



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 18 octobre 2016
19 heures 00

CP/MG

N° 002056

Urbanisme
Opérationnel -
Révision du plan
d'occupation des sols
(POS) valant Plan
Local d'Urbanisme
(PLU) - débat relatif
aux orientations
générales du projet
d'Aménagement et de
Développement
Durable (PADD).

Affiché le :

Le mardi 18 octobre 2016 à 19 heures 00 le Conseil Municipal, convoqué le 12 octobre 2016, s'est réuni au nombre de ses membres prescrits par la Loi, dans la SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL, sous la Présidence de **Dominique SANTONI**, Maire.

ETAIENT PRESENTS : Mme Dominique SANTONI (Maire d'Apt), M. Jean AILLAUD (1er Adjoint), Mme Isabelle VICO (2e Adjointe), M. André LECOURT (3e Adjoint), Mme Emilie SIAS (4e Adjointe), M. Cédric MAROS (5e Adjoint), Mme Véronique ARNAUD-DELOY (6e Adjointe), M. Patrick ESPITALIER (7e Adjoint), Mme Marcia ESPINOSA (8e Adjointe), M. Yannick BONNET (9e Adjoint), Mme Isabelle TAILLIER (Conseillère Municipale), M. Frédéric SACCO (Conseiller Municipal), Mme Sandrine BEAUTRAIS (Conseillère Municipale), M. Laurent DUCAU (Conseiller Municipal), M. Jean-Louis DE LONGEAUX (Conseiller Municipal), Mme Gaëlle LETTERON (Conseillère Municipale), M. Sébastien CHABAUD (Conseiller Municipal), Mme Laurence GREGOIRE (Conseillère Municipale), M. Jean-Claude ALLAMANDI (Conseiller Municipal), Mme Isabelle MORARD-PONTET (Conseillère Municipale), M. Jean-Louis CULO (Conseiller Municipal), Mme Amel EL BOUYOUSFI (Conseillère Municipale), M. Pascal CAUCHOIS (Conseiller Municipal), M. Olivier CUREL (Conseiller Municipal), Mme Peggy RAYNE (Conseillère Municipale), M. Christophe CARMINATI (Conseiller Municipal), Mme Marie-Christine KADLER (Conseillère Municipale), M. Henri GIORGETTI (Conseiller Municipal)

ONT DONNE PROCURATION : Mme Véronique ARNAUD-DELOY (6e Adjointe) donne pouvoir à M. Jean AILLAUD (1er Adjoint), Mme Monique CARRETERO (Conseillère Municipale) donne pouvoir à Mme Sandrine BEAUTRAIS (Conseillère Municipale), Mme Fatima ARABI (Conseillère Municipale) donne pouvoir à Mme Gaëlle LETTERON (Conseillère Municipale), Mme Isabelle PITON (Conseillère Municipale) donne pouvoir à M. Christophe CARMINATI (Conseiller Municipal)

ABSENTS :

La séance est ouverte, Mme Amel EL BOUYOUSFI est nommée Secrétaire.

Le conseil municipal a prescrit par délibération N°1830 du 8.04.2015 la révision du Plan d'occupation des Sols (POS) valant transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) et précisant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

La délibération N°1921 du 8.12.2015 a précisé à nouveau les modalités de concertation en complément de la délibération N° 1830 du 8.04.2015.

L'article L151-5 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

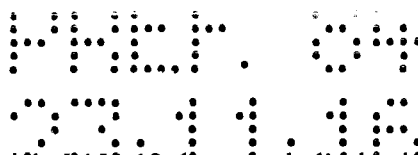
Le projet d'aménagement et de développement durable définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »



Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Le projet de PADD, présenté au conseil municipal s'articule autour de trois grandes orientations, elles même déclinées en plusieurs axes :

1. Recentrer notre développement urbain
 - 1.1. Dans un objectif de préservation de notre patrimoine agricole, naturel et forestier
 - 1.2. Dans un objectif de prise en compte des enjeux environnementaux
 - 1.3. Dans un objectif de rationalisation des équipements publics et de limitation des déplacements
2. Pour mieux nous concentrer
 - 2.1. En nous fixant des objectifs maîtrisés en matière de croissance démographique
 - 2.2. En misant sur des projets exemplaires à travers la commune
 - 2.3. En poursuivant notre dynamique économique
3. Et renforcer l'attractivité de notre commune
 - 3.1. En améliorant le cadre de vie des Aptésiens et des visiteurs.
 - 3.2. En valorisant toutes les facettes du patrimoine communal
 - 3.3. En améliorant les entrées de ville, espaces porteurs d'image.

Après cet exposé, Madame le Maire déclare le débat ouvert et invite les membres du conseil municipal à s'exprimer sur les orientations générales du PADD.

Débat :

Olivier CUREL rappelle qu'en 2013-2014 il avait organisé la même séance. Ce projet a été retardé par l'empilement de certaines lois notamment la loi Grenelle, puis par le PPRI qui ne cessait de prendre du retard et dure encore. Il félicite Monsieur DUCAU pour son exposé.

Il fait la remarque qu'1% d'augmentation de la population pour la ville d'APT à l'échelle 2027 lui paraît une chose raisonnable ; à l'époque c'est à peu près le chiffre qu'il avait vu.

En revanche, la comparaison faite avec la communauté des communes ou les autres communes ne lui paraît pas forcément judicieuse.

Il pense que l'attractivité, comme l'a évoqué Monsieur DUCAU concernant le lieu d'habitation des cadres des entreprises est essentiellement liée aux documents d'urbanisme.

Pour lui un projet, c'est une énumération de vœux et il précise que, selon lui, tous ici ont l'ambition que cette ville d'Apt redevienne attractive avec de beaux paysages.

Néanmoins, il voudrait alerter le conseil sur quelques points :

- Notamment sur l'enveloppe urbaine, même si la volonté est de recentrer, et ce sera une nécessité, il faut garder en mémoire que les réseaux d'eaux, d'assainissement sont dus par la collectivité. A l'époque, lorsqu'on a présenté plusieurs zonages à Monsieur CUREL, il était très réticent sur le fait d'aller au bout de la logique, estimant qu'il aurait mis la ville en cessation de de paiement car la ville n'aurait pas pu subvenir à ces obligations, sur ce zonage ». Il estime que ce projet reste quelque chose de très compliqué.

- Sur le rôle de la ville centre, on aura aussi des difficultés à boucher les "dents creuses", les propriétaires attendent au maximum sur le prétexte d'indivision et autres.

- Sur les logements vacants, le chiffre donné est raisonnable, c'est pour cela que la précédente municipalité a mis en place une taxe spécifique sur les logements vacants et avait réussi à déclencher l'OPH ayant pour but d'aider les propriétaires à rouvrir ces appartements à la location.

quartiers, de liaison entre eux, de lien social. Comment peut-on par l'urbanisme, créer, renforcer du lien social ?

Il aurait souhaité que des orientations, soient étayées par des objectifs chiffrés, le seul chiffre annoncé étant le maintien de 15% de logements sociaux.

De même, il remarque que l'on parle d'attractivité et de tourisme, certes, mais à l'année il souligne qu'il y a des milliers d'aptésiens et d'aptésiennes qui vivent sur ce territoire et qu'ils ont été un petit peu oubliés.

Fin du débat.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L 151-5,

Vu l'avis favorable de la commission Finances-Travaux-Urbanisme qui s'est réuni le 06 octobre 2016,

Vu les délibérations du conseil municipal N°1830 du 8.04.2015 et N°1921 du 8.12.2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme, et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Vu le document annexé relatif au débat sur les orientations générales du PADD,
Considérant que le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Après clôture des débats.

LE CONSEIL MUNICIPAL

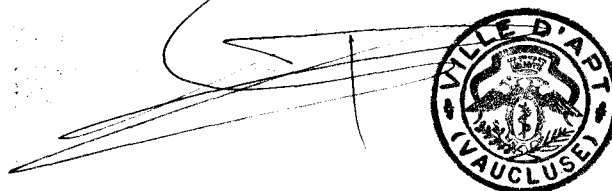
PREND ACTE de la tenue ce jour du débat sans vote sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le cadre de la révision du POS valant PLU.

DIT que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.

DIT que la présente délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage en Mairie durant 1 mois.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE
Dominique SANTONI



PROJET DE
2011-2015



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PADD débattu au conseil municipal
du 18 octobre 2016



CYCLADES
Espace Valette
735 Rue du Lieutenant Parayre
13 858 AIX-EN-PROVENCE



NATURALIA - AGENCE Rhône-
Provence
Site Agropac
Rue Lawrence Durrell BP 31 285
84 911 AVIGNON

SOMMAIRE

LE PADD, PRESENTATION DU DOCUMENT	5
Les objectifs du PADD.....	5
Les principes du développement durable.....	5
La portée du PADD	6
Le débat sur le PADD	6
 LE PADD, PROPOS INTRODUCTIFS	 8
Les grandes lignes du projet communal.....	8
La structuration du PADD du PLU d'APT	9
 1. RECENTER NOTRE DEVELOPPEMENT URBAIN	 10
1.1. Dans un objectif de préservation de notre patrimoine agricole, naturel et forestier	10
1.2. Dans un objectif de prise en compte des enjeux environnementaux.....	13
1.3. Dans un objectif de rationalisation des équipements publics et de limitation des déplacements	16
 2. POUR MIEUX NOUS CONCENTRER.....	 18
2.1. En nous fixant des objectifs maîtrisés en matière de croissance démographique	18
2.2. En misant sur des projets exemplaires à travers la commune.....	19
2.3. En poursuivant notre dynamique économique.....	24
 3. ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE NOTRE COMMUNE	 27
3.1. En améliorant le cadre de vie des aptesiens et des touristes	27
3.2. En valorisant toutes les facettes du patrimoine communal	31
3.3. En améliorant les entrées de ville, espaces porteurs d'image.....	33

LE PADD, PRESENTATION DU DOCUMENT

LES OBJECTIFS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, appelé « PADD », est un document essentiel du PLU, qui, entre le rapport de présentation et le zonage, exprime la volonté des élus concernant l'avenir de leur commune.

Le PADD du PLU est défini à l'article L.151-5 du code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

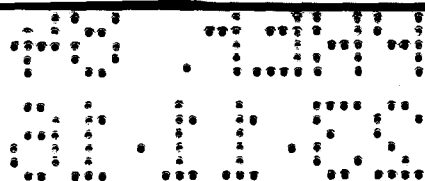
LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD d'Apt est conçu dans le respect des objectifs et des principes du développement durable énoncés notamment à l'article L.101-2 du code de l'Urbanisme.

Il exprime une vision stratégique du développement et de la mise en valeur du territoire à l'horizon 2027.

Il détermine les principales orientations du projet communal qui seront précisées et traduites par le plan de zonage et le règlement du PLU. Il exprime :

- L'objectif d'un développement durable par une recherche d'équilibre entre :
 - un renouvellement et un développement urbains maîtrisés,
 - la préservation des espaces naturels, agricoles et des paysages.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire :



- les besoins présents et futurs sans discrimination en termes d'habitat, d'activités et d'équipements,
 - l'équilibre entre l'emploi et l'habitat, les moyens de transport et la gestion des ressources.
- Une utilisation économe des espaces en intégrant :
- la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
 - la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, sol et sous-sol, écosystèmes, espaces verts, milieux, sites et paysages naturels et urbains,
 - la réduction des nuisances sonores,
 - la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
 - la prévention des risques naturels et technologiques prévisibles, pollutions et nuisances de toute nature.

LA PORTEE DU PADD

Le PADD est constitué des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune d'Apt. Ce document est obligatoire, mais il n'est pas opposable aux tiers.

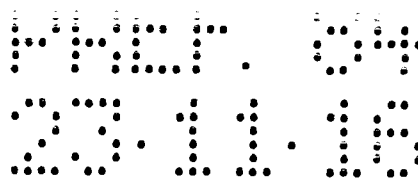
LE DEBAT SUR LE PADD

L'article L.153-12 stipule :

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Les conditions de ce débat sont précisées par la circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 qui énonce le principe d'un document d'orientation non technique ni détaillé.

"L'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientation d'urbanisme qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui



précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé."

Les orientations du PADD constituent une réponse aux enjeux connus du territoire. Elles s'inscrivent dans une dynamique prospective à l'échelle de la commune et apportent des orientations quant à la participation de la commune d'Apt à la dynamique du Pays d'Apt Luberon.

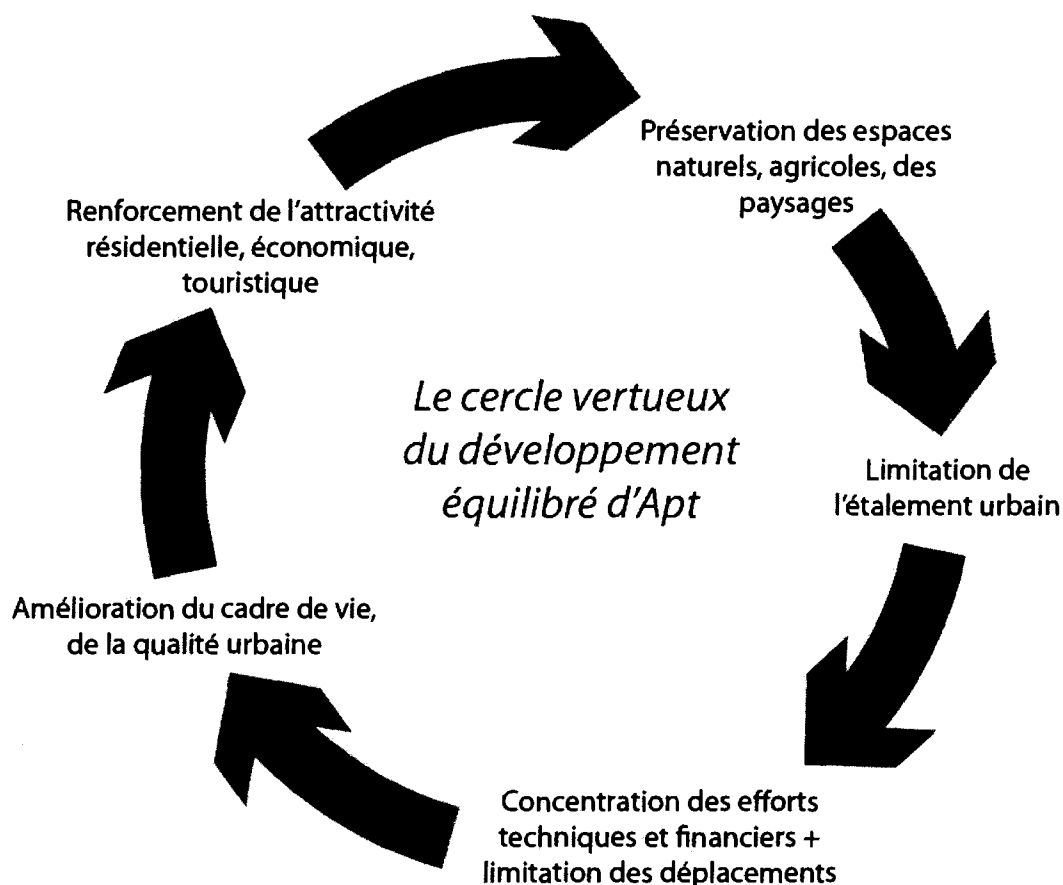
LE PADD, PROPOS INTRODUCTIF

LES GRANDES LIGNES DU PROJET COMMUNAL

Les projets de la commune d'Apt pour les années à venir s'articulent autour d'une volonté forte : **renforcer l'attractivité globale de la commune, qu'il s'agisse de son attractivité résidentielle, économique ou touristique.**

Le renforcement de l'attractivité d'Apt sera le résultat d'une politique globale visant à recentrer le développement urbain, tant dans un objectif de préservation de l'environnement naturel et agricole du territoire que de concentration des efforts et des investissements publics dans un périmètre urbain clairement délimité.

La préservation des espaces et des paysages environnants, couplée à l'augmentation de la qualité de vie urbaine, permettra à Apt de maintenir la dynamique démographique retrouvée depuis peu, et de se repositionner comme commune touristique du Luberon.



LA STRUCTURATION DU PADD DU PLU D'APT

Le PADD d'Apt s'articule autour de trois grandes orientations, elles-mêmes déclinées en plusieurs axes :

1. Recentrer notre développement urbain

1.1. Dans un objectif de préservation de notre patrimoine agricole, naturel et forestier

1.2. Dans un objectif de prise en compte des enjeux environnementaux

1.3. Dans un objectif de rationalisation des équipements publics et de limitation des déplacements

2. Pour mieux nous concentrer

2.1. En nous fixant des objectifs maîtrisés en matière de croissance démographique

2.2. En misant sur des projets exemplaires à travers la commune

2.3. En poursuivant notre dynamique économique

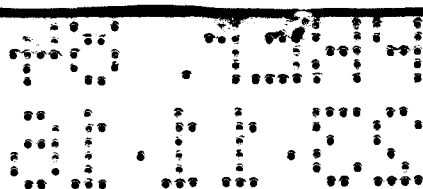
3. Et renforcer l'attractivité de notre commune

3.1. En améliorant le cadre de vie des aptésiens et des touristes

3.2. En valorisant toutes les facettes du patrimoine communal

3.3. En améliorant les entrées de ville, espaces porteurs d'image

<u>Important</u> : les cartographies schématiques qui illustrent le PADD ne constituent en aucun cas un zonage réglementaire et n'indiquent pas de localisations précises.
--



1. RECENTRER NOTRE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le contexte :

Apt appartient au Parc Naturel Régional du Luberon. La commune bénéficie ainsi d'un patrimoine naturel important, tant paysager qu'écologique, comme l'attestent les nombreux périmètres de protection ou de recensement de la biodiversité (Natura 2000, zone humide, réserve de Biosphère, ZNIEFF ...). Ce patrimoine est d'une grande valeur pour la biodiversité (la faune et la flore), qui profite du maillage de la trame verte et bleue pour se développer, mais aussi pour le cadre de vie des Aptésiens, qui profitent de la proximité de la nature et de la qualité des paysages, ainsi que pour l'économie locale (tourisme, agriculture, viticulture, etc...).

Aujourd'hui, environ 80% de la superficie communale d'Apt est donc couverte par des espaces agricoles, naturels et forestiers. Pourtant, au cours de la dernière décennie, près de 85 hectares de terres initialement naturelles, forestières voire agricoles ont disparu au profit du développement résidentiel (environ 65 ha) et économique (environ 20 ha).

Un des objectifs fondamentaux du présent PLU, en accord avec les directives nationales et locales, sera donc :

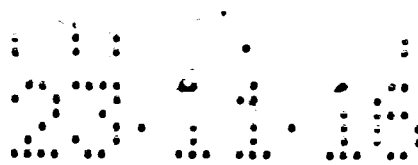
- *de limiter les extensions urbaines aux stricts besoins de la population à l'horizon 2027,*
- *de mettre fin au mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, aux constructions isolées ou en discontinuité de la zone bâtie et équipée.*

Cette rationalisation de l'occupation des sols devra également tenir compte des risques présents sur la commune (inondation, feux de forêt, technologique, etc...).

1.1. DANS UN OBJECTIF DE PRESERVATION DE NOTRE PATRIMOINE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER

La commune d'Apt possède de vastes espaces agricoles et naturels d'une grande valeur écologique et économique (la zone agricole bénéficie notamment de plusieurs AOC), potentiellement menacés par l'urbanisation. En effet, l'analyse de l'évolution de l'occupation des sols démontre que de nombreux espaces ont été l'objet d'extensions urbaines ponctuelles, au coup par coup, ne s'inscrivant pas dans une logique globale d'aménagement et d'équipement du territoire.

En effet, on constate que les possibilités qui étaient offertes par le précédent POS (Plan d'Occupation des Sols) ne répondent plus aux enjeux de notre époque, époque qui replace la préservation des ressources et de l'environnement au centre des préoccupations.



Tout d'abord parce que les espaces naturels et forestiers sont indispensables au maintien des équilibres écologiques, ensuite parce que les espaces agricoles sont indispensables à l'alimentation des populations, l'un des objectifs poursuivis par ce premier PLU de la commune Apt (Plan Local d'Urbanisme) sera de mettre un « frein » à la mutation de ces espaces à forte valeur patrimoniale.

Soucieux de garantir les conditions de vie des générations actuelles et à venir (Cf. Orientations suivantes), soucieux de préserver les espaces qui constituent la valeur ajoutée du territoire, le présent PLU entend limiter les extensions urbaines aux stricts besoins de la population pour la décennie à venir.

Ainsi, c'est en croisant les perspectives de développement démographique, les besoins en logements et les perspectives de développement économique (Cf. Orientation 2) que nous pouvons estimer l'emprise de l'enveloppe urbaine à l'horizon du PLU.

- Les espaces naturels, agricoles et forestiers représentent actuellement un peu plus de 80% du territoire communal ; les espaces urbanisés, bâtis, y compris les zones peu denses (NB du POS) couvrent quant à eux 17 % du territoire communal (environ 775 hectares).
- A l'horizon 2027, et compte tenu des perspectives détaillées dans l'orientation suivante du PADD, nous pouvons affirmer que l'enveloppe des espaces urbanisés n'excédera pas 810 hectares, soit 18% du territoire.

Les efforts seront donc très largement concentrés sur la zone bâtie actuelle et ses capacités de renouvellement urbain et de densification.

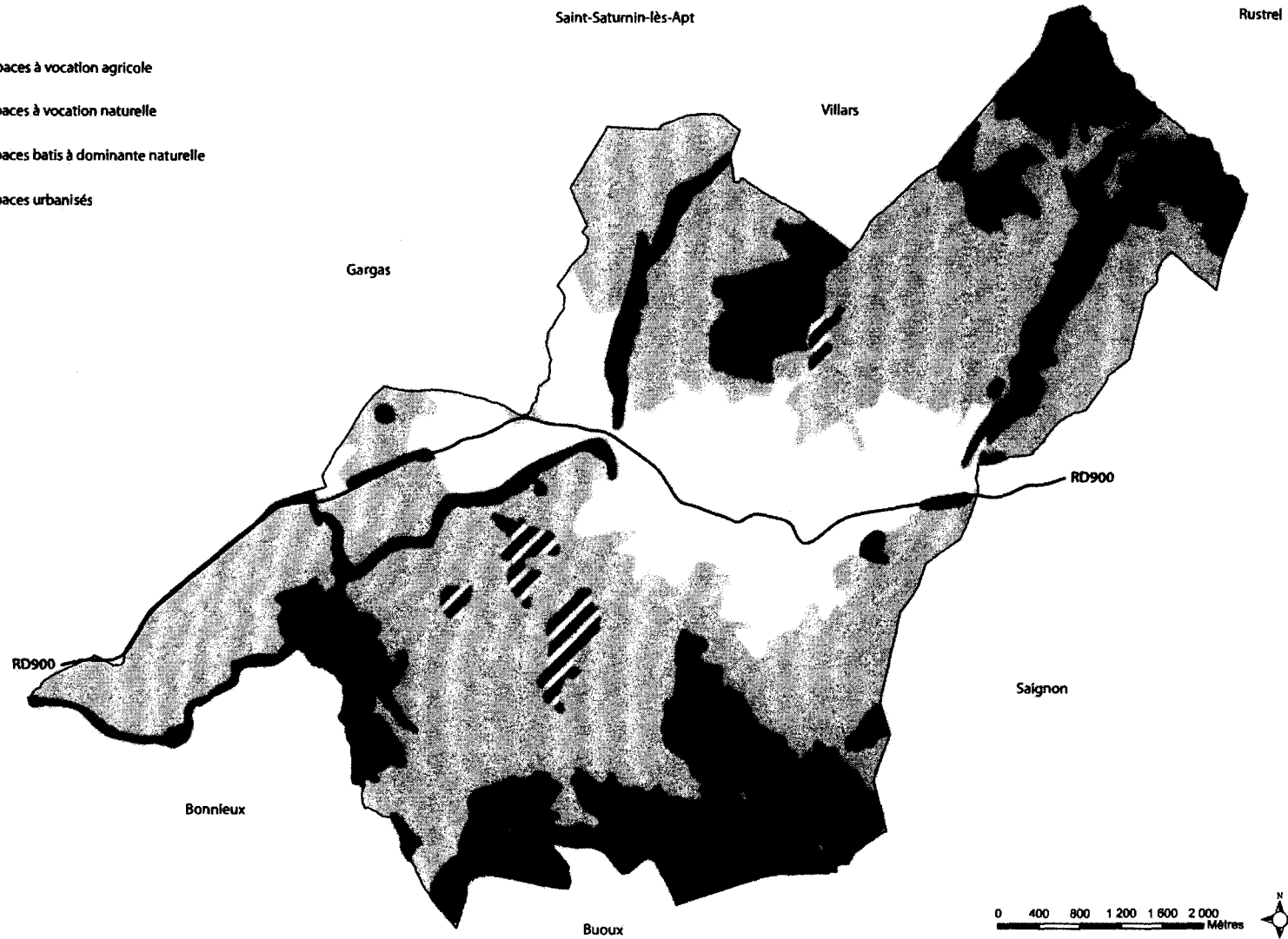
C'est principalement le développement économique de la commune qui sera à l'origine d'extensions urbaines maîtrisées, et organisées dans la continuité des zones existantes.

Le modèle d'urbanisation diffuse du POS, dans des zones sous équipées en matière de réseaux et de voirie (zones NB, naturelles bâties), ne pourra pas reconduit dans le PLU.

Recentrer notre développement urbain dans un souci de préservation de notre patrimoine agricole et naturel

Légende :

-  Espaces à vocation agricole
-  Espaces à vocation naturelle
-  Espaces bâtis à dominante naturelle
-  Espaces urbanisés



1.2. DANS UN OBJECTIF DE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

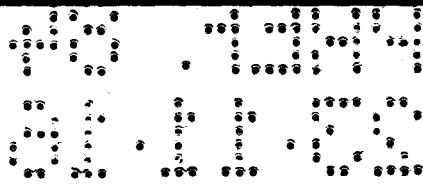
Les risques font partie des enjeux environnementaux à prendre en compte lorsque l'on élabore un PLU. L'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers détaillé précédemment est étroitement lié aux objectifs de préservation de la biodiversité d'une part, et de préservation de la population vis-à-vis des risques connus d'autre part.

Nous ne listerons pas ici l'ensemble des zones de recensement et de protection de la biodiversité, mais il est nécessaire de préciser que les données nationales et internationales connues ont été étoffées dans le cadre de l'élaboration de ce projet de PLU, par des études et des relevés de terrains complémentaires. Celles-ci ont permis de préciser la trame verte et bleue du territoire, et d'autre part, de déterminer les enjeux en matière de biodiversité sur les secteurs de développement prioritaires du PLU. Ainsi, en cas d'enjeux importants liés à une ou plusieurs espèces faunistiques et floristiques, des mesures d'évitement, de limitation ou de compensation seront systématiquement prévues.

Le PLU prendra également en compte les objectifs et les recommandations du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Le PLU veillera à l'adéquation entre le développement de la commune et la gestion durable de la ressource en eau (qualitative et quantitative) pour satisfaire tous les usages (protection des zones humides et des sites d'intérêt majeur, sécurisation des approvisionnements notamment pour l'agriculture, réduction de l'aléa inondation, amélioration de la qualité etc...).

En matière de risques, la commune est concernée par de nombreux risques et aléas connus et cartographiés, principalement naturels, mais également technologiques.

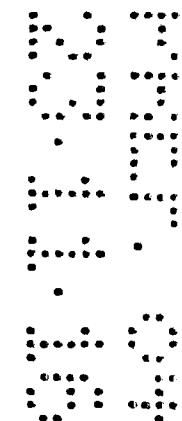
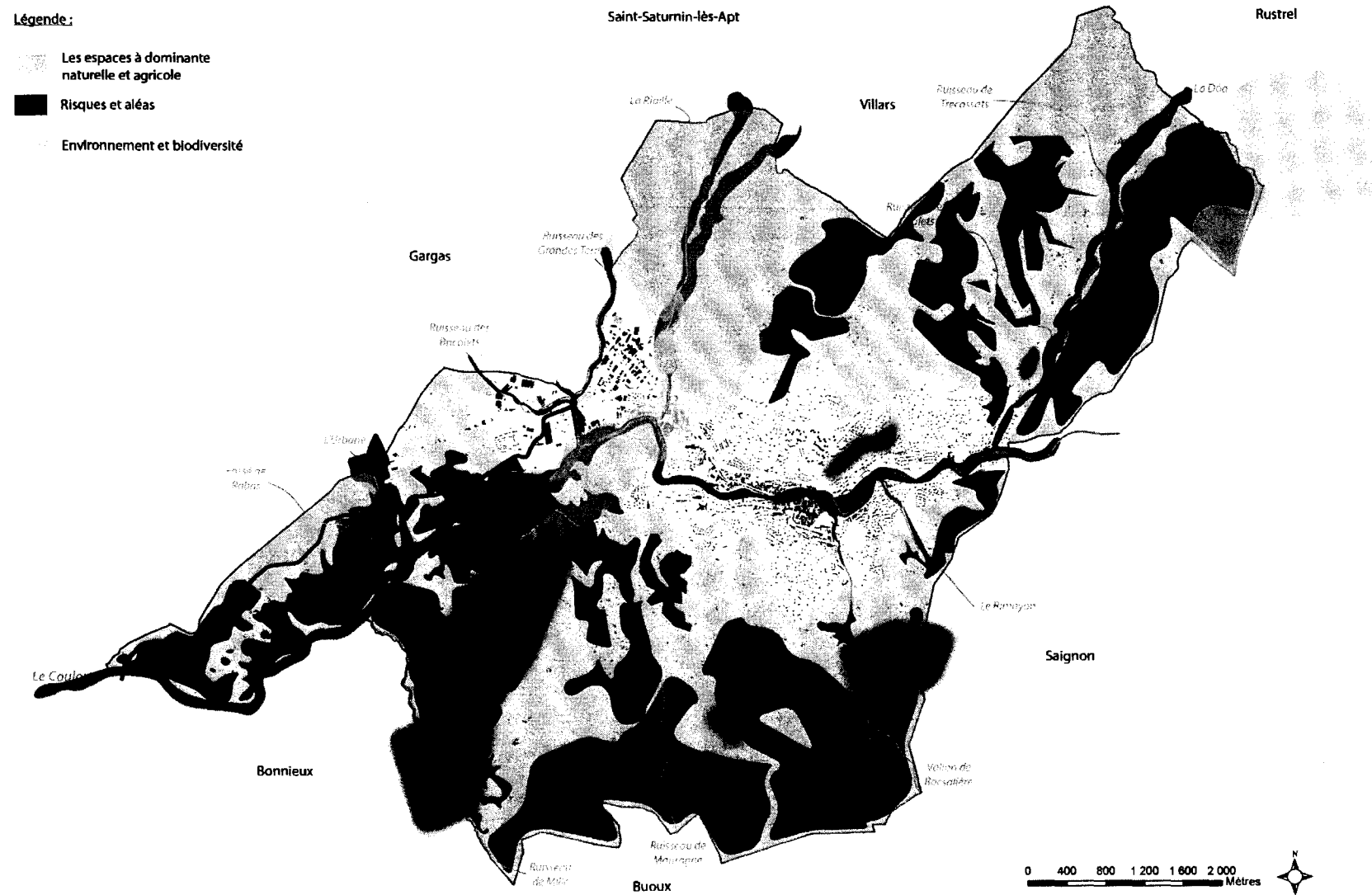
- L'aléa feux de forêts concerne logiquement les espaces naturels boisés du territoire, il participe à la définition des limites de l'espace urbanisable, et incite à mettre fin au mitage des espaces naturels concernés.
- L'aléa inondation est directement lié au Calavon et ses affluents. La commune d'Apt est traversée d'est en ouest par cette rivière de 80 km prenant sa source dans les Alpes de Haute-Provence. Les crues du Calavon peuvent donner lieu à deux formes d'inondation, torrentielle ou urbaine (ruissellement des eaux pluviales), y compris dans les espaces urbanisés. Bien que le Plan de Prévention du Risque Naturel ne soit pas encore approuvé, le PLU, par principe de précaution et d'anticipation, interdira ou soumettra à des conditions particulières les constructions nouvelles situées en zones d'aléas.
- L'aléa mouvement de terrain réduit également considérablement les possibilités d'urbanisation. C'est notamment le cas au sein de l'enveloppe urbaine, dans un secteur où les terrains sont très sensibles à l'érosion et couplés à une topographie contraignante.

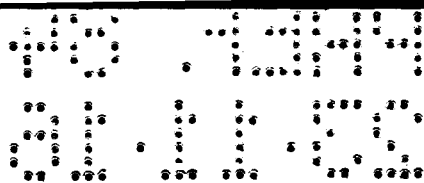


- Enfin, le risque technologique lié à la canalisation de transport et de distribution de gaz, à l'ouest de la commune, entraîne des distances de constructions et limite l'occupation des sols.

Le territoire possède ainsi de nombreuses zones où les constructions et les extensions doivent être strictement règlementées dans le but de protéger la population aptésienne et sa biodiversité.

Recentrer notre développement urbain dans un objectif de prise en compte des enjeux environnementaux





1.3. DANS UN OBJECTIF DE RATIONALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DE LIMITATION DES DEPLACEMENTS

Si la limitation de l'étalement urbain a pour principal objectif la préservation de la qualité des milieux naturels, agricoles et de leurs richesses, et la prise en compte des « contraintes » du territoire, elle répond également à deux autres objectifs très concrets :

- la rationalisation des équipements et des investissements publics d'une part,
- la limitation des déplacements, notamment des déplacements motorisés d'autre part.

Concernant le premier point, il s'agit d'un enjeu commun à de très nombreuses collectivités locales. Dans un contexte de limitation des ressources des collectivités locales, et donc de rationalisation des investissements publics, il convient d'optimiser au mieux les investissements liés à l'équipement des espaces urbanisables. En effet, pour être constructible, une zone doit être équipée en voirie, mais aussi raccordée au réseau d'alimentation en électricité, télécom et fibre dès que possible, au réseau d'alimentation en eau potable, y compris pour la défense incendie, au réseau d'assainissement collectif, voire au réseau de collecte des eaux pluviales.

Il est alors dans l'intérêt général de limiter ces équipements à une enveloppe urbaine clairement délimitée, et caractérisée par une continuité de la trame bâtie permettant la continuité des infrastructures.

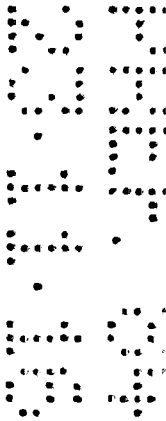
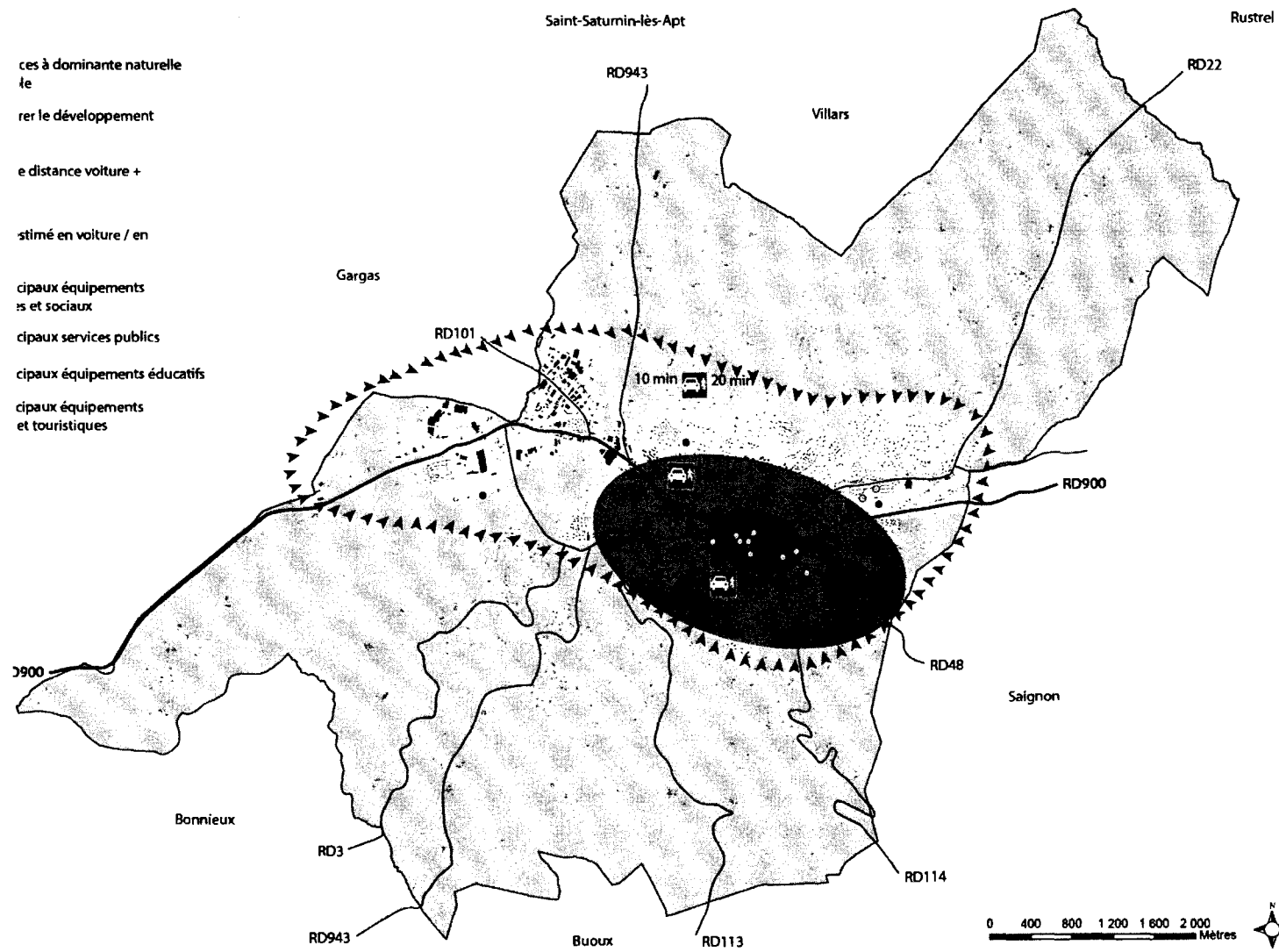
Cet impératif vaut également pour les équipements publics de proximité, éducatifs, administratifs, socioculturels, sportifs, etc. La priorité doit être donnée aux secteurs de projet garantissant l'accessibilité des habitants à ces équipements, en réduisant autant que possible leurs temps de déplacement, ainsi que l'usage de la voiture individuelle au profit des transports collectifs ou des mobilités douces.

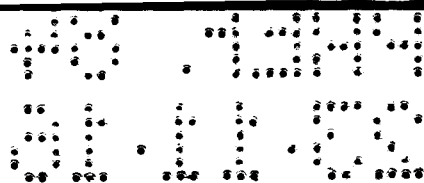
On comprend alors que le mode d'urbanisation permis par le précédent POS, qui prévoyait de larges zones d'urbanisation futures en lieu et place des espaces agricoles, ou encore de nombreuses zones naturelles constructibles dites « NB », éloignées du centre-ville et insuffisamment desservies par les voies et réseaux publics, ne peut perdurer à l'ère du développement durable, à l'ère du PLU d'Apt.

L'objectif de ce premier PLU pour la commune d'Apt est donc bien de limiter l'étalement urbain et par là même occasion :

- le coût financier engendré par une surconsommation d'espace,
- le coût environnemental engendré par une utilisation systématique de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens (émission de gaz à effet de serre, pollution atmosphérique, accidentologie, sans oublier le coût social élevé de la voiture).

Recentrer le développement urbain dans un objectif de limitation des déplacements





2. POUR MIEUX NOUS CONCENTRER

Le contexte :

Apt est une commune qui n'a que très récemment retrouvé son dynamisme démographique, après une longue période de déprise entamée à la fin des années 70, et dont le pic coïncide avec la fin de l'activité militaire du plateau d'Albion dans les années 90. Durant ces années de déprise démographique, Apt a perdu du poids au profit des villages voisins.

Mais depuis une dizaine d'années, le rythme de croissance s'est nettement accéléré, pour atteindre +1,4% de croissance démographique annuelle sur la dernière période 2007/2012 selon l'INSEE.

Apt entend donc maintenir son statut de ville centre, en conservant un taux de croissance démographique positif, en accord avec les capacités physiques, financières et environnementales de son territoire.

Pour ce faire, l'accent sera mis sur le renouvellement urbain et la densification mesurée des espaces urbains, à travers des projets novateurs en matière de formes urbaines, de durabilité, etc.

Mais le maintien d'un taux de croissance démographique positif doit s'accompagner d'un dynamisme économique garantissant l'emploi des Aptésiens. C'est pourquoi tous les domaines de l'économie doivent être favorisés, en différents lieux du territoire communal.

2.1. EN NOUS FIXANT DES OBJECTIFS MAITRISES EN MATIERE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

La commune d'Apt souhaite maintenir un taux de croissance démographique lui permettant d'assurer le renouvellement de sa population dans un objectif de mixité générationnelle, familiale, professionnelle, sociale. C'est également le maintien de sa croissance démographique qui permettra à la ville de pérenniser ses services publics (exemple du pôle hospitalier), voire de les développer.

En accord avec les tendances de ces dernières années observées à l'échelle communale mais également à l'échelle intercommunale, et en accord avec le statut de ville centre d'Apt, la commune retient un scénario de croissance basé sur le rythme de 1% de croissance démographique annuelle.

Ce rythme de croissance amènera la commune à avoisiner les 13 900 habitants en 2027, soit environ 1 900 habitants de plus qu'au dernier recensement INSEE de 2012.

Pour répondre aux besoins de ces 13 900 habitants potentiels à l'horizon 2027, tout en prenant en considération le phénomène de diminution de la taille des ménages¹, Apt devra comptabiliser près de 6 950 résidences principales à l'horizon 2027, soit 1 500 résidences principales de plus qu'au dernier recensement INSEE de 2012.

Le rythme moyen de 100 résidences principales mises sur le marché chaque année permettra donc de répondre aux besoins des Aptésiens actuels et futurs.

Parmi ces 100 logements, une part non négligeable doit être issue de la remise sur le marché de logements actuellement vacants. En effet, Apt compte une part importante de logements vacants, principalement dans le centre ancien. Il s'agit le plus souvent de logements dégradés, que l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OAPH), reconduite sur la commune, vise à remettre sur le marché.

Les logements pourront être produits tant par le biais d'initiatives privées que publiques, par densification ponctuelle de parcelles bâties, par des opérations de renouvellement urbain sur des terrains en friche ou par des opérations d'aménagement de plus grande ampleur lorsque les emprises foncières le permettent. Apt compte encore de nombreux terrains peu ou non bâtis offrant ces possibilités.

Dans tous les cas, ces nouveaux logements devront présenter une diversité de formes, de tailles et de statuts d'occupation facilitant le parcours résidentiel des Aptésiens tout au long de leur vie.

2.2. EN MISANT SUR DES PROJETS EXEMPLAIRES A TRAVERS LA COMMUNE

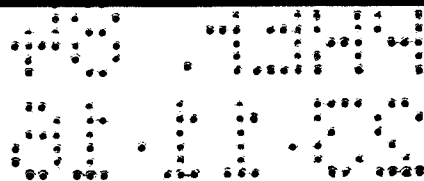
Pour prendre la suite de l'orientation précédente, l'objectif de ce PLU est de permettre la réalisation d'opérations à dominante résidentielle variées, dans leurs dimensions comme dans la typologie des constructions, et cela à travers toute la zone agglomérée (hors secteur d'aléa, comme énoncé précédemment).

Apt possède d'ores et déjà une grande diversité dans les formes bâties et dans les statuts d'occupation des logements. Pour apporter du dynamisme, du renouveau aux quartiers constitués souvent depuis des décennies, l'insertion dans le tissu urbain d'opérations innovantes, de taille variable, semble être la stratégie la plus adaptée.

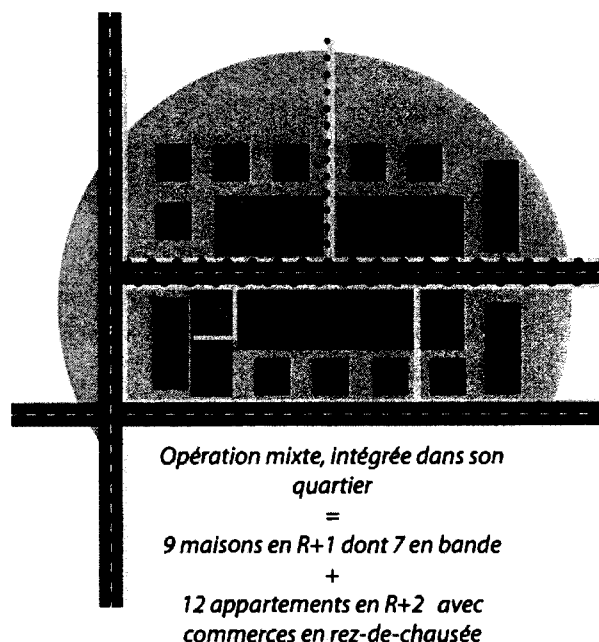
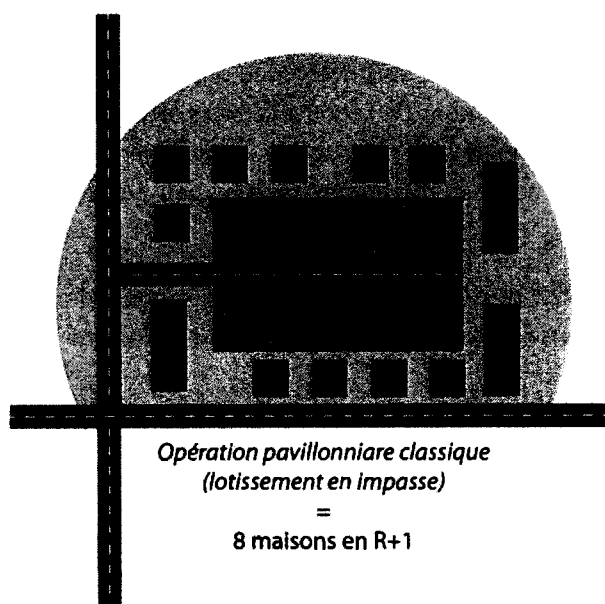
Par opération innovante, il faut entendre notamment :

- des opérations mixant les formes architecturales, de l'individuel au petit collectif en passant par l'habitat intermédiaire et l'individuel groupé ;

¹ Phénomène observé à l'échelle nationale, qui se traduit dans le cas d'Apt par une diminution de la taille des ménages de 2,2 personnes en 2012 à 2 personnes en 2027.



- des opérations répondant à des objectifs de densité réels mais raisonnables - entre 30 et 50 logement par hectare selon l'environnement dans lesquelles elles s'insèrent - tout en conservant des hauteurs mesurées ;
- des opérations laissant une large part aux espaces verts et aux espaces communs, garantissant la libre circulation des piétons, cycles, etc. (les « modes doux ») ;
- des opérations répondant à des principes constructifs durables (travail sur l'orientation et l'exposition des logements, limitation des consommations énergétiques, usage des énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc).
- etc.



Ces critères de qualité ainsi que les densités souhaitées seront détaillées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), élaborées sur chaque secteur stratégique.

Naturellement, les formes urbaines et architecturales, les densités des opérations et les statuts d'occupation des logements seront à adapter selon les quartiers dans lesquels ils s'insèrent, selon les formes bâties environnantes, la topographie, les co-visibilités, la végétation à conserver, etc.

Ainsi, à proximité d'opérations de logements collectifs présentant des hauteurs importantes, seront privilégiées des opérations de faible hauteur. De la même façon, le logement en accession privée ou sociale sera privilégié dans un quartier comportant une part importante de logements locatifs sociaux, et inversement. Sans oublier la possibilité de mixer les statuts d'occupation des logements à l'échelle d'une même opération.

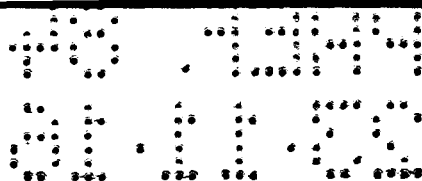
La somme de ces opérations devra garantir à Apt le maintien de la part de son parc social, aux alentours de 15% des résidences principales.

Par ailleurs, bien que la production de logements par densification de la zone bâtie constitue une priorité, la mixité des fonctions peut également garantir la réussite d'un projet urbain ; par exemple, des rez-de-chaussée commerciaux et des logements en étage, ou encore, un immeuble de bureaux à côté de logements.

Enfin, au-delà des opérations à dominante résidentielle, la qualité urbaine et architecturale devra être recherchée pour tous types de projets, qu'il s'agisse du développement d'une zone économique ou d'un projet d'équipement.

Plusieurs secteurs ont d'ores et déjà été identifiés pour leur potentiel dans le cadre du PADD (cf. carte suivante). Certains d'entre eux feront l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre du PLU, d'autres feront l'objet d'une réglementation particulière. Il s'agit là de pistes de réflexion, et non pas d'une liste exhaustive :

- A. Le centre historique : il s'agit ici de poursuivre les efforts engagés en matière de réhabilitation du parc de logement, de requalification des espaces publics et de maintien des commerces de proximité. Ces efforts permettront d'accroître l'attractivité du centre historique, de lutter contre la vacance et de garantir sa vitalité économique.
- B. Le quartier de Saint-Michel : parmi les principaux quartiers de logements collectifs, situé sur les hauteurs d'Apt, il présente encore au nord comme au sud des tènements fonciers offrant des possibilités de diversification du tissu, par exemple par des opérations privilégiant de faibles hauteurs et préservant une part importante de végétal.
- C. L'esplanade de la gare et le secteur des Ogres : secteur à mi-chemin entre le centre ville et les zones économiques, desservi par le RD900 et par la véloroute, il s'agit d'un secteur prioritaire de reconversion, ayant vocation à accueillir logements et équipements publics. L'esplanade de la gare accueillera notamment le futur Office de Tourisme intercommunal du Pays d'Apt Luberon.
- D. Les quartiers sud : ces quartiers présentent un potentiel de densification non négligeable, comme par exemple aux abords de l'Hôpital. Des réflexions peuvent donc être engagées sur la vocation de ces terrains dans les années à venir (équipements en lien avec l'Hôpital, logements, activités économiques...).
- E. Le secteur du Plan d'eau : le Plan d'eau est un équipement attractif, pour les Aptésiens comme pour les visiteurs, situé à la limite entre la zone urbanisée et la zone agricole. Dans un objectif de renforcement de l'offre en loisirs pour les habitants d'Apt et de son bassin de vie, ainsi que de développement touristique, il s'agit d'un secteur prioritaire pour l'accueil de nouveaux équipements.
- F. Les zones d'activités : pour maintenir le dynamisme économique d'Apt (cf. orientation suivante), des réflexions doivent être engagées sur la densification voire l'extension



des zones d'activités économiques Ouest. Le développement économique étant une compétence Communautaire, c'est à l'échelle du SCoT Pays d'Apt Luberon (Schéma de Cohérence Territoriale) que les besoins et les perspectives seront établis.

En somme, le maintien d'une enveloppe urbaine maîtrisée et maîtrisable (en matière d'équipements), la priorité donnée aux opérations de densification et à la lutte contre la vacance, devraient permettre à Apt de maintenir un dynamisme démographique porteur de diversité.

Les secteurs stratégiques de projet d'ores et déjà identifiés en densification devraient permettre de répondre à 30% au moins des besoins en résidences principales pressentis à l'horizon 2027.

Pour mieux nous concentrer sur des projets exemplaires, répartis sur le territoire

Légende :

 Les espaces à dominante naturelle et agricole

 Rencentrer le développement urbain

 Localisation des secteurs:

A - Réhabilitation et valorisation du centre ancien

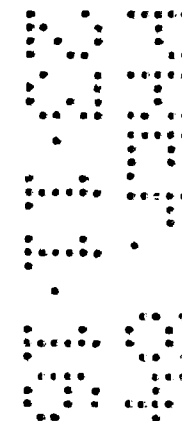
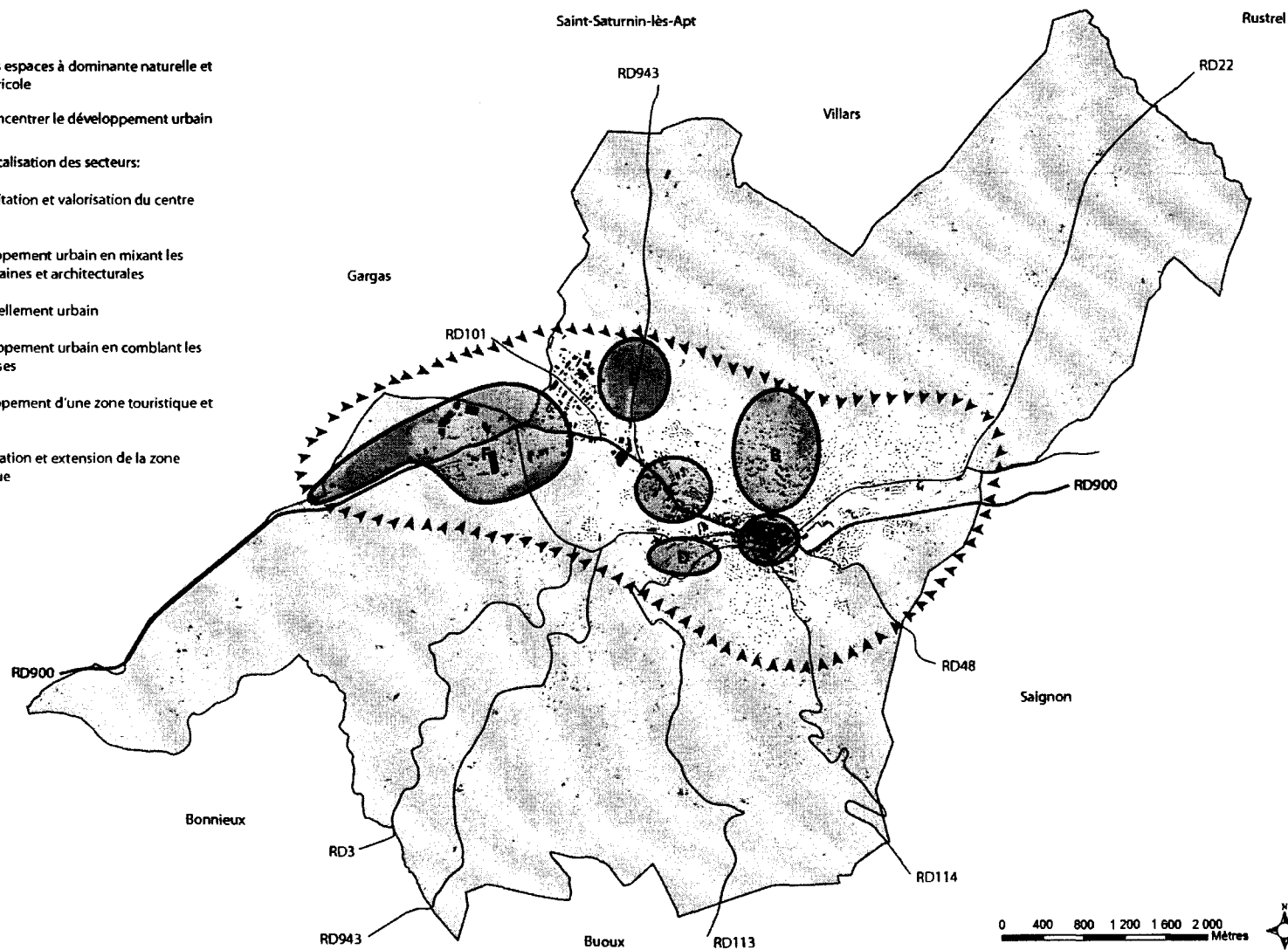
B - Développement urbain en mixant les formes urbaines et architecturales

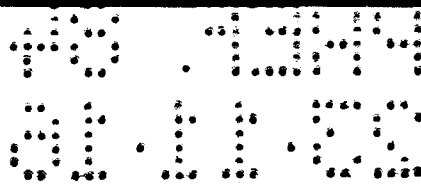
C - Renouvellement urbain

D - Développement urbain en comblant les dents creuses

E - Développement d'une zone touristique et récréative

F - Densification et extension de la zone économique





2.3. EN POURSUIVANT NOTRE DYNAMIQUE ECONOMIQUE

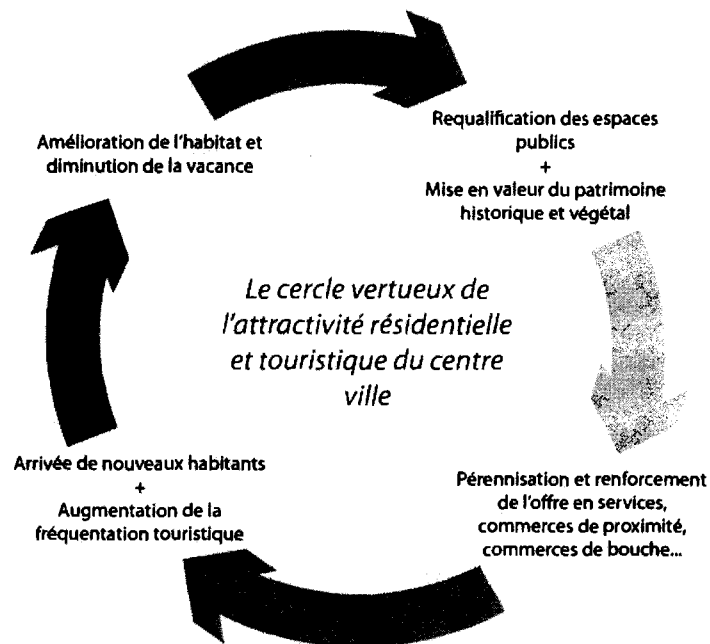
Malgré une offre d'emplois importante sur la commune, les chiffres montrent, pour certains secteurs d'activité, une inadéquation entre les profils socioprofessionnels des Aptésiens et les emplois proposés.

Pour rétablir cet équilibre, plusieurs pistes possibles : attirer les profils correspondant aux emplois proposés par une offre en logements suffisante et un cadre de vie attractif, maintenir les emplois correspondant aux profils majoritaires des Aptésiens, et bien entendu maintenir une diversité des structures économiques et services créateurs d'emplois, de leurs domaines d'activités, de leurs tailles et de leur localisation .

Le PLU doit ainsi veiller à l'équilibre économique de la commune, en misant sur plusieurs axes :

- A. Le développement économique et touristique du centre-ville : comme précédemment énoncé, la lutte contre la vacance, couplée à une requalification des espaces publics du centre historique, devraient enclencher un cercle vertueux permettant le maintien voire le développement des activités et de l'emploi en centre-ville.

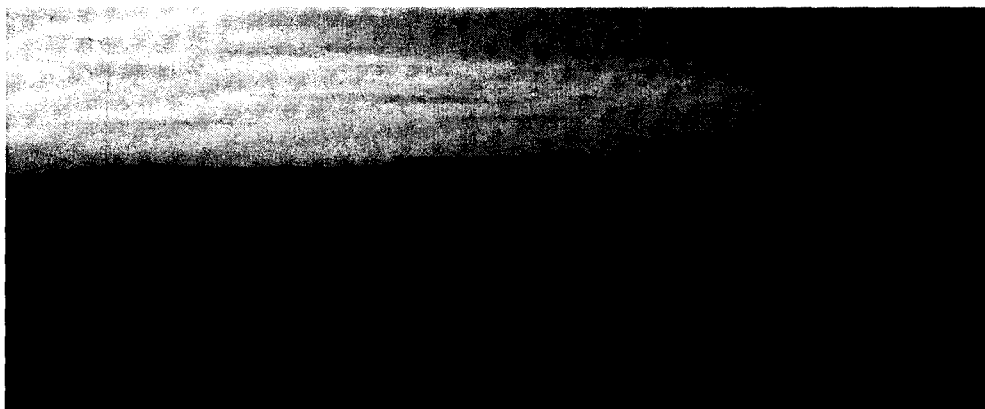
Les services, les commerces de proximité, les commerces de bouche et l'offre hôtelière participent à la vitalité et à l'attractivité du centre-ville, résidentielle comme touristique. Plus le centre-ville sera dynamique, plus les Aptésiens choisiront d'y loger, plus la vacance diminuera. Plus le centre-ville sera dynamique, plus les touristes et visiteurs feront le choix de s'y arrêter, pour profiter de ses commerces de bouches, de ses hôtels et de son patrimoine : ils trouveront au centre d'Apt les atouts historiques d'un village du Luberon, couplés à un haut niveau de service.



Rappelons également que le dynamisme commercial des centres villes garantit une complémentarité avec les zones commerciales périphériques.

Projet de
23.11.16

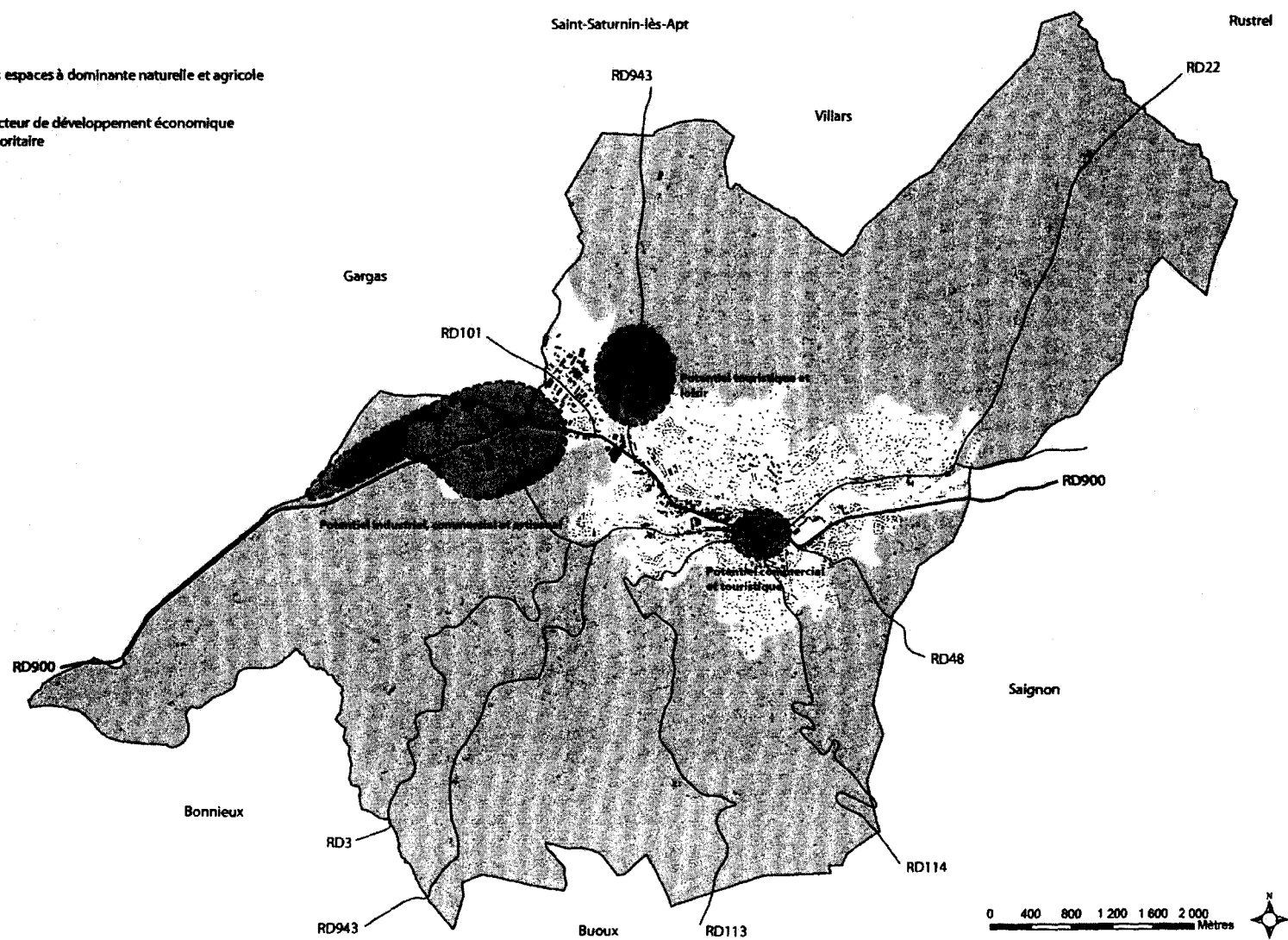
- B. La poursuite du développement économique de l'entrée de ville Ouest : les zones d'activités existantes accueillent industries, artisans et surfaces commerciales, offrant ainsi une grande part des emplois et répondant aux besoins d'une partie des consommateurs. S'il reste quelques surfaces résiduelles permettant la densification de certaines de ces zones, les réflexions conduites à l'échelle intercommunale dans le cadre du projet de SCoT (Schéma de Cohérence Territorial), permettront de déterminer les extensions urbaines à vocation économiques nécessaires à l'accueil des entreprises à moyen terme. Quelle que soit la nature des futures zones d'activités, pour ne pas reproduire les erreurs du passé, leur intégration paysagère sera la priorité absolue. Tout nouveau projet devra ainsi participer à la valorisation urbaine et paysagère de l'entrée de ville ouest aux abords de la RD900.
- C. Le Plan d'eau : les abords du Plan d'eau sont pressentis pour l'accueil de nouveaux équipements et activités économiques tournés vers les loisirs et le tourisme. Des réflexions doivent être engagées à l'échelle du Pays d'Apt Luberon, certains équipements pouvant être à rayonnement intercommunal (ex : piscine publique). Là encore, la question de l'insertion paysagère du projet, en limite de l'espace agricole et en entrée de ville nord autour de la RD943, sera primordiale.
- D. Enfin, il ne faut pas oublier les petites et moyennes entreprises réparties sur le territoire. Participant au dynamisme économique de la commune, offrant des emplois de très grande proximité et assurant la mixité fonctionnelle des quartiers, leur installation doit être facilitée.
- E. Quant à l'activité agricole, elle constitue une source d'emplois, de revenus, de renommée comme dans le cas de la viticulture, et de plus-value paysagère. A travers la préservation des espaces naturels et agricoles défendue dans la première orientation du PADD, c'est bien la pérennité de l'activité agricole qui est garantie.
Une délimitation claire et précise des zones agricoles dans le PLU permettra de freiner la spéculation immobilière sur les terrains situés à proximité de la zone bâtie, parfois laissés en friche dans l'attente d'une éventuelle ouverture à l'urbanisation. La levée de cette ambiguïté pourrait à moyen terme entraîner un retour de l'activité agricole sur ces terrains.



Pour mieux nous concentrer sur des secteurs de projet prioritaires

Légende :

-  Les espaces à dominante naturelle et agricole
-  Secteur de développement économique prioritaire



3. ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE NOTRE COMMUNE

Rappel du contexte :

Apt possède des atouts indéniables. A la fois représentative de la Provence et du Luberon, elle jouit d'un environnement de qualité, que le Parc Naturel Régional du Luberon contribue à sauvegarder. Son patrimoine n'est pas seulement naturel et paysager, il est également historique et bâti, depuis l'antiquité jusqu'à l'ère industrielle.

Pour renforcer son attractivité résidentielle comme touristique, Apt doit travailler son image et mettre en avant ses atouts, en les couplant à une offre en services garantissant la qualité de vie de ses usagers et visiteurs.

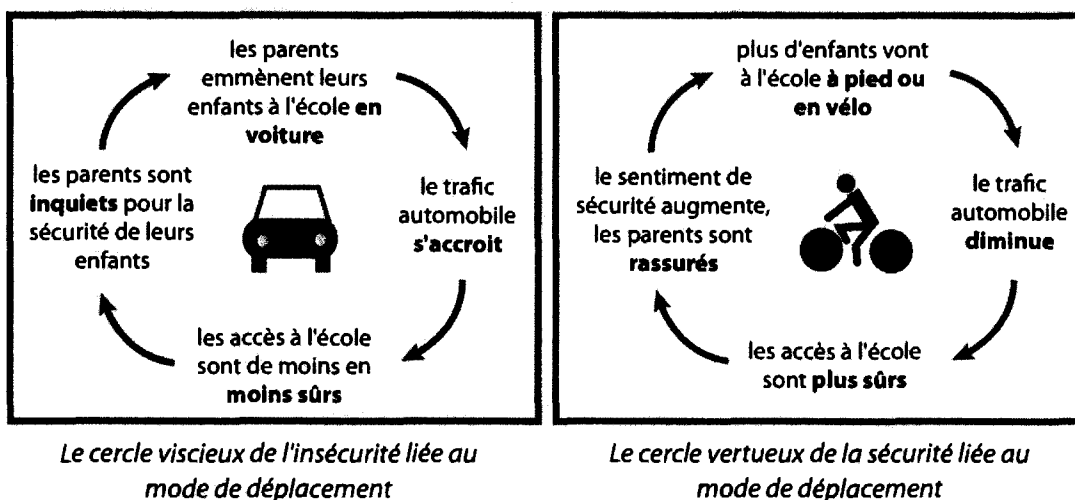
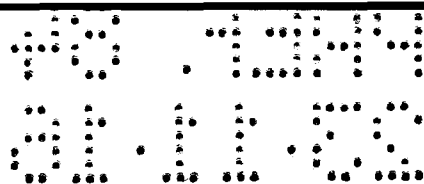
Les leviers d'actions sont nombreux, du renforcement de la qualité urbaine de ses entrées de ville pour inciter à « rentrer dans la ville », à la ramification des itinéraires dédiés aux modes doux depuis la véloroute permettant aux promeneurs de ne pas seulement traverser Apt d'Est en Ouest mais de s'y arrêter, à la requalification du centre ancien...

3.1. EN AMELIORANT LE CADRE DE VIE DES APTESIENS ET DES TOURISTES

Comme les orientations précédentes le laissent largement entendre, l'amélioration de la qualité de vie des Aptésiens, et donc logiquement celle des touristes et visiteurs, est au cœur de ce PLU.

La qualité urbaine et architecturale des projets à venir à été abordée, elle devra s'accompagner d'un décloisonnement, d'une ouverture des opérations d'aménagement sur leurs quartiers. Le partage des espaces de vie extérieurs, des espaces verts, et surtout le maintien de porosités pour les modes doux (ex : impasses interdites pour les modes doux) sont essentiels.

En effet, des déplacements facilités participent à l'amélioration de la qualité de vie au quotidien : le développement des moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle - transports en commun et cheminements « doux » - permettant aux Aptésiens de se déplacer en toute sécurité à pied ou en vélo entre leur logement et les commerces de proximité, les écoles, leurs lieux de travail etc. En matière de transport en commun, un projet de navette



La sécurisation des déplacements doux entre le centre-ville, les zones d'activités et les quartiers résidentiels est essentielle pour les habitants ; alors que la liaison entre la véloroute et le centre historique est essentielle au développement touristique et à la vitalité économique du centre. En effet, il faut offrir la possibilité aux promeneurs de descendre de leur vélo pour profiter du patrimoine historique bâti d'Apt et de ses commerces de bouche. Des liaisons avec les itinéraires touristiques peuvent aussi être envisagées, notamment le circuit « Les Ogres à vélo » passant à proximité de la véloroute.

La qualité de vie sur une commune se mesure également par son offre en services et équipements. C'est pourquoi la création d'un secteur de loisir proposant des activités complémentaires à celles existantes, par exemple autour du Plan d'eau, doit être étudiée. Ces nouveaux équipements bénéficieraient là encore à la population résidente comme aux touristes et visiteurs.

Enfin, il ne faut pas négliger le poids de la « nature en ville » (cf. photo ci-dessous) dans le niveau de qualité de vie attribué à une commune, c'est pourquoi les opérations à venir devront veiller à la conservation d'espaces végétalisés. Le maintien d'une part d'espaces verts sur les terrains bâtis garantit à la fois des paysages urbains attrayants, l'infiltration d'une partie des eaux pluviales, évitant ainsi des ruissèlements trop importants, et permet le maintien d'une biodiversité en ville.



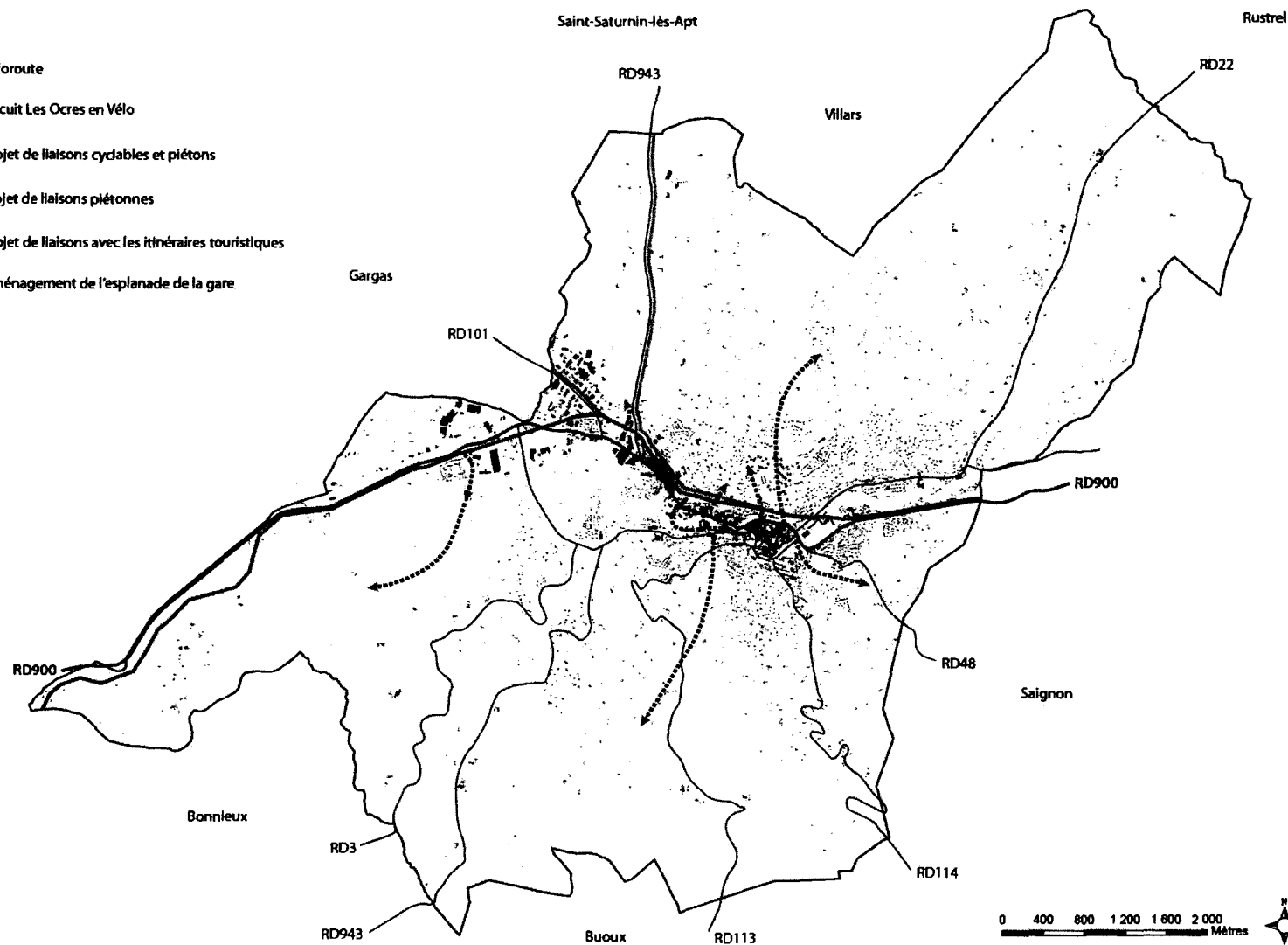
PRET. 04
20.11.15

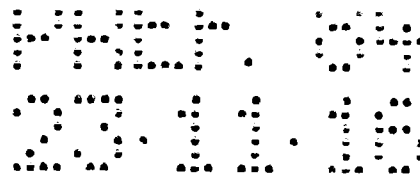
La Calavon pourrait également voir son poids renforcé dans la végétalisation du centre-ville. Bien que l'aménagement de ses berges soit soumis à l'aléa inondation, leur requalification, leur embellissement, participerait largement à renforcer l'attractivité de la commune.

Renforcer l'attractivité de notre commune en améliorant le cadre de vie

Légende:

- Véloroute
- Circuit Les Ocre en Vélo
-> Projet de liaisons cyclables et piétons
-> Projet de liaisons piétonnes
-> Projet de liaisons avec les itinéraires touristiques
- Aménagement de l'esplanade de la gare





3.2. EN VALORISANT TOUTES LES FACETTES DU PATRIMOINE COMMUNAL

Le tourisme qu'il soit de loisir, culturel ou environnemental, qu'il soit de courte ou longue durée, est une sphère de l'économie locale qui se doit d'être développée compte-tenu du patrimoine important dont dispose le territoire d'Apt, pour partie reconnu nationalement (sites et monuments historique classés ou inscrits).

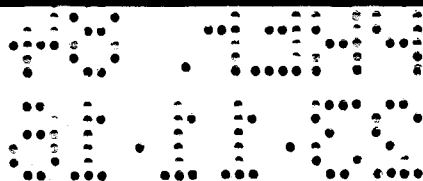
Les pistes d'action en faveur du rayonnement d'Apt sont nombreuses :

- En matière de patrimoine naturel (Cf. Carte ci-dessous), le PLU veillera au respect de la trame verte et bleue de la commune par la mise en œuvre d'outils réglementaires adaptés. La trame bleue s'organise autour du Calavon et de ses affluents alors que la trame verte est représentée par le patrimoine végétal en ville, la ripisylve des cours d'eau et le patrimoine paysager illustrant la diversité des reliefs, paysages et vues sur le territoire (grands ensembles boisés naturels, vallons, collines, espaces agro-naturels à forte valeur paysagère etc...).
- Concernant un patrimoine à la fois agricole et architectural, le PLU veillera à la conservation de la composition historique des hameaux remarquables, disséminés dans les espaces agricoles de la commune. Leur intégration à des circuits de découverte du patrimoine Aptésien pourrait être envisagée.
- En matière de patrimoine urbain, le cercle vertueux dans lequel est inscrit le centre historique de la commune le rendra plus visible, plus accessible et plus attractif pour les visiteurs. On peut également imaginer, selon la demande, un développement de l'offre en hébergement hôtelier.

Au-delà du patrimoine « ancien », un patrimoine urbain beaucoup plus récent marque l'identité d'Apt. Il s'agit de son patrimoine industriel. La distinction doit alors être établie entre patrimoine à maintenir, réhabiliter, valoriser, éventuellement dans le cadre d'un projet de reconversion, et le bâti industriel mutable afin de ne pas voir disparaître au fil des années un pan de l'histoire d'Apt.

- Enfin, pour reprendre le sujet des mobilités douces, au-delà du maillage de la zone urbaine, l'offre en itinéraires de loisir pourrait être étendue pour favoriser la découverte des espaces agricoles et naturels du territoire.





Tout ceci est valable à la fois pour les futures extensions des zones d'activités et pour les projets de densification ou de renouvellement urbain.