

# ENQUETE PUBLIQUE

Projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)  
du bassin de vie de Cavaillon, Coustellet, L'Isle sur la Sorgue - Vaucluse  
18 octobre 2017 au 20 novembre 2017 inclus

Commission d'enquête composée de :  
Monsieur Michel MORIN (Président)  
Madame Jacqueline OTTOMBRE MERIAN  
Monsieur Jacques SUBE

## **Pièce 3 :**

### **Réponses au rapport de synthèse de la commission d'enquête.**

Après lecture approfondie et analyse des observations de la commission d'enquête, le Syndicat mixte a proposé à la commission d'enquête ses réponses, tant sur la forme que sur le fond.

#### **1. Sur la forme**

##### **a) Procédure générale :**

La procédure d'approbation d'un SCOT est cadrée par le code de l'urbanisme et notamment son article L143-23 qui précise que le schéma de cohérence territoriale peut éventuellement être modifié à l'issue de l'enquête publique pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête. S'en suit son approbation en conseil syndical.

La commission d'enquête regrette que le Syndicat mixte n'ait apporté de réponse aux PPA et à l'Autorité environnementale afin de pouvoir les insérer dans le dossier d'enquête et ainsi proposer au public un document déjà amendé.

Le code de l'urbanisme ne permet pas cette procédure sauf à repartir en phase d'Arrêt et re-consulter les PPA. Le syndicat mixte n'exclut pas le fait d'y recourir au vu de la quantité importante de modifications à apporter aux différents documents pouvant affecter l'économie générale du projet. Si tel était le cas, le projet modifié (tenant compte des observations des PPA et du public) serait présenté à nouveau au public avant Arrêt par le Conseil syndical ; la procédure reprenant son cours avec avis des PPA (3 mois) et enquête publique (1 mois).

##### **b) Hiérarchie des documents :**

Plusieurs PPA déplorent une intégration insuffisante des documents et règlements de rang supérieur, notamment le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), la charte du Parc Naturel Régional du Luberon, le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Rhône Méditerranée 2016/2021, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Calavon.

Le Syndicat mixte s'est d'ores et déjà rapproché des animateurs de ces différents schémas afin de proposer une meilleure prise en compte des dispositions sur lesquelles le SCOT doit exprimer un rapport de comptabilité ou de prise en compte. Les réponses sur le fond seront détaillées dans la seconde partie de la réponse du Syndicat mixte.

### c) Cohérence entre le PADD et le DOO :

Aux termes de l'article L. 141-5 du code de l'urbanisme, le DOO est établi «dans le respect des orientations définies par le PADD». Le concept de «respect» exprime, en ce qui le concerne, que le PADD constitue un document chapeau sous l'égide duquel le DOO doit être élaboré et à la réalisation duquel il doit concourir, non sous la forme de règles, mais d'orientations et d'objectifs.

Il apparaît en effet que plusieurs objectifs du PADD ne trouvent pas de traduction au niveau du DOO. Ces manques seront complétés notamment sur les thématiques suivantes :

- l'insertion paysagère des projets de développement d'énergies renouvelables les orientations permettant une valorisation du potentiel solaire
- le développement de la filière bois énergie
- la protection des haies, boisements et restanques jouant un rôle sur le ruissellement des eaux de pluie
- le rattrapage progressif des communes soumises à la loi SRU déficitaires en logements sociaux
- le développement de la mobilité numérique

Les réponses sur le fond seront détaillées dans la seconde partie de la réponse du Syndicat mixte.

### d) Articulation des projets au sud de Cavaillon :

Le développement économique du secteur sud de Cavaillon fait l'objet de plusieurs procédures concomitantes dont la finalisation devrait permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités des hauts Banquets courant 2019.

A ce jour, la Préfecture de Vaucluse a pris l'arrêté d'autorisation du système d'endiguement de la digue des Iscles de Milan en amont du viaduc d'Orgon protégeant contre les crues de la Durance (Arrêté du 16 novembre 2017). La procédure de ZAC a été lancée début 2017 et plusieurs études sont actuellement en cours (étude environnementale, étude loi dur l'Eau, étude d'impact agricole...).

Du fait de l'arrêté du Préfet du 16 novembre 2017, la révision du PPRi va être engagée pour une finalisation fin 2018. Ce projet fait actuellement l'objet d'une analyse au cas par cas afin de déterminer la nécessité ou pas d'une étude environnementale. La réalisation d'une telle étude retarderait d'autant la finalisation du PPRi.

Enfin, le calendrier du PLU de Cavaillon se calera en fonction de l'approbation du SCOT.

## 2. Sur le fond

Les nombreuses observations des PPA et du public peuvent être classées selon les thématiques suivantes :

- a) Croissance démographique
- b) Logement / Logement locatif social
- c) Urbanisation des hameaux
- d) Développement économique
- e) Consommation foncière et densité
- f) Préservation des espaces agricoles
- g) Préservation de la trame verte et bleue
- h) Lutte contre le changement climatique

### a) Croissance démographique

Plusieurs scénarii de prévision de croissance démographique ont été examinés en séance. Les élus ont retenu le scénario à 1% de croissance par an, qui correspond quasiment à la mise en œuvre du SCoT approuvé en décembre 2012.

Ce rythme de croissance démographique est essentiel pour alimenter le moteur de l'économie résidentielle qui est l'un des piliers de la création d'emploi locale. La priorité donnée au développement économique est un élément de justification de ce choix. Les simulations exprimées par la Région et la DDT sont issues de la base Omphale de l'INSEE qui ne prend aucunement en considération le projet de territoire, notamment celui d'inverser une tendance négative de précarité, de chômage. L'enjeu pour le SCOT est tout autre : il s'agit justement de ne pas s'enfermer sur un territoire qui vieillit mais plutôt de redevenir attractif comme cela était le cas il y a vingtaine d'années. A ce titre, il est intéressant de voir que les taux de croissance d'un passé récent étaient, à minima, égaux voire supérieurs au taux de 1% que nous proposons : quelques exemples au niveau du SCOT :

- **1975 : 1.99%**
- **1982 : 1.31%**
- **1990 : 2.11%**
- **1999 : 1.06%**
- **2007 : 1.16%**
- 2008 : 0.85%
- 2009 : -0.17%
- 2010 : 0.77%
- 2011 : 0.81%
- 2012 : -0.43%
- 2013 : 0.74%
- **2014 : 1.44 %**
- **2015 : 1.20%**

Ces données illustrent très bien le fait d'une perte d'attractivité relativement récente (à partir des années 2008), mais qui s'inverse sur la période très récente. Il convient pour nous de maintenir cette dynamique mais au vu des nombreuses remarques du public et des Personnes Publiques Associées, le SCOT proposera de réduire ses prévisions de croissance démographique et de se caler sur les objectifs démographiques du SCOT 2012, à savoir sur une croissance de 0.9%/an. Cela représentera environ - 2000 habitants à accueillir à l'horizon 2035.

### b) Logement / Logement locatif social

La réduction de l'apport de population a un effet direct sur la production de logements projetée. La baisse du projet démographique d'environ 10% entrainera une réduction de la production elle aussi d'environ 10%.

Suite aux remarques de plusieurs PPA, le SCOT proposera de détailler :

- la répartition entre Résidences principales et résidences secondaires,
- les objectifs de résorption de la vacance
- les hypothèses de mobilisation de production des logements au sein des tissus urbanisés

Concernant la part des logements produits en renforcement des tissus existants (comblement des dents creuses, résorption de la vacance, renouvellement urbain...), le SCOT a mené une analyse fine de recensement des dents creuses au niveau de chaque commune et a identifié 214 ha mobilisables, ce qui représente 45% de la production totale de logements.

La baisse annoncée de production de logements (-10%) fera grimper à plus de 50% la part des logements produits en renouvellement urbain.

Parallèlement, le SCOT propose de réévaluer le rattrapage nécessaire de production de logements sociaux, le SCOT propose :

- De relever le taux de rattrapage de 25 % à 30 % pour les communes SRU,
- D'imposer aux communes non-soumises à la loi SRU un effort de 20 % de production de logements à caractère social sur la part réalisée en extension urbaine.

Le nombre de LLS produit à l'horizon du SCOT sera d'environ 2 600 LLS (soit environ + 40 % par rapport au SCOT arrêté) alors que le nombre de logements global sur le SCOT baisse de 11 %.

### c) Urbanisation des hameaux

Le SCOT propose d'évoluer sur les points suivants :

- Que le comblement des hameaux ne compromette ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site
- Seul le hameau des Imberts sera conservé sur Gordes, et concernant Oppède, le hameau des Minguets sera supprimé.

### d) Développement économique

Afin de limiter l'impact direct sur la consommation des espaces agricoles et de rationaliser la localisation de l'offre foncière, le SCOT propose de réduire l'empreinte foncière des projets inscrits dans le SCOT arrêté au niveau de Coustellet, Cheval-Blanc et Cavaillon d'environ une quarantaine d'hectares.

Au-delà de l'aspect quantitatif, le SCOT propose d'évoluer sur les points suivants :

- précisera la notion de privilégier la densification et la requalification des espaces économiques existants
- indiquera que les projets économiques à long terme devront conserver un zonage agricole avec possibilité de ZAD.
- indiquera que le développement des parcs d'activités s'effectuera de manière à privilégier une extension en profondeur plutôt qu'en linéaire le long des axes de communication.
- précisera des critères d'optimisation et d'aménagement qualitatif pour la requalification ou la création d'espaces d'activités

Le SCOT approfondira la justification des projets dits «structurants» notamment ceux autour de Cavaillon et du projet Natura'Lub dont l'objet est de créer un écosystème régional axé sur l'agriculture et l'agro-alimentaire et basé sur des équipements existants (MIN par exemple), des industries vertes présentes et une transformation de la filière logistique vers le 4.0, et qui à terme devrait accueillir 1800 emplois.

Ce projet se structure autour d'une double offre d'accueil foncière et immobilière et d'une offre de services partagés pour les entreprises et les salariés du territoire :

- Le MIN, La Pépinière
- Le Parc d'activités Natura'Lub (ZA des Hauts Banquets, du Camp et du Bout des Vignes)
- La Serre, centre multifonctionnalités – Service aux entreprises.

#### e) **Consommation foncière et densité**

Le SCOT a réalisé une étude très précise de consommation foncière de 2001 à 2014 (au niveau parcellaire). Cette étude a notamment fait ressortir un rythme de consommation relativement élevé puisque, durant cette période, chaque nouvel habitant a consommé 1057m<sup>2</sup>. Le projet de SCOT est construit sur la base d'une consommation par habitant nouveau de 385m<sup>2</sup>. Pour mémoire, le SCOT approuvé en 2012 était construit sur la base d'une consommation de 478m<sup>2</sup> / habitant nouveau. Les surfaces nécessaires aux extensions urbaines peuvent paraître élevées, mais l'effort est réel comparé à une période passée très proche.

Toutefois, au vu des observations des PPA et du public, la baisse du projet démographique et le réajustement du projet économique entraînent une baisse d'environ 100 ha sur les 520 ha prévus initialement en extension, soit environ – 20%.

La consommation foncière en densification des tissus existants demeure identique (214 ha).

L'analyse de consommation foncière du SCOT sur la période 2001/2014 ressortait à 696 ha (hors carrières), soit un rythme de 53.5ha/an.

Le projet de SCOT tenant compte des modifications afficherait une consommation annuelle de 31.6ha/an, soit une baisse de -41% par rapport à la période 2011/2014. Pour mémoire, le SCOT 2012 est basé sur une consommation annuelle de 38.5ha/an.

Au-delà de l'aspect quantitatif, le SCOT propose d'évoluer sur les points suivants :

- La disposition relative à l'intention d'abaisser la densité en extension de l'urbanisation au seul motif que la commune dépasse les objectifs de production de logements en renforcement du tissu urbain existant sera supprimée.
- Précisera la notion de densité moyenne minimale pour les extensions urbaines,
- Précisera des objectifs d'aménagement qualitatif et de diversification des formes urbaines pour favoriser en particulier la production de logements collectifs sur les sites à forts enjeux de densification
- Les valeurs de densités exprimées n'évolueront pas quantitativement mais seront exprimées en net plutôt qu'en brut.

#### f) **Préservation des espaces agricoles**

L'objectif du SCoT est de préserver l'espace agricole sur le territoire en fixant des orientations permettant d'éviter le démembrement ou le mitage de cet espace, de limiter l'impact de l'urbanisation par une protection globale de cet espace et par une maîtrise de la construction en zone agricole.

Le SCoT accorde une place importante à l'agriculture dans son projet et affiche l'ambition de préserver durablement le potentiel productif et soutenir l'activité, via : la reconnaissance de l'agriculture comme activité économique, la reconnaissance de la multifonctionnalité des espaces

agricoles et la volonté de donner une meilleure lisibilité foncière aux exploitations. Celui-ci identifie cartographiquement la trame agricole du territoire, qui distingue les «espaces agricoles constitutifs de la trame» et les «continuités agricoles». Sur cette base, il enjoint à préserver ces espaces, et tout particulièrement les continuités agricoles, clarifie les types de constructions admissibles en leur sein. Suite aux remarques de la Chambre d'Agriculture, la cartographie sera précisée notamment par l'ajout des secteurs irrigués.

De plus, la baisse de la consommation foncière (cf point e) envisagée dans le SCOT sera à mettre au crédit de la préservation supplémentaire des espaces agricoles (environ 100ha gagnés par rapport au projet de SCOT arrêté).

Aussi, le SCOT propose d'évoluer sur les points suivants :

- Mise en œuvre des principes ERC (Eviter/Réduire/Compenser) qui visera que tout projet d'urbanisation concerné sera précédé d'une étude d'impact agricole afin d'identifier et de mettre en œuvre les possibilités d'évitement et de réduction de ces impacts puis, le cas échéant, de prévoir les mesures de compensation collective face aux impacts résiduels éventuels sur l'économie agricole.
- Assouplissement des règles concernant les STECAL au sein des espaces agricoles

**g) Préservation de la trame verte et bleue :**

Concernant les obligations de comptabilité et de prise en compte, le SCOT évoluera dans le sens :

- D'une meilleure prise en compte des dispositions pertinentes de la charte du PNRL et leur délimitation à une échelle cartographique appropriée.
- D'une meilleure retranscription des orientations fondamentales du SDAGE et du SAGE approuvé en 2015,
- De l'intégration des dispositions du PGRI en lieu et place de celles des PPR,
- D'une meilleure justification de prise en compte ou non des dispositions du SRCE

Plus concrètement, le SCOT se propose d'évoluer en :

- Proposant des cartographies plus détaillées : Il sera proposé 4 zooms du territoire :
  - Plaine des Sorgues
  - Coustellet
  - Région de Cavaillon
  - Sud Luberon
- Proposant une définition plus précise des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques sera réalisée ainsi qu'une distinction entre les réservoirs et les corridors en préservation optimale ou en recherche de remise en état,
- Rajoutant le réservoir de biodiversité au nord du Thor (Colline de Thouzon) et de la colline Saint Jacques à Cavaillon,
- Complétant la cartographie notamment sur les zones humides, les sous-trames, les connexions avec les territoires voisins,

Concernant la coupure agricole entre Cavaillon et Cheval Blanc, le SCOT va supprimer l'extension de la zone du Bout des Vignes (-15ha) afin de matérialiser cette coupure. Pour formaliser notre nouvelle rédaction, nous nous appuyerons sur la note d'approfondissement relative au secteur 15 du SRCE (Alpilles Luberon) de l'ARPE (en collaboration avec la DREAL PACA et la Région PACA), faisant apparaître que le corridor prévu entre Cavaillon et Cheval-Blanc n'avait plus de pertinence écologique du fait de la multiplication des infrastructures d'une part, et du fait de l'impossibilité pour ASF de pouvoir aménager des ouvrages permettant le passage des espèces sous l'autoroute A7. Comme le

préconise cette note, le corridor écologique Alpilles/Luberon est à rechercher au sud de Cheval-Blanc, comme le mentionne la carte TVB du projet de SCOT arrêté.

#### **h) Lutte contre le changement climatique :**

Chapitre assez peu développé dans le DOO, le SCOT propose les évolutions suivantes :

- Mise en œuvre d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Le Syndicat mixte du SCOT a délibéré le 5 décembre 2017 pour la prise de compétence et la mise en œuvre du PCAET. La mise en œuvre du PCAET débutera 1<sup>er</sup> trimestre 2018. Les dispositions finales du document seront intégrées au SCOT une fois validées.
- Une meilleure prise de la fiche territorialisée du SRCAE notamment en s'appuyant l'objectif à atteindre de 17 % des consommations du territoire couvertes par des énergies renouvelables,
- Complément de rédaction du chapitre 1.3. du DOO en ajoutant des dispositions sur l'accompagnement à la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique en matière de :
  - réhabilitation énergétique des bâtiments énergivores (en relation avec le PLH et la mise en œuvre d'un programme d'OPAH)
  - développement des réseaux de chaleur utilisant en tout ou partie des énergies renouvelables,
  - intégration de photovoltaïque sur le bâti (notamment sur les bâtiments publics, les bâtiments de zones d'activités commerciales et tertiaires...), sur les structures de parkings (parking relais, parking couvert des zones commerciales et zones d'activités...), sur les sites d'extraction de matériaux (en dehors des cas où le réaménagement agricole des espaces de production d'origine est possible), les centres d'enfouissement techniques (en cours d'exploitation ou anciennement exploités),
- Complément de rédaction des chapitres 3.1 et 3.2 du DOO relatifs à l'optimisation du rôle économique des espaces forestiers