pas de façon notable un site Natura 2000.

TITRE III - PARTI D'AMENAGEMENT ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 117

III.1. RAPPEL DES GRANDS OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 118

III.1.1 – Rappel sur l'élaboration du document d'urbanisme 118

III.1.2 – Les grands objectifs du plan local d'urbanisme 118

III.2. PRESENTATION DES ORIENTATIONS PAR THEME 119

III.2.1 – Orientations en matière de développement de la commune..... 119

a) *Contenir l'urbanisation en continuité des pôles urbains existants* 119

b) *Maîtriser l'urbanisation*..... 120

c) *Accueillir une population diversifiée* 128

d) *Favoriser un développement harmonieux de la commune* 129

e) *Soutenir l'activité artisanale, commerciale et touristique* 131

f) *Le Plan Local d'Urbanisme et le Plan Local de l'Habitat*..... 133

III.2.2 – Orientations en matière de préservation du territoire 133

a) *Mieux définir la protection des vues et des paysage* 133

b) *Préserver et protéger les espaces agricoles*..... 138

c) *Maintenir et protéger les milieux naturels et les espaces boisés*..... 141

d) *Prendre en compte les risques naturels* 143

III.3 – LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES – « L'ESPRIT DU REGLEMENT » 145

III.3.1 – Principes..... 145

III.3.2 – L'esprit du règlement 146

a) *Limitations concernant les occupations et utilisations du sol*..... 146

b) *Limitations relatives à l'accès et à la voirie*..... 147

c) *Limitations relatives aux conditions de desserte par les réseaux*..... 147

d) *Limitations relatives à la surface et la forme des terrains*..... 147

e) *Limitations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*..... 148

f) *Limitations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*..... 148

g) *Limitations relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*..... 149

h) *Limitations relatives à la hauteur maximale des constructions et installations*..... 149

i) *Limitations relatives à l'aspect extérieur des constructions* 149

j) *Limitations relatives au stationnement*..... 149

k) *Limitations relatives aux espaces libres et plantations*..... 150

l) *Limitations relatives au Coefficient d'Occupation du Sol*..... 150

III.4 – INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT..... 151

III.4.1 – Principes du développement durable 151

III.4.2 – Incidences sur l'Environnement 152

III.4.3 - La démarche d'évaluation environnementale 157

- TITRE IV -
PRESENTATION
DU
ZONAGE

IV.1. 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.

IV.1.1 - La zone UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, couvrant l'agglomération proprement dite, où les bâtiments sont construits le plus souvent en ordre continu. Le caractère actuel du bâti y sera maintenu. 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 commerces et d'artisanat, à condition que leur installation ne provoque pas de nuisances, et agricole, à condition qu'elles soient situées à proximité du siège d'exploitation et qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables.

IV.1.2 - La zone UB

La zone **UB** comprend l'extension immédiate du vieux village, où les bâtiments sont construits le plus souvent en ordre continu. 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.

Elle comprend également un secteur **UBp**, pour des raisons d'intégration paysagère des nouvelles constructions, dans lequel les toitures des constructions devront avoir un sens de faitage est-ouest.

Enfin, elle comprend un secteur **UBt** réservé aux activités de tourisme, de loisirs et sportives.

IV.1.3 - La zone UC

Il s'agit d'une zone concernant l'extension urbaine éloignée, caractérisée par une vocation principale d'habitat avec une mixité des fonctions. Cette zone, destinée à recevoir un bâti aéré, assure la transition entre l'agglomération et les zones naturelles.

Elle comprend également un secteur **UCp**, pour des raisons d'intégration paysagère des nouvelles constructions, dans lequel les toitures des constructions devront avoir un sens de faitage est-ouest.

Enfin, elle comprend un secteur urbanisé **UCf2** soumis au risque incendie de forêt fort dans lesquels des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants.

IV.1.4 - La zone UG

Il s'agit d'une zone d'urbanisation du hameau des Gaps dans laquelle seule l'extension limitée des constructions existantes sera autorisée.

IV.2. ZONES A URBANISER

Ces zones équipées ou non, peu ou pas construites, regroupent des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone **AU** est une zone destinée à l'urbanisation future et dont la mise en œuvre est conditionnée par la réalisation d'un système d'assainissement collectif et/ou d'une voirie publique adaptée.

Cette zone est vouée à recevoir des constructions à usage de logement, d'équipement collectif et/ou d'intérêt général, de bureaux et de services et d'activités de proximité.

Les conditions de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone seront définies ultérieurement selon le projet retenu.

IV.3. 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.

La zone agricole (**A**) est une zone naturelle, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle ne peut accueillir que les constructions et installations nouvelles nécessaires au fonctionnement normal des exploitations agricoles.

Elle comprend :

* des secteurs **Af2 et Af3** qui correspondent à des terrains à vocation agricole soumis au risque incendie de forêt fort et moyen, dans lesquels des prescriptions

particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants.

* un secteur **Abf2** qui correspond à des terrains à vocation agricole, réservés pour l'aménagement de bergeries, soumis au risque incendie de forêt fort et moyen, dans lesquels des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants.

* des secteurs **Ap** a été créés pour des raisons paysagères dans lesquels les constructions seront interdites, hormis l'entretien des cabanons existants.

IV.4. ZONES NATURELLES

La zone naturelle (**N**) est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger, en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur intérêt esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Dans la zone **N**, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend :

* des secteurs **Nf1, Nf2 et Nf3** soumis au risque feu de forêt, dans lesquels toutes nouvelles installations sont à proscrire, hormis les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière, et où seule l'extension limitée des installations existantes sera autorisée.

* des secteurs **Nstep** qui regroupent les terrains occupés par les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des stations d'épuration et par leurs extensions.

* un secteur **Nm**, qui correspond à l'emprise du cimetière et son extension.

IV.5. 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 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 défrichement est interdit, ainsi que la plupart des constructions. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en oeuvre de la procédure de révision.

- **Des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme**. Cet article permet, dans le cadre du P.L.U., « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics,

monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments de paysage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

- **Trois zones non aedificandi.** Deux d'un rayon de 100 mètres autour des stations d'épuration du village et du hameau des Gaps, afin de préserver les constructions d'éventuelles nuisances dues au fonctionnement de ces équipements. Et une troisième délimitée au dessus de la canalisation de la source du cavage, en vu de sa protection.

- **l'enveloppe de la zone inondable délimitée conformément au P.P.R.i « Sud-ouest du Mont Ventoux »**, afin d'informer la population de la présence de ce risque. Toutefois, les dispositions réglementaires et graphiques du PPRi seront intégrées dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme, en tant que servitude d'utilité publique.

TITRE IV - PRESENTATION DU ZONAGE.....	159
VI.1. ZONES URBAINES	160
IV.1.1 - La zone UA	160
IV.1.2 - La zone UB	160
IV.1.3 - La zone UC	161
IV.1.4 - La zone UG	161
IV.2. ZONES A URBANISER	161
IV.3. ZONES AGRICOLES.....	161
IV.4. ZONES NATURELLES.....	162
IV.5. AUTRES DELIMITATIONS	162