



# SCOT Pays d'Apt Luberon

*Conseil  
communautaire  
Approbation*

Le 11/07/2019



- ▶ **1/ Les grandes étapes de concertation depuis l'arrêt du SCOT en septembre 2018**
- ▶ **2/Synthèse des principaux avis PPA et enquête publique**
- ▶ **3/ Réponses de la CCPAL aux principaux amendements proposés**

# 1.

Les principales étapes de concertation depuis l'arrêt du SCOT

- ▶ **Un travail approfondi sur la ressource en eau** : contribution de FNE, groupe de travail avec l'Agence de l'eau, le PNRL, l'Etat, les gestionnaires et la CCPAL
- ▶ **Une concertation avec le monde agricole** sur les orientations écrites et cartographiques relatives à la TVB et aux terres agricoles : groupe de travail avec la chambre d'agriculture, 2 réunions avec les agriculteurs, 3 séries de rencontres avec les agriculteurs par commune ou groupe de commune
- ▶ **Une co-construction du projet avec le PNRL** dans le cadre des dispositions pertinentes : paysages, eau, TVB notamment
- ▶ **De nombreuses réunions avec les élus communaux** : organisation d'ateliers territoriaux, réalisation d'outils d'aide à la décision par commune (fiche commune, cartographie du potentiel de densification...) et réalisation d'une cartographie prescriptive au 1/35000<sup>eme</sup>

# 3 mois d'avis PPA / enquête publique / débat sur les amendements à apporter au projet

06/09/18  
Arrêt du  
SCOT

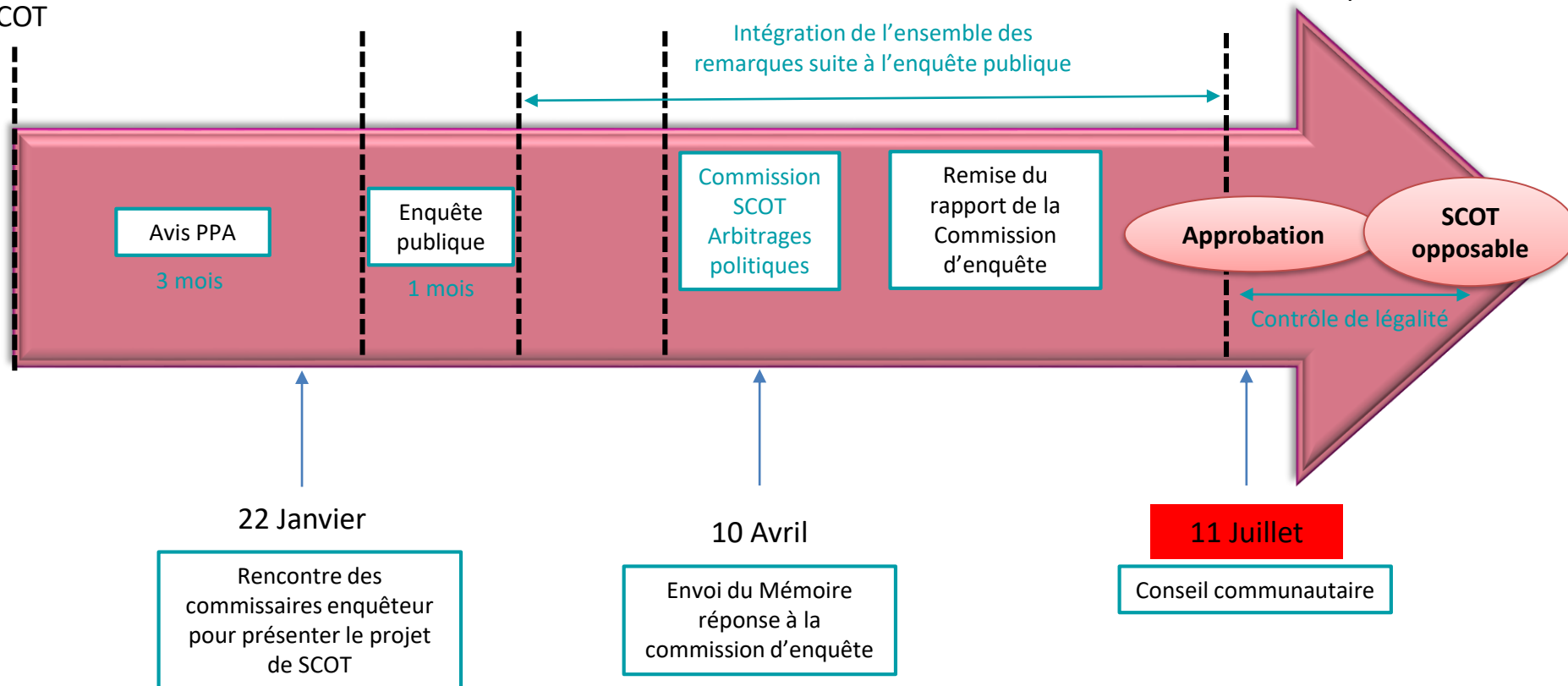
12 Février

18 Mars

Avril

Juillet

Septembre



# 2.

Synthèse des principaux avis PPA  
et de la commission d'enquête

- ▶ Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA
- ▶ Direction Départementale des Territoires 84 et 04
- ▶ Région PACA
- ▶ Commission Locale de l'Eau (CLE)
- ▶ France Nature Environnement (FNE) PACA, 84 et 04
- ▶ Conseil Départemental 84 et 04
- ▶ Luberon Nature
- ▶ Chambre d'Agriculture 84
- ▶ Institut National des Appellations d'Origine (INAO) 84
- ▶ Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers 84 et 04
- ▶ Chambre de Commerce et d'Industrie 84
- ▶ Chambre des Métiers et de l'Artisanat 84
- ▶ SCOT Arc Comtat Ventoux

- Bilan :**
- ⇒ 84 consultations des PPA et PPC
  - ⇒ 42 avis favorables tacites et 39 favorables dont 17 sans remarques,
  - ⇒ 1 avis favorable avec réserves (Etat 84 et 04)
  - ⇒ 1 avis favorable Chambre d'agriculture, dont un point défavorable
  - ⇒ 1 avis défavorable (Luberon Nature)

**Du 12 février au 18 mars 2019 : permanence dans chacune des 25 communes du SCoT + 2 permanences au siège de l'enquête (CCPAL).**

- 48 observations ont été inscrites sur les 26 registres d'enquête.**
- 77 documents d'observations ont été déposés sur le registre dématérialisé.**
- 791 Visiteurs et 771 Téléchargements sur le site du registre dématérialisé**



## Les recommandations de la commission d'enquête

Le SCoT se fonde sur une **croissance démographique élevée** dont l'ambition devrait **être suivie** régulièrement par la définition d'indicateurs afin de s'assurer de son adéquation avec la production de logements et la création d'emplois.

Les principes généraux d'un **développement équilibré et sans risque majeur des espaces urbains et ruraux**, devront être assurés, conjointement avec le développement économique. La valorisation des grandes caractéristiques naturelles et paysagères qui fondent son identité et son attractivité, seront à pérenniser, sous réserve d'une gestion foncière économe.

Il convient de **mettre à jour le nombre d'exploitations agricoles** pour certaines communes à partir des données que les Chambres d'Agriculture communiqueront.

La commission prend donc acte de toutes les acceptations de la CCPAL, en souhaitant que population, emploi, secteur foncier et urbanisme fassent l'objet **d'un suivi régulier** de leur avancement et que les PLU des différentes communes soient mis en conformité avec le SCoT approuvé dans les meilleurs délais.

La commission recommande la **mise en œuvre pratique dans un délai de 6 ans**, au plus tard (loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010) d'une **analyse des résultats de son application**, en ce qui concerne l'impact sur l'environnement, par un dispositif de suivi régulier, basé sur le choix d'indicateurs adaptés.

La commission souhaite enfin que **les observations des Personnes Publiques Associées** soient traitées par le porteur de projet, **avec la rigueur qui s'impose**, en raison de leur pertinence. Il en est de même pour les observations du public, quand celles-ci ont été prises en compte favorablement.

# 3.

Les réponses de la CCPAL aux principaux amendements proposés

## Les sujets nécessitant un arbitrage politique :

- L'objectif démographique
- La quantification des besoins en logements
- Les objectifs de densités
- Les enveloppes urbaines maximales d'urbanisation
- Les prescriptions liées à la TVB
- L'énergie
- Les Zones d'Activité
- Les orientations concernant les zones agricoles
- La Gestion du risque inondation : schémas d'eaux pluviales

## Argumentaire :

- Plusieurs scénarios ont été débattus lors de ces séances de travail, celui **de 0,8%/an** a été retenu par les élus. **Les élus souhaitent conforter leur bassin de vie et d'emploi** en restant un territoire attractif. L'enjeu du maintien de certains services et équipements est une priorité (ex/ hôpital/ écoles...). De plus, il s'agit **d'un territoire rural**.
- Ce choix est **antérieur à l'arrêt du SRADDET**.
- Il est important de souligner que **même en doublant l'apport démographique**, les orientations du SCOT visent **à diviser par 2 la consommation** d'espace (en valeur absolue ) et **en 4 la consommation ramener à l'habitant** à horizon 15 ans.
- Le SCOT remet également en cause certaines extensions urbaines inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur. Il recentre l'urbanisation.
- De plus, **le principe de compatibilité** qui existe entre le SRADDET et le SCOT doit s'appréhender **dans sa globalité** et non point par point. Le seul critère démographique ne suffit pas à démontrer le manque de compatibilité entre les 2 documents.

## Remarques PPA

3800 logements pour 4000 nouveaux habitants = Le nombre de logements semble surestimé

## Argumentaire :

Il est compréhensible que le nombre de logements estimés (3 600 à 4 000) relativement proche du nombre d'habitants attendus (4 000) interroge. Toutefois, il faut repartir des tendances passées pour mieux se rendre compte des efforts réalisés pour mieux orienter la production de logements

### Pour démonstration :

**Entre 1999 et 2014 :** 3 675 logements créés (245 logements /an) pour 2035 habitants supplémentaires (135/an)

Si on poursuivait cette proportion entre nouveau logement et nouveau habitant à horizon du SCOT, ce **sont 7 000 nouveaux logements** qui seraient nécessaires pour accueillir les 4000 habitants **et non 3 800 logements**

De plus, comme expliqué ci avant, malgré un apport de population plus important, **la consommation d'espace est divisée par 2 par rapport aux 10 dernières années.**

**Toutefois, un réajustement mineur du nombre de logements liés au desserrement de ménages a été effectué entre l'arrêt et l'approbation du SCOT**

# Un effort sur la part de logements individuels dans les bourgs

Objectifs de densités et de formes urbaines

	Moyenne de log/ha par commune	Maximum de logement individuel isolé	Maximum de logements individuels groupés	Minimum de logements collectifs
Apt, ville-centre	40 log/ha	30%	20%	50%
Le bourg principal et les pôles de proximité	25 log/ha	40%	Les communes devront fixer des objectifs de production de logements groupés et/ou collectifs	
Les bourgs	20 log/ha	60%		
Les villages	15 log/ha	70%		

	Moyenne de log/ha par commune	Maximum de logement individuel isolé	Maximum de logements individuels groupés	Minimum de logements collectifs
Apt, ville-centre	40 log/ha	30%	20%	50%
Le bourg principal et les pôles de proximité	25 log/ha	40%	Les communes devront fixer des objectifs de production de logements groupés et/ou collectifs	
Les bourgs	20 log/ha	50%		
Les villages	15 log/ha	70%		

## Remarques PPA :

Une densité minimale de 20 log/ha doit être portée sur la polarité principale et les pôles de proximité

Le foncier dédié aux bourgs paraît surestimé et vient en contradiction avec l'objectif de maîtrise de la consommation foncière

## Argumentaire pour les 15log/ha

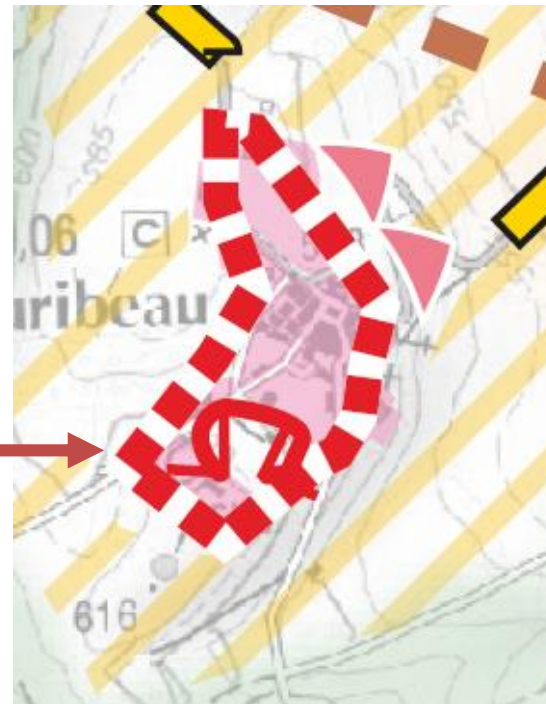
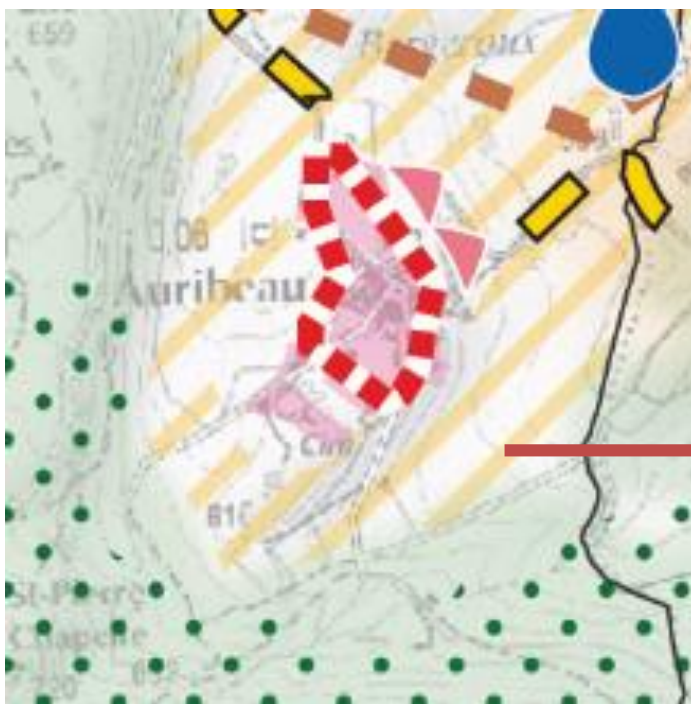
La densité de 15 log/ha est un taux minimum. Il correspond à des parcelles d'environ 600 à 700 m<sup>2</sup>  
Il s'agit déjà d'un réel effort par rapport aux modes d'urbanisation passée

## Proposition pour les bourgs

Passer de 60% de logements individuels maximum à 50% maximum

## Remarque enquête publique :

- la cartographie du DOO devra être réactualisée et fasse apparaître le tissu urbain continu pour la partie sud du village d'Auribeau, conformément aux orientations définies dans le SCoT et qu'elle inclut ce tissu urbain dans l'enveloppe urbaine maximum ;
- Le DOO doit reprendre l'intégralité des anciennes zones NB
- Demande de prendre position sur la préservation des entrées du village d'Auribeau dans le SCoT.



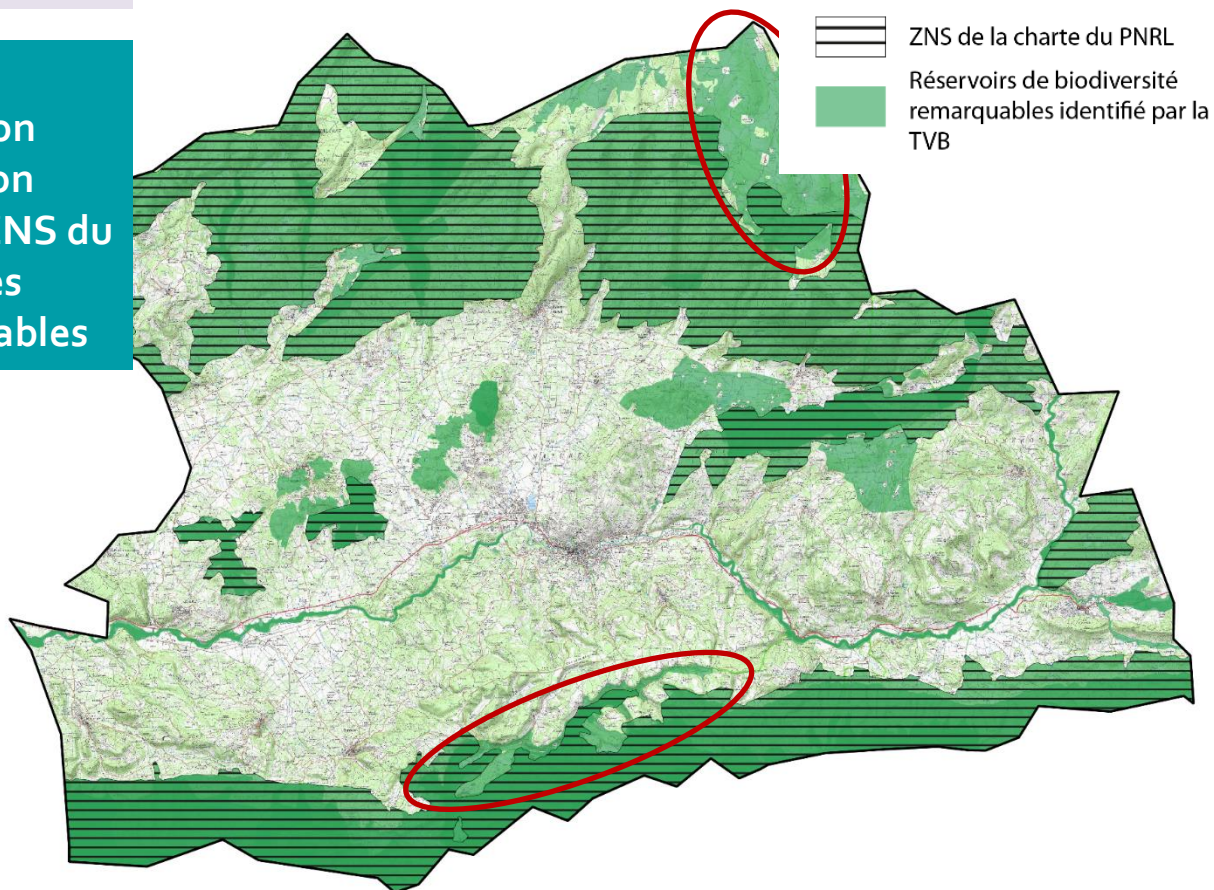


## Réserve de la chambre d'agriculture :

Ne pas proscrire toutes constructions à usages d'habitation dans les espaces agricoles, si celles-ci sont nécessaires à l'activité agricole.

## Proposition :

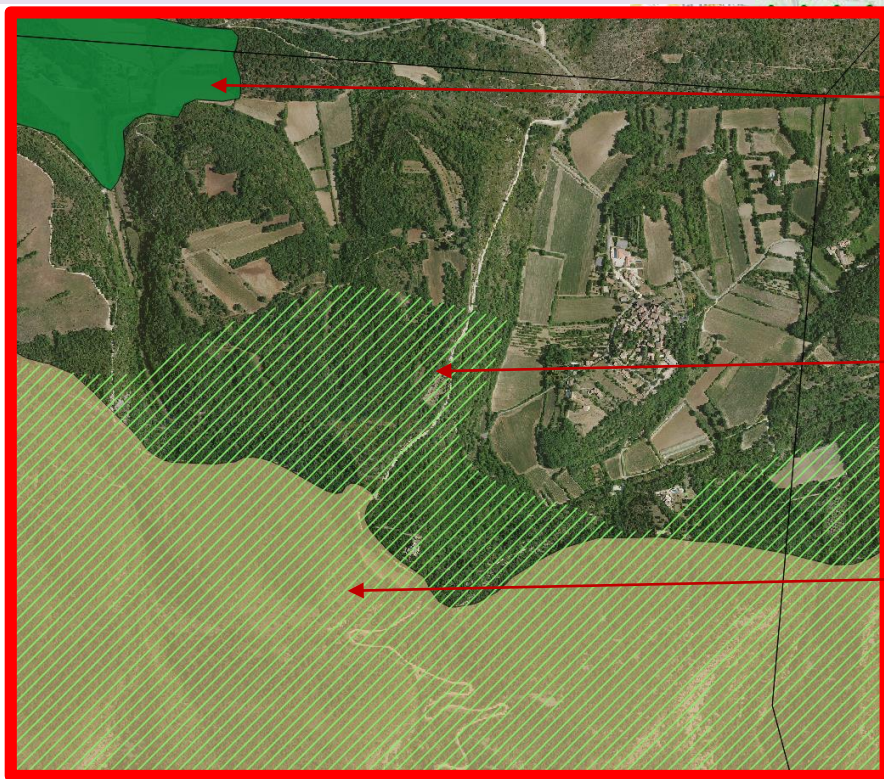
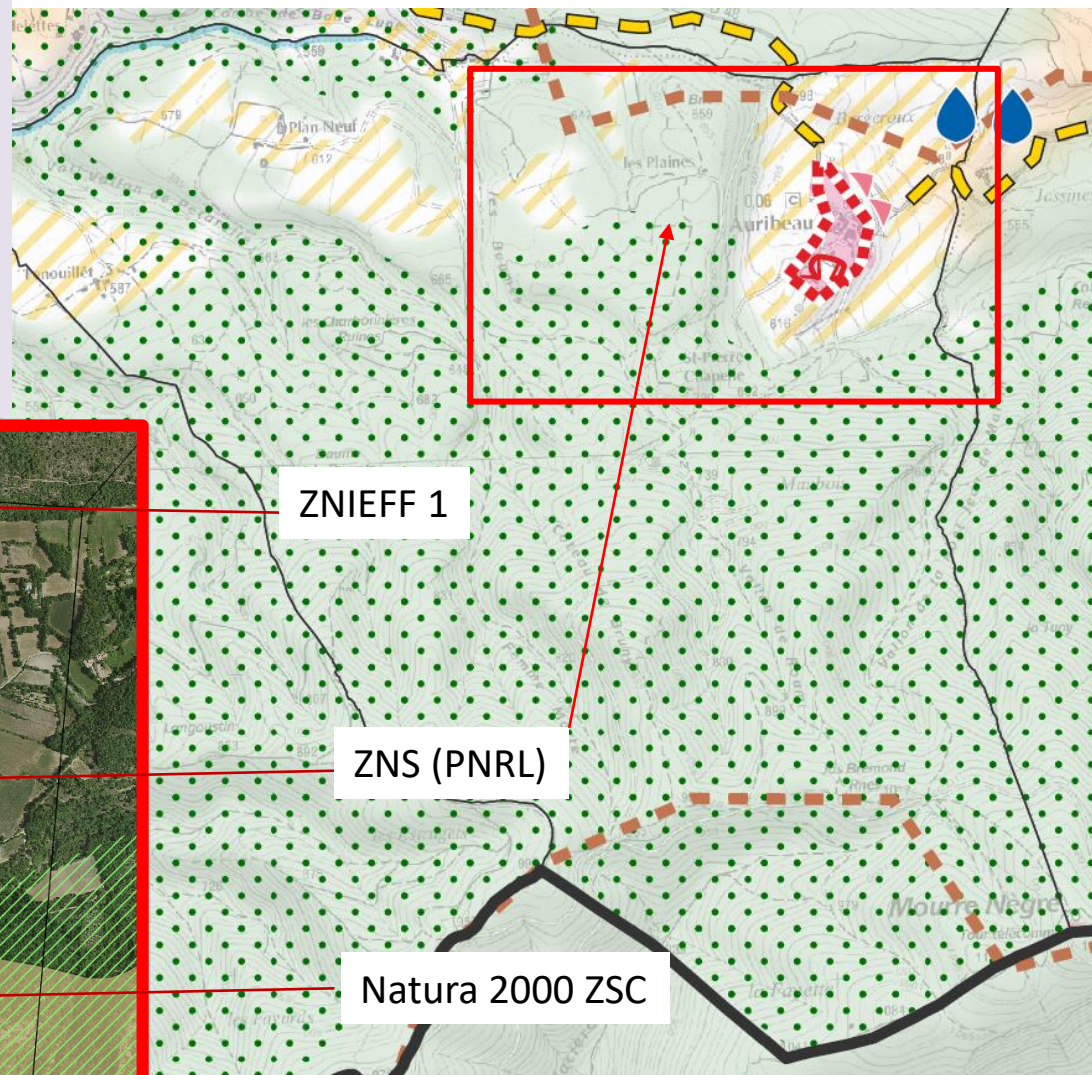
Imposer cette prescription de non construction à usage d'habitation uniquement dans le périmètre des ZNS du PNRL, et non sur l'ensemble des réservoirs de biodiversité remarquables





## Remarques agriculteurs :

- Ajuster la limite du réservoir de biodiversité sur la commune d'Auribeau = ne pas prendre en compte la Zone de nature et de silence du PNRL pour les communes comme Auribeau qui ne sont pas adhérentes du PNRL



## Propositions Chambre d'agriculture:

- « *Le changement de destination des bâtiments agricoles doit être limité mais doit être possible, s'il permet, notamment l'installation de jeunes agriculteurs, le logement d'un co-exploitant ou d'un salarié de l'exploitation* »

## Amendement:

*« Afin de limiter les conflits d'usage et permettre le développement de l'agriculture, le changement de destination des bâtiments agricoles doit être limité et concerner en priorité les bâtiments présentant un intérêt patrimonial reconnu par le document d'urbanisme. Il ne doit pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation en activité ou à la reprise de sièges d'exploitation ayant cessé leurs activités depuis peu. **Le changement de destination des bâtiments agricoles doit être possible, s'il permet notamment, l'installation de jeunes agriculteurs, le logement d'un co-exploitant ou d'un salarié de l'exploitation, dans le respect de la réglementation en vigueur.** ».*



## Extrait DOO arrêté :

« En outre, dans ces secteurs, les Infrastructures Agro-Écologiques (IAE) jouent un rôle prépondérant dans la qualité écologique de ces terres agricoles. Les PLU devront identifier et préserver des infrastructures agro-écologiques (IAE) **dont le rôle écologique est démontré**. Il s'agit notamment :

- de murs de soutènement ou de clôtures, des bories,
- de cabanons (le changement de destination n'est pas admis),
- de haies, ripisylves et bosquets,
- d'arbres isolés,
- de canaux d'irrigation permanents ou temporaires...

Les PLU veilleront également à la préservation du maillage des continuités arbustives et arborées au sein des espaces agricoles. Pour ce faire, ils préciseront les éléments à préserver en lien avec les besoins des exploitations agricoles. **De ce fait, cette orientation du SCOT n'est pas incompatible avec la nécessité pour certaines exploitations d'engager un réaménagement foncier.** »

## Amendements DOO approuvé en lien avec la demande de La chambre d'agriculture :

Les PLU veilleront également à la préservation du maillage des continuités arbustives et arborées au sein des espaces agricoles. Pour ce faire, ils préciseront les éléments à préserver en lien avec les besoins des exploitations agricoles. **Les haies brise-vent ou naturelles existantes à des fins agricoles, peuvent évoluer.**

De ce fait, cette orientation du SCOT n'est pas incompatible avec la nécessité pour certaines exploitations d'engager un réaménagement foncier.

## Remarques PPA :

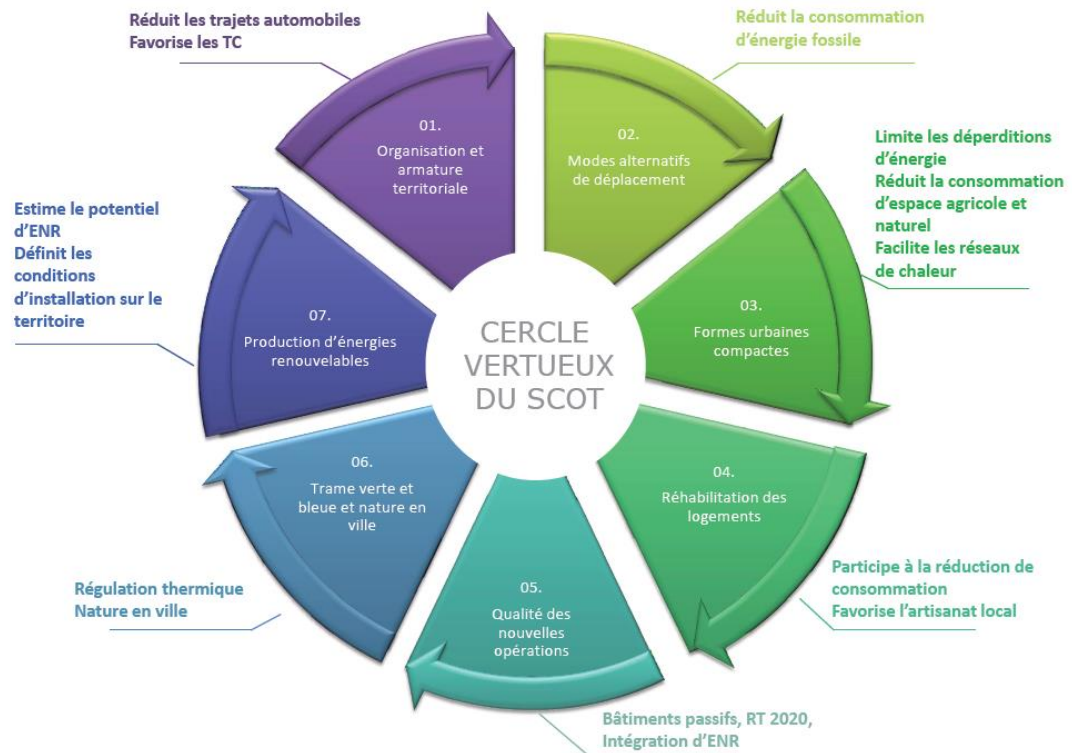
Identifier sur la cartographie du DOO les sites de production d'ENR existants et potentiels

Développer le potentiel des réseaux de chaleur

Développer la question de la production d'énergie par méthanisation /biomasse

Manque des objectifs en matière de réduction des consommations énergétiques et de production

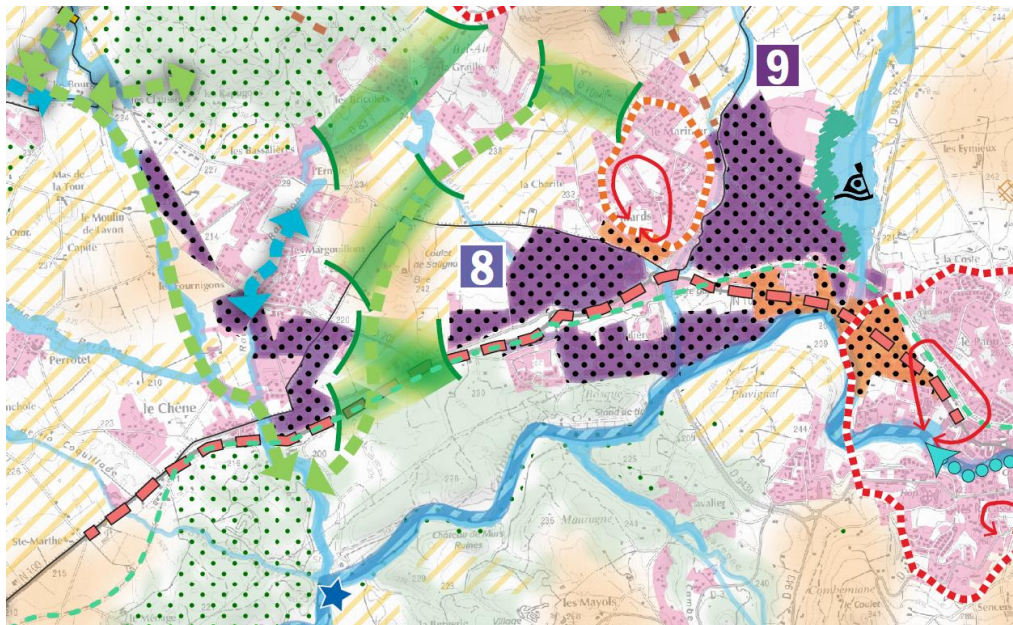
## L'énergie une approche transversale



## Amendements du SCOT :

- ⇒ le DOO a été complété des objectifs chiffrés en matière de diminution de consommation d'énergie et de production d'ENR en cohérence avec les objectifs du SRADDET adopté le 26 juin 2019
- ⇒ Le DOO intègre des orientations pour encadrer le développement du Photovoltaïque en cohérence avec la nouvelle doctrine du PNRL et de l'Etat

# Une demande de phasage des projets des zones d'activité de Perréal et Pied-Rousset



	Surface brute en ha	Surface nette en ha
Foncier mobilisable en densification dans les ZAE existantes	12 ha	8 ha
Foncier déjà viabilisé à commercialiser sur la ZAE de Perréal (ZA stratégique)	9 ha	6 ha
Foncier en extension ZA quartier Salignan (ZA stratégique)	8 ha	6 ha
Projet d'extension sur la zone de Pied-Rousset (ZA support)	6 ha	3 ha
<b>TOTAL</b>	<b>35 ha</b>	<b>23 ha</b>

## Remarque PPA :

Proposer un phasage dans le temps des zones d'activité : ouverture de Pied-Rousset dans un second temps

## argumentaire :

Le SCOT doit composer avec des projets déjà engagés.

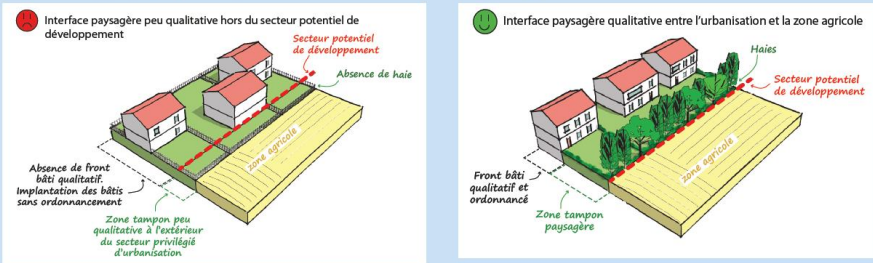
Le SCOT ne prévoit aucune nouvelle zone d'activité

Le SCOT n'a pas proposé de phasage car les 2 zones d'activités font l'objet chacune de procédure déjà très avancée.

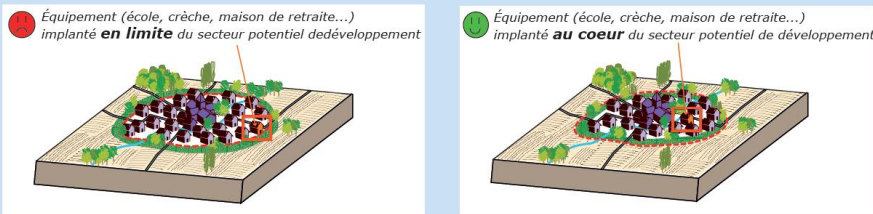
De plus, les 2 ZA sont complémentaires

# Mise en place d'une Zone tampon pour limiter les conflits d'usage entre urbain et zones agricoles

Une zone tampon paysagère et qualitative entre l'urbanisation et la zone agricole



Des équipements à privilégier au coeur des secteurs potentiels de développement



## Remarques PPA :

Intégrer les enjeux agricoles et veiller au respect de distance et/ou écrans végétaux dans l'aménagement de nouveaux sites touristiques

Evoquer la distance entre le développement de l'urbanisation et les « espaces cultivés mitoyens »

## Amendement :

« une zone tampon entre l'urbanisation future et les terres agricoles devra être mise en place. Celle-ci doit être intégrée dans l'emprise des enveloppes urbaines maximales définies au SCOT. C'est au travers d'opérations d'aménagement d'ensemble, que le traitement de cette zone pourra être défini, en privilégiant toutefois, un espace paysager végétalisé.

Il conviendra également :

- d'éviter l'implantation d'équipements accueillant du public sensible (ex/ école, maison de retraite, crèche...) en limite d'urbanisation.
- de préconiser, dans le cadre des PLU/PLUi, un recul des constructions et annexes, par rapport aux limites séparatives en lien directes avec la zone agricole ».





# Interdire le maintien et l'exploitation du circuit motorisé de La Gardi



Remarques PPA et enquête publique :  
Avis défavorable de Luberon Nature  
Interdire le maintien et l'activité sur le  
circuit motorisé sur le site de La Gardi

Propositions :  
Le SCOT n'a pas d'effet rétroactif  
sur les aménagements ou  
constructions existantes

*Extrait DOO « En lien avec la charte du PNR  
du Luberon, dans les zones de nature et  
de silence, aucun nouveau circuit dédié  
aux engins motorisés ni de nouvelles  
routes ne seront aménagées. Les voies  
VTT ou les chemin de randonnées ne sont  
pas concernés par cette restriction. »*

Concernant le circuit existant de la Gardi à  
Goult, son usage est réglementé par  
arrêté préfectoral ».

## Remarques PPA :

Le SCOT doit inciter les communes à se doter d'un schéma de gestion des eaux pluviales

Le SCOT doit prioriser le développement dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif

## Amendements :

... le SCOT contribue à limiter l'exposition des populations à de nouveaux risques.  
De manière générale, les collectivités sont incitées à **se doter d'un schéma de gestion des eaux pluviales**, afin de prévenir ce risque, ...



