

Chap. 1 - Diagnostic

Commune d'Apt

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
LE CONTEXTE GENERAL DE L'ELABORATION DU PLU D'APT	6
LE CADRE LEGISLATIF	7
La loi SRU	7
La loi Engagement National pour l'Environnement	9
LE ROLE ET LA PORTEE DU PLU	13
Le rôle du PLU	13
Des documents aux portées juridiques différentes	13
Le cas d'Apt	14
L'HISTORIQUE DES PROCEDURES	16
Le document d'urbanisme en vigueur	16
Les objectifs de la révision	16
LA COMMUNE	18
Localisation	18
Un peu d'histoire : de «Apta Julia» à Apt	20
La situation administrative : la Communauté de communes du Pays d'Apt Luberon	23
Le parc naturel régional du Luberon	27
LES NORMES SUPRA-COMMUNALES ET LEUR RAPPORT AVEC LE PLU	31
Le SCOT	32
Le Programme Local de l'Habitat	33
LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	34
LA POPULATION	35
Apt, un dynamisme démographique retrouvé	35
Activités et revenus de la population	38
Ce que dit le SCOT	41
Bilan et enjeux	41
LE LOGEMENT	42
Une vacance très importante	42
Un parc de logements diversifié	44
L'ancienneté d'emménagement	46
Un immobilier abordable	46
L'offre pour les personnes âgées	48
Les gens du voyage	49
Ce que dit le SCOT	49
Bilan et enjeux	51
L'ACTIVITE ECONOMIQUE	52
L'emploi	52
Un secteur tertiaire prééminent	54
Le tissu économique d'Apt	57
Les zones d'activités économiques	60
Le tourisme	63
L'activité agricole	64

Ce que dit le SCOT	74
Bilan et enjeux	76
LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES	77
Les équipements et les services	77
Ce que dit le SCOT	82
Bilan et enjeux	82
LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION à l'horizon 2027	83
Les données de cadrage	83
Les perspectives pour la commune d'Apt	85
Le scénario préférentiel : scénario 2 : +1% de croissance démographique annuelle à l'horizon 2027	89
Les besoins en matière de logement locatif social	89
Bilan et enjeux	90
L'ANALYSE URBAINE	91
LA COMPOSITION URBAINE	92
L'organisation spatiale de l'habitat	92
L'évolution urbaine	94
La morphologie urbaine	98
La typologie du bâti et les caractéristiques architecturales	101
Le centre ancien et les faubourgs	104
Les quartiers d'habitat collectif : leur liaison avec le centre historique	108
Les hameaux dans leur environnement	119
L'urbanisme végétal et les espaces cultivés structurants	131
LE POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE LA ZONE BATIE	135
La méthode d'analyse	135
Les résultats de l'analyse cadastrale et de la détermination du potentiel de densification	138
L'adéquation entre scénario de croissance et capacité du territoire	139
Bilan et enjeux	140
Table des illustrations	141

LE CONTEXTE GENERAL DE L'ELABORATION DU PLU D'APT

LE CADRE LEGISLATIF

Trois lois principales président l'élaboration et fixent le contenu des PLU :

- La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » dite SRU du 13 décembre 2000 ;
- La loi « Engagement National pour l'Environnement » dite ENE du 12 juillet 2010 ;
- La loi pour « l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » dite ALUR du 26 mars 2014.

La loi SRU

La loi SRU a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) par le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Au-delà de la terminologie, elle a profondément modifié les documents de planification en imposant :

- la construction d'un projet de développement à l'échelle du territoire, le PADD,
- en transformant le zonage pour limiter l'extension urbaine et favoriser le renouvellement urbain.

L'objectif est ainsi de privilégier un développement durable.

■ La notion de développement durable

La dimension d'aménagement durable, désormais intégrée au PLU, repose sur 3 principes fondamentaux :

- La protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie,
- L'équité et la cohésion sociale,
- L'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

Les principes de développement durable à respecter par le PLU sont les suivants :

- « 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 » ;
- « 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, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de gestion des eaux »,
- « Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la

qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

(Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U. / CERTU, avril 2002).

■ Un projet de territoire

A la différence du POS, l'ambition du PLU n'est pas seulement limitée à la définition de règles d'utilisation du sol. Le PLU comprend en effet un élément nouveau : le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) dont l'objet est de définir la politique urbaine d'ensemble pour le territoire communal et de préciser, si la commune le souhaite, les différents projets d'aménagement.

Le projet d'aménagement et de développement durable est établi à partir d'un diagnostic de territoire chargé de mettre en évidence à la fois les atouts et les faiblesses de la ville. Il constitue par conséquent le cadre général de référence et de « construction » du PLU.

A ce titre, le PADD est chargé de mettre en perspective les différentes actions de la politique d'urbanisme d'ensemble qui sera conduite par la commune.

■ Un nouveau zonage

Le PLU s'organise désormais autour de quatre zones telles que définies dans le code de l'urbanisme :

- **« Les zones urbaines sont dites « zones U ».** Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter », article R 123-5 ;
- **« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».** Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. », article R 123-6
- **« 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. », article R 123-7 ;
- **« 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 », article R 123-8.

La loi Engagement National pour l'Environnement

La loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) est venue compléter et préciser les orientations de la loi SRU en élargissant les objectifs et le contenu des PLU. Elle met ainsi l'accent sur la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi en insistant sur les objectifs environnementaux de la planification urbaine.

▪ Des missions supplémentaires

Les missions qui sont dévolues aux PLU sont élargies avec :

- de nouveaux objectifs : réduction des gaz à effet de serre, préservation et restauration des continuités écologiques,
- une mission renforcée : l'amélioration des performances énergétiques,
- et une obligation confirmée : la gestion économe du sol.
- Le PLU poursuit de nouveaux objectifs dans la détermination des conditions d'occupation du sol.

Le PLU prend en compte la lutte contre le réchauffement climatique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la remise en bon état des continuités écologiques, la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables, le développement des communications électroniques, la lutte contre l'étalement urbain et la recherche d'un aménagement économe de l'espace et des ressources, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

▪ Un contenu ajusté

Le contenu du PLU est ajusté, il comporte toujours un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes, cependant :

- Le rapport de présentation doit contenir une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace.
- Le contenu du PADD est encadré et plus précis.
- Les orientations d'aménagement sont remplacées par les orientations d'aménagement et de programmation. Elles doivent désormais obligatoirement figurer dans le dossier de PLU.
- Le règlement est doté de nouvelles habilitations pour réglementer l'occupation des sols, telles que :
 - fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation,
 - imposer une densité minimale de constructions dans des secteurs qu'il délimite,

- imposer un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité dans la limite de 30% dans les zones urbaines ou à urbaniser,
- imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées,
- dans les zones naturelles, agricoles ou forestières délimiter des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être autorisées,
- imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit, dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation.

▪ **De nouvelles règles supra-communales**

Il se voit imposer de nouvelles règles par le SCOT :

- La densité maximale de construction dans des secteurs que le SCOT délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles.
- La densité minimale de construction dans des secteurs définis par le SCOT, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés.

Enfin, ses obligations de compatibilité et de prise en compte de nouveaux documents sont élargies.

Il doit désormais être compatible avec les plans de gestion des risques inondation et prendre en compte les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique, les Plans Climat Energie Territoriaux, les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

L'objectif de la Loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) est de permettre le développement de l'offre de logement tout en protégeant plus fortement encore les espaces naturels et agricoles. Elle vient donc confirmer, en donnant de nouveaux outils, les grands principes déjà portés par les lois SRU et ENE.

Elle met aussi l'accent sur les problématiques de mobilité et sur la protection de la biodiversité.

▪ **Densifier les zones déjà urbanisées**

Pour atteindre cet objectif, la loi :

- Impose au diagnostic d'analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales,
- Demande que le rapport de présentation expose les dispositions qui favorisent la densification,
- Demande que le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- Modifie le contenu du règlement en supprimant les COS et les tailles minimales de parcelles,

- Supprime tous les règlements de lotissement de plus de 10 ans et facilite les décisions permettant la densification des lotissements de moins de 10 ans.

- **Mieux protéger les espaces naturels et agricoles**

La loi ALUR renforce les options retenues par la loi ENE :

- Le rapport de présentation doit ainsi analyser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années,
- La création de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) dans les zones naturelles, agricoles et forestières est strictement limitée et est soumise à l'avis de la commission départemental de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDCENAF),
- L'usage des zones AU (« à urbaniser ») est encadré. Pour l'ouverture d'une zone à urbaniser, le PLU doit passer par une modification en justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. En revanche, pour les zones AU de plus de 9 ans et à compter du 1er juillet 2015, le PLU devra être révisé en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU n'ayant pas fait l'objet de travaux d'aménagement ou d'acquisition foncière significative au cours des 9 dernières années. La justification de cette ouverture est également renforcée.

- **Prendre en compte la mobilité**

La question des déplacements prend une place plus grande encore dans le PLU.

Si, le PLU doit toujours prendre en compte l'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Il doit également intégrer :

- d) Les besoins en matière de mobilité.

Le PLU doit tenir compte de l'objectif de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Concrètement :

- le rapport de présentation doit établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés et de vélos et des possibilités de mutualisation de ces capacités,
- le règlement doit fixer des obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos et peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés lorsque la desserte en transport en commun le permet.

- **Prendre en compte la biodiversité**

Là encore, la loi renforce les objectifs de prise en compte et de protection de la biodiversité.

- Le rapport de présentation doit s'appuyer sur un diagnostic établi au regard des besoins répertoriés en matière d'environnement et notamment en matière de biodiversité,
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent définir les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques,
- Le règlement peut fixer des règles pour contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ou pour permettre le maintien et la préservation ou la remise en état des continuités écologiques,
- Le zonage peut localiser les espaces nécessaires au maintien des continuités écologiques et les rendre inconstructibles.

LE ROLE ET LA PORTEE DU PLU

Le rôle du PLU

Le PLU a pour objet, à l'échelle de la commune, de traduire un projet global d'aménagement et d'urbanisme et de fixer les règles d'aménagement et d'utilisation du sol.

L'objectif principal d'un PLU tient à définir un projet de territoire partagé et concerté avec la population et conciliant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités d'un territoire.

Le PLU doit ainsi sur son périmètre, déterminer les conditions d'un aménagement du territoire qui soit respectueux des principes du développement durable. Il prévoit les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière :

- d'habitat et d'équipements publics,
- d'activités économiques, commerciales et/ou touristiques,
- de sport et de culture.

Le PLU doit couvrir l'intégralité du territoire de la commune.

Des documents aux portées juridiques différentes

Le PLU est composé de plusieurs documents ou pièces dont la portée juridique est différente. Ils s'articulent entre eux et permettent d'instruire les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Tout d'abord, en termes de contenu, il doit comprendre, au titre de l'article R123-1 du code de l'urbanisme :

- **un rapport de présentation** qui réunit l'analyse du territoire, l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement,
- **un projet d'aménagement et de développement durable** qui exprime le projet urbain de la commune et fixe les grands objectifs urbains du territoire déclinés ensuite dans le règlement, les plans de zonage et les orientations d'aménagement,
- **des orientations d'aménagement et de programmation** qui permettent à la commune de définir des orientations pour encadrer l'évolution de la ville,
- **un règlement** composé de 16 articles permettant de fixer des règles qui encadrent l'occupation des sols, la forme des bâtiments, les conditions de desserte automobile, les normes de stationnement, l'aménagement extérieur, les possibilités maximales de construction,
- **un ou plusieurs documents graphiques** qui définissent plusieurs zones à l'intérieur desquelles s'appliquent des règles d'urbanisme. Ils repèrent également les emplacements réservés et les emprises de voiries,

- **les annexes** qui regroupent différents documents, soit de simple information (plan des réseaux d'eau et d'assainissement...), soit la réglementation comme les servitudes d'utilité publique (plan de prévention des risques inondation...) sont parfois plus contraignantes que le zonage et le règlement.

Ces différentes pièces qui composent le PLU ne sont pas toutes opposables aux tiers.

- Le rapport de présentation ne présente pas d'effet juridique direct sur les administrés et n'est ainsi pas opposable,
- Le PADD n'est pas non plus opposable aux tiers, cependant, le plan de zonage et les orientations particulières d'aménagement doivent être en cohérence avec le PADD,
- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité,
- Le plan de zonage et le règlement sont quant à eux opposables aux tiers dans un rapport de conformité. En effet, au titre de l'article L123-5 du code de l'urbanisme, « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles lorsqu'elles existent avec les orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques. »,
- Les annexes s'imposent au PLU et sont opposables aux tiers dans un rapport de conformité.

Les règles et les servitudes définies dans le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le cas d'Apt

Apt est soumise à plusieurs servitudes d'utilité publique qui viennent compléter le droit des sols et dont le PLU est obligé de prendre en compte. Il s'agit (*Source : PAC 2008*) :

- Servitude d'utilité publique **(A2)** concernant les dispositifs d'irrigation – Gestionnaire : Société du Canal de Provence :
- Servitude pour la pose de canalisations souterraines d'irrigation.
- Servitude d'utilité publique **(AC1)** concernant la protection des sites – Gestionnaire : STAP :
- Servitude de protection des monuments classés ou inscrits.
- Servitude d'utilité publique **(AC2)** concernant la protection des sites – Gestionnaire : STAP :

- Servitude de protection des sites classés ou inscrits : site classé des ocres du Pays d'Apt et site inscrit du centre ancien.
 - Servitude d'utilité publique **(AC3)** concernant les réserves naturelles – Gestionnaire : DREAL PACA
- Périmètre de protection autour de la réserve naturelle géologique
 - Servitude d'utilité publique **(AS1)** concernant conservation des eaux – Gestionnaire : ARS :
- Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales : captage du puits des « Jean-Jean ».
 - Servitude d'utilité publique **(I3)** concernant les canalisations de transport – Gestionnaire : GRT Gaz Lyon :
- Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz : DN100 Antenne Cavaillon-Apt.
 - Servitude d'utilité publique **(I4A)** concernant le transport d'énergie électrique – Gestionnaire : RTE :
- Servitude relative à l'établissement de canalisation électrique : ligne 63kv Apt-Les Beaumettes et ligne 63kv Apt-Ste Tulle
 - Servitude d'utilité publique **(I4b)** concernant le transport et la distribution d'énergie électrique – Gestionnaire : GRDF-ERDF :
- Servitude relative à l'établissement de canalisation électrique : transport-distribution entre 1000 et 50 000 volts.
 - Servitude d'utilité publique **(Int1)** concernant le voisinage des cimetières – Gestionnaire : ARS (Agence Régionale de la Santé) :
- Servitude de non aedificandi au voisinage des cimetières dans un rayon de 100m, pour les constructions et les puits.
 - Servitude d'utilité publique **(PT1)** relative aux télécommunications – Gestionnaire : Télédiffusion de France :
- Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques : relais TDF centre radioélectrique d'Apt-Rocsalière.
 - Servitude d'utilité publique **(PT2)** relative aux télécommunications – Gestionnaire : Télédiffusion de France et France Télécom :
- Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat : relais TDF centre radioélectrique d'Apt-Rocsalière ; faisceau hertzien station d'Apt autocommutateur ; liaison hertzienne Apt/Mont Ventoux autocommutateur Le Luberon.
 - Servitude d'utilité publique **(PT3)** relative aux communications téléphoniques et télégraphiques – Gestionnaire : France Télécom – CCL Avignon :

- Câble Grande Distance n°283,2 Manosque-Apt-Rustrel Tronçon n°4 ; Câble Grande Distance n°349 Le Pontet-Saint Raphael Tronçon n°6 ; Câble Grande Distance n°283,1 Manosque-Apt-Rustrel Tronçon n°& et 2 Manosque Apt.
- *(abrogée) Servitude d'utilité publique d'élagage (PT4) relative aux lignes de télécommunication empruntant le domaine public – Gestionnaire : France Télécom CCL Avignon.*

L'HISTORIQUE DES PROCEDURES

Le document d'urbanisme en vigueur

La dernière révision approuvée du POS d'Apt date du 27 Novembre 2000. Depuis différentes modifications et révisions simplifiées sont intervenues.

Les objectifs de la révision

La mise en révision du Plan d'Occupation des Sols valant transformation en Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération le 8 avril 2015. Cette délibération base la révision sur plusieurs objectifs.

- Prévoir un développement urbain raisonné à l'échelle des 12 prochaines années qui soit en cohérence avec le taux de croissance démographique de ces cinq dernières années,
- Favoriser la densification des parties déjà urbanisées de la commune en privilégiant les opérations de renouvellement urbain,
- Diversifier et répondre aux besoins présents et futurs de la population en matière d'habitat en favorisant des opérations de mixité sociale,
- Conforter la vocation économique de la ville d'Apt au sein de la Communauté de Communes du Pays Apt Luberon en permettant le développement d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires,
- S'engager dans la transition énergétique, en incitant à la réalisation d'opérations d'aménagement innovantes et audacieuses et en favorisant le développement de modes de transport alternatifs,
- S'engager pour la réduction de la consommation foncière et la sauvegarde des terres agricoles en fixant des objectifs chiffrés,

- Confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en valorisant la proximité des espaces naturels et en conservant les dispositifs de protection de patrimoine architectural et paysager,
- Appréhender l'impact de la caducité des Coefficients d'Occupation des Sols ainsi que la suppression de la superficie minimale de construction.

En outre, la révision du PLU permettra d'apporter des précisions concernant des secteurs stratégiques, notamment sur:

- Les quartiers de Salignan et de la Peyroulière où des extensions des zones d'activités sont envisagées. En effet, leurs éventuels aménagements nécessitent une réflexion d'ensemble sur chacun des secteurs considérés pour en maîtriser et en mesurer les impacts.
- Le quartier des Ogres en lien direct avec l'esplanade de la gare où sont à l'étude la création d'équipements intercommunaux, représente un véritable enjeu de renouvellement urbain en termes de densité et de mixité sociale. Il importe que le type d'urbanisation et l'organisation spatiale prévus puissent permettre à terme de créer des liaisons inter-quartiers, Ouest/Est mais aussi Nord/Sud.
- Le Coulon-Calavon ainsi que ses affluents représentent un intérêt écologique indéniable pour la commune et son agglomération. Il est nécessaire d'engager, au travers de l'élaboration du PLU, une large réflexion sur le devenir de ce secteur, et sur les moyens à mettre en œuvre pour le protéger et le valoriser. Les dispositions issues de la loi « Grenelle » offrent la possibilité d'inscrire dans le document graphique « des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ».

LA COMMUNE

Localisation

Apt, en région Provence Alpes Côte d'Azur, est située au Sud-Est du département de Vaucluse. Sous-préfecture du département, la commune couvre une superficie de 44,57 km².

Première commune du canton d'Apt, la commune est membre de la Communauté de Communes du Pays d'Apt Luberon créée le 1^{er} janvier 2014, qui regroupe 25 communes et près de 30 500 habitants. La commune se situe dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Luberon (77 communes en 2009), créé en 1977.

La commune a longtemps profité d'un positionnement stratégique, étant située à 35 km à l'Est de Cavaillon, et à 38 km de Manosque, sur l'antique voie domitia qui reliait la vallée du Rhône aux Alpes italiennes.

Située à 53 km d'Avignon, à 50 km d'Aix, la commune souffre actuellement d'un relatif enclavement à l'échelle du département, «éloignée» des grandes agglomérations, du réseau ferré et des grands axes autoroutiers.

Apt fait partie du grand ensemble paysager de la plaine du Calavon, entre les Monts de Vaucluse et le massif du Luberon.

Apt est limitrophe de huit communes de Vaucluse : au nord Villars et Rustrel, à l'est Caseneuve, Saignon, à l'ouest St Saturnin, Gargas, Bonnieux et au sud Buoux.

Le territoire communal est traversé d'Est en Ouest par la rivière «Le Calavon» et par la Route Départementale 900, empruntant le tracé de la voie romaine.

La commune s'élève à 200 m au-dessus du niveau de la mer. La ville d'Apt est blottie au pied des derniers contreforts du Luberon sur la rive droite du Calavon. La commune profite des premiers coteaux Nord et Sud et de la large plaine qui s'ouvre à l'Ouest.

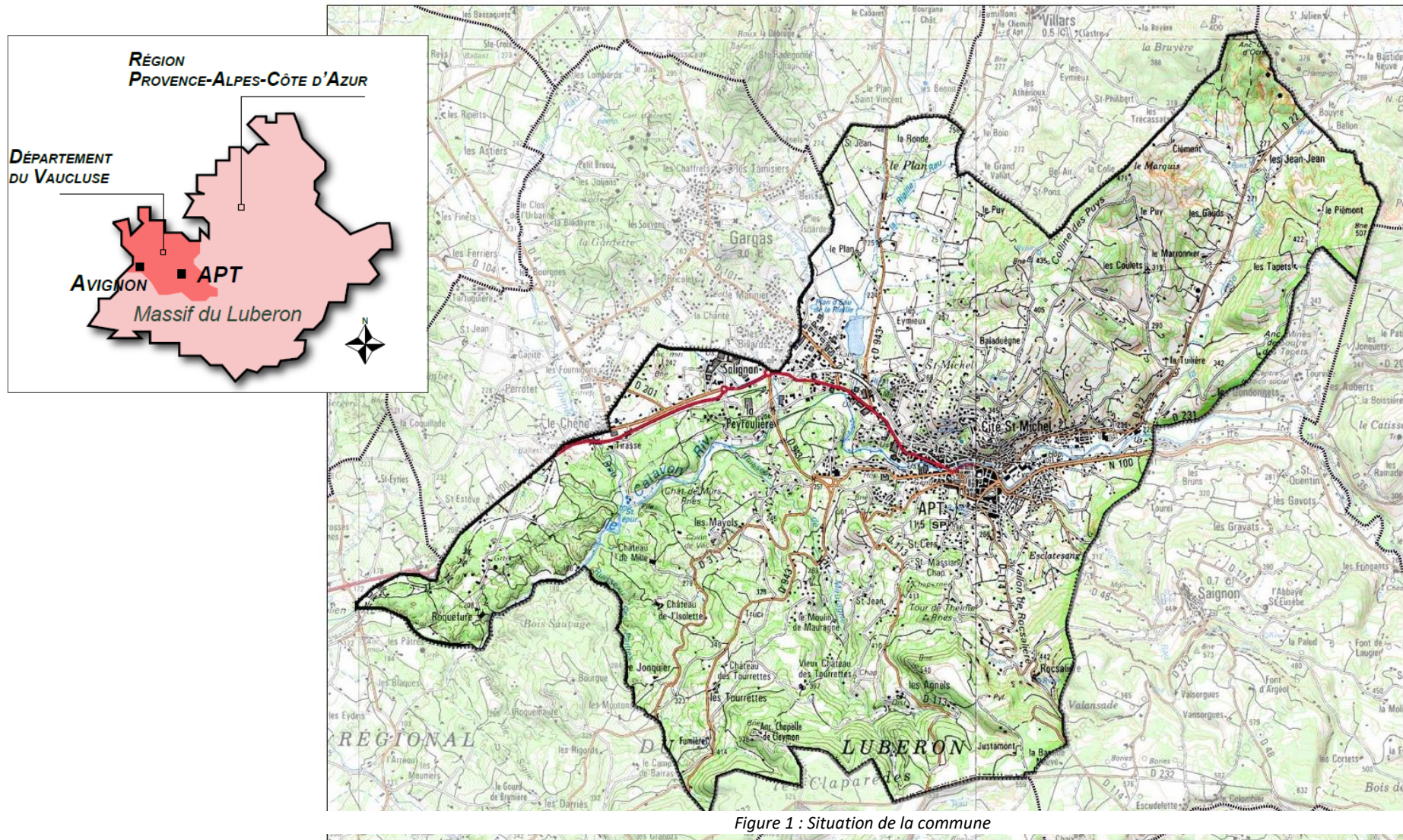


Figure 1 : Situation de la commune

Un peu d'histoire : de «Apta Julia» à Apt

■ La Préhistoire et l'Antiquité : l'occupation humaine

En ce territoire protégé, l'homme s'implante très tôt. La Préhistoire atteste de la présence d'habitats dès le Paléolithique moyen (- 50 000 ans à la Baume des Peyrards dans le vallon de Buoux). Le néolithique y est présent dans tous les lieux faciles à défendre, préfigurant une installation considérable des peuples pré-romains (celto-ligures). Les Albiques ou Albicis (plateau d'Albion) occupent un vaste territoire entre le Ventoux et les crêtes du Luberon. Les «Vulgientes» sont les occupants de l'espace aptésien (Montagne de Péréal et oppida).

L'autochtone semble rapidement avoir été conquis, assimilé par le Romain qui paraît s'installer dans la deuxième partie du 1er siècle avant JC (- 50). La plaine convient à l'installation d'un camp militaire (les loca apta), puis c'est l'édification d'une cité sur une «île», entre deux bras de la rivière (bras sud disparu par les comblements et déjections du Luberon). Apt devient vite «Colonia Apta Julia», l'une des 19 villes essentielles de la «Gaule Narbonnaise». D'ailleurs, la tradition veut que Jules César se soit arrêté à Apt au retour d'une de ses campagnes en Espagne, l'itinéraire de la Voie Domitienne étant aussi celui des grandes expéditions.

La ville gallo-romaine disparaît avec la fin de l'empire ; les vestiges, enfouis sous l'actuelle vieille ville, témoignent d'un passé brillant, auquel ont mis fin les invasions successives (Lombards, Wisigoths, Ostrogoths, Sarrasins...). Un théâtre romain sous le musée d'archéologie, des thermes (palais épiscopal), un forum place Jean Jaurès, les caves de la rue des Marchands témoignent d'infrastructures fondatrices : l'ancien décumanus.

■ Le Moyen-Age : la naissance d'une cité et de ses fortifications

Du VI^e siècle à l'an mil, à cause de ces invasions, les populations soucieuses de se défendre ont probablement refléees vers les hauteurs. La ville renaîtra au Moyen Age (VIII^e-X^e siècle) autour d'un chef spirituel (évêque) et conquiert peu à peu ses libertés et franchises communales (XII^e - XIV^e siècle). Au IX^e siècle la ville était administrée par les Comtes d'Apt. Au X^e siècle, la juridiction est partagée entre comtes et évêques. Elle prendra une forme nouvelle avec le développement de la cité sous sa forme communale (parlements, puis Consuls et Syndics).

Au Moyen-Age, Apt, enserrée dans ses remparts, mène une vie intense, épaulée par un commerce florissant. Au XIV^e siècle, Apt bénéficie directement et indirectement de l'installation de la papauté à Avignon. Au Concile régional de 1365 qui se tient dans la ville, assiste le Pape Urbain V. On y définit des règles ecclésiastiques nouvelles et l'on tente d'y tempérer les mœurs.

En 1483, La Provence se donne à la France ; Apt suit. La vie d'Apt a toujours été intimement liée à celle des villages de montagne qui l'entourent. La répression catholique contre les Vaudois réfugiés en Luberon conduit à une véritable guerre civile. Apt subira plusieurs sièges de la part des Réformés.

Entouré de places-fortes protestantes (Ménerbes, Sivergues, Buoux), Apt demeure cependant fidèlement catholique dans sa grande majorité. Au cours des siècles, Apt eut à souffrir de

nombreuses épidémies de peste; les plus graves furent celles de 1348 et de 1720, venues de Marseille et qui ravagèrent toute la Provence.

Au XVII^e siècle, Louis XIII et Anne d'Autriche désirent la venue d'un héritier demandent des prières publiques et se vouent au culte de Sainte Anne. A la demande de la reine, les Consuls lui adressent une relique de sa sainte patronne conservée à la Cathédrale. A la naissance du futur Louis XIV, Anne d'Autriche vient à Apt du 27 au 29 mars 1660. Cette visite contribuera énormément au développement du culte de la mère de la Sainte Vierge.

(Sources : Office du Tourisme : «Apt , Ville d'Art et d'histoire» de Rene Bruni,1986)



Figure 2 : Porte de Saignon remaniée en 1823 ; Rue des Marchands, tour de l'Horloge 1568 ; La Cathédrale Ste Anne

■ La période moderne : une densité urbaine

Au XVII^e et XVIII^e siècle, la vie intellectuelle d'Apt est marquée, autour de quelques érudits locaux, par un intense renouveau. En 1789, Apt participe aux travaux préliminaires des réformes, et adopte les principes de la Révolution. C'est en 1790, qu'ancienne viguerie, Apt est promue au rang de sous-préfecture.

Fin XVIII^e, les remparts enserrant encore un tissu urbain devenu très dense. Les marchés animent l'ensemble de la cité depuis des temps immémoriaux. Au XII^e siècle, le marché hebdomadaire connaissait déjà une ampleur considérable. Les établissements religieux, l'hôpital, mais aussi les hôtels particuliers, les ateliers, manufactures cohabitent en intramuros. En 1774, de nombreux métiers sont en activité : passementerie, cadrage, tissage, tannerie, blanchisserie, chapellerie, filature, fabrique de minium, chocolaterie, etc... Les matières premières présentes aux quartiers des Eygaux et St Lazard permettent l'établissement de tuileries et de briqueteries. La première fabrique de faïence date de 1785. La démolition des remparts ne débute que fin XVIII^e par le nord et la création du quai, et ce jusqu'en 1850.

■ La période contemporaine : «De la ville religieuse à la ville industrielle»

Le XIX^e siècle, hormis les multiples soubresauts politiques, sera pour Apt celui d'implantations industrielles, venant confirmer les activités traditionnelles de la cité : ocre, faïences, chapellerie, cire, fruits confits, fer, soufre.

En effet, c'est à partir de ses propres ressources naturelles que le Pays d'Apt a construit son essor économique. L'argile pour les faïences et les céramiques architecturales, l'ocre pour les pigments, les

fruits pour la confiserie. Leur production et leur exploitation nécessitent l'ouverture de carrières, la transformation des surfaces cultivées, la construction d'usines, qui ont bouleversé les paysages de la campagne et de la ville.

Ici comme ailleurs, la gestion ingénieuse de l'eau a été un facteur clef de l'essor industriel.

(Source : Musée de l'Aventure Industrielle du Pays d'Apt)

- **L'histoire récente : l'explosion de l'habitat diffus, une «ville-territoire»**

Aujourd'hui, Apt est le cœur, la «capitale» d'un territoire de vie, d'un Pays. Vers la fin du XXe siècle, la création d'une zone industrielle, de grands espaces de loisirs, les contraintes liées à l'automobile et aux transports, le développement du tourisme bouleversent définitivement l'image d'une bourgade à la fois rurale et industrielle, vivant des ressources du pays dont elle est le centre.



Figure 4 : Extrait du plan de la ville d'Apt en 1779, un tissu urbain très dense avec de nombreuses Institutions religieuses et civiles



Figure 3 : Plan de la ville d'Apt en 1779 : espaces dévolus à des activités industrielles par le départ des institutions, l'exemple des usines Marliargues

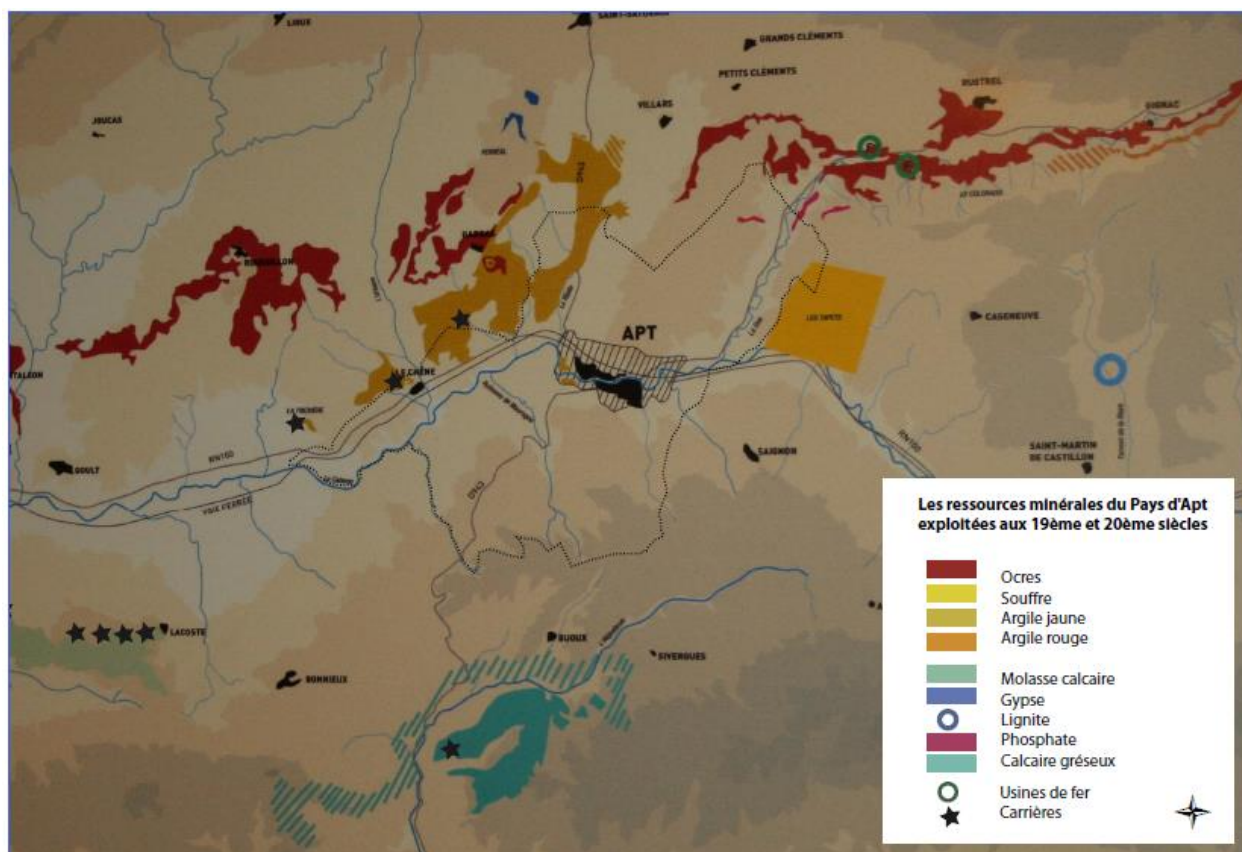


Figure 5 : Les ressources minérales du Pays d’Apt exploitées au XIX^e et XX^e siècle.

La situation administrative : la Communauté de communes du Pays d’Apt Luberon

Depuis le 1er janvier 2014, la Communauté de Communes du Pays d’Apt (CCPA), la Communauté de Communes du Pont Julien et les communes de Buoux et Joucas ont fusionné.

La nouvelle Communauté de Communes du Pays d’Apt Luberon regroupe 25 communes et près de 30500 habitants :

Apt, Auribeau, Bonnieux, Buoux, Caseneuve, Castellet, Céreste, Gargas, Gignac, Goult, Joucas, Lacoste, Lagarde d’Apt, Lioux, Ménerbes, Murs, Roussillon, Rustrel, Saignon, Saint-Martin-de-Castillon, Saint-Pantaléon, Saint-Saturnin-lès-Apt, Sivergues, Viens et Villars.

▪ Les compétences obligatoires de la CCPAL

Aménagement de l’espace

- L’élaboration, la mise en œuvre et le suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),
- Les acquisitions foncières et les aménagements nécessaires à la réalisation de projets liés à l’exercice de l’une des présentes compétences, directement ou via conventionnement,

- Les études, la réalisation et le soutien en faveur du développement des technologies de l'information et de la communication sur tout le territoire communautaire,

Développement économique

- L'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités économiques existantes suivantes : ZI des Bourguignons, ZI de Salignan, ZA des Argiles, ZA de la Peyrolière I et II (Apt), ZA des Moulins (Gargas), ZA du Jas (Joucas), ZA de Gallas (Lioux), ZA de Pied Rousset (Roussillon), ZA des Triquefauts (Saint-Saturnin-les-Apt) et de toute nouvelle zone d'activités,
- La création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de structures permettant l'accueil d'entreprises,
- Le soutien aux structures d'accompagnement au développement économique,
- Le soutien aux structures d'aide à l'insertion économique et d'accès à l'emploi,
- Le soutien à l'implantation et au développement des entreprises et à la création de tous types d'activités dans le respect de la réglementation européenne et nationale en vigueur et dans le respect des principes du développement durable,
- La réalisation d'opérations de développement et de promotion économique du territoire (directement ou via conventionnement),
- La définition de la politique touristique intercommunale qui porte sur :
 - Les actions de promotion, d'accueil et d'information du public en matière de tourisme propre au territoire communautaire,
 - La coordination des acteurs publics et privés en matière de tourisme,
 - La création et la gestion d'un Office de Tourisme Intercommunal et de bureaux d'informations touristiques,
 - Le soutien et la participation à des structures contribuant au développement touristique du territoire,
 - Le soutien et la participation à des projets valorisation et de développement touristique intéressant l'ensemble du territoire.

■ **Les compétences optionnelles de la CCPAL**

Protection et mise en valeur de l'environnement et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie :

- La collecte, le traitement et la valorisation des déchets des ménages et assimilés sur le territoire communautaire.
- La gestion de la production, l'achat, le traitement, la vente, le transport et la distribution de l'eau potable ainsi que la gestion de la ressource en eau potable et la recherche de ressources nouvelles.

- L'élaboration et la mise en œuvre d'actions de portée communautaire en faveur du développement durable et de la maîtrise de l'énergie.

Politique de logement et de cadre de vie :

- L'élaboration d'une politique locale de l'habitat afin de définir les priorités et de répondre aux besoins en logements sur le territoire et aux enjeux de sédentarisation des gens du voyage par la mise en place d'actions nécessaires.

Création, aménagement et entretien de voirie :

- La création, l'aménagement, l'entretien de la voirie d'intérêt communautaire. Il est composé comme suit :
- Voiries communales des Communes de Bonnieux, Goult, Lacoste, Lioux, Ménerbes, Murs, Roussillon, Saint-Pantaléon incluant la voirie traversant les lieux-dits et excluant les chemins ruraux et les cœurs de village délimités par les panneaux d'agglomération.
- Voirie ouverte à la circulation publique dans les zones d'activités d'intérêt communautaires listées au 1.2.1 du présent article.
- L'appui technique et administratif aux communes membres de la communauté de communes pour l'élaboration et la mise en œuvre de programmes de création, d'entretien et d'amélioration des voiries communales ne relevant pas de l'intérêt communautaire.

Construction, entretien des équipements culturels et sportifs :

- L'espace de loisirs du Pays d'APT à Villars,
- L'aire de Loisirs paysagère, ludique et aqua ludique sur le site du Plan d'eau à APT.

Action sociale :

- Les actions en faveur de l'accueil pour la petite enfance :
 - Fonctionnement, gestion et entretien des équipements d'accueil du jeune enfant collectif et familial intercommunaux existants,
 - Fonctionnement et gestion des Relais Assistantes Maternelles et de Lieux d'Accueil Parents-Enfants,
 - Création, gestion et entretien de nouveaux équipements d'accueil du jeune enfant.
- Enfance-jeunesse :
 - L'adhésion, et la représentation des communes adhérentes, au centre social « Lou Pasquié » afin de soutenir et de développer des actions en faveur de l'enfance jeunesse intéressant l'ensemble des habitants de la communauté de communes.

Assainissement :

- En matière d'assainissement collectif :
 - La collecte, le transport, et le traitement des eaux usées : création, gestion, et entretien des réseaux des eaux usées publics, des stations d'épuration publiques des eaux usées et des systèmes d'assainissement autonomes regroupés publics,
- En matière d'assainissement non collectif :
 - La création et la gestion d'un service public d'assainissement non collectif (SPANC) chargé de la mission de contrôle technique des installations d'assainissement non collectifs des bâtiments non raccordés au réseau public de collecte.

■ **Les compétences facultatives de la CCPAL**

Participation au SDIS (service départemental d'incendie et de secours) :

- Prise en charge des contributions telles que définies dans le chapitre IV du Titre II de la loi n°96-369 du 3 mai 1996 – relatives au financement du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Développement de la culture :

- Définition et mise en œuvre d'une politique en faveur du développement culturel du territoire et de son rayonnement,
- Coordination de l'activité culturelle au niveau intercommunal,
- Soutien aux actions et projets de portée intercommunale dans le cadre de la politique culturelle définie par la communauté de communes,
- Création, entretien et gestion du Conservatoire de musique à Rayonnement Intercommunal (CRI) dont le but est de dispenser un enseignement artistique spécialisé,
- Les équipements suivants :
 - Construction, entretien et gestion d'un équipement spécialisé culturel structurant vocation intercommunale sur l'esplanade de la Gare,
 - Gestion et entretien de la Salle de Bonnieux,
 - Création, entretien et gestion du Conservatoire des Sciences Géographiques.

Gens du voyage :

- Réalisation, entretien et gestion d'aire(s) d'accueil des gens du voyage et de passage.

Politique communautaire de la santé :

- Développement d'une politique intercommunale de prévention et d'éducation à la santé en matière de lutte contre la désertification médicale.

Gestion des milieux aquatiques

- Faciliter la mise en place de la politique de gestion des milieux aquatiques définie par le SAGE du Calavon-Coulon, par l'adhésion aux structures compétentes existantes sur le territoire.

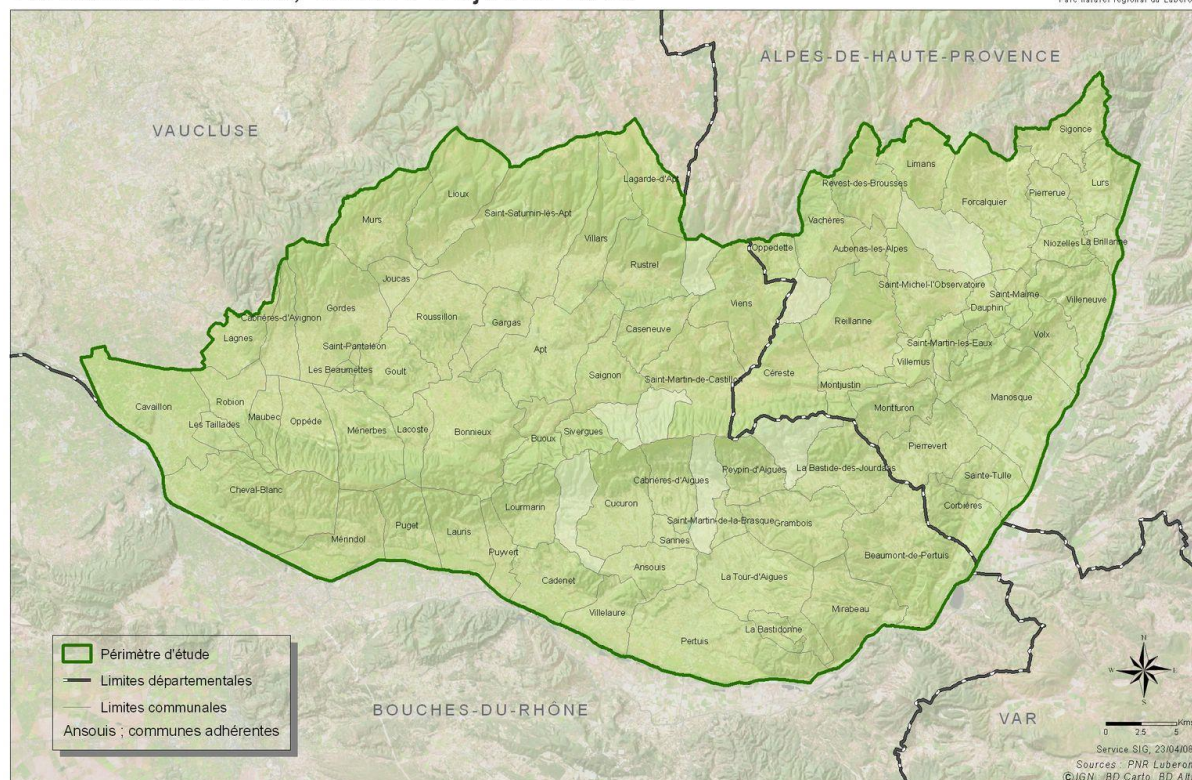
Le parc naturel régional du Luberon

Le territoire du Parc Naturel Régional (PNR) correspond à celui de l'ensemble des communes qui ont approuvé sa charte, révisée en 2009 pour douze ans, jusqu'en 2021.

Le territoire actuel du Parc compte 77 communes adhérentes (185.000 hectares, 170.000 habitants).

Le Parc Naturel Régional a pour vocation de protéger et valoriser le patrimoine naturel, culturel et humain de son territoire en mettant en œuvre une politique innovante d'aménagement et de développement économique, social et culturel respectueuse de l'environnement.

Territoire du Parc, Charte Objectif 2020



Le parc s'emploie à préserver le massif du Luberon qui conserve des milieux naturels riches et diversifiés. Outre cette mission de protection, il se destine aussi au développement économique et social, à la sauvegarde du patrimoine rural non protégé, à l'aménagement de sentiers et itinéraires permettant au visiteur de découvrir le milieu naturel.

Tout comme les autres Parcs Naturels Régionaux de France, le parc du Luberon a adapté au contexte local les missions générales définies par les textes législatifs. Il s'est ainsi investi dans les domaines suivants :

- urbanisme et occupation des sols,
- conseil architectural et restauration du patrimoine bâti,
- restauration et entretien des rivières et de la qualité de l'eau,

- protection des milieux naturels, de la faune et de la flore,
- mesures dites « agro-environnementales »,
- protection, réhabilitation et mise en valeur du patrimoine culturel et des paysages,
- action pédagogique en direction des scolaires,
- amélioration du cadre de vie,
- amélioration de la qualité de vie urbaine, déchets, déplacements, énergie,
- tourisme, accueil et information des visiteurs.

■ La charte du PNR Luberon, objectif 2020

Un Parc Naturel Régional est géré de façon particulière : un projet de développement durable, **la charte**, définit les grandes orientations que les collectivités territoriales adhérentes (communes, départements, région) s'engagent à mettre en œuvre.

La Charte n'a pas une simple valeur d'engagement moral. Elle constitue un cadre de référence pour toutes les procédures de planification mises en œuvre par les acteurs du territoire (plans d'urbanisme communaux, schémas d'aménagement de rivières, schémas d'aménagement touristique, zonages agricoles et forestières...).

La charte est approuvée par l'Etat qui attribue le classement en « parc naturel régional ».

L'organisme chargé de coordonner la mise en œuvre de la charte est le syndicat mixte de gestion, qui regroupe toutes les collectivités qui ont approuvé la charte.

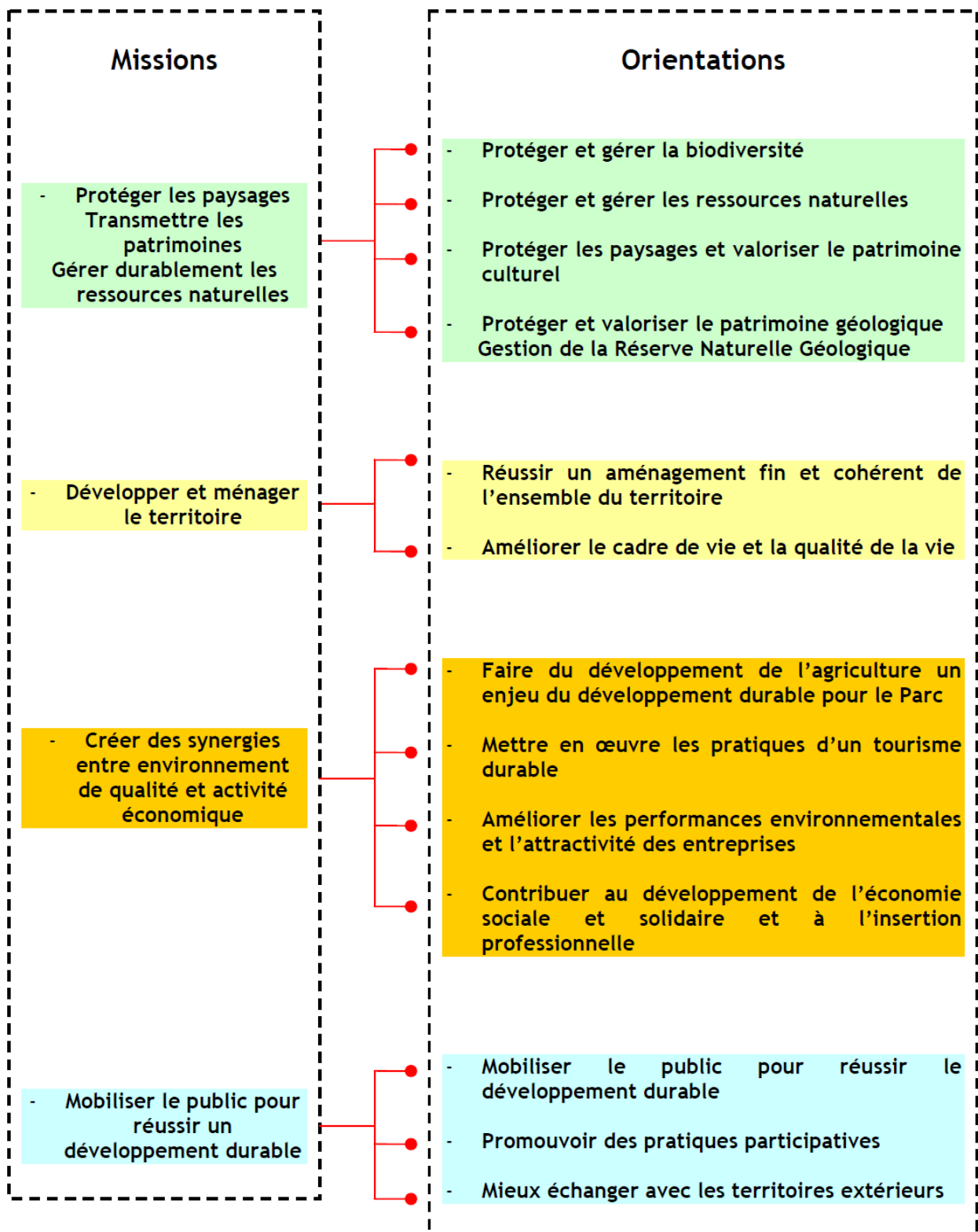


Figure 7 : Architecture de la Charte (Source : Charte du PNR du Luberon - Objectif 2020, p.6)

■ Le PLU et le Parc Naturel Régional du Luberon

Les modes d'extension futurs de la commune intègreront les orientations entrant dans les missions du Parc, notamment en matière:

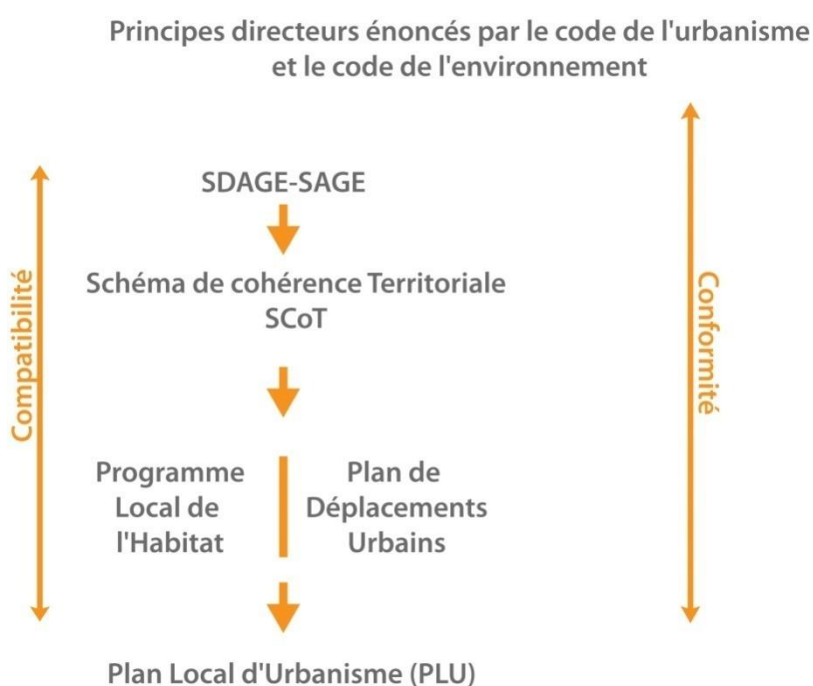
- de protection et valorisation des milieux,
- de maîtrise de la consommation d'espace,
- de promotion de formes urbaines valorisantes pour le territoire et ses habitants,
- de découverte du territoire.

Afin de garantir la bonne cohérence entre la Charte du PNR et les Plans Locaux d'urbanisme (et les SCoT), le PNR a élaboré un guide technique à destination des communes (et intercommunalité).

Il détaille, pour chaque objectif de la Charte, la manière dont il peut être pris en compte dans les différentes pièces du document d'urbanisme (PADD, zonage, règlement pour les PLU).

LES NORMES SUPRA-COMMUNALES ET LEUR RAPPORT AVEC LE PLU

Le document d'urbanisme et de planification à l'échelle de la commune doit répondre aux orientations données par les documents supra communaux existants qui lui sont supérieurs dans la hiérarchie des normes.



Le Plan local d'urt

- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays d'Apt actuellement en cours d'élaboration, dont l'approbation est prévue pour 2016.
- Le Programme Local d'Habitat (PLH) dont l'élaboration devrait débuter en 2015.

Le SCOT

Le territoire du SCoT du Pays d'Apt regroupe 25 communes appartenant aux départements du Vaucluse (24) et des Alpes de Haute Provence (Céreste).

Son élaboration est en cours : le projet de SCoT a été arrêté en juillet 2018.

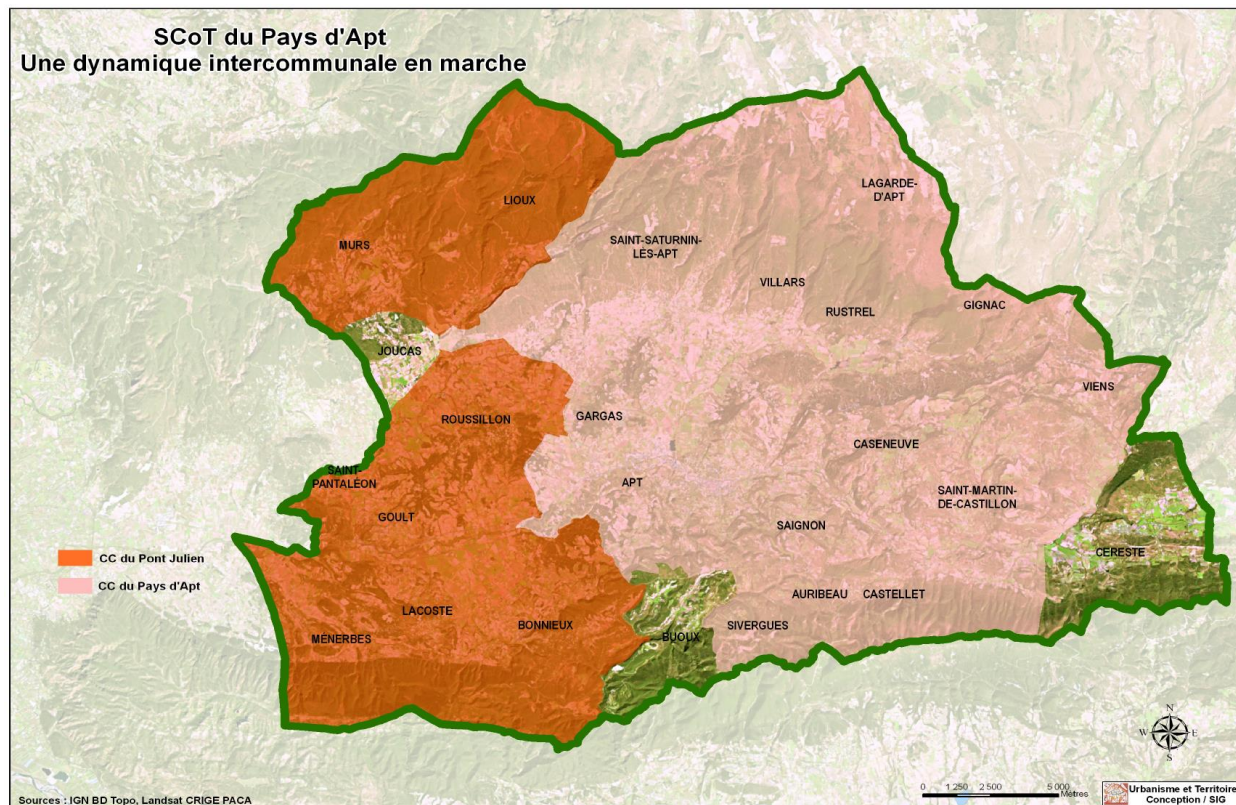


Figure 8 : Périmètre du SCoT (Source : diagnostic du SCoT)

■ Les principaux défis :

Défi 1 : Rassembler les communes autour d'un projet révélateur des richesses du pays d'Apt Luberon pour s'afficher à l'échelle régionale :

- Accueillir 4000 nouveaux habitants en garantissant une solidarité au sein du Pays d'Apt Luberon par une organisation territoriale valorisant l'identité de chacun

Défi 2 : Promouvoir un développement, vecteur de solidarités territoriales, au service de ses habitants et de ses entreprises :

- Conforter le bassin d'emploi du Pays d'Apt Luberon dans sa diversité
- Prioriser la production de logements pour répondre aux besoins des habitants permanents
- Mettre en œuvre un schéma de mobilité durable adapté à un territoire rural

Défi 3 : Garantir un mode de développement plus durable pour faire perdurer l'attractivité du Pays d'Apt Luberon :

- Promouvoir un urbanisme plus vertueux dans le respect de l'identité des communes
- Préserver le capital agricole et sylvicole
- Inscrire les projets dans la charpente paysagère
- Protéger et reconstituer la Trame verte et bleue

Défi 4 : Faire du Pays d'Apt Luberon un territoire de référence en matière de transition environnementale et énergétique :

- Offrir un cadre de vie sain et sécurisant à la population
- Aménager le territoire en adéquation avec la ressource en eau pour préserver ce bien précieux et vital
- Exploiter les matières premières dans le respect des enjeux environnementaux
- Améliorer le bilan énergétique du Pays d'Apt Luberon
- Fixer des exigences en termes de qualité pour les projets urbains et les zones d'activités

■ **Et pour Apt :**

Apt est identifié comme la ville centre de la communauté de communes. Elle forme avec Gargas, la polarité principale.

Apt doit ainsi, selon le SCOT, participer de manière significative à l'accueil des nouveaux habitants en affichant un Taux de Variation Annuel moyen de la Population entre 0.9% et 1.1% par. Cette bonne dynamique démographique devra néanmoins s'accompagner d'un bon équilibre entre emplois et population. Le SCOT identifie ainsi la nécessité de conforter les emplois notamment dans la zone d'activité Apt ouest mais aussi d'investir et de redynamiser le centre-ville de la commune, qui assure actuellement de nombreuses fonctions économique, commerciales ou touristiques.

En matière de tourisme, le SCOT intègre aussi des objectifs transversaux afin d'améliorer l'image de la ville Centre et d'en faire un lieu privilégié du tourisme du territoire.

Le Programme Local de l'Habitat

Le PLH est en cours d'élaboration.

LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

LA POPULATION

Apt est une commune qui n'a que très récemment retrouvé son dynamisme démographique, après une longue période de déprise. Elle n'échappe pas aux phénomènes généralisés de vieillissement de la population et celui de la diminution de la taille des ménages.

Apt, un dynamisme démographique retrouvé

■ Une reprise récente de la croissance démographique

Le dynamisme démographique d'après-guerre profite à Apt, mais à partir de la fin des années 60, la commune connaît un ralentissement régulier de cette dynamique, qui ne reprendra lentement que dans les années 2000. L'arrêt de l'activité militaire du plateau d'Albion en 1999 pèse particulièrement sur le territoire.

Qui plus est, le phénomène de périurbanisation semble être à l'origine d'un report des populations sur les communes voisines d'Apt, qui connaissent une croissance dynamique pendant qu'Apt peine à se maintenir. La commune subit l'attractivité des communes rurales riveraines et voit le départ des aptésiens vers la première couronne périphérique. Ce phénomène est illustré dans le tableau ci-dessous avec le poids démographique d'Apt dans l'intercommunalité qui diminue au fil des années.

Ce n'est qu'à partir de 2006 que la croissance démographique de la commune redevient dynamique : Apt connaît une croissance annuelle de 1,53% sur la période 2006-2011, croissance dépassant même la moyenne intercommunale.

Tableau 1 : Evolution de la population depuis 1968 (Source : Insee)

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Population d'Apt	9623	11288	11496	11506	11160	11229	12 117
<i>Taux de croissance annuel</i>		+2,3	+0,26	+0,01	-0,3	+0,09	+1,53
Population de la Com Com	14 686	17 368	19 370	21 312	21 449	22 418	23 775
<i>Taux de croissance annuel</i>		+2,4	+1,6	+1,2	+0,1	+0,6	+1,2
<i>Poids d'Apt dans la Com Com</i>	66%	65%	59%	54%	52%	50%	51%

■ Migration et accroissement naturel de la population

Le solde migratoire est particulièrement important à la fin des années 60/début des années 70 sur Apt, avec la création de la base du plateau d'Albion. Le solde naturel est également élevé sur la période, ce qui explique le taux de croissance important qu'a connu Apt à cette période, et qu'elle n'a pas retrouvé depuis.

Après 30 ans de creux, Apt doit son regain de croissance de ces toutes dernières années aux nouveaux arrivants, le solde naturel restant quant à lui très bas.

Tableau 2 : Evolution des indicateurs démographiques depuis 1968 (Source : Insee)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle	2,3	0,3	0	-0,3	0,1	1,5
Due au solde naturel en %	+1	+0,5	+0,6	+0,2	+0,1	+0,2
Due au solde migratoire	+1,4	-0,2	-0,6	-0,6	-0,1	+1,3

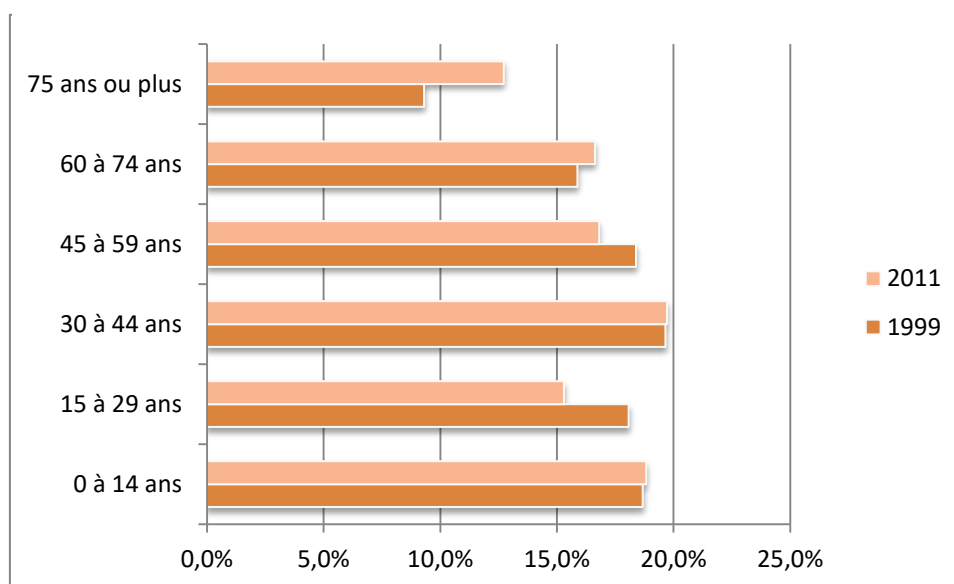
■ Le vieillissement de la population

Apt n'échappe pas au phénomène de vieillissement de sa population, avec notamment une augmentation des tranches d'âges les plus élevées depuis 1999 : +0,8 points pour les 60-74 ans, et +3,4 points pour les 75 ans et plus. Alors que la part des retraités et pré-retraités augmente, celle des actifs en 2^{ème} moitié de carrière, les 45-59 ans, diminue avec -1,6 point.

Le recul est quant à lui particulièrement marqué pour les « jeunes », avec un recul de -2,8 points des 15-29 ans entre et 1999 et 2011.

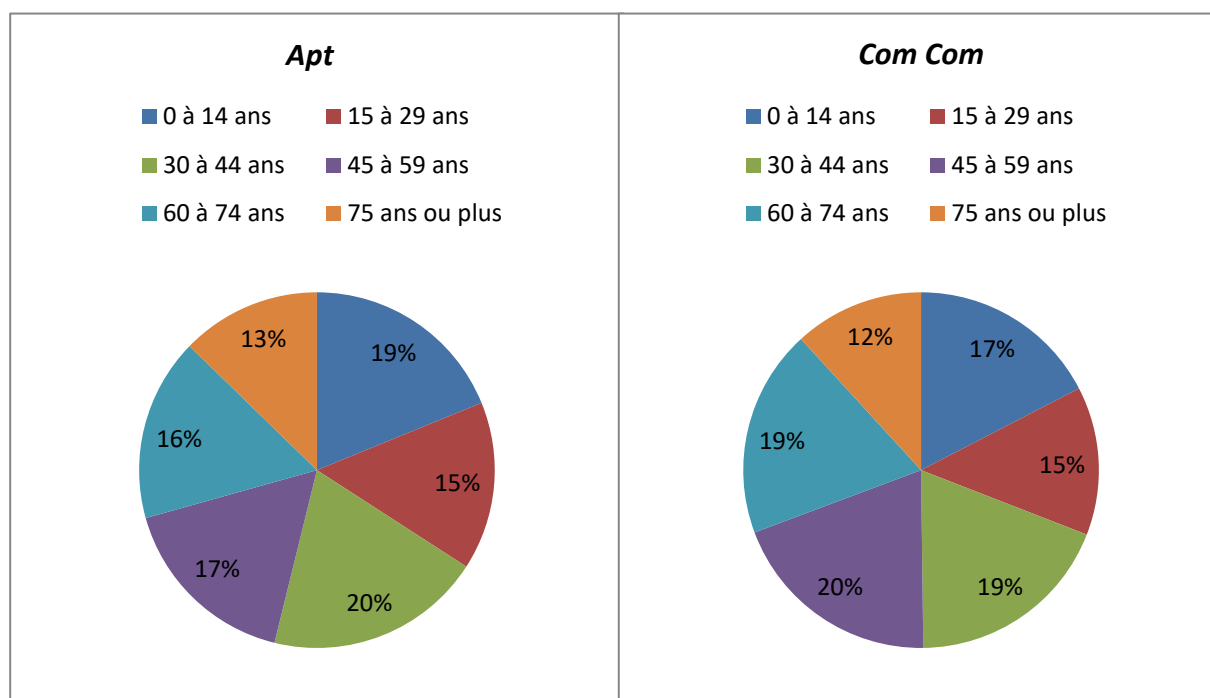
Toutefois, la répartition par tranches d'âges à l'échelle de la commune reste assez homogène, chaque tranche représentant entre 15 et 20% de la population (exception faite des 75 ans et plus, un peu moins représentés bien qu'en augmentation.).

Tableau 3 : Evolution des tranches d'âge (en %) depuis 1999 (Source : Insee)



On notera, après comparaison entre Apt et les moyennes intercommunales, qu'Apt est globalement plus jeune que sa Communauté de communes, avec une plus forte représentation des 0-44 ans.

Tableau 4 : Répartition de la population par classes d'âge en 2011 (Source : Insee)



■ Des ménages de plus en plus petits

La taille des ménages sur la commune ne cesse de diminuer depuis 1968. Il faut aujourd'hui 45 résidences principales pour loger 100 personnes, alors qu'il n'en fallait que 32 en 1968. Avec 2,2 personnes par ménages en 2011, Apt est dans la moyenne intercommunale.

Tableau 5 : La taille des ménages depuis 1968

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2012
Population d'Apt	9623	11288	11496	11506	11160	11229	12 117
Ménages	3 093	3 737	4 193	4 583	4 784	4 839	5 551
Taille moyenne des ménages	3,1	3,0	2,7	2,5	2,3	2,3	2,2

Concernant la composition des ménages, la part des ménages d'une seule personne est en très forte croissance ces dernières années (+4,2 points entre 2006 et 2011), tandis que la part des couples, et plus particulièrement des couples avec enfants, diminue (-3,2 points). Ce phénomène peut être en partie expliqué par le vieillissement de la population...

La composition des ménages évolue donc très sensiblement ces dernières années, entraînant sans doute une modification des besoins en logements (cf. chapitre suivant).

Notons également que la grande majorité des familles avec enfant comptent 1 à 2 enfants, les familles nombreuses (3 enfants et plus) étant peu nombreuses sur la commune : 9,3% des familles (Apt se situe toutefois dans la moyenne départementale : 8,7% de familles de 3 enfants et plus dans le Vaucluse).

Tableau 6 : Répartition des ménages (Source : Insee)

	2006	2011
Ménages d'une seule personne	34,4%	38,6%
Ménage avec famille	63,5%	59,3%
...dont couple sans enfant	26,1%	25,2%
...dont couple avec enfant(s)	26,8%	23,6%
...dont famille monoparentale	10,6%	10,5%

Avec ces récentes variations, Apt s'éloigne des moyennes enregistrées à l'échelle de l'intercommunalité, qui compte plus de 63% de ménages avec famille, mais dont 30% des couples sont sans enfant. Notons également qu'Apt compte comparativement beaucoup de familles monoparentales (seulement 8,8% à l'échelle de la Communauté de communes).

Activités et revenus de la population

■ Une part d'actifs en constante augmentation

Malgré le vieillissement de la population, la part des actifs augmente et la part des retraités se maintient.

Par contre, si la part des actifs ayant un emploi augmente, c'est également le cas, dans une moindre mesure, de la part des chômeurs. Apt compte en 2011 environ 950 chômeurs, ce qui représente plus de 13% des actifs, et près de 8% de sa population totale.

Apt connaît un taux de chômage nettement plus élevé que la moyenne intercommunale.

Tableau 7 : L'activité des 15-64 ans (Source : Insee)

	2006	2012	CCPAL 2011
Population de 15 à 64 ans	6 816	7 028	14 263
Actifs en %	66,7%	70,7%	69,9%
...dont actifs ayant un emploi	54,7%	56,5%	59,4%
...dont chômeurs	12,0%	14,2%	10,5%
Inactifs en %	33,3%	29,3%	30,1%
...dont retraités ou préretraités	10,1%	9,4%	10,8%

Le taux d'emploi des actifs varie fortement d'une classe d'âge à une autre. Alors que le taux d'emploi en 2011 est de 70,7% chez les 25-54 ans, il n'est plus que de 39,3% chez les 55-64 ans, et 33,3% chez les 15-24 ans.

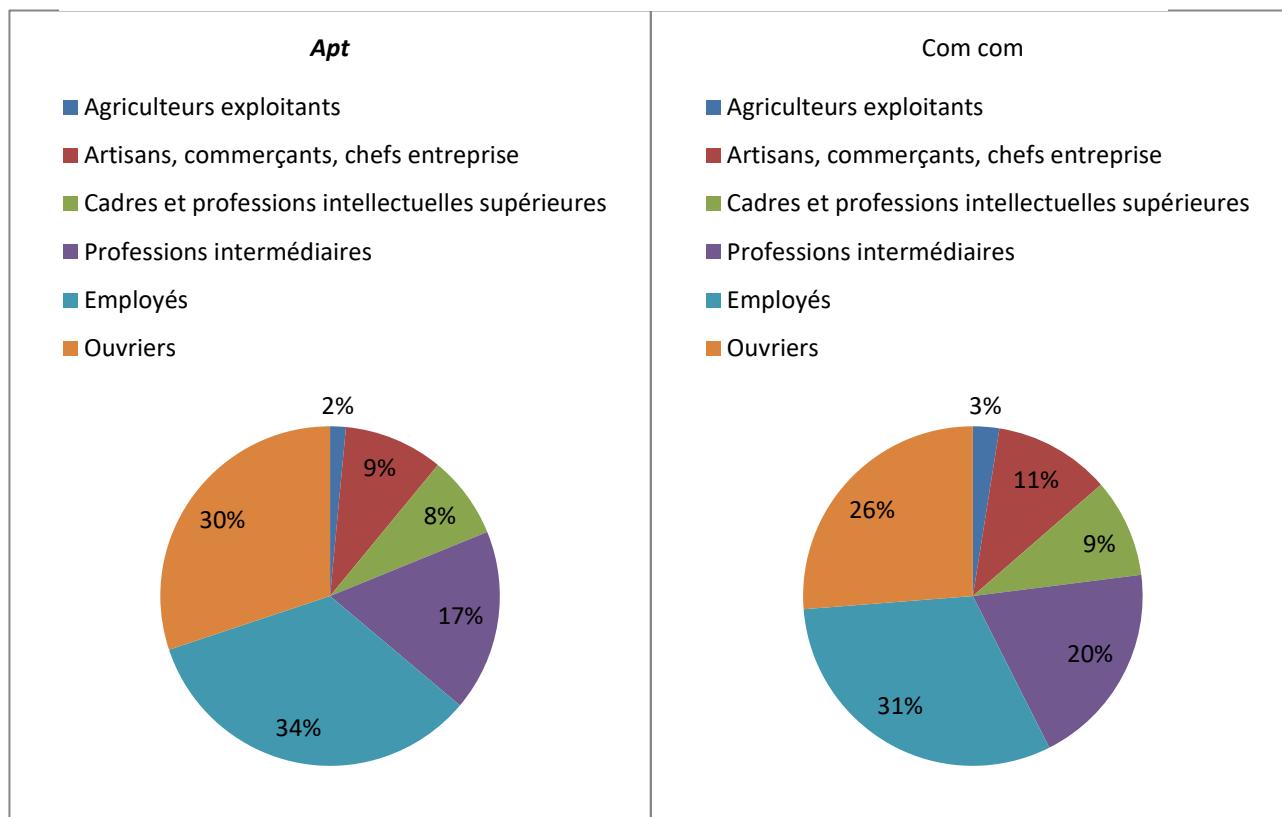
■ Les catégories socioprofessionnelles (CSP)

Parmi les actifs Aptésiens, les employés arrivent en tête, suivis de près des ouvriers, ces 2 CSP regroupent 64% des actifs, contre seulement 57% en moyenne sur l'intercommunalité.

Les cadres, les professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires sont donc logiquement moins représentés.

Les agriculteurs exploitants représentent quant à eux 2,5% des actifs sur la Communauté de communes en 2011, contre seulement 1,5% sur Apt.

Tableau 8 : Répartition des actifs (15-64 ans) par CSP en 2011 (Source : Insee)



Sur la période 2006-2011, on constate toutefois une diminution de la part des ouvriers (-2 points) au profit des professions intermédiaires (+2 points) sur la commune. Apt se rapproche donc peut-être progressivement des moyennes du territoire intercommunal...

▪ Les revenus des ménages

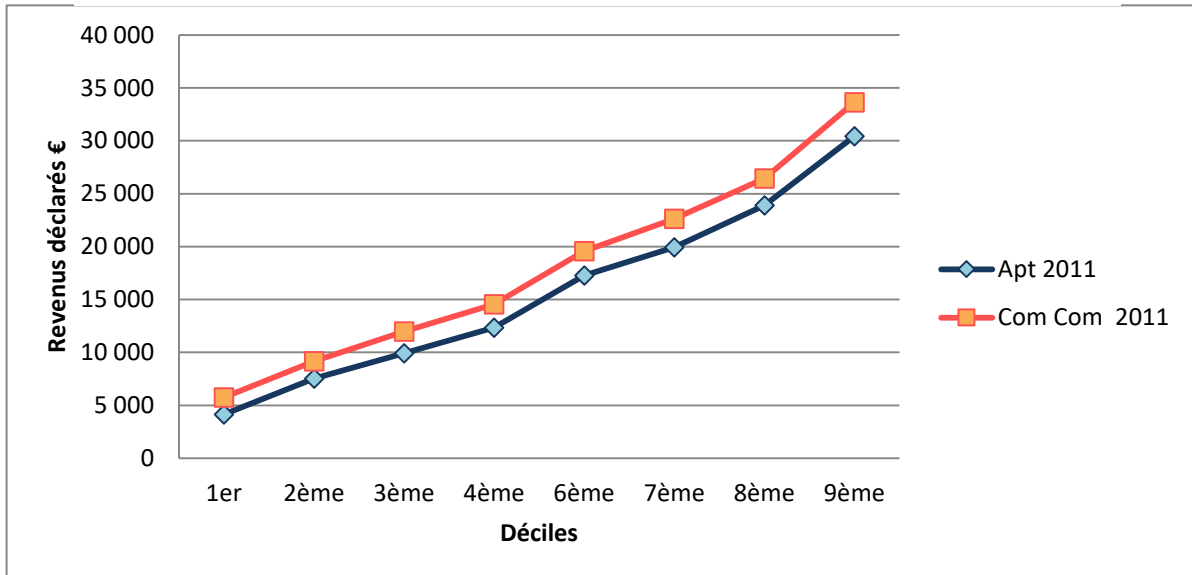
Comparativement à la moyenne du territoire intercommunal, Apt semble être une commune relativement modeste, avec seulement 48% des ménages fiscaux imposés, contre près de 55% à l'échelle intercommunale.

Le revenu médian des ménages fiscaux déclaré en 2011 - *revenu tel que la moitié des ménages gagne moins, l'autre moitié gagne plus* – s'élève à 14 682 € sur la commune, contre 17 029€ en moyenne sur le territoire intercommunal.

Les disparités de revenus sur la commune sont également très marquées, le rapport interdécile établi par l'INSEE étant de 7,4 sur Apt, contre 5,9 à l'échelle intercommunale.

→ Le rapport interdécile (9^{ème} décile/1^{er} décile) établit le rapport entre les revenus les plus élevés et les revenus les plus faibles, en ôtant de chaque côté les 10% de personnes aux revenus, par unité de consommation, les plus extrêmes.

Tableau 9 : Distribution des revenus déclarés des ménages par décile en 2011 (Source : Insee)



Ce que dit le SCOT

- **Participer à la dynamique démographique : Accueillir 4000 nouveaux habitants d'ici 15 ans**
- Le SCOT classe la commune d'Apt comme Ville centre. Elle forme avec Gargas, la polarité principale.
- 53% des 4000 habitants, soit 2120 habitants, doivent être accueillis dans la polarité principale.
- Apt, en tant que ville centre, devra jouer un rôle prépondérant dans l'accueil de la population en s'appuyant notamment sur son dynamisme démographique. Elle devra afficher un taux de variation annuel moyen de la population entre 0.9% par an et 1.1% par an.

Bilan et enjeux

■ Bilan

- > Une reprise de la croissance démographique depuis 2006, confirmée par les résultats du recensement 2012 de l'Insee.
- > Une commune qui n'échappe pas au phénomène largement répandu de vieillissement de la population...
- > Ni à celui de la diminution progressive de la taille des ménages...
- > Ni à celui de l'augmentation du chômage, particulièrement important chez les jeunes.
- > Les revenus des Aptésiens sont globalement modestes.

■ Enjeux

- > Maintenir un taux de croissance positif dans les années à venir.
- > Veiller à la mixité de la population, que ce soit en termes d'âges, de structures familiales ou de catégories socioprofessionnelles...
- > Favoriser la croissance économique, et notamment la création d'emplois.
- > Et limiter l'accroissement des écarts sociaux.

LE LOGEMENT

Apt est une commune où l'on vit à l'année, dont le parc de logement est diversifié. La part de logements vacants y est par contre très élevée, elle est l'indicateur d'un parc ancien dégradé, notamment dans le centre ancien.

Une vacance très importante

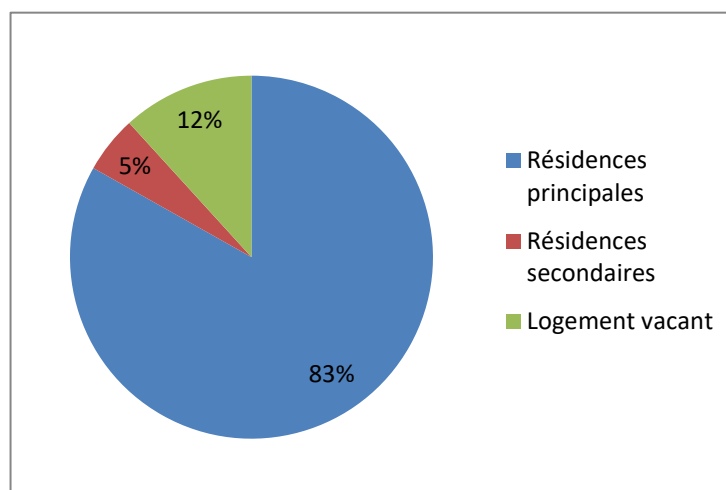
Apt connaît logiquement un ralentissement du rythme de croissance de son parc de logement, allant de pair avec le ralentissement de la croissance démographique. Sur la période 2006-2011, la commune retrouve enfin le rythme de construction qu'elle a connu au début des années 70, signe d'une reprise de la croissance et d'une attractivité nouvelle.

Tableau 10 : La répartition du parc de logements (Source : Insee)

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Résidences principales	3 093	3 737	4 193	4 583	4 784	4 839	5 551
Résidences secondaires	150	100	411	352	343	390	339
Logement vacant	314	738	477	654	647	747	785
Total	3 557	4 575	5 081	5 589	5 774	5 976	6 675
<i>Croissance moyenne annuelle du parc</i>		145	72	64	21	29	140

Sur la dernière période, la croissance du parc est essentiellement due à la croissance du parc de résidences principales. Une partie des résidences secondaires recensées en 2006 semble d'ailleurs avoir rebasculé en résidences principales.

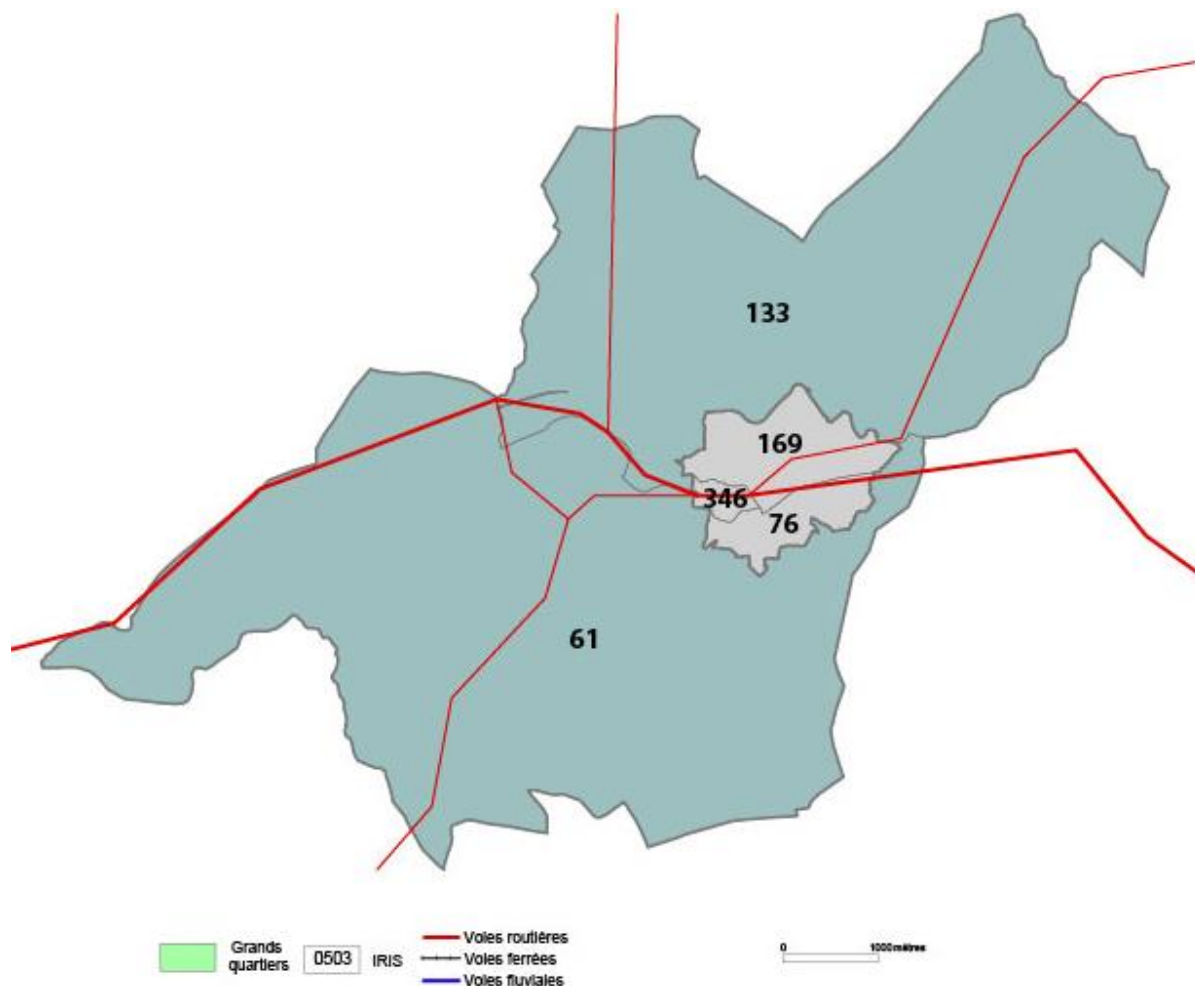
Tableau 11 : Répartition du parc par catégorie de logement en 2011 (Source : Insee)



Le taux de vacance sur la commune est par contre particulièrement élevé, avec près de 12% de logements vacants en 2011. A titre de comparaison, le taux de vacance à l'échelle intercommunale est de 7,8%.

La répartition du nombre de logements vacants en 2011 par Iris est présentée ci-dessous. Cette carte démontre la concentration importante de logements vacants dans le centre-ville d'Apt.

Tableau 12 : Le nombre de logements vacants par Iris Insee en 2011 (Source : Insee)



Le centre ancien, avec 346 logements recensés vacants, comptabilise 44% de la vacance communale. A l'échelle de l'Iris le taux de vacance est de 20%, soit 20% des logements du centre ancien actuellement inoccupés.

Comme le prouve l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) engagée par la commune en 2010, prolongée de 2 ans en 2013, et relancée récemment, cette vacance est en grande partie imputable à la dégradation importante du parc de logements anciens. Ce sont souvent des immeubles entiers qui sont inoccupés.

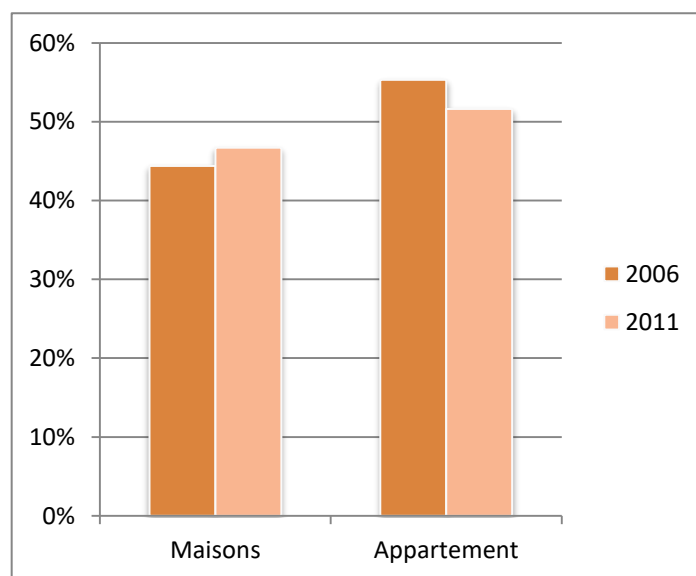
Un parc de logements diversifié

▪ Les types de constructions

Apt bénéficie d'un parc de logement équilibré en terme de répartition individuel/collectif, comparativement à la Communauté de communes, dominée à 70% par la maison.

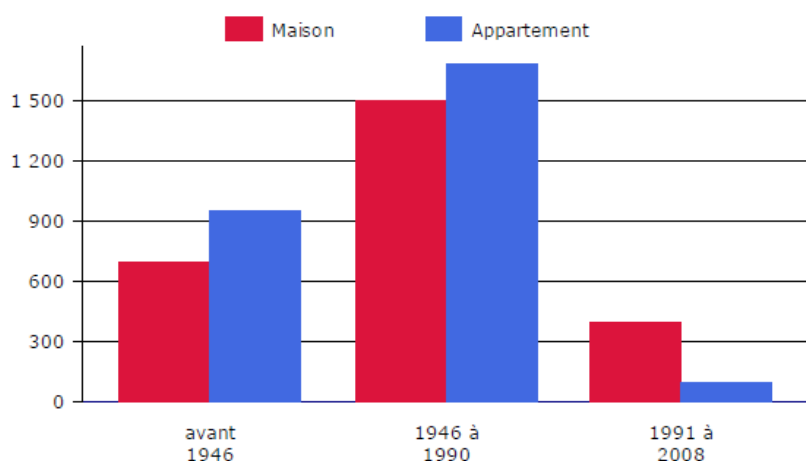
La part du collectif y est même prépondérante en 2006, avec 55% du parc. En 2011, l'accroissement de la part des maisons individuelles porte Apt quasiment à l'équilibre.

Tableau 13 : Evolution de la part du collectif et de l'individuel entre 2006 et 2011 (Source : Insee)



L'évolution de la construction par typologie au fil des années est illustrée par l'Insee à travers le graphique suivant :

Tableau 14 : Résidences principales en 2011 selon le type de logement et la période d'achèvement



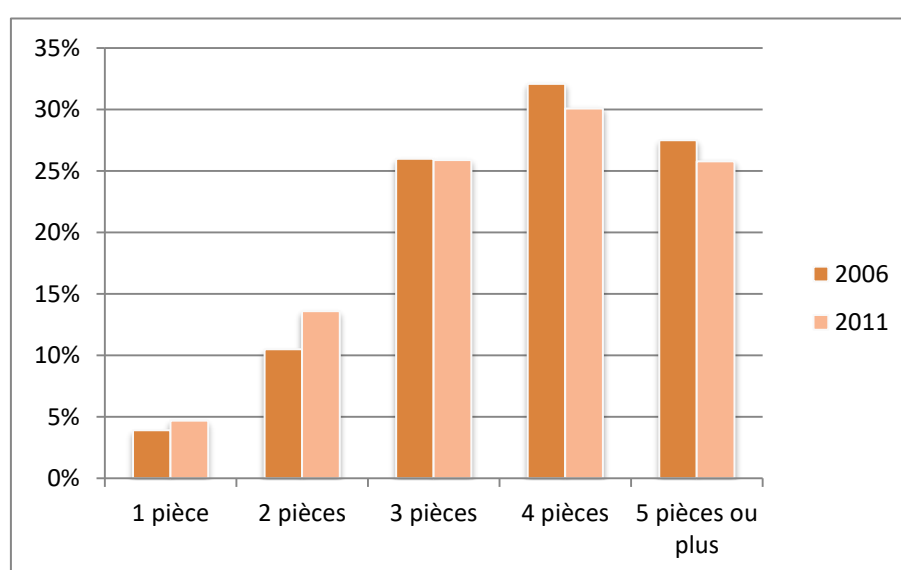
Notons que globalement, 30% du parc de résidences principales ont été construits avant 1946, 60% entre 1946 et 1990 et 10% entre 1991 à 2008.

■ La taille des logements

Une légère diminution de la taille moyenne des résidences principales est également constatée ces dernières années, passant de 3,9 pièces en 2006 à 3,8 pièces en 2011. On constate sur Apt une légère diminution de la taille moyenne des résidences principales ces dernières années, passant de 3,9 pièces en 2006 à 3,8 pièces en 2011. Cette diminution est entièrement liée au logement collectif, puisque la taille moyenne des appartements est passée de 3,3 pièces à 3,1 pièces sur cette même période, pendant que la taille des maisons se stabilisait à 4,5 pièces.

L'analyse de la typologie des résidences principales démontre qu'en proportion les T1 et T2 augmentent, alors que les T4 et T5 et plus diminuent. Cette modification de la répartition des typologies répond à la tendance de diminution de la taille des ménages.

Tableau 15 : Evolution de la typologie des résidences principales entre 2006 et 2011 (Source : Insee)



■ Le statut d'occupation

En 2011, selon l'Insee, les propriétaires occupants représentent 48% des logements, tout comme les locataires. De la même manière qu'il est constaté une augmentation des maisons sur la dernière période, la part des propriétaires s'est également accrue entre 2006 et 2011 (+5 points), jusqu'à parvenir là encore à un quasi équilibre entre propriétaires et locataires.

Phénomène inhabituel, le nombre et la part de logements locatifs sociaux a diminué entre 2006 et 2011. Cela s'explique par la démolition des logements de la SNI : 14 villas et 57 logements collectifs.

Avec 852 logements locatifs sociaux, Apt demeure toutefois nettement au dessus de la moyenne intercommunale en matière de logement social : 15,30% sur Apt, contre 8,7% sur la Communauté de communes.

Tableau 16 : Statut d'occupation des logements (Source : Insee)

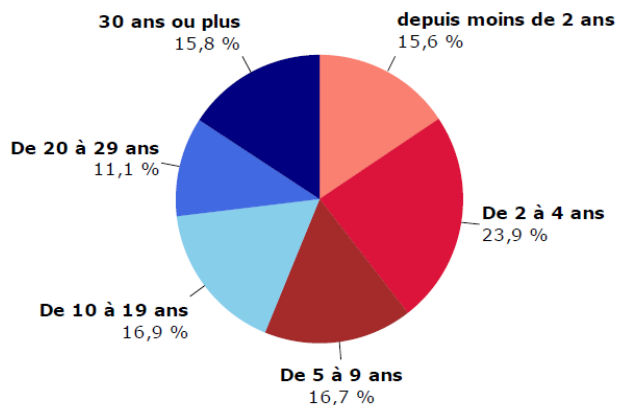
	2011		2006		Ancienneté d'emménagement
	Nombre	%	Nombre	%	
Ensemble	5 551	100%	4 839	100%	13,3 ans
Propriétaire	2 664	48%	2 084	43,1%	19,3 ans
Locataire	2 705	48,70%	2 570	53,1%	7,5 ans
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	852	15,30%	923	19,1%	10,6 ans
Logé gratuitement	181	3,30%	186	3,8%	11,6 ans

L'ancienneté d'emménagement

En 2011, l'ancienneté moyenne d'emménagement dans sa résidence principale est de 13,3 ans en moyenne sur Apt, contre 14,4 années en moyenne sur l'intercommunalité.

Cette ancienneté est bien entendu plus importante chez les propriétaires, avec plus de 19 ans en moyenne, que chez les locataires, avec plus de 7 ans. Les locataires d'un logement social restent installés dans leur logement plus longtemps que la moyenne des locataires, avec plus de 10 années d'ancienneté d'emménagement. La rotation dans le parc social est donc moins importante que dans le parc locatif privé.

Au total sur la commune, près de 44% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans dans leur résidence principale, dont 16% depuis plus de 30 ans. Un peu moins de 16% des ménages sont dans leur logement depuis moins de 2 ans.



Un immobilier abordable

Tous types de logements confondus, les prix moyens de vente se situent autour de 1 708€/m² selon l'agence *MeilleursAgents.com* sur le territoire d'Apt, ce qui positionne Apt comme la commune la moins chère sur son territoire élargi.

Le prix moyen pour une maison est de 2 147€/m², avec une fourchette allant de 1 163 € à 3 394 €. Cela fait un écart de +60% par rapport aux appartements, qui se vendent en moyenne à 1 708€/m² au 1^{er} janvier 2015. Là encore la fourchette peut varier de 727 € et 2 123 €.

A l'échelle du département du Vaucluse, les appartements se vendent en moyenne à 1 898€/m², contre 2 222€/m² pour les maisons.

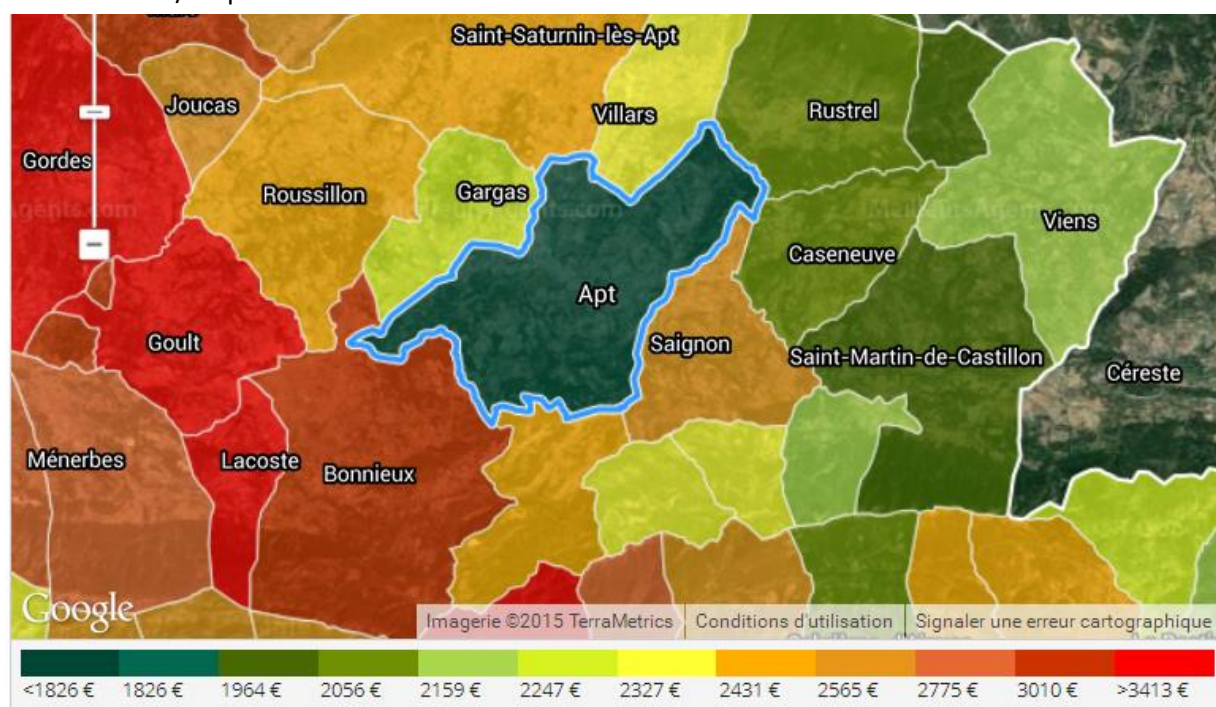


Figure 9 : Le prix de l'immobilier (Source : MeilleursAgents.com)

■ Le parc social

En 2012, la commune d'Apt recensait 793 logements locatifs sociaux, gérés par 3 bailleurs implantés sur le territoire (Source : CCAS). Cela représente 14,3% du parc des résidences principales.

90% de ces logements sont des appartements.

Tableau 18 : Le logement locatif social (Source : CCAS 2012)

Quartiers	Mistral Habitat		OPHLM		VILOGIA		Total	%
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel		
Saint Antoine	56		32				88	11,1%
Marguerite					140		140	17,7%
Saint Joseph	146				40	9	195	24,6%
Cordeliers					42		42	5,3%
Le Paou			6	32	126	21	185	23,3%
Centre-ville			43		82		125	15,8%
Autre		12			6		18	2,3%
TOTAL	202	12	81	32	436	30	793	100,0%
%	25,5%	1,5%	10,2%	4,0%	55,0%	3,8%	100,0%	
% par bailleur	27,0%		14,2%		58,8%			
% collectif	90,7%							
% individuel	9,3%							

Plusieurs projets vont par ailleurs venir compléter l'offre :

- La reconversion du site de l'ancienne caserne des pompiers : construction par Mistral Habitat de 33 logements sociaux (majoritairement des T2),
- L'opération Les Ogres, Chemin de Castagnère porté par Grand Delta Habitat, 16 villas T4.

Le nombre de logements locatifs sociaux sera alors porté à 842.

Rappel : L'article 55 de la loi SRU, repris à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation est modifié par la loi DALO de 2007 et celle relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement de janvier 2013. Il fixe aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, l'obligation de disposer d'au moins 25% de logements sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

La loi de janvier 2013 crée un nouvel article dans le code de l'urbanisme (article L111-13) qui impose aux communes faisant l'objet d'un prélèvement fiscal pour défaut de LLS et faisant l'objet d'un arrêté de carence, « que dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le représentant de l'État, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. »

→ Apt n'est pas concernée par ces mesures.

Toutefois le SCoT fixe pour Apt, en sa qualité de ville-centre, un objectif minimum de production de Logements Locatifs Sociaux de 20% sur les nouveaux logements à créer à horizon 2030.

L'offre pour les personnes âgées

Apt compte trois maisons de retraites médicalisées, qui comptabilisent au total près de 160 lits :

- La Combemiane, EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) public de 43 lits au centre hospitalier du Pays d'Apt ;
- La Bastide des Lavandins, EHPAD privé d'une capacité de 84 lits prenant en charge les personnes dépendantes et Alzheimer ;
- La Madeleine, EHPAD public de 32 lits.

Le CCAS d'Apt (Centre Communal d'Action Sociale) propose également un foyer-logement pour les plus de 60 ans autonomes, qui offre 90 logements indépendants de 30 à 50m² (Foyer François Rustin).

Au total, ce sont donc 250 lits/appartements qui sont à disposition des personnes âgées dépendantes ou non sur la commune, sachant que les 75 ans et plus sont en forte augmentation ces dernières années et représentent actuellement plus de 1 500 personnes. L'offre peut donc répondre aux besoins de 17% des Aptésiens de 75 ans et plus.

Notons que l'offre devrait être renforcée par la réalisation d'un nouveau foyer d'une 30aine d'appartements par l'organisme Mistral Habitat (site de l'ancienne caserne des Pompiers).

Les gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, introduit pour les communes de plus de 5000 habitants l'obligation de réaliser des aires d'accueil des gens du voyage.

Le département du Vaucluse est doté d'un Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2012-2017.

Le pays d'Apt est particulièrement concerné par la présence de familles ancrées sur le territoire et en processus de sédentarisation. Le schéma fait le constat sur Apt de :

- site de Roquefure : 17 ménages sont installés sur terrain public (5 ayant passé convention avec la mairie + 12 sans droit ni titre) depuis de nombreuses années et ayant des installations en dur.
- à proximité : 14 autres ménages en installation plus précaire.

Concernant le projet d'aire d'accueil de 25 places préconisé, si un terrain est identifié, il n'est pas prioritaire aujourd'hui pour la collectivité, laquelle souhaite d'abord apporter une réponse aux besoins en termes de sédentarisation. Le terrain identifié est localisé à proximité de l'actuel terrain accueillant des sédentaires, ancienne opération publique de sédentarisation n'ayant pas été suivie ni accompagnée. Si ce terrain reste du ressort de la compétence de la ville d'Apt, la CCPA a acquis la parcelle limitrophe pour y réaliser :

- une opération d'habitat adaptée (terrains familiaux) pour reloger les sédentaires actuellement localisés sur la zone de développement économique ;
- une aire d'accueil, qui ne sera réalisée que dans un second temps.

(Source : Schéma départemental 2012-2017).

Ce que dit le SCOT

→ **Promouvoir un développement, vecteur de solidarités territoriales, au service de ses habitants**

En matière de logement et en corrélation avec les objectifs de progression démographiques vus au paragraphe précédent, le SCOT du pays d'Apt met l'accent sur la nécessité de prioriser la production de logements pour répondre aux besoins des habitants. La commune d'Apt doit poursuivre un objectif de production de logements entre 1500 et 1620 nouvelles résidences. En tant que ville centre, c'est le total le plus élevé à l'échelle du territoire.

L'objectif est de répondre à tous les besoins en offrant plus d'alternatives au parcours résidentiel en favorisant notamment le développement du parc social. Le SCOT fixe un objectif de production de 20% de Logements Locatifs Sociaux sur les nouveaux logements à créer pour la commune d'Apt. En plus de cette production, la commune devra veiller à améliorer son parc existant vieillissant et à diversifier son offre en terme de gammes (Prêts Locatif à Usage Social, Accession social, Prêt Locatif Aidé d'Intégration, Prêt Locatif Social etc...), de typologie, de forme urbaine etc...

→ **Promouvoir des formes urbaines plus compactes**

La production des nouveaux logements doit se faire en priorité par densification de la zone bâtie existante, en favorisant le renouvellement urbain.

Afin de promouvoir des opérations denses, le SCoT fixe des objectifs de densité pour chaque type de commune. Ces densités sont applicables à l'échelle de la commune, et non pas à celle de l'opération d'aménagement. La commune peut ensuite prévoir des densités différentes selon l'emplacement de l'opération, et fixer des densités plus importantes dans les quartiers proches du centre-ville, bien desservis par les transports collectifs. Le taux est de 40 logements / hectare pour Apt avec un minimum de 50% de logements collectifs, un maximum de 20% de logements individuels groupés et de 30% de logements individuels isolés.

Bilan et enjeux

■ Bilan

- > Un rythme de croissance du parc de logements en corrélation avec la croissance démographique. Une reprise de la croissance du parc seulement depuis 2006.
- > Un taux de vacance très élevé, avec une vacance se concentrant pour l'essentiel dans le centre ancien, qui comporte de nombreux immeubles dégradés.
- > Un parc de logements diversifié, où individuel et collectif, accession et location se partagent le marché.
- > Une diversification également ces dernières années au profit des petits logements, T1 et T2.
- > Une mixité sociale dans l'habitat réelle, avec 15% de logements locatifs sociaux sur la commune, et des projets en cours de réalisation.
- > Un marché de l'immobilier qui reste abordable comparativement aux communes voisines.
- > Une offre non négligeable et diversifiée en lits/logements pour personnes âgées.
- > Une offre existante pour les gens du voyage sédentarisés.

■ Enjeux

- > Maintenir et renforcer la mixité existante du parc de logement en s'inscrivant dans l'objectif de 20% de LLS fixé par le SCoT sur la production de logements nouveaux d'ici 2030, en veillant à l'équilibre des futures opérations immobilières.
- > Poursuivre les efforts engagés par la commune (avec l'OPAH) en matière de lutte contre la vacance, contre l'habitat indigne et la précarité énergétique notamment dans le centre ancien...
- > ... Et donc réintroduire une partie du logement vacant dans le parc de résidences principales afin de limiter la construction neuve.
- > Poursuivre la dynamique en matière de logement locatif aidé.
- > Veiller au maintien d'un marché de l'immobilier abordable, grâce à une offre immobilière suffisante pour éviter la tension du marché.

L'ACTIVITE ECONOMIQUE

L'emploi

Apt compte 6 254 emplois en 2011, soit 72% des emplois de la Communauté de Communes. L'emploi a connu une croissance modérée ces dernières années, avec 340 emplois créés en 4 ans.

Tableau 19 : Evolution de l'emploi entre 2006 et 2011 (Source : Insee)

	2006	2011	Evolution
Nombre d'emplois à Apt	5915	6 254	+ 339
Nombre d'emplois dans la Com Com	–	8 719	
Part de l'emploi Aptésien dans la Com Com	–	72%	

Avec 6 254 emplois pour 4 157 actifs Aptésiens ayant un emploi, l'indicateur de concentration d'emploi est de 150 sur la commune, en légère baisse depuis 2006. Il est bien plus élevé que la moyenne intercommunale, qui est de 100. Il s'agit d'un indicateur élevé, qui correspond au statut de ville centre d'Apt.

Cela signifie donc que tous les Aptésiens ayant un emploi pourraient potentiellement travailler sur leur commune de résidence, ce qui bien entendu, comme expliqué un peu plus loin, n'est pas tout à fait le cas.

Tableau 20 : Indicateur de concentration d'emploi (Source : Insee)

	2006	2011
Nombre d'emplois à Apt	5915	6 254
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	3 757	4 157
Indicateur de concentration d'emploi	157,4	150,4

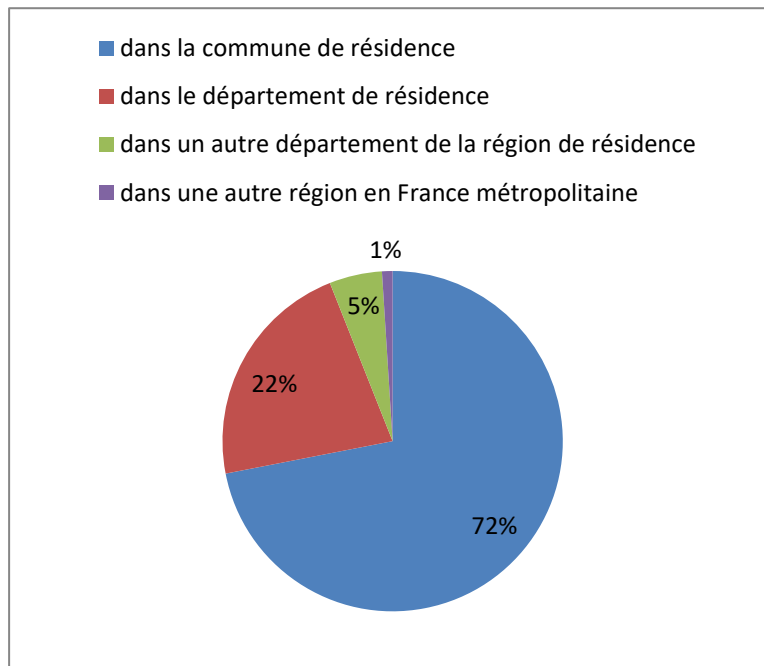
Rappel : L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

■ Les déplacements domicile-travail

Malgré un indicateur de concentration d'emploi positif, près de 30% des actifs Aptésiens ayant un emploi travaillent en dehors de la commune. Cette proportion est stable depuis 2006.

A l'échelle intercommunale, ce sont 50% des actifs qui travaillent en dehors de la commune.

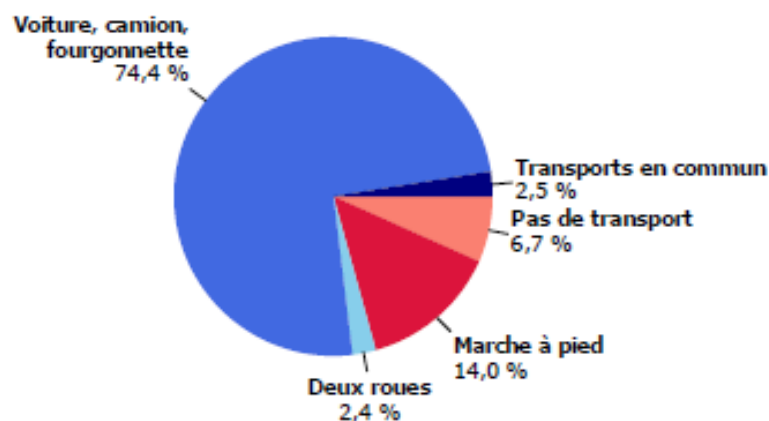
Tableau 21 : Lieu de travail des actifs ayant un emploi en 2011 (source : Insee)



Le fait que plus de 70% des actifs, soit environ 3 000 habitants, travaillent sur la commune, laisse présumer d'une relativement bonne adéquation entre les profils des actifs et les emplois proposés sur la commune... (analyse cf. paragraphe suivant).

Concernant les modes de déplacement des actifs ayant un emploi, il est intéressant de noter que les modes doux (piétons/cycles) représentent tout de même 16,4% des déplacements. Les transports en commun sont par contre peu utilisés : 2,5% et la voiture reste largement majoritaire : près de 75%.

Tableau 22 : Les moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2011 (Source : Insee)



- **Le rapport entre profils des actifs et emplois proposés**

Il est proposé à Apt plus d'emplois que d'actifs dans la quasi-totalité des CSP. Le décalage est cependant plus marqué pour les CSP :

- professions intermédiaires,
- cadres et professions intellectuelles supérieures,
- employés,
- artisans, commerçants, chefs d'entreprise.

La commune est quasiment à l'équilibre pour la CSP ouvriers et agriculteurs.

Tableau 23 : Les actifs et les emplois par CSP en 2011 (Source : Insee)

CSP	Population active de 15 à 64 ans selon la CSP		Emplois par CSP en 2011	
	Nombre d'actifs	%	Nombre d'emplois	%
Ensemble	5 004	100%	6 200	100%
Agriculteurs exploitants	74	1,5%	80	1,3%
Artisans, commerçants, chefs entreprise	468	9,4%	628	10,1%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	390	7,8%	669	10,8%
Professions intermédiaires	856	17,1%	1444	23,3%
Employés	1 669	33,4%	1961	31,6%
Ouvriers	1490	29,8%	1419	22,9%

- **Autres caractéristiques de l'emploi**

La grande majorité des emplois des aptésiens sont des emplois salariés, à 83%, dont également 80% sont des emplois stables : titulaires de la fonction publique ou CDI.

Un secteur tertiaire prééminent

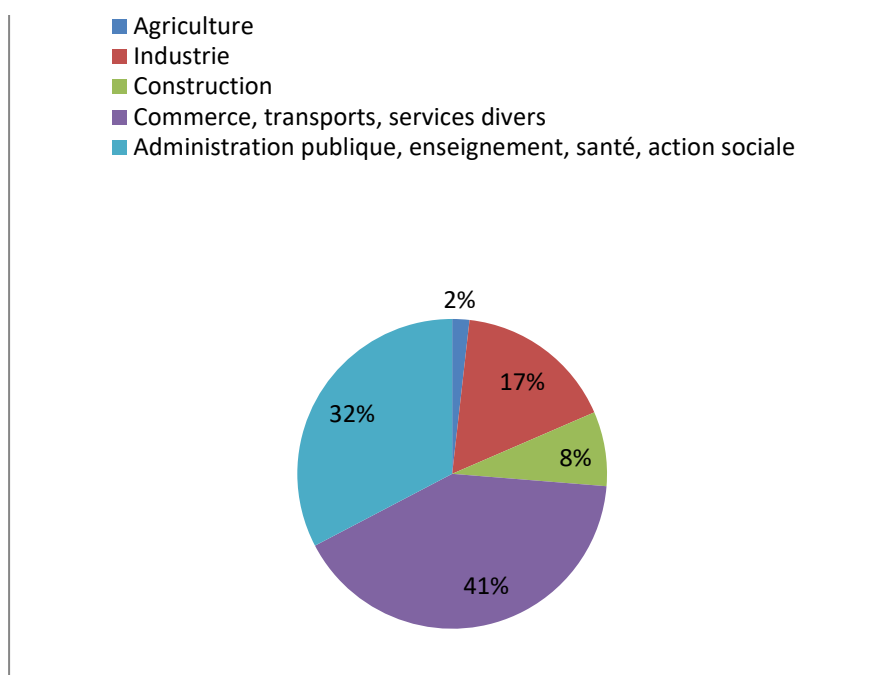
- **En termes d'emplois ...**

C'est le secteur tertiaire qui comptabilise le plus d'emploi sur la commune en 2011 (commerce, transports, services divers) avec plus de 2 545 emplois.

Le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale arrive en 2^{ème} position avec 2 026 emplois.

L'industrie est également un secteur qui comptabilise un grand nombre d'emplois : 1 036 en 2011.

Tableau 24 : L'emploi par secteur d'activité en 2011 (Source : Insee)



■ **En termes de structures économiques...**

Sur les 1 745 établissements actifs recensés sur Apt au 31 décembre 2012 (ensemble des activités), la grande majorité correspond au secteur tertiaire de l'économie, avec 1 098 entreprises, soit 63%. Après le commerce et les services, le secteur public (12,5%) et l'industrie (11,4%) sont les secteurs dénombant le plus d'établissements sur la commune.

	Nombre	%
Ensemble	1745	100%
Agriculture, sylviculture et pêche	104	5,96%
Industrie	126	7,22%
Construction	199	11,40%
Commerce, transports, services divers	1098	62,92%
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	343	19,66%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	218	12,49%

Tableau 25 : Recensement des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2012 (Source : Insee)

Rappel: L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

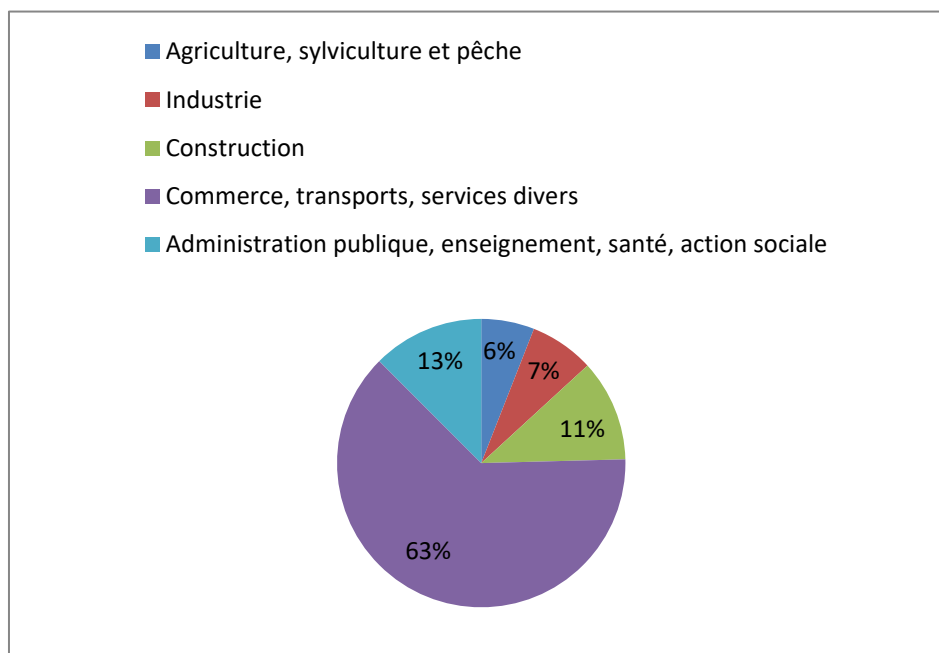


Tableau 26 : Etablissements actifs par secteurs d'activité au 21 décembre 2012 (Source : Insee)

Sont dénombrés sur Apt, 17 établissements de 50 salariés et plus, principalement dans les secteurs de l'industrie et de l'administration publique, enseignement, santé...

Il convient de préciser également que plus des 2/3 des établissements actifs ne comptent aucun salarié révélant ainsi le poids que représente les TPE (Très Petites Entreprises) dans le tissu local.

■ En termes de création d'établissements en 2013 ...

Avec 122 établissements créés en 2013 (activités marchandes, hors agriculture), le taux de création d'établissement est de 10,3% sur Apt, contre 13,1% à l'échelle intercommunale.

C'est là encore le secteur du commerce, transports et services divers, qui comptabilise le plus de créations (66% des établissements créés en 2013). Par contre, c'est le secteur de la construction qui présente le plus haut taux de création en 2013, avec 18%.

Tableau 27 : Création d'établissements par secteur d'activité en 2013 (Source : Insee)

	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	122	100,0	10,3
Industrie	3	2,5	2,8
Construction	28	23,0	18,1
Commerce, transports, services divers	81	66,4	10,5
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	34	27,9	11,3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	10	8,2	6,8

Le tissu économique d'Apt

▪ L'activité commerciale sur la commune

L'étude du commerce et de l'environnement urbain réalisée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie du Vaucluse produite en 2009 livre une analyse sectorielle de l'économie. Les données suivantes en sont extraites :

Note : Pour une analyse fine de l'offre commerciale, il convient d'intégrer l'ensemble des commerces de détail ainsi que les prestataires de services à caractère commercial ayant vitrine sur rue (ex : salon de coiffure, certains artisans du BTP).

L'offre commerciale aptésienne de centre-ville est structurée selon le modèle traditionnel : concentration des activités en cœur de ville. La zone périphérique réunit néanmoins 15% de l'offre commerciale. De nombreux professionnels implantés sur cet espace ont indiqué ne pas avoir le sentiment d'appartenir au centre-ville.

En 2009, 313 commerces et prestataires de services à caractère commercial sont dénombrés sur le centre-ville (cœur de ville et sa périphérie), soit 42% de la totalité des établissements :

- 265 sont implantés en cœur de ville (85% du total),
- 179 (soit 68%) au sein du bourg castral.

L'offre est organisée à 45% le long de l'axe rues des Marchands/Saint Pierre, à 45% dans la partie Nord du bourg castral et à 10% dans la partie Sud.

- 86 sur la ceinture du tour de ville,
- 48 sont implantés en périphérie,
- 45 sur l'avenue Victor Hugo,
- 3 sur les voies connexes : rue Victor Hugo et voie Domitienne.

La surface cumulée représente près de 22 000 m² :

- 16 330 m² en cœur de ville,
- 5 650 m² en périphérie.

La présence en nombre d'emplois tertiaires témoigne de la polarité du territoire autour d'Apt et de son rôle dans le Bassin de vie.

Sur les 313 établissements recensés, 269 enquêtes ont été administrées par la CCI :

Répartition des établissements par activité

Activité	Cœur de ville	Périphérie	Total
Alimentation	31	5	36
Santé beauté	9	2	11
Culture loisirs	30	3	33
Equiperment de la personne	33		33
Equiperment de la maison	27	8	35
Commerce automobile	4	8	12
COMMERCES (sens strict)	134	26	160
Hébergement restauration	50	6	56
Services personnels	35	6	41
Activités immobilières	11	3	14
Activités spécialisées scientifiques et techniques	14		14
Activités de banque et d'assurance	15	4	19
Intérim	1	1	2
Transport / voyage	2	1	3
PRESTATAIRES DE SERVICE	128	21	149
Construction de bâtiments	2		2
Travaux de finition	1	1	2
CONSTRUCTION	3	1	4
TOTAL	265	48	313

Sources : repérage terrain et enquête commerçants

■ Bilan des atouts et des faiblesses de l'offre commerciale

Ce bilan est également issu de l'étude réalisée par la CCI en 2009.

Les atouts :

- Attractivité commerciale et administrative vis à vis des communes du bassin ;
- Localisation des commerces sur les axes circulants qui permet de capter une clientèle de passage ;
- Nombreuses possibilités de stationnement ;
- Implication des professionnels : investissement, promotion, taux de réponse à l'enquête ;
- Présence de commerces leaders et d'enseignes nationales, représentativité des activités ;
- Présence d'un marché ;
- Présence d'équipements publics et touristiques ;
- Piétonisation d'une partie du centre bourg ;
- Patrimoine architectural, naturel et historique.

Les faiblesses :

- Répartition hétérogène de l'offre commerciale sur les axes ;
- Nombre important de commerces fermés à la pause déjeuner ;
- Présence de locaux commerciaux et immeubles vacants ;
- Manque de cohérence et d'unité urbaine ;
- Décoration florale insuffisante ;
- Faiblesse et disparité des mobiliers urbains ;
- Faible valorisation du patrimoine, déficit d'entretien de certaines façades ;
- Omniprésence du stationnement ;
- Cheminement piéton non adapté à la balade ;
- Voirie non adaptée aux différents usages (piéton/véhicule/cycliste) ;
- Absence de piste cyclable et de transports en commun.

Les zones d'activités économiques

La commune d'Apt compte 5 zones d'activités économiques de compétence publique :

- ZA de Salignan : Zone mixte de 9,1ha.
- ZI Les Bourguignons : Zone industrielle intercommunale de 14,4ha comptabilisant plus de 400 salariés.
- ZI Les Argiles : Zone industrielle intercommunale de 28,7ha comptabilisant près de 100 salariés.
- ZI La Peyroulière I et II : Zone industrielle intercommunale de 29,9ha comptabilisant près de 450 salariés.
- SIRTOM Pays d'Apt : Il s'agit de la déchetterie du Pays d'Apt, qui occupe environ 2ha.

Et 4 zones de compétence privée :

- ZA Le Chêne : Zone mixte de 9,9ha.
- ZI Aptunion : Il s'agit d'une zone industrielle privée de 24,5ha comptabilisant plus de 200 salariés.
- ZC Lançon Eygaux : Zone commerciale intercommunale de 12,3ha comptabilisant près de 200 salariés.
- La coopérative vinicole qui occupe plus de 3ha.

Les zones d'activités économiques occupent 3% de la surface totale de la commune, soit 134 hectares sur les 4 517 qu'elle totalise.

Des zones d'activités économiques de tailles variables

Sur le territoire de la commune, la taille des ZAE est variable, allant de 2 ha sur la zone SIRTOM Pays d'Apt à 30 ha sur la ZI La Peyroulière.

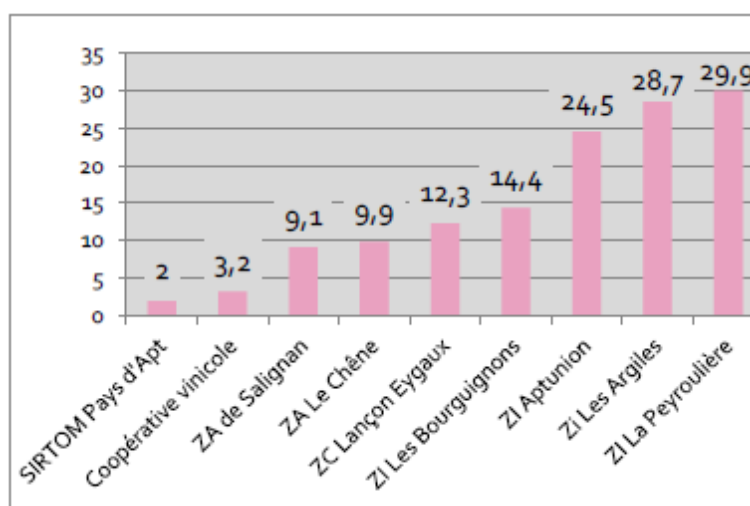


Tableau 28 : Répartition par taille des ZAE, en hectare (Source : AURAV, observatoire du foncier économique, 2014)

- **Un projet d'extension en cours de réalisation**

Au nord de la zone industrielle des Argiles, la zone d'activité de Perréal de compétence publique, (8ha, 30 lots) est en cours d'achèvement.

- **Le foncier mobilisable dans les zones d'activités économiques**

Le foncier mobilisable correspond aux terrains encore libres, pouvant potentiellement accueillir dans le futur de nouvelles activités économiques.

L'AURAV (Agence d'urbanisme Rhône Avignon Vaucluse), dans l'étude menée en 2014 sur le foncier économique des ZAE d'Apt, met en évidence 16 ha encore mobilisables au sein des zones existantes, hors projets d'extensions, et hors zones inondables.

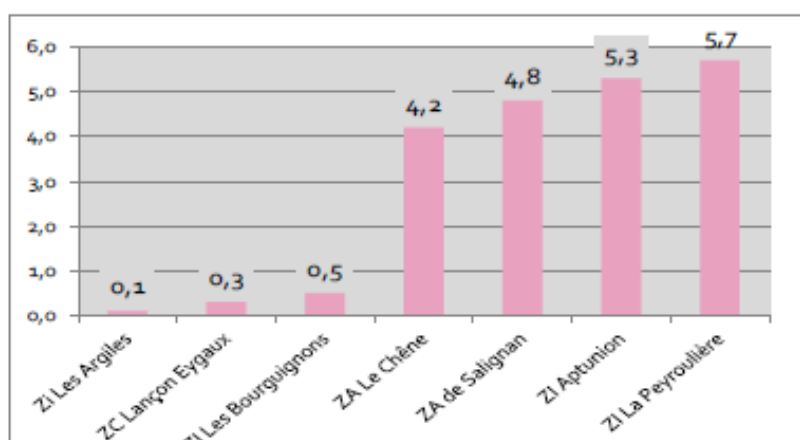


Tableau 29 : Répartition du foncier mobilisable sur les ZAE de la commune d'Apt, en hectares (Source : AURAV 2014)

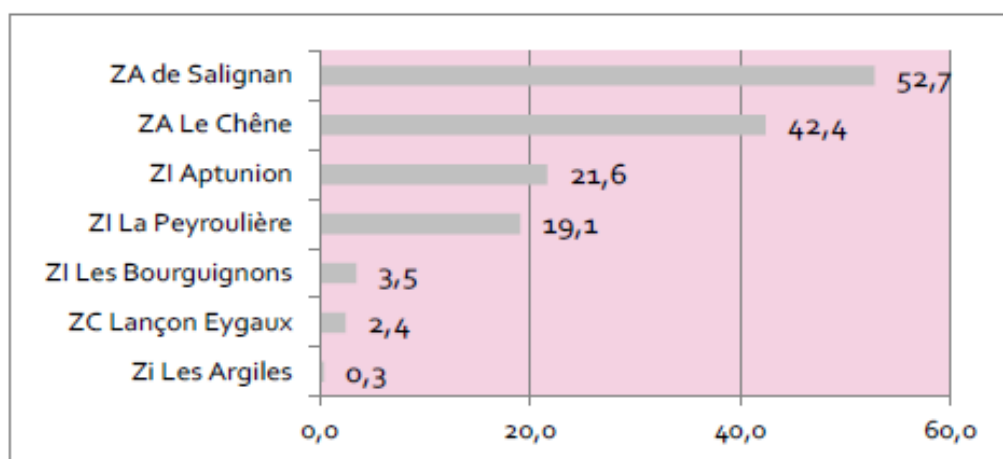


Tableau 30 : Part du foncier mobilisable par rapport à la surface totale de la ZAE, en % (Source : Aurav 2014)

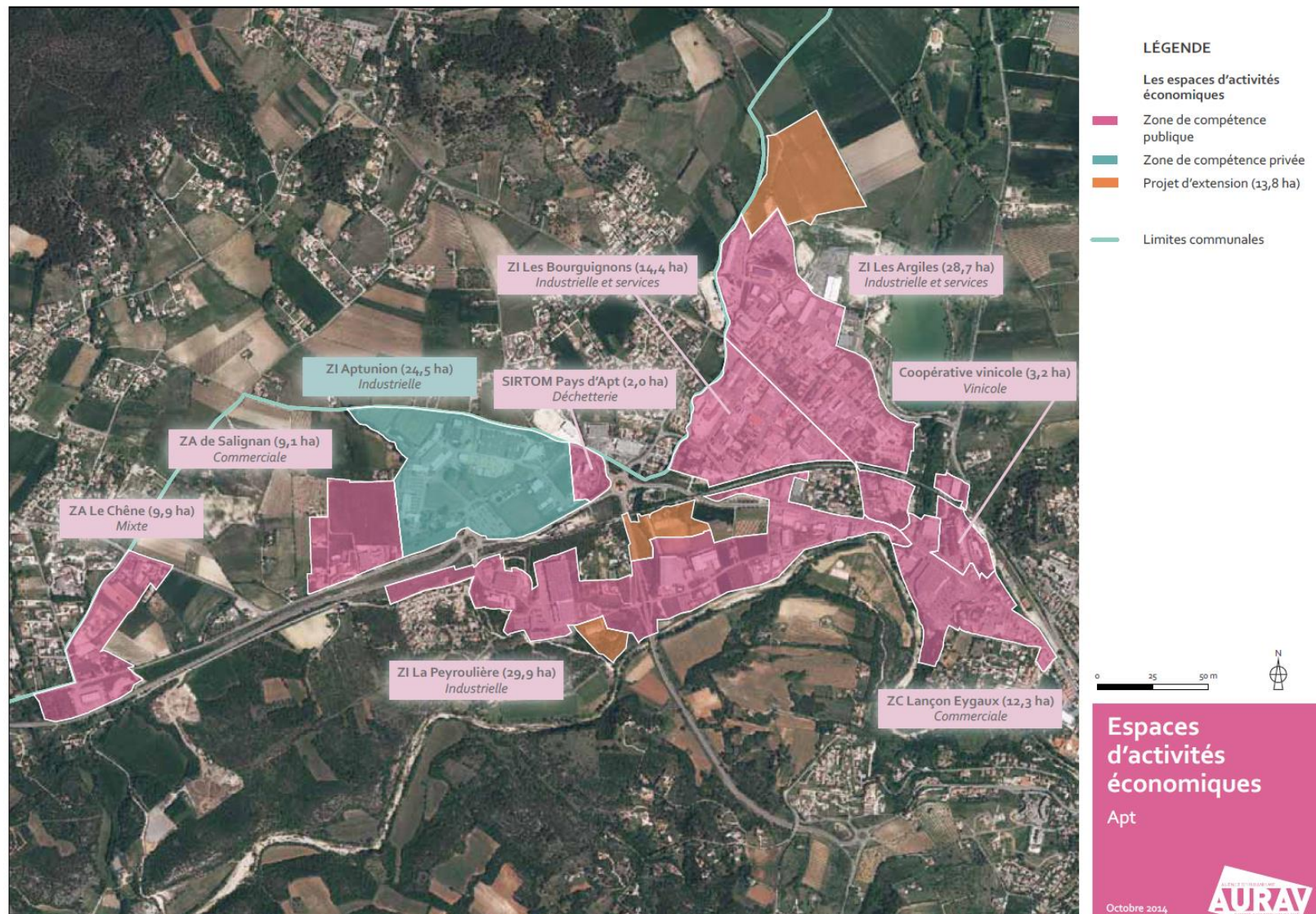


Figure 10 : Les ZAE d'Apt et les projets d'extension (Source : AURAV, Source : AURAV, observatoire du foncier économique, 2014)

Le tourisme

▪ La fréquentation touristique

La destination Luberon compte trois des dix principaux sites visités en Vaucluse : le village des Bories, le Musée de la Lavande et le Conservatoire des Ocres. Deux d'entre eux, sont situés en périphérie d'Apt (moins de 20 minutes).

La localisation de la commune au cœur du Luberon lui confère un potentiel d'attractivité qui est renforcé par la présence sur son territoire d'équipements structurants :

- un office du tourisme,
- la Maison du Parc Naturel Régional (PNR) du Luberon.

La fréquentation de l'office de tourisme et de la Maison du Parc témoigne d'un attrait territorial. En 2008, l'office de tourisme a renseigné plus de 50 000 personnes, soit une fréquentation supérieure à celle de la ville de Pertuis mais inférieure à celle de Cavaillon.

Les évolutions de la fréquentation depuis le début du XXIème siècle, montrent toutefois un recul dans l'attractivité de la commune. L'année 2003, avec une baisse de 43% de la fréquentation sur un an marque un tournant. La fréquentation a depuis ré-augmenté (+6% en moyenne par an) sans toutefois atteindre son niveau de 2002 (66 529 visiteurs).

Apt, comme la destination Luberon, attire essentiellement une clientèle française (80% des visiteurs au comptoir de l'office de tourisme).

La clientèle étrangère se compose principalement d'européens et plus spécifiquement d'allemands et de hollandais (24% et 21% des visiteurs étrangers).

▪ L'accueil touristique

Les capacités d'accueil touristique aptésiennes se déclinent en une offre diversifiée. En 2014 elles se composent de :

- 10 hôtels totalisant 280 chambres, principalement des 2 et 3 étoiles,
- 3 campings totalisant 216 emplacements,
- 1 résidence de tourisme offrant 120 lits.
- de nombreuses chambres d'hôtes et locations saisonnières.

Le touriste souhaitant visiter la région et rester une ou plusieurs nuits sur place dispose ainsi d'un panel d'hébergement adapté aux différents critères de confort et de coût.

L'offre aptésienne est néanmoins concurrencée par une offre de proximité relativement bien développée.

L'activité agricole

- **Rappel : les enjeux de la préservation de l'activité**

Bien que l'agriculture soit un moteur de l'économie en tant que créatrice de richesse sur le territoire, elle présente également de nombreux enjeux non-marchants. En effet, l'agriculture tient une place essentielle dans la création, l'entretien et l'évolution des paysages. Les espaces agricoles constituent un écrin pour le bâti et le maintien de coupures urbaines, tant et si bien qu'à travers le parcellaire, la diversité des cultures, les haies brise-vents, ils tissent le paysage. Par ailleurs, l'identité locale est rythmée par l'agriculture : vendanges, cueillettes, transhumance, fêtes et foires....

L'irrigation est essentielle au maintien de l'agriculture mais elle joue également un rôle primordial dans l'approvisionnement des nappes phréatiques qui alimentent également à leur tour les captages réalisés par les autres usagers.

La préservation des espaces agricoles et de la diversité des productions favorisent le maintien d'une biodiversité domestique et naturelle. Chaque production entretient un écosystème associé et contribue à la préservation des espaces naturels.

Enfin, les espaces agricoles sont indispensables à la gestion des risques naturels, inondation ou feux de forêt.

La carte ci-dessous, réalisée dans le cadre du diagnostic agricole mené par le cabinet Terres et Territoires en 2012 fait apparaître le potentiel agronomique des terres sur l'ensemble de la commune.

Il en ressort que les terres présentant une aptitude agro-pédologique moyenne à très élevée sont largement minoritaires sur la commune.

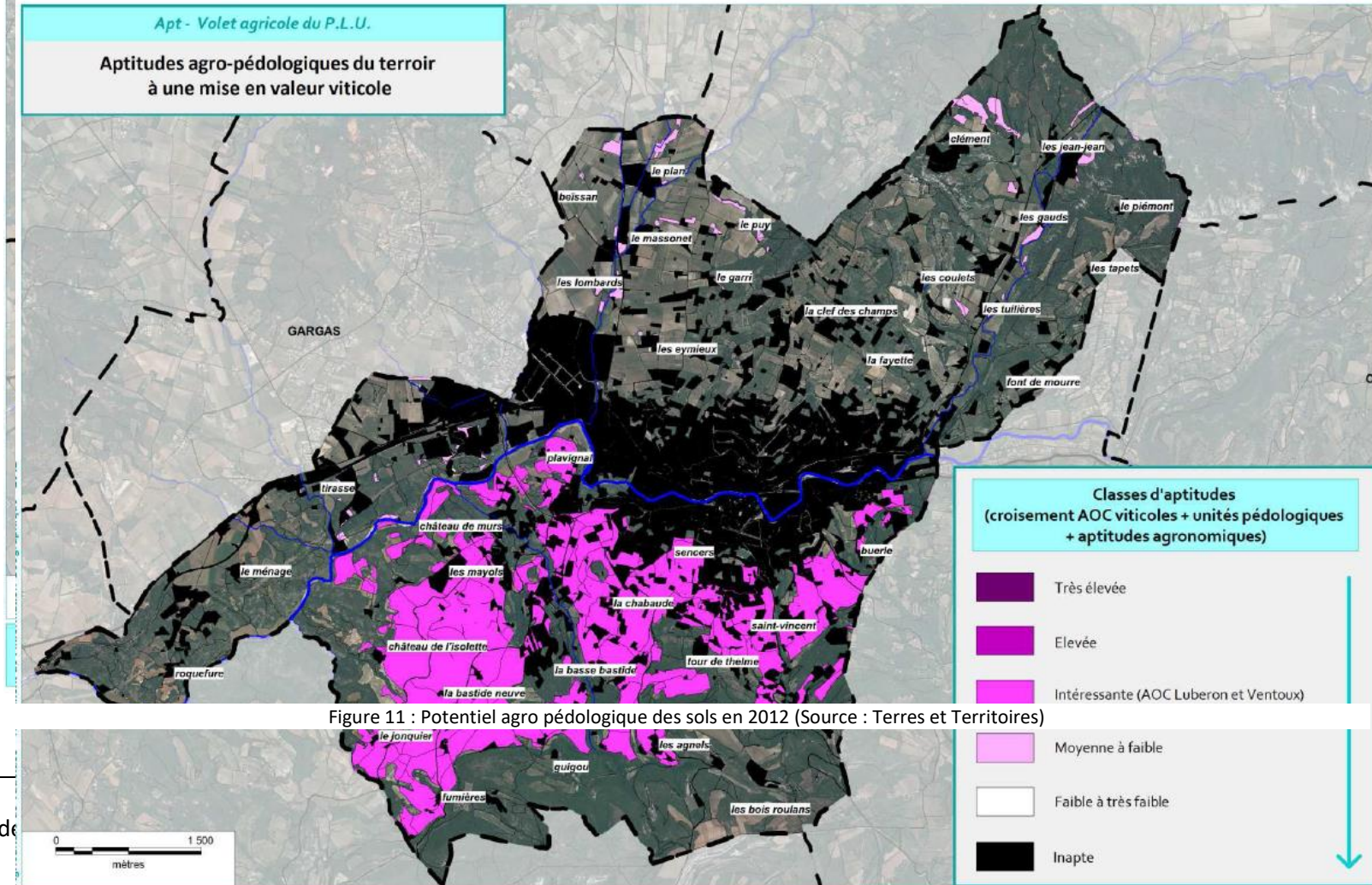
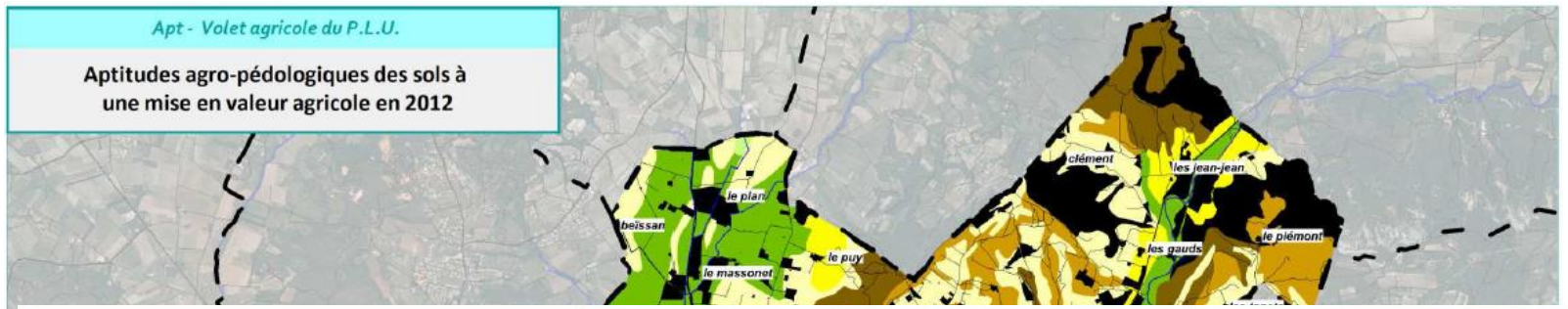


Figure 11 : Potentiel agro pédologique des sols en 2012 (Source : Terres et Territoires)

Figure 12 : Potentiel agro pédologique des sols à la mise en valeur viticole en 2012 (Source : Terres et Territoires)

■ Le net recul de l'activité sur la commune

Les données AGRESTE du recensement agricole (ensemble des exploitations qui ont leur siège sur la commune, hors structures collectives) mettent en évidence un net recul de l'activité agricole sur la commune.

Le nombre d'exploitations agricoles sur la commune recule progressivement depuis les années 80, passant de 101 exploitations en 1988, à 73 exploitations en 2000, et seulement 57 exploitations en 2010. Cela représente un recul de près de 45% en 22 ans.

La superficie agricole utilisée (SAU) a également diminuée sur la période, mais proportionnellement moins que le nombre d'exploitations, ce qui peut signifier un « agrandissement » des exploitations au cours des années. En effet, la SAU est passée de 1 626 ha en 1988 à 1 400 ha en 2000 et 1 187 ha en 2010. Cela représente donc une diminution de « seulement » 27%.

La SAU regroupe les terres labourables, les cultures permanentes et les superficies toujours en herbe.

En analysant l'évolution de chacune de ces superficies, il ressort que :

- La superficie des cultures permanentes (superficie en vignes, vergers, pépinières ornementales, fruitières et forestières...) est relativement stable entre 1988 et 2010, avec une augmentation ponctuelle autour des années 2000.
- Les diminutions les plus importantes, respectivement de -24 % et de - 86 %, concernent, les terres labourables (superficie en céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages hors superficie toujours en herbe, tubercules, légumes de plein champ, jachères) et les superficies toujours en herbe (prairies naturelles ou semées depuis six ans ou plus).
- Le nombre de cheptels (unité de gros bétail) a quant à lui connu une baisse très importante, passant de 251 cheptels en 1988 à seulement 81 en 2010. Cela représente alors une diminution de 68%.

Si la diminution du nombre d'exploitations est en partie liée au phénomène de concentration des exploitations observé sur l'ensemble du territoire français, la diminution de la surface agricole utilisée montre une réduction inquiétante de l'activité agricole, avec toutefois un maintien des la culture permanente.

Par ailleurs, l'emploi agricole est touché par cette diminution de l'activité. En effet, on recensait 154 unités de travail annuel (UTA) en 1988 contre seulement 89 en 2010.

	1988	2000	2010	Evolution 1988-2010 (%)
Exploitation agricoles (nb)	101	73	57	- 44%
Travail dans les exploitations agricoles (u)	154	143	89	- 42%
Superficie agricole utilisée (ha)	1626	1400	1187	- 27%
Cheptel (u)	251	98	81	- 68%
Superficie en terre labourable (ha)	790	687	598	- 24%
Superficie en culture permanente (ha)	548	662	548	0%
Superficie toujours en herbe (ha)	278	50	40	- 86%

Tableau 31 : Données recensement agricole 2010 AGRESTE

Au-delà des données chiffrées Agreste, le cabinet Terres et Territoires, dans son étude réalisée en 2012 pour la commune, dresse une répartition des terres cultivées de la commune selon le type de production. La carte est présentée ci-après.

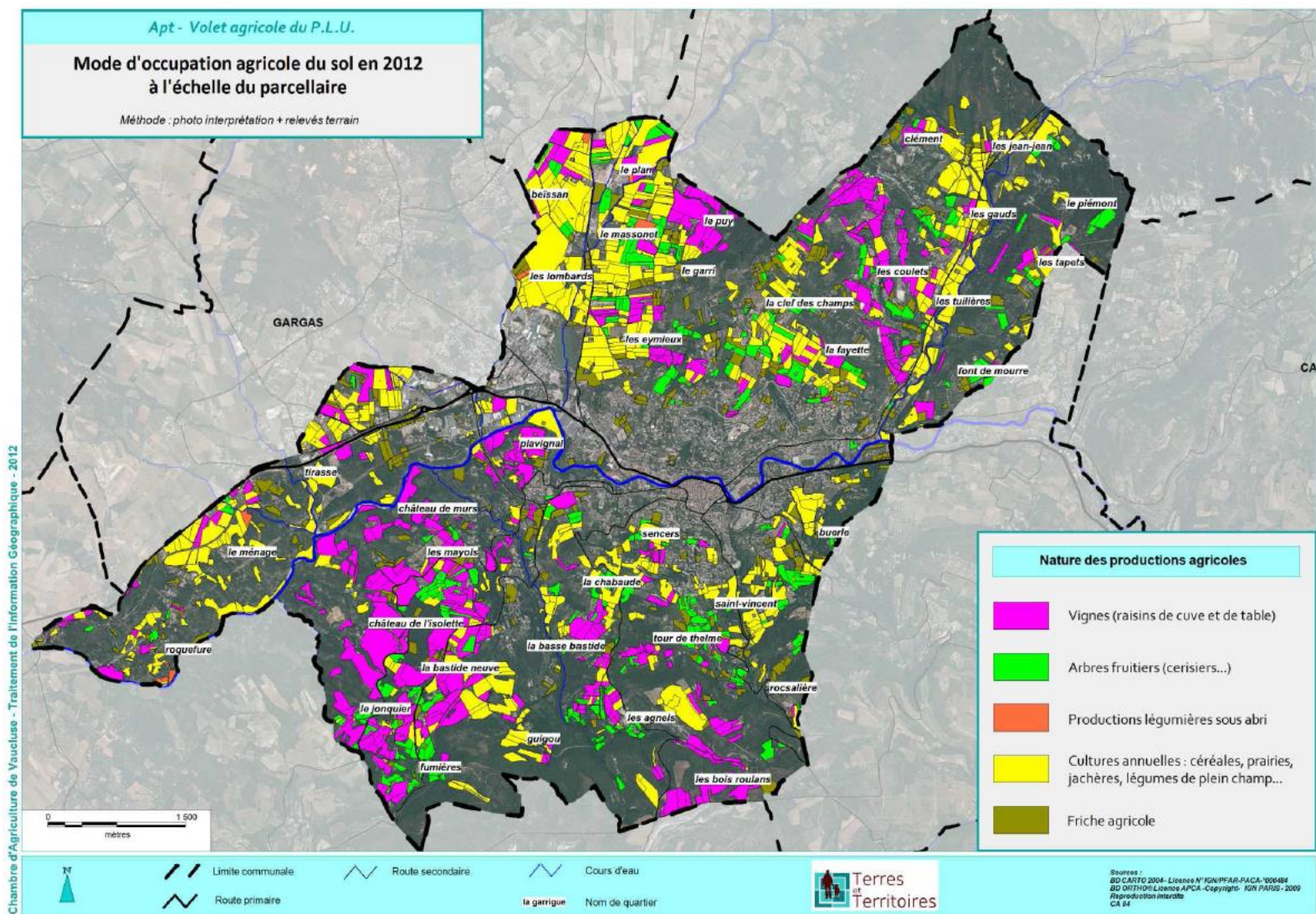


Figure 13 : Nature des productions agricoles en 2012 (Source : Terres et Territoires)

- **La problématique du mitage de la zone agricole**

Un diagnostic agricole et foncier a été réalisé en 2012 par le cabinet Terres et Territoires pour la commune d'Apt. Il met en évidence la problématique du mitage de la zone agricole, en dehors des hameaux, au nord comme au sud de la zone urbaine.

Les « taches » colorées en orange sur la carte suivante correspondent au parcellaire agricole sous pression, c'est-à-dire situé à proximité immédiate des parcelles déjà artificialisées.

Le PLU devra donc garantir la préservation de ces espaces.

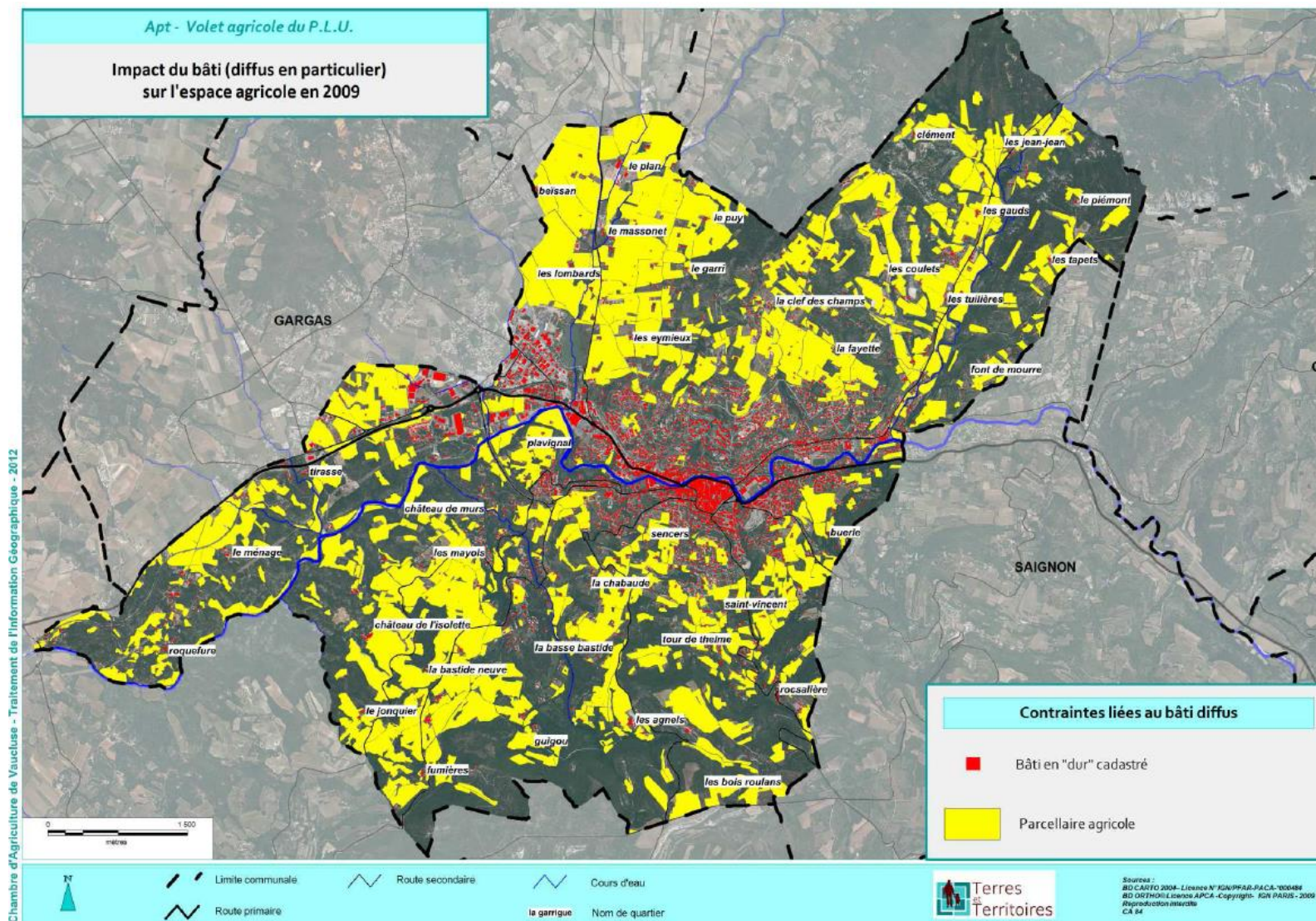


Figure 14 : Impact du bâti sur l'espace agricole en 2009 (Source : Terres et Territoires)

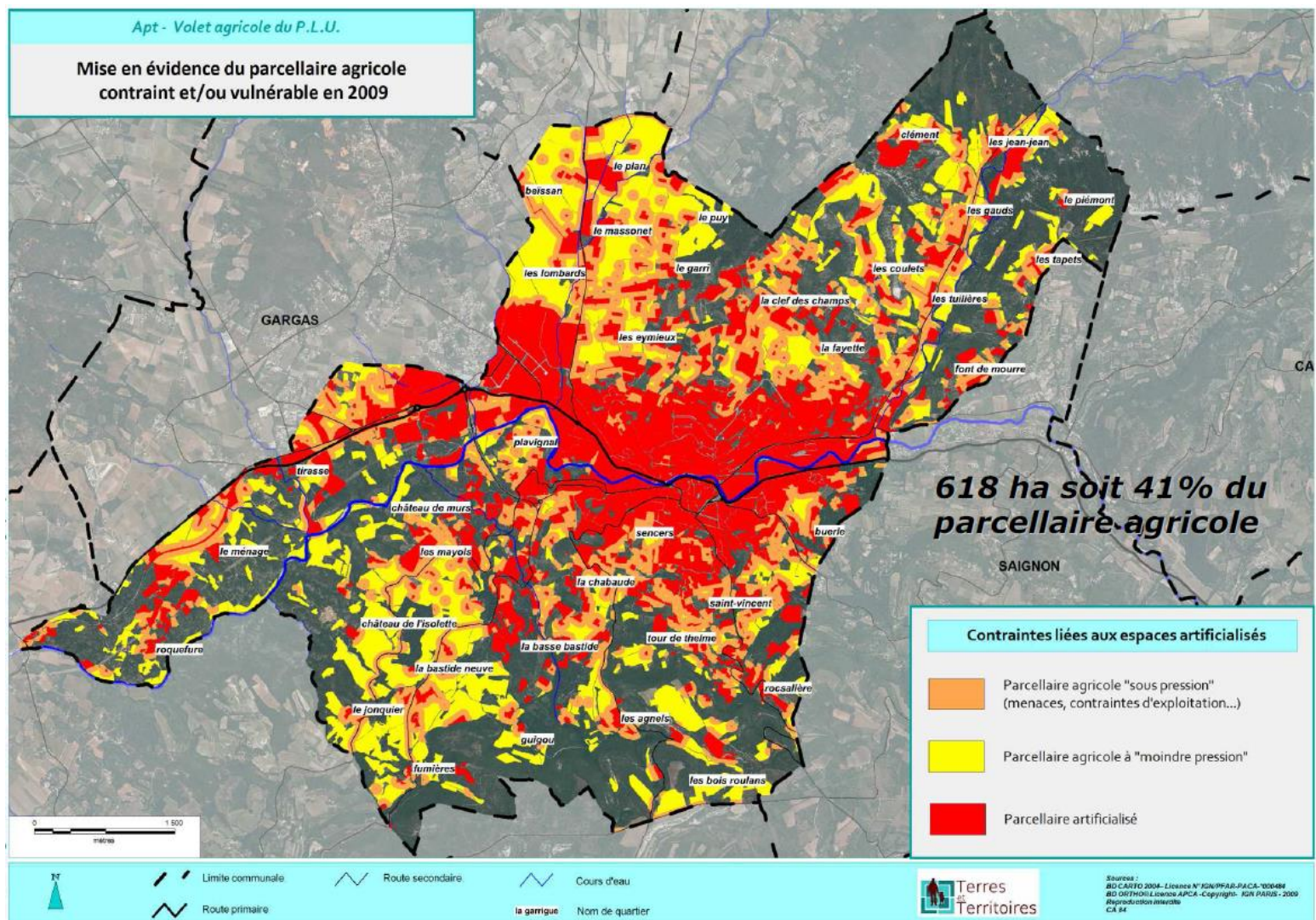


Figure 15 : Le parcellaire agricole vulnérable (Source : Terres et Territoires)

■ Les labels agricoles sur la commune

Plusieurs produits sur la commune détiennent le label Appellation d'Origine Contrôlée ou Appellation d'Origine Protégée. Cela concerne :

- le vin Luberon,
- le vin Ventoux,
- le muscat du Ventoux (ensemble de la commune),
- l'huile d'olive de Provence (ensemble de la commune),

La commune est également couverte par de nombreuses Indication Géographiques Protégées :

- l'Agneau de Sisteron,
- le petit épeautre de Haute Provence,
- la farine de petit épeautre de Haute Provence,
- le miel de Provence,
- le vin Méditerranée,
- le vin Vaucluse,
- et depuis 2018, Thym de Provence.



L'indication géographique protégée (IGP) désigne un produit dont les caractéristiques sont liées au lieu géographique dans lequel se déroule au moins sa production ou sa transformation selon des conditions bien déterminées. C'est un signe européen qui protège le nom du produit dans toute l'Union européenne. L'indication géographique protégée a été créée en 1992 dans le cadre de la politique européenne de qualité concernant les produits agricoles et alimentaires. En France, la gestion de ce signe officiel (adoption des cahiers des charges notamment) est confiée à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO).

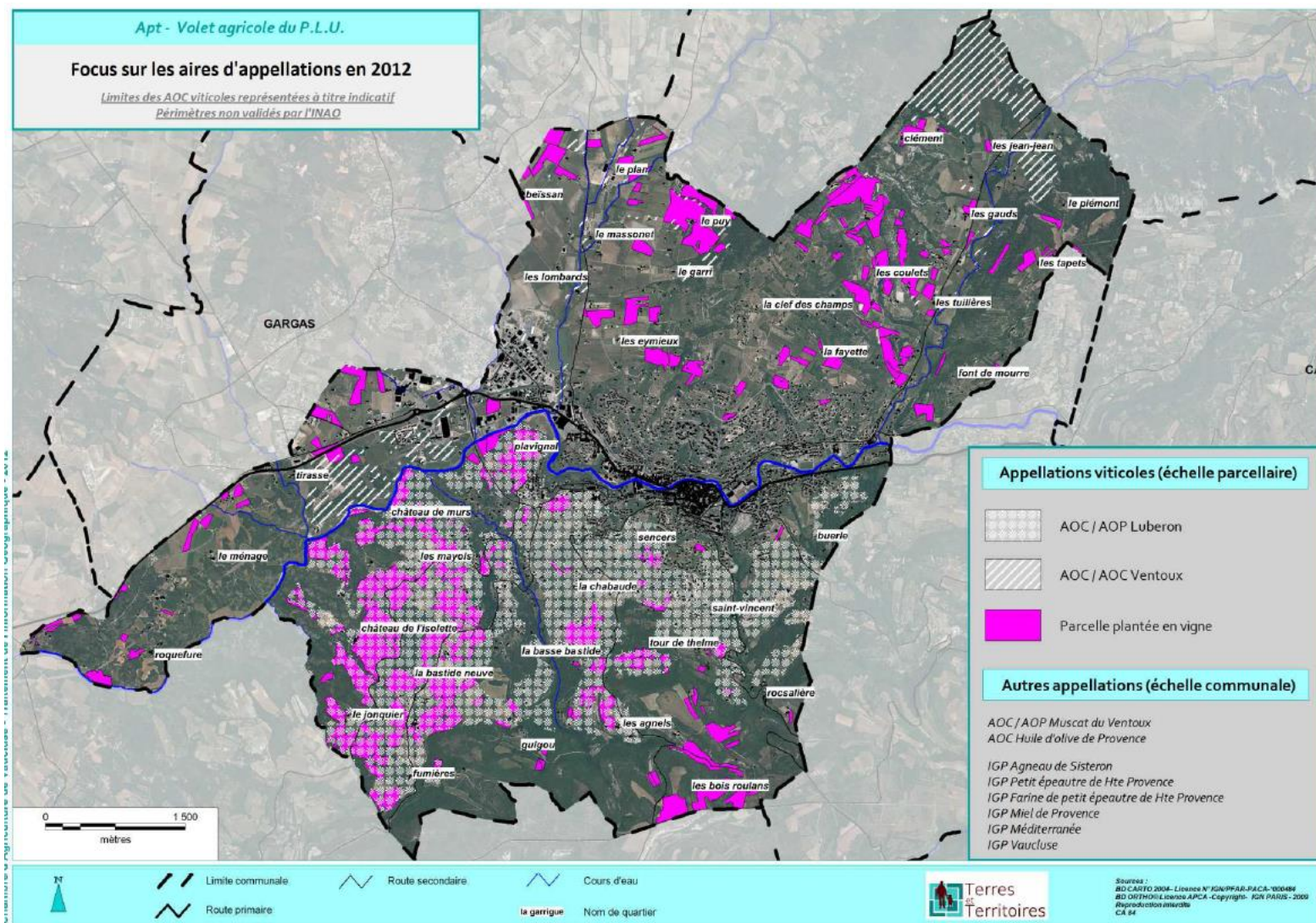


Figure 16 : Les aires d'appellations (Source : Terres et Territoires)

Ce que dit le SCOT

Le SCOT du Pays d'Apt accorde une large place au développement économique.

■ Les zones d'activités

Le SCOT structure une armature des sites économiques du territoire. La volonté est de conserver les équilibres existants de répartition de l'emploi entre tissu urbain mixte et zones d'activités dédiées : 70% de l'emploi est situé dans le tissu mixte et 30% dans les ZAE.

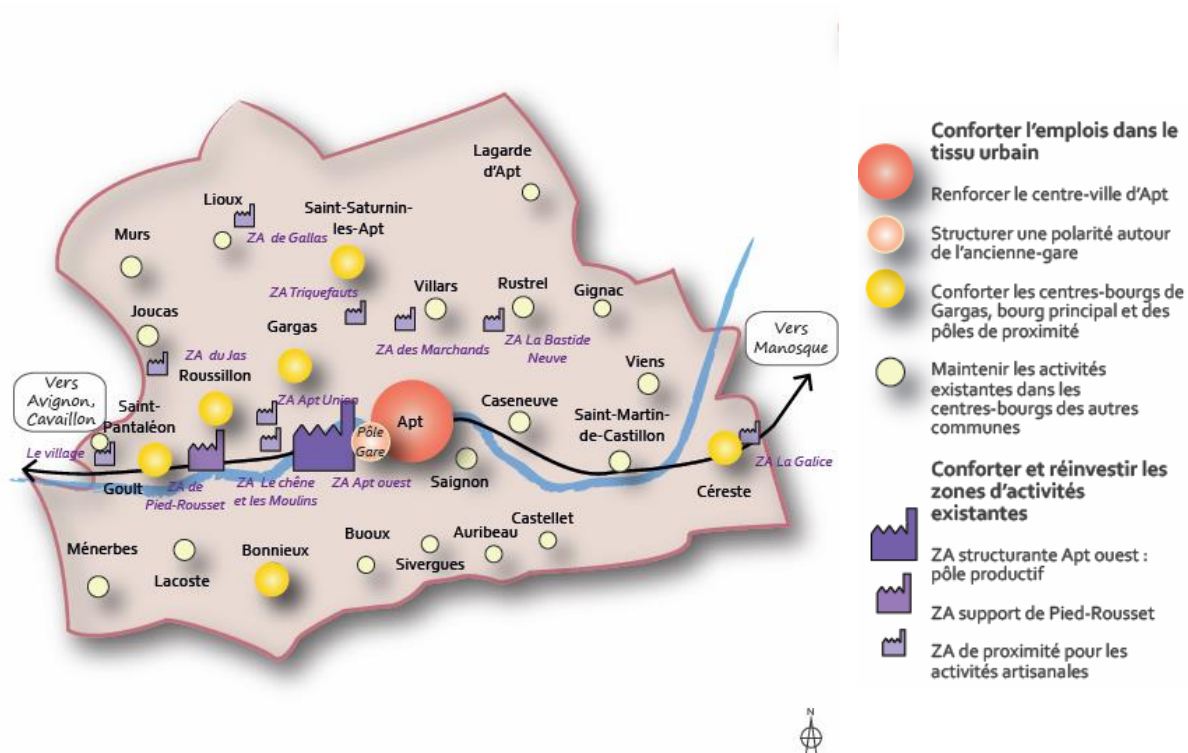


Figure 17 : Hiérarchie du tissu économique du Pays d'Apt Luberon (source : DOO SCOT)

Le confortement des zones d'emplois passe par un projet urbain global qui articule différents leviers : la revitalisation commerciale, la requalification urbaine, l'amélioration de l'accessibilité et de l'habitat, la définition de politiques foncières et immobilières.

Pour Apt, ces leviers sont à développer sur le centre-ville et la zone d'activité Apt Ouest. Le SCOT identifie d'ailleurs la ZA Apt Ouest comme une zone structurante qui a pour vocation d'accueillir des entreprises productives à forte valeur ajoutée présentant un rayonnement au-delà du Pays d'Apt Luberon. Cette zone est l'une des seuls du territoire vouée à être développée (9 hectares de terrain en cours de commercialisation).

- **Le tourisme**

Du point de vue du tourisme, le SCoT met en avant la fonction économique essentielle que ce secteur d'activité joue pour le bassin de vie. De plus, le tourisme participe à la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain. En termes de planification, l'objectif est de préserver l'identité du territoire (patrimoine bâti, charpente paysagère liée aux espaces naturels et agricoles, qualité urbaine) et développer les équipements et hébergements touristiques (chemins de randonnées, cyclo-tourisme, maintien et ouverture de sites de pratiques sportives de pleine nature etc...).

- **Le commerce**

Le SCoT insiste sur la nécessité de maintenir et de renforcer les pôles commerciaux déjà existants tels que les centres-villes ou la zone commerciale Apt-Gargas en entrée de ville ouest d'Apt. Pour ce faire, le SCOT met l'accent sur le renouvellement urbain en permettant le développement de surfaces de vente par densification ainsi que le renforcement des linéaires commerciaux.

- **L'agriculture**

Le SCOT insiste grandement sur la pérennité des terres agricoles. L'objectif est de maintenir la viabilité des exploitations en protégeant les espaces agricoles de l'urbanisation et de limiter le mitage des espaces en réduisant les possibilités de changement de destination et en privilégiant le regroupement des constructions dans un périmètre restreint.

Bilan et enjeux

■ Bilan

- > Un indicateur de concentration d'emploi largement positif, démontrant qu'Apt répond quantitativement aux besoins de sa population active,
- > Une très large majorité d'Aptésiens qui travaillent sur le territoire communal (70%).
- > Un secteur tertiaire prééminent.
- > Un centre-ville qui regroupe la plupart des commerces (hors grandes surfaces).
- > Un potentiel de développement économique présent dans les zones d'activités de compétence privée.
- > Une activité agricole en baisse selon les chiffres de l'Agreste (-27% de SAU en 22 ans), et un mitage important de la zone agricole.
- > Une économie touristique développée et une offre en hébergement touristique important

■ Enjeux

- > Maintenir l'équilibre entre la qualification des Aptésiens et les emplois proposés par les entreprises.
- > Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville par sa valorisation.
- > Poursuivre l'aménagement des zones d'activités économiques existantes présentant encore des réserves foncières.
- > Favoriser le développement touristique en valorisant aussi la zone urbaine et son patrimoine architectural et culturel.
- > Redynamiser le secteur agricole et lutter contre le mitage de la zone agricole.

LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

Apt présente un bon niveau d'équipements culturels, sportifs et scolaires au sein de la zone agglomérée permettant de répondre aux besoins de la population.

Il y a lieu de noter que la Commune a été identifiée comme pôle de service supérieur de rang 3 (disposant de 50% des services de la gamme supérieure INSEE) dans le cadre du schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public.

La Ville constitue ainsi un pôle de service majeur pour le territoire de la Communauté de Communes et plus globalement un pôle stratégique pour tout le territoire Est Vaclusien, et un pôle essentiel du maillage départemental.

Le dynamisme de ce pôle de service est donc primordial, en particulier vis-à-vis des services : santé, services publics et commerces.

Les équipements et les services

Les principaux services et équipements de la commune sont localisés sur la carte suivante.

■ Les équipements culturels et sociaux

La commune compte plusieurs équipements culturels et sociaux :

- Une médiathèque,
- Le conservatoire intercommunal de musique,
- La maison des jeunes et de la culture,
- L'EDÈS, Espace Départemental des Solidarités (insertion, lutte contre les exclusions, pauvreté, précarité, PMI et prévention en faveur des familles)
- Un cinéma,
- Les musées de l'aventure industrielle et de l'histoire et de l'archéologie,
- ...

■ Les équipements sportifs et de loisir

La commune est équipée de nombreuses installations sportives :

- La base de loisirs du Plan d'eau,
- Le complexe sportif de Saint Michel,
- Le gymnase M. Guigou,
- Le stade de Bosque Marc Barbier,
- Le stade de Viton Joseph Marie Antoine,

- La piscine de la cité scolaire et la piscine municipale de Viton,
- Le site d'escalade de Bosque,
- Un stand de tir,
- Un dojo.

■ **Les équipements scolaires**

Apt dispose aujourd'hui de nombreux équipements scolaires et petite enfance.

Les écoles primaires :

- l'école Henri Bosco,
- l'école Jean Giono,
- l'école Saint Exupéry,
- l'école privée du Sacré Cœur (primaire et maternelle).

Les écoles maternelles et primaires :

- la Colline,
- la Ruche,
- Les Cordeliers,
- Les Romarins.

Les collèges et les lycées :

- La cité scolaire Charles de Gaulle : collège au lycée proposant aussi un enseignement général ainsi que des filières professionnelles.
- Le collège privé Jeanne d'Arc.

La petite enfance :

Cinq structures d'accueil se répartissent sur la commune pour l'accueil des enfants de 10 semaines à 3 ans, dont la crèche collective « le Nid » et la structure multi-accueil « La Chrysalide ».

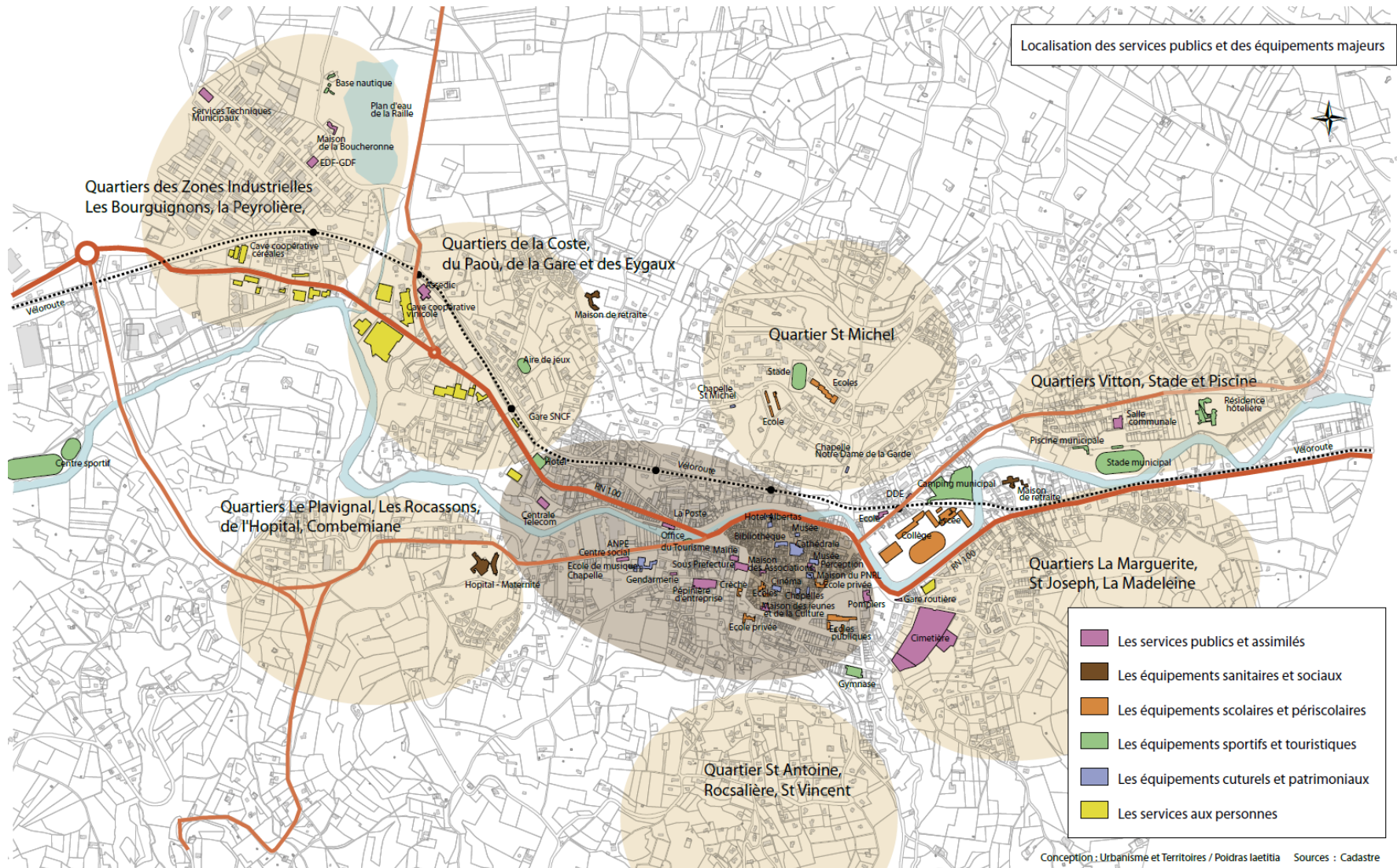


Figure 18 : Les services publics et équipements (Source : Urbanisme et territoires 2009)

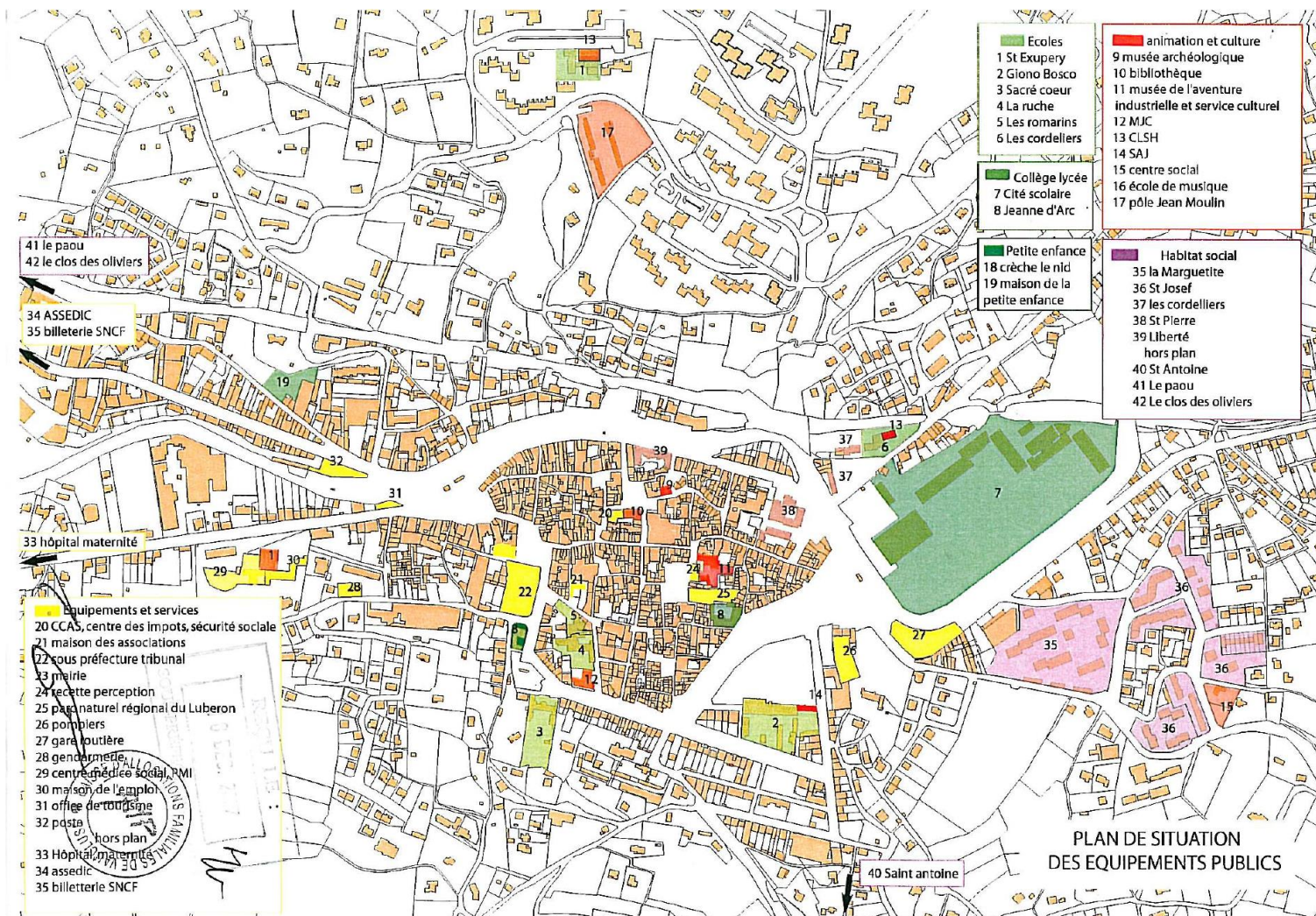


Figure 19 : Localisation des équipements publics

■ Les effectifs scolaires

L'analyse de l'évolution des effectifs scolaires entre les années 2004/2005 et 2014/2015 fait apparaître une légère évolution des effectifs (*Source : données communales, hors école privée du Sacré Cœur*).

Les écoles primaires d'Apt accueillent aujourd'hui 677 élèves, contre 669 il y a 10 ans, soit seulement 8 élèves de plus. Les effectifs tournent autour de 20 à 25 élèves par classes, qui ne sont donc pas surchargées.

Concernant les écoles maternelles, on constate par contre une nette diminution du nombre d'enfant scolarisé depuis 2004/2005, de 460 à seulement 419 sur l'année 2014/2015, soit 41 enfants de moins. On est là encore sur des petites classes, de moins de 25 élèves.

A total, on comptabilise 33 élèves de moins.

■ La santé

Apt compte actuellement 19 médecins généralistes, dont 5 tournés vers les médecines douces. Cela représente environ 1 généraliste pour 640 habitants, ce qui place Apt à juste derrière Pertuis par exemple, et en meilleure position que Cavaillon. Concernant la densité de médecins pour 10 000 habitants, Apt se situe en dessous de la moyenne nationale. En 2012, 55% des médecins libéraux avaient plus de 55 ans ; en extrapolant, si ces praticiens exercent jusqu'à 65 ans et sans nouvelle installation en 2020, la ville perdra la moitié de ses praticiens (*Source : Plan Local Santé 2013-2017*).

Concernant les spécialistes, en règle générale il n'y a pas plus d'un médecin par spécialité (gynécologie, gastro-entérologie, dermatologie...); Apt compte 2 cardiologues, 3 ophtalmologues et 4 radiologues (cabinet de radiologie). On recense tout de même une dizaine de dentiste sur la commune, autant de kinésithérapeutes. Les médecins spécialistes sont principalement installés dans le centre-ville.

La faible offre en médecine spécialisée indépendante est compensée par la présence du centre hospitalier d'Apt, qui offre entre autre :

- 20 lits d'hospitalisation de jour et de semaine,
- 43 lits d'hospitalisation médicochirurgicale conventionnelle,
- 10 lits de gynécologie-obstétrique,
- un pôle dépendance avec 40 lits de soin longue durée, 66 lits d'EHPAD...

Apt a mis en place un « Plan Local Santé » sur la période 2013-2017 basé sur un diagnostic approfondi mené auprès des médecins et de la population. Les 3 principaux axes d'actions identifiés sont :

- Axe 1 : Faciliter et améliorer l'accès à la santé.
- Axe 2 : Le mal être et la santé mentale.
- Axe 3 : Santé, éducation et formation.

▪ Les services aux personnes âgées

Au-delà de l'offre en hébergement présentée précédemment, la commune dispose de plusieurs services adressés aux personnes âgées :

- La salle de restauration du Foyer Logement François Rustin,
- Le portage des repas à domicile 7/7j,
- Une navette gratuite réservée aux seniors, qui fonctionne 5 jours sur 7.

Ce que dit le SCOT

En matière d'équipements, le SCOT insiste sur l'aménagement des espaces publics de qualité. Ils doivent intégrer ainsi plusieurs principes :

- organiser une continuité entre les différentes polarités de la commune qui puisse servir de support pour une trame de déplacements doux,
- intégrer les espaces publics dans la trame verte et bleue des communes,
- être agréables et sécurisés pour donner envie à la population de l'emprunter, de s'y arrêter,
- bénéficier d'un traitement paysager et de préférence végétalisé.
- Favoriser les possibilités de recours aux énergies renouvelables.

Bilan et enjeux

▪ Bilan :

- > Un bon niveau d'équipements scolaires présentant encore des capacités d'accueil, et prochainement renforcé par l'ouverture d'une filière bac+2 à la Cité Scolaire.
- > Une offre variée en équipements culturel et sportifs.
- > Une diminution du nombre de médecins libéraux, mais une offre hospitalière publique (y compris maternité) toujours existante.
- > Des services spécifiques pour les personnes âgées.

▪ Enjeux :

- > Maintenir un bon niveau d'équipement ; notamment, pérenniser l'hôpital grâce au maintien ou à la croissance de la population.
- > Maintenir l'attention portée aux besoins des personnes âgées.
- > Développer les itinéraires de circulation douce en direction des équipements publics.

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION A L'HORIZON 2027

Les données de cadrage

L'évolution de la démographie sur un territoire donné est au croisement de deux éléments :

- Les tendances lourdes. Elles concernent la population à l'échelle de la France voire de l'Europe : attractivité globale du territoire, desserrement des ménages, vieillissement ... Ce sont celles sur lesquelles les décisions de court ou moyen terme n'ont que peu d'influence...
- Les décisions et orientations politiques. Elles viennent accompagner et orienter les tendances lourdes en mettant l'accent sur un projet de territoire.

▪ Les tendances lourdes

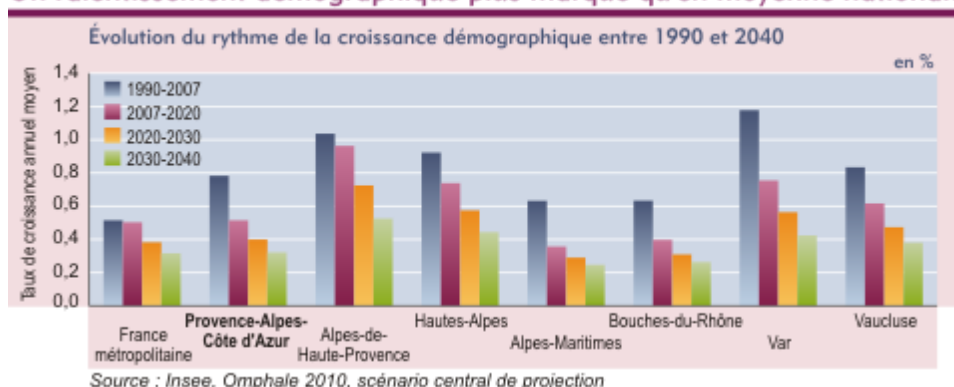
L'attractivité globale du territoire

Au cours des dernières décennies, le sud Est a constitué un des espaces de fort dynamisme démographique à l'échelle du pays. La croissance de la population au cours de cette période (+0,8%/an) était à la fois liée aux migrations (+0,5%/an) et au solde naturel (+0,2%/an). Elle a conduit à une augmentation très sensible de la population : entre 1999 et 2010, la région a accueilli près de 600 000 nouveaux habitants.

Les projections réalisées par l'INSEE montrent que cette dynamique devrait enregistrer un tassement au cours des prochaines décennies. Entre 2007 et 2040, l'INSEE table ainsi sur une croissance moyenne de +0,4%/an en PACA et une moyenne de +0,5%/an à l'échelle du département du Vaucluse.

Les projections démographiques de l'Insee

Un ralentissement démographique plus marqué qu'en moyenne nationale



Le vieillissement de la population

Il constitue l'un des éléments majeurs de l'évolution démographique à l'échelle régionale. A l'horizon 2040, la part des plus de 60 ans devrait croître de 44,3%. A l'échelle de la région ce vieillissement entraînerait une dégradation du rapport actifs/inactifs qui passerait de 0,93 en 2007 à 1,21 en 2040.

Le desserrement des ménages

C'est l'une des tendances lourdes de l'évolution des ménages en France comme à l'échelle régionale. Entre 1968 et 2010, la taille moyenne des ménages est ainsi passée de 2,99 personnes/ménages à 2,26. Les modifications des modes de vie (diminution du nombre des enfants, séparation des couples...) mais aussi le vieillissement conduisent à une réduction continue du nombre d'occupants par logement.

Cette évolution trouve une traduction concrète dans le calcul des besoins en logement, à population constante, le phénomène de desserrement (ou de décohabitation) entraîne en effet de nouveaux besoins et un développement du parc.

■ Les choix politiques

Face aux tendances lourdes, les choix politiques, en particulier en matière d'aménagement du territoire viennent orienter le développement. La croissance démographique n'est ainsi pas homogène à l'échelle d'un territoire.

En tant que ville centre, l'orientation prise par la commune d'Apt est celle d'un développement réaliste tenant compte :

- du ralentissement du rythme de la croissance démographique qu'a connu Apt durant de nombreuses années,
- des réalités physiques du territoire, c'est-à-dire de la capacité d'urbanisation de la zone agglomérée, couplée au temps de montage des opérations et au rythme de construction.

Trois scénarios de croissance ont donc été étudiés à l'horizon 2027 :

- Scénario 1 : poursuite de la tendance 2006-2011, soit une croissance démographique annuelle de **1,5%**.
- Scénario 2 : poursuite de la tendance 1999-2011, soit une croissance démographique annuelle de **0,7%**.
- Scénario 3 : une croissance à « mi-chemin » entre les 2 scénarios précédents, soit **1,1%** par an.

Après l'étude rapide de ces 3 scénarios, la commune s'est vite orientée sur 3 nouveaux scénarios autour de 1% de croissance (0,9% / 1% / 1,1%)

Les perspectives pour la commune d'Apt

Les perspectives démographiques et les besoins en logements à l'horizon 2027 sont calculés en plusieurs étapes (méthode inspirée de celle mise au point dans le cadre du SCoT du Grand Avignon). Il s'agit d'une méthode complète permettant d'intégrer tous les paramètres aboutissant à l'évolution des besoins en logement :

- prise en compte du phénomène de desserrement des ménages,
- prise en compte de la croissance démographique,
- prise en compte de la diminution de la vacance...

Les différentes étapes de calcul sont développées ci-dessous. Il convient de préciser que les chiffres retenus comme base de calcul sont ceux du recensement Insee 2012.

■ Rappel des chiffres 2012

- La population 2012 = 11 979 habitants
- Le taux de croissance démographique 2007-2012 = 1,43% (mais 1999-2012 = 0,55%)
- La taille des ménages en 2012= 2,2 personnes
- Le nombre de résidences principales en 2012 = 5 457 logements
- Le taux de logements vacant en 2012= 12,6%

■ La diminution de la taille des ménages

Comme vu dans le chapitre sur les évolutions démographiques, le phénomène de décohabitation généralisé est observable également sur Apt. L'hypothèse est faite que cette diminution régulière perdure dans le temps. Une diminution moyenne de 0,5%/an a été retenue pour le Vaucluse, portant la taille des ménages à l'horizon 2027 à 2 personnes/ménage sur la commune.

A population égale en 2027, soit 11 979 habitants, **533** résidences principales supplémentaires seraient nécessaires sur la commune pour répondre aux besoins des habitants.

- **Les nouveaux habitants – analyse des 3 scénarios de croissance démographique**

Scénario 1 (1,1%) :

Une croissance démographique moyenne de 1,1% par an amènerait Apt à compter 14 115 habitants en 2027, soit **2 136 habitants de plus** qu'en 2012.

Cela représente une croissance moyenne de 142 habitants par an.

Scénario 2 (1%) :

Une croissance démographique moyenne de 1% par an amènerait Apt à compter 13 907 habitants en 2027, soit **1 928 habitants de plus** qu'en 2012.

Cela représente une croissance moyenne de 129 habitants par an.

Scénario 3 (0,9%) :

Une croissance démographique moyenne de 0,9% par an amènerait Apt à compter 13 702 habitants en 2027, soit **1 723 habitants de plus** qu'en 2012.

Cela représente une croissance moyenne de 115 habitants par an.

- **Les besoins en résidences principales pour répondre à la croissance de la population**

Pour loger ces habitants supplémentaires, et compte tenu de la taille des ménages retenue, à savoir 2 personnes par ménage, ce sont :

Scénario 1 (1,1%) :

1 067 résidences principales de plus qui seront nécessaires d'ici 2027.

Scénario 2 (1%) :

964 résidences principales de plus qui seront nécessaires d'ici 2027.

Scénario 3 (0,9%) :

861 résidences principales de plus qui seront nécessaires d'ici 2027.

- **Les besoins en résidences principales pour répondre aux besoins de la population d'Apt en 2027 (synthèse des étapes précédentes)**

En 2027, compte tenu de la diminution de la taille des ménages et de la croissance démographique attendue, plus ou moins élevées selon les scénarios, le besoin en résidence principale est donc estimé à :

Scénario 1 (1,1%) :

1 600 résidences principales de plus qui seront nécessaires d'ici 2027 (soit 1 067 + 533).
Soit +107 résidences principales par an en moyenne sur 15 ans.

Scénario 2 (1%) :

1 497 résidences principales de plus qui seront nécessaires d'ici 2027 (soit 964 + 533).
Soit +100 résidences principales par an en moyenne sur 15 ans.

Scénario 3 (0,9%) :

1 394 résidences principales de plus qui seront nécessaires d'ici 2027 (soit 861 + 533).
Soit +93 résidences principales par an en moyenne sur 15 ans.

- **Les résidences secondaires**

Compte tenu de la part négligeable des résidences secondaires sur la commune, l'hypothèse retenue est celle d'une stabilisation de leur nombre.

- **Le logement vacant**

Compte tenu de la vacance importante sur la commune, il n'est pas réaliste de penser atteindre le taux classique de 5 à 7% de logements vacants d'ici 2027 (on estime généralement qu'un taux d'environ 6% permet d'assurer la fluidité du marché immobilier).

Les calculs sont donc basés sur l'hypothèse que 10 logements vacants par an réintégreront le parc habité de logement chaque année. Cette hypothèse est basée sur les résultats observés dans le bilan de l'OPAH 2010-2013, avec 7 logements par an remis sur le marché simplement dans le centre ancien. On considère alors que d'autres logements seront remis également sur le marché dans d'autres quartiers de la commune, par initiative privée.

D'ici 2027, ce sont donc 150 logements vacants qui devraient réintégrer le parc des résidences principales, diminuant d'autant le besoin en logements neufs à produire pour répondre aux scénarios de croissance.

Resteraient donc à produire :

Scénario 1 (1,1%) :

1 450 résidences principales d'ici 2027, soit +97 résidences principales par an en moyenne sur 15 ans.

Scénario 2 (1%) :

1 347 résidences principales d'ici 2027, soit +90 résidences principales par an en moyenne sur 15 ans.

Scénario 3 (0,9%) :

1 244 résidences principales d'ici 2027, soit +83 résidences principales par an en moyenne sur 15 ans.

■ Synthèse des scénarios

	Soit taux de croissance 1,1%	Soit taux de croissance 1%	Soit taux de croissance 0,9%
Population 2012	11 979	11 979	11 979
Population 2027	14 115	13 907	13 702
Augmentation globale de la population	+ 2 136 (en 15 ans)	+ 1 928 (en 15 ans)	+ 1 723 (en 15 ans)
Augmentation annuelle de la population	+ 142 hab (sur 15 ans)	+ 129 hab (sur 15 ans)	+ 115 hab (sur 15 ans)
Résidences principales 2012	5 457	5 457	5 457
Résidences principales 2027	7 058	6 954	6 851
Augmentation des résidences principales	+ 1 600 (en 15 ans)	+ 1 497 (en 15 ans)	+ 1 394 (en 15 ans)
<i>Dont dues à la décohabitation</i>	<i>+ 533</i>	<i>+ 533</i>	<i>+ 533</i>
Besoin annuel en résidences principales	+ 107 (sur 15 ans)	+ 100 (sur 15 ans)	+ 93 (sur 15 ans)
<i>Soit 10 logts vacants qui repassent dans le parc de résidences principales chaque année, il resterait à produire...</i>	97 logt/ an <i>Soit 1 450 en 15 ans</i>	90 logt/ an <i>Soit 1 347 en 15 ans</i>	83 logt/ an <i>Soit 1 245 en 15 ans</i>

Le scénario préférentiel : scénario 2 : +1% de croissance démographique annuelle à l'horizon 2027

La commune d'Apt souhaite baser son projet communal pour les années à venir sur le scénario n°2 « intermédiaire » : 1% de croissance démographique annuelle.

Ce scénario est en effet cohérent avec les perspectives mises à jour dans le cadre du projet de SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), et répond au statut de ville centre qu'est Apt.

Le PLU devra donc être cohérent avec les perspectives du 2^{ème} scénario, et permettre la mise sur le marché d'une moyenne d'environ 90 résidences principales par an.

Les besoins en matière de logement locatif social

Dans un objectif de maintien de la mixité sociale dans l'habitat, et afin de répondre aux besoins de l'ensemble des habitants d'Apt, quel que soit leur niveau de revenu, une partie de la production de logement devra être consacrée au Logement Locatif Social (LLS).

Le calcul est le suivant :

- En 2012 : 793 LLS (Source : CCAS), soit 14,5% de LLS
- Objectif : augmentation de la part de LLS dans le parc global de logements, pour s'inscrire dans l'objectif fixé par le SCoT pour la commune, en sa qualité de ville-centre : 20% minimum de LLS à produire sur les nouveaux logements à créer (pour mémoire, besoin global de 1500 logts estimé à échéance 2027 pour le PLU)
- Soit environ 300 LLS à produire d'ici 2027, ce qui porterait leur nombre total à près de 1100 unités,

Il y a lieu de noter que la production de LLS fera par une production de logements neufs, mais également par l'intégration de logements existants dans le parc social (ex : suite à rénovations dans le centre ancien, requalification cité Saint-Michel...).

Bilan et enjeux

■ Bilan :

- > Différents scénarios de développement étudiés à l'échelle de la commune, compatibles avec les scénarios étudiés dans le cadre du SCoT.
- > Scénario retenu par la commune : scénario intermédiaire basé sur un objectif de croissance démographique annuel de l'ordre de 1%.
- > En 2027 Apt compterait alors plus de 1 900 habitants de plus...
- > ...Et près de 1 500 résidences principales de plus (dont OPAH).
- > La production de logement neuf attendue serait alors de 90 logement en moyenne par an sur la période (déduction faite de la réintroduction de logements vacants dans le parc).
- > Un pourcentage de logements locatifs sociaux à stabiliser autour de 20%.

■ Enjeux :

- > Assurer la compatibilité du scénario de développement avec les capacités foncières du territoire.
- > Assurer la compatibilité des scénarios avec les capacités techniques et financières de la commune (desserte, réseau, équipements publics...).

L'ANALYSE URBAINE

LA COMPOSITION URBAINE

L'étude de la composition urbaine permet de distinguer les éléments fondamentaux qui identifient la ville composent la trame urbaine et qui sont liés à l'évolution historique. L'étude aboutira à ce qui fait les qualités du cadre de vie et de la composition spatiale de la ville.

L'organisation spatiale de l'habitat

L'organisation de l'espace et la répartition du bâti ont été largement influencées par les contraintes du relief, les éléments naturels et l'exposition. La ville d'Apt est bâtie sur la rive gauche du Calavon, sur les derniers contreforts du massif du Luberon, à la croisée de routes historiques. La rivière a longtemps constitué une limite forte à la progression de l'urbanisation, constituant par là même une défense naturelle. La rive droite a été urbanisée tardivement, mais le Calavon n'est pas vécu comme un lien de qualité.

Les fonds de vallées, couloirs de circulations privilégiés, ont accueilli les infrastructures, les industries, les surfaces commerciales et les espaces à vocation sportives et touristiques. Les coteaux en adret, jadis cultivés en terrasses, ont été propices à l'implantation d'habitat individuel, mais aussi, pour la colline St Michel au nord et les quartiers Marguerite, St Joseph à l'est, à l'implantation de quartiers d'habitat collectif.

Dans les parties plus reculées du territoire, à mi-pente, à proximité d'axes traversant, ce sont implantés de nombreux mas, domaines viticoles et des hameaux.

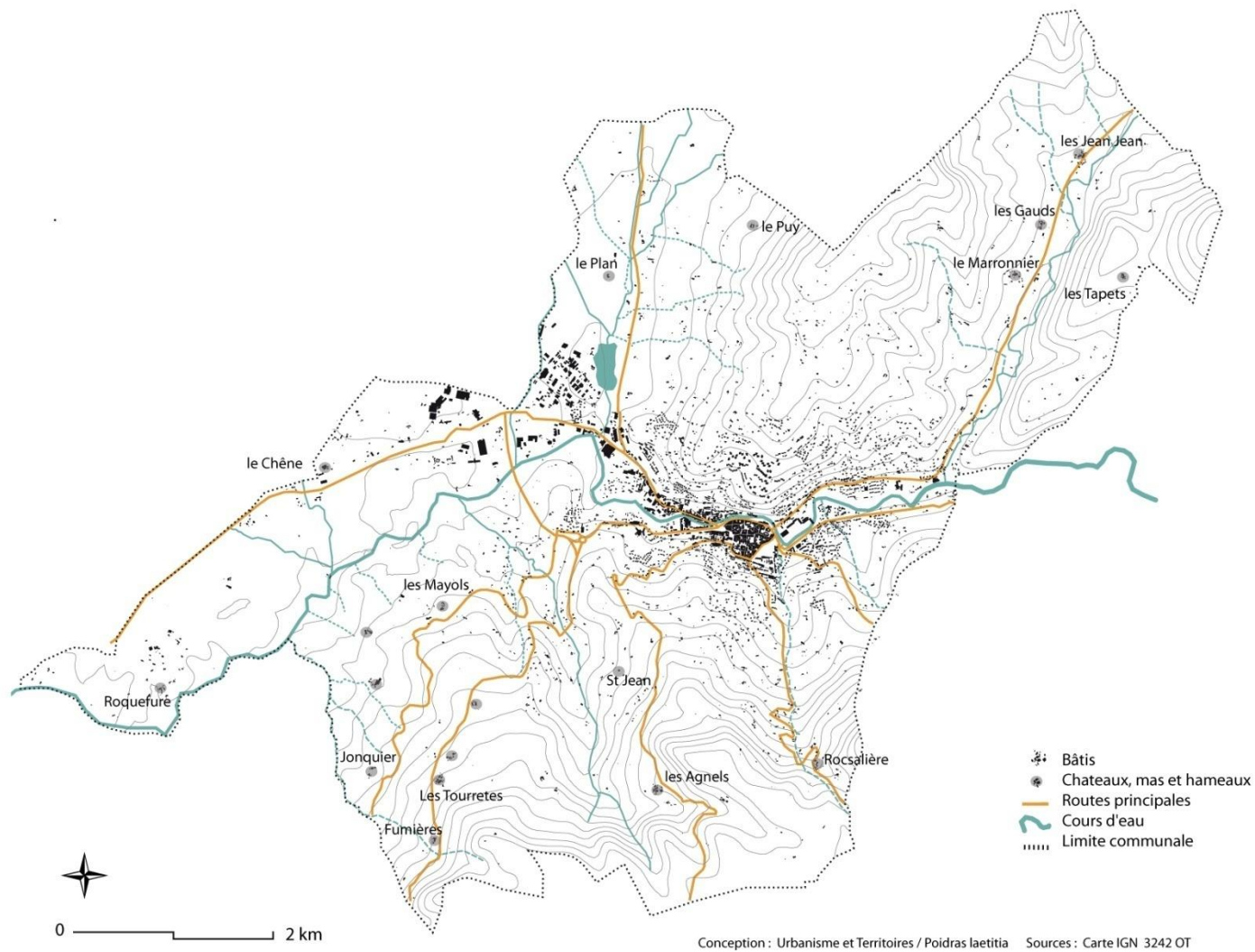


Figure 20 : Répartition de l'habitat : de la ville dense à la logique foncière

L'évolution urbaine

▪ Du site stratégique à la cité fortifiée

En bordure du Calavon, sur l'île constituée depuis un second bras de la rivière, le site choisi pour s'implanter fut stratégique. La ville s'installe au carrefour de deux routes majeures, celle venant de la Méditerranée et celle reliant la vallée du Rhône aux Alpes et l'Italie. Le climat d'insécurité entraîne vite la fortification de la cité. Le plan du centre historique actuel est hérité des tracés réguliers de l'urbanisme antique, de l'implantation des bâtiments religieux et des hôtels particuliers du Moyen Age et de l'époque moderne, ainsi que du tracé des remparts du XIVe siècle.

▪ La cité sort de son enceinte fin XVIIIe

Fin XVIIIe, la ville intramuros est d'une extrême densité. Les remparts enserrant le tissu urbain où les établissements religieux et leurs dépendances, l'hôpital, occupaient près d'un quart de la surface construite. Plusieurs grands hôtels particuliers construits au 18ème rendent impossible l'implantation de manufactures dans le centre, malgré la présence d'un artisanat et d'une main d'œuvre importante. De fait, les premières manufactures de faïence en activité fin 18ème s'installent à l'extérieur de la ville, principalement route d'Avignon. Quelques habitations, exploitations agricoles, couvents s'implantent le long des routes d'accès à la ville.

(Sources : Musée de l'Aventure Industrielle du Pays d'Apt)

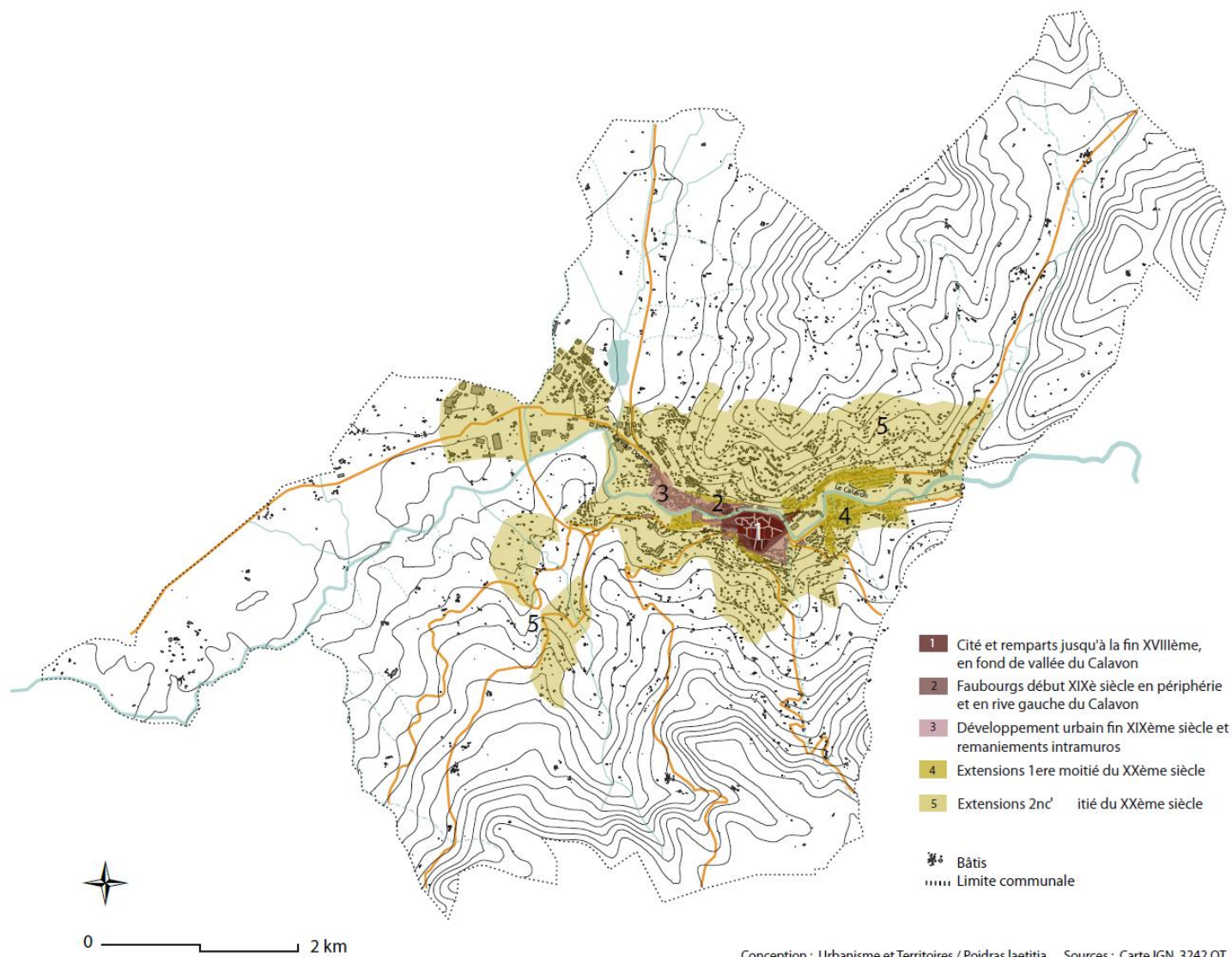


Figure 21 : L'évolution urbaine

- **La cité intramuros se transforme au XIXe**

Des confiseurs rachètent les grands espaces religieux vendus comme biens nationaux à la révolution et s'installèrent à l'intérieur de la ville : les couvents de St Croix; de la Visitation, les jardins de l'évêché vont être transformés en usine de fruits confits. Le transfert de l'hôtel de ville dans l'ancien palais épiscopal permettra l'installation d'une autre confiserie place du Postel. Dans les années 1830/40, la ville va détruire ses remparts, créer des boulevards (boulevard du Nord, Camille Pelletan, Elzéar Pin), une promenade (le cours), «aligner» sa rue principale (rue des marchands actuelle), installer l'éclairage public, paver les rues du centre-ville. Ces grands travaux d'urbanisme sont contemporains du décollage industriel d'Apt et de l'âge d'or de ses faïenceries (1830-1865)

(Sources : Musée de l'Aventure Industrielle du Pays d'Apt)

- **La ville «moderne» se développe à l'est début XXe**

A la fin du XIXe siècle, la construction de la gare de ligne de chemin de fer à l'ouest conforte le faubourg du Ballet préexistant et les manufactures, usines d'ocre en activité. Au cours des périodes postindustrielles et d'après-guerre qui suivront, la ville va se développer à l'est de la cité. En premier lieu sur les flancs et coteaux proche (quartiers Viton, St Joseph, La Madeleine), puis sur les terrains plats proches du centre (équipements publics : collège, lycée, stade).

- **La ville se diffuse sur le territoire**

Dans la deuxième moitié du XXe siècle, la ville réalise des opérations d'ensemble de logements sociaux (notamment les Cités St Michel, St Joseph et Ste Marguerite) en des secteurs périphériques. La colline St Michel au nord, les premiers coteaux sud, sud-est sont investis. La physionomie de la ville, jusque-là «tapie» dans la vallée du Calavon change radicalement. Le phénomène le plus marquant est la prise d'assaut des coteaux nord, et plus récemment les coteaux sud, au-dessus de la cité historique par les maisons individuelles.



Le viaduc (1870)



Le rond-point de la Madeleine



Avenue de la gare (route d'Avignon)



Avenue Philippe de Girard (route de Marseille)



Vue aérienne 1960, depuis l'est sur le quartier de la Madeleine, le collège-en projet-, le cours Lauze de Perret



Vue aérienne 1960, depuis l'ouest sur le faubourg du Ballet, usines au premier plan, le pont et la place Bouquerie

Figure 22 : Le développement d'Apt en images (Sources : musée de l'aventure industrielle, les archives municipales)

La morphologie urbaine

La lecture de la morphologie de la ville d'Apt permet d'apprécier la forme et la densité du tissu urbain selon les différentes périodes historiques précédemment évoquées.

▪ Le centre très dense

Le centre ancien offre un tissu urbain très dense, riche d'une histoire continue en un même lieu, et ceci malgré de multiples adaptations. (Démolitions, reconstructions, alignements, création de places...). Le parcellaire est très serré, en lanières étroites. Les îlots bâtis restent très denses et ménagent peu de vides intérieurs. Les ruelles étroites du Moyen-âge découpent ces îlots, révélant parfois la trame orthogonale du plan antique. De nombreuses places offrent à la cité lumière et ambiance, fraîcheur méditerranéenne, lieux de vie et de commerces.

▪ Les faubourgs denses continus

A l'Ouest, le centre ancien dialogue avec le faubourg du Ballet sur la rive droite du Calavon. Ce faubourg est l'amorce urbaine esquissée dès la fin du 18ème. Le tissu y est continu, dense, le parcellaire étroit, les immeubles de trois étages encore nombreux.

Le relief au nord, la voie ferrée, la route nationale, le Calavon au sud constituent les limites, les contraintes physiques. Le secteur desservant la gare de chemin de fer (RN 100) se compose d'un tissu urbain plus hybride : habitats modestes (R+1, R+2), usines historiques, locaux d'activités, petits collectifs, services.

Au Sud-Est, le boulevard Camille Pelletan accueille un tissu continu de maisons bourgeoises typiquement 19ème avec jardin sur rue. La densité y est moindre. Le secteur accueille immeubles collectifs de qualité, jardin public, le tout cohabitant avec un tissu de petits unités artisanales et une imprimerie installée sur d'anciennes friches industrielles.

▪ La périphérie de moyenne densité, discontinue

La ville d'Apt se caractérise par une périphérie urbaine de moyenne densité, discontinue.

Ceci aboutit à une forme urbaine peu lisible. Les ensembles d'habitats sociaux (Cités St Michel, Le Paou, St Joseph, Ste Marguerite), les lotissements (Viton, la Madeleine, Sollier, Plavignal, Rocassons...) se développent selon une logique de desserrement urbain sur les coteaux nord et sud. Ce desserrement bien au-delà et malgré les limites physiques (voie ferrée, relief, terrasses) se trouve sans lien avec le réseau viaire existant et ses logiques de site.

▪ La périphérie diffuse

L'habitat individuel, qui colonise les coteaux nord et sud de la ville, s'implante sur des parcelles bien plus vastes que celles de la ville en pied de vallée. Ce type d'implantation présente une densité faible et crée une urbanisation diffuse. Ce phénomène tend à se développer au coup par coup, sans ordre apparent, le long des routes départementales (RD 943, RD3 offrant de larges panoramas sur la plaine du Calavon).

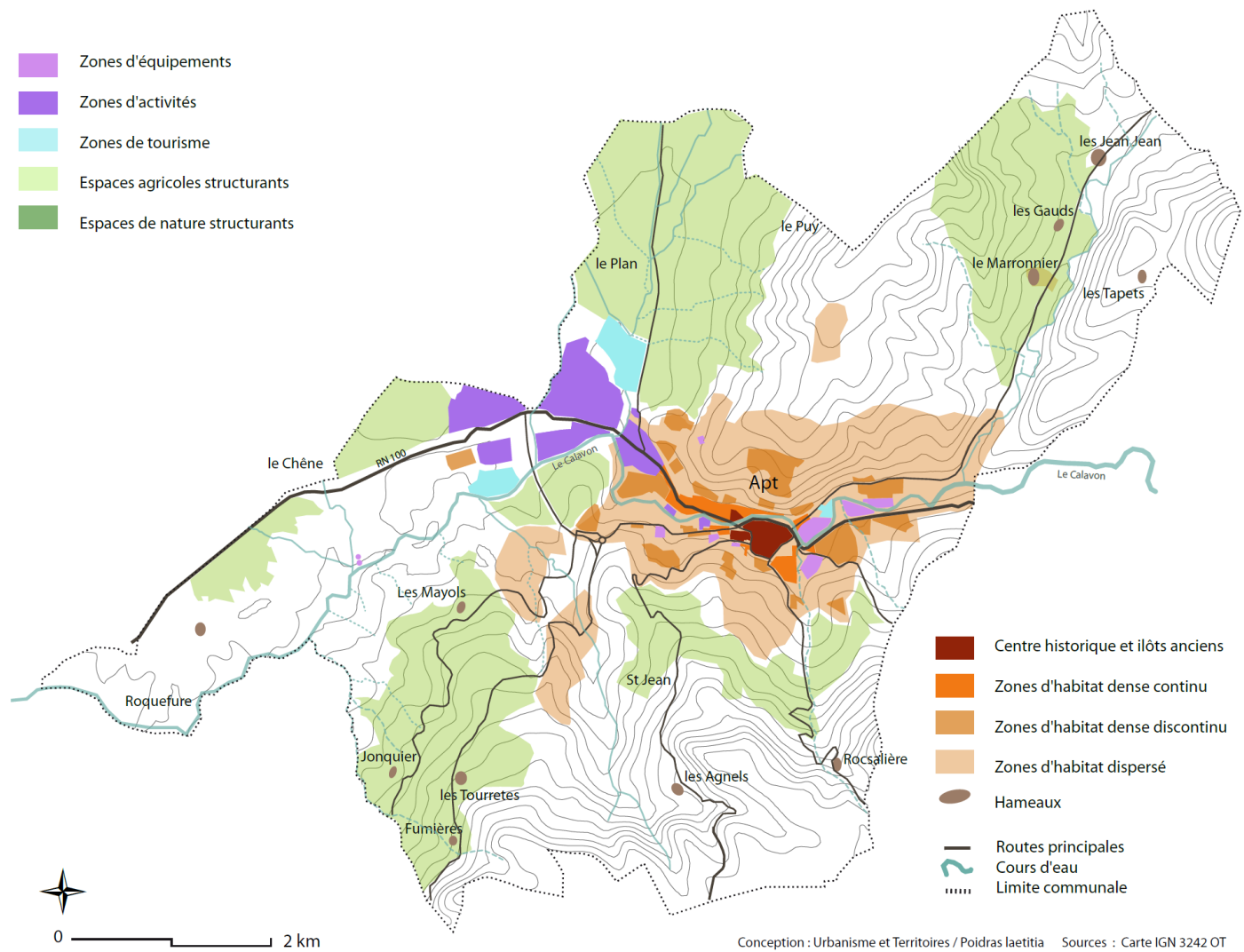
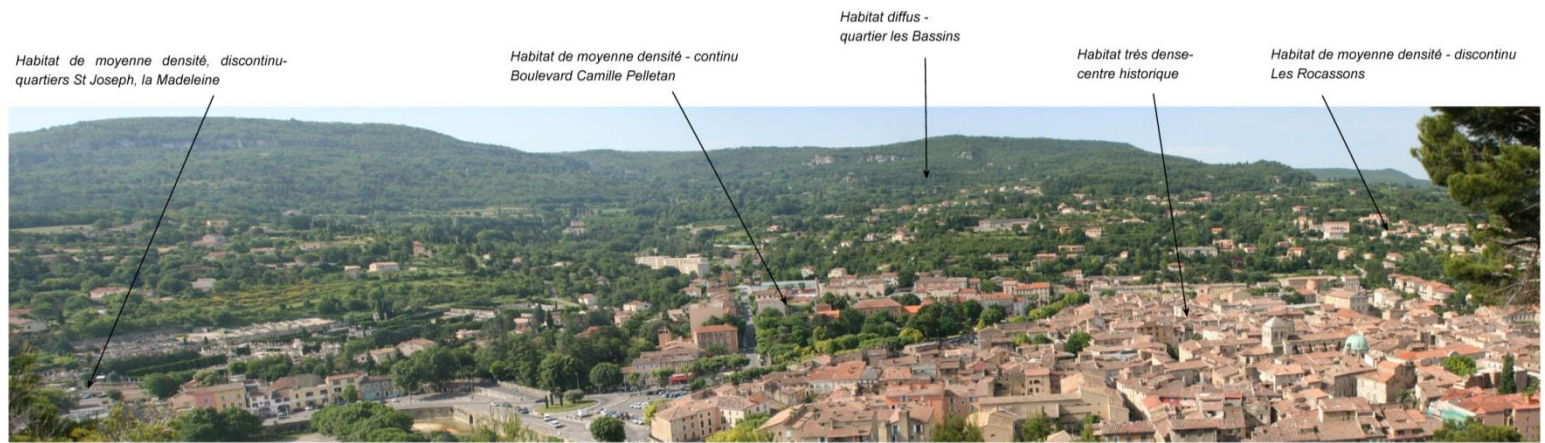
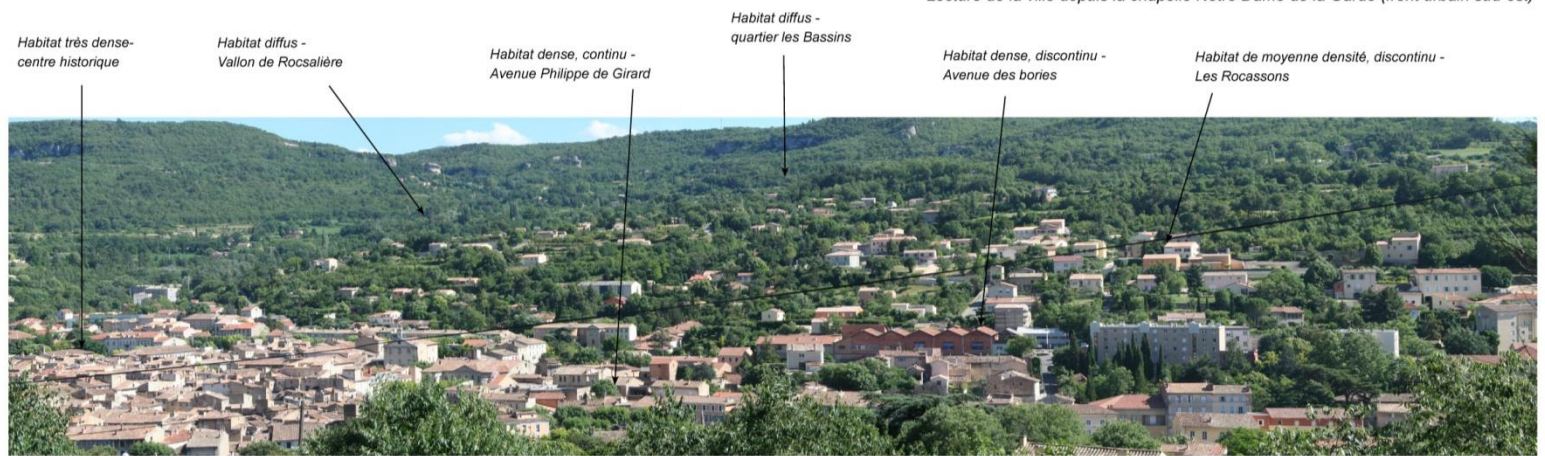


Figure 23 : La composition urbaine



Lecture de la ville depuis la chapelle Notre Dame de la Garde (front urbain sud-est)



Lecture de la ville depuis le Parc Sollier (front urbain sud-ouest)

Figure 24 : Lecture de la ville

La typologie du bâti et les caractéristiques architecturales

▪ Le bâti ancien

La cité offre l'image traditionnelle des petites cités de l'arrière-pays provençal : ceinture de boulevards bordés de platanes, vieilles tours subsistant d'anciens remparts, rues pavées, placettes et fontaines. Le centre ancien présente un bâti dense et serré créant un paysage urbain aux ruelles très étroites et peu lumineuses.

La composition se caractérise par des constructions anciennes majoritairement construites aux XVIIIème et XIXème avec de nombreux vestiges du Haut Moyen Age. Les maisons sont hautes et étroites (R+3). Elles possèdent des façades sobres, enduites de pigments naturels locaux, des toitures généralement à deux pentes couvertes de tuiles canal en terre cuite, à double ou triple génoises, des encadrements de fenêtres et de portes en pierres. Certaines maisons présentent des détails architecturaux intéressants du XVIème siècle, tels que des gargouilles mascarons, fenêtres à meneaux, corniches à denticules (Hôtel de Buoux-Pontevès).

De très belles portes du XVIème et XVIIème retiennent l'attention. Le XVIIIème siècle voit de très nombreux hôtels particuliers s'implanter dans le centre ancien : Hôtel d'Albertas XVIème, Hôtel Chastan de la Fayette XVI-XVIIème, Hôtel de Vachères XVIIIème, Hôtel de Ripert de Barret XVIIème, l'ancienne Maison Curiale XVIIIème...

▪ Le bâti de l'époque industrielle

Le XIXème siècle a laissé les empreintes d'une architecture locale liée à la prospérité viticole et industrielle (...).

De longs bâtiments industriels avec de hautes cheminées s'implantent à proximité du Calavon et de la gare de chemin de fer.

De belles maisons bourgeoises sont construites dans les faubourgs immédiats, prolongées de jardins (boulevard Camille Pelletan, la rive gauche du Calavon). De nombreux immeubles sont alors de modénature soignée avec des fenêtres en arcs segmentaires, des balcons en pierre et garde corps ouvragés en fer forgé.

A la fin du XIXème sont construits des bâtiments de belles factures tels que le Collège du Sacré-Coeur sur le boulevard du Nord, la Halle aux Grains aujourd'hui bibliothèque Place Carnot.

(Sources : Apt, ville d'art et d'histoire, Rene Bruni, 1986)



*Rue commerçante étroite,
rue de la République*



*Rue des Marchands, traversant
de la cité d'est en ouest*



Hôtel particulier, place du Septier



*Hôtel d'Albertas,
place du Septier*



*Passage couvert,
rue de l'Amphithéâtre*



*Fontaine St Pierre,
place St Pierre*



*Hôtel particulier,
place Jules Ferry*



*Etablissement de la Caisse d'épargne,
Boulevard Maréchal Foch*



*La Halle aux Grains, transformée à ce jour en
bibliothèque, archives municipales*

Figure 25 : Le bâti ancien et le bâti de l'époque industrielle

- **Le bâti de l'époque post-industrielle et d'après-guerre**

Le bâti qui est construit dans la période post-industrielle et d'après-guerre est plus fonctionnel et plus sobre. Il se compose d'immeubles collectifs, de lotissements et de quelques villas individuelles. Des locaux d'activités (garages automobiles notamment) s'installent le long de la RD 900 où une économie de services se développe.

- **Le bâti contemporain**

Dès la moitié du XXème siècle, les maisons individuelles deviennent le modèle d'habitat préférentiel. Elles s'implantent sur des parcelles plus vastes que dans le cœur historique, sur les reliefs, le long des routes départementales et chemins, sans logique d'orientation. Elles présentent une densité faible et créent une urbanisation plus «aérée». Les parcelles sont clôturées souvent de façon très disparate (mur en parpaing béton, haies de thuyas, grillages). Les maisons possèdent des jardins privatifs.

La typologie du bâti relève d'un modèle architectural commun. Le volume des constructions est simple, généralement parallélépipédique rectangle, avec un toit à deux pentes en tuiles-canal. Les façades sont enduites de couleurs pastel (blancs, ocres, gris, beiges) à soutenues (jaunes, roses, oranges...) avec des percements verticaux. La hauteur des constructions reste faible (R+1). La plupart du temps, les lotissements sont dénués de tout espace commun, ce qui révèle l'absence de traitement fonctionnel et social des nouveaux quartiers d'habitation.

Dans la plaine mais aussi sur les hauteurs sont construits des H.L.M (Cité St Michel, Quartier du Paoù, quartier St Joseph et St Antoine) ; des immeubles collectifs s'installent au gré des opportunités foncières au sein d'un tissu de bâtis hétérogène (Avenue Philippe de Girard, La Coste).



Figure 26 : Cité Saint Joseph depuis la chapelle Notre Dame de la Garde



Av. Ph. de Girard



*Façades hétérogènes,
secteur Gare SNCF*



*Local d'activités en béton d'après-guerre,
avenue Victor Hugo*



Cité St Michel



Lotissement de la Peyrolière



Maison individuelle, secteur sud RD 943

Figure 27 : Bâti d'après guerre et bâti contemporain

Le centre ancien et les faubourgs

L'offre de logements dans le centre ancien n'est pas assez diversifiée pour accueillir une population mixte.

Trois îlots (Place et rue Jules Ferry, rue de la République et quai de la liberté, Boulevard national et rue René Cassini) sont à réaménager lourdement à l'échelle de l'îlot urbain.

Une tendance à la paupérisation est en effet à noter avec une forte concentration de population démunie dans le centre (petits ménages, niveau de formation peu élevé, part d'étrangers plus importante, 20% de chômeurs (11% sur Apt), des revenus inférieurs à la moyenne départementale...). Le quart des immeubles du centre se retrouve peu entretenu, dévalorisant l'image du centre historique. De plus, l'accessibilité des logements est réduite, voir rendue impossible par la présence de commerces en rez-de-chaussée, ce qui entraîne parfois la vacance de l'immeuble entier.

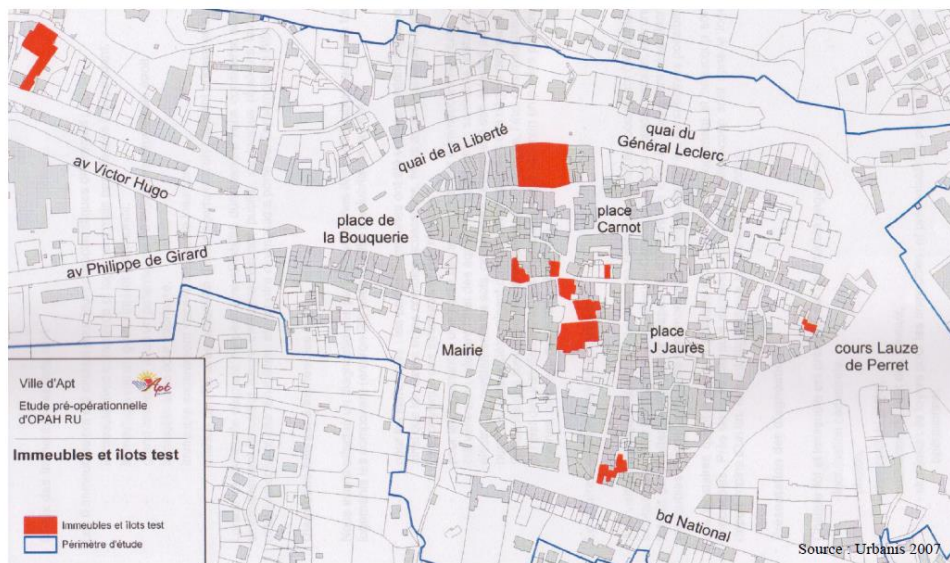
2900 habitants vivent dans le centre-ville. 1943 logements ont été identifiés dans le périmètre OPAH dont 119 logements publics sociaux (soit 6% de logements sociaux présents sur le territoire communal). 86% de ces immeubles comportent moins de 6 logements ; 75% sont en mono-propriété ; 66% en locatif

Malgré la mise en place de dispositifs incitatifs répétés tels que l'OPAH depuis 20 ans, le centre ancien d'Apt connaît de nombreux dysfonctionnements :

- Une vacance prégnante : près de 350 logements vacants (soit 44% des logements), répartis sur 155 immeubles, dont 75 immeubles entièrement vacants.
- Un habitat indigne : 446 logements sont potentiellement indignes (23% insalubrité, péril, risque d'accessibilité au plomb, habitat temporaire ou sur-occupation).
- 560 façades à ravaler.



îlots place Jules Ferry, îlot rue René Cassini-Bld national à réinvestir



Rez de chaussée commerciaux et logements vacants rue des Marchands

Figure 28 : Le centre ancien et ses faubourgs

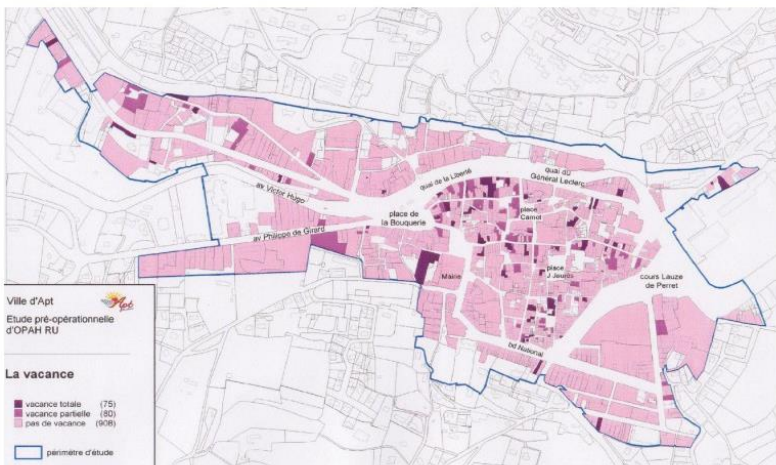
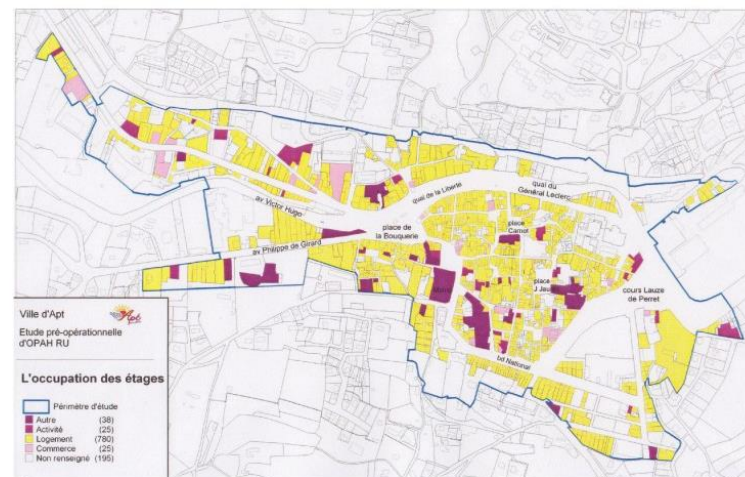
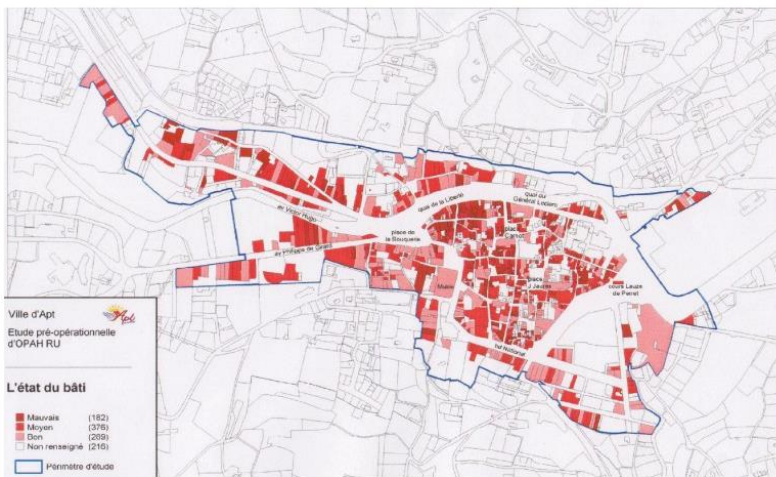


Figure 29 : extraits de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU 2008

■ L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

La mise en place d'une OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) en 2010 a permis d'enclencher le processus de renouvellement urbain attendu.

Cette OPAH vise non seulement des objectifs quantitatifs, en termes de réhabilitation de logements dégradés, mais également des objectifs qualitatifs que sont la lutte contre l'habitat indigne et la vacance, la lutte contre la précarité énergétique, la production de logements à loyer maîtrisé, le maintien des propriétaires occupants et l'amélioration de leurs logements.

Le bilan 2010-2013 de l'OPAH fait état de 22 logements réhabilités du côté des propriétaires bailleurs, et 25 logements du côté des propriétaires occupants.

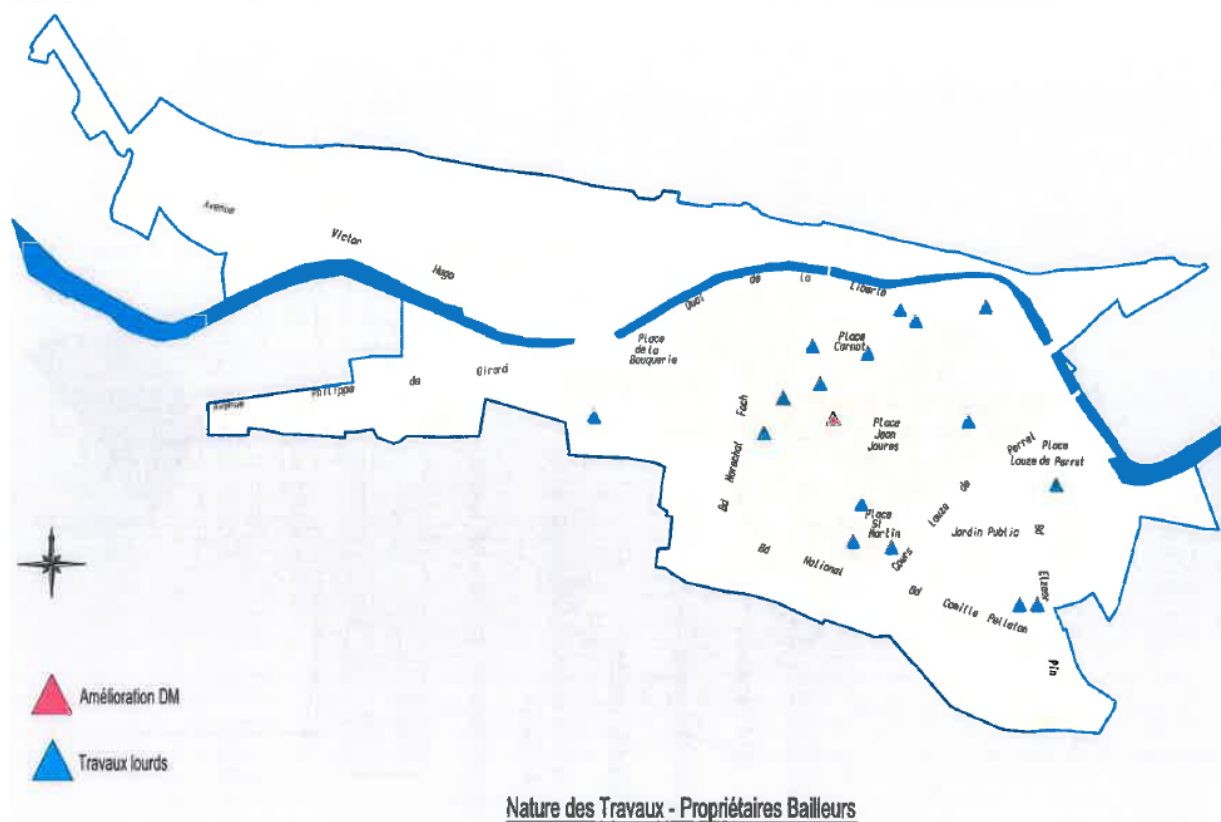


Figure 30 : Travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH – Propriétaires bailleurs (Source : bilan 2010-2013)

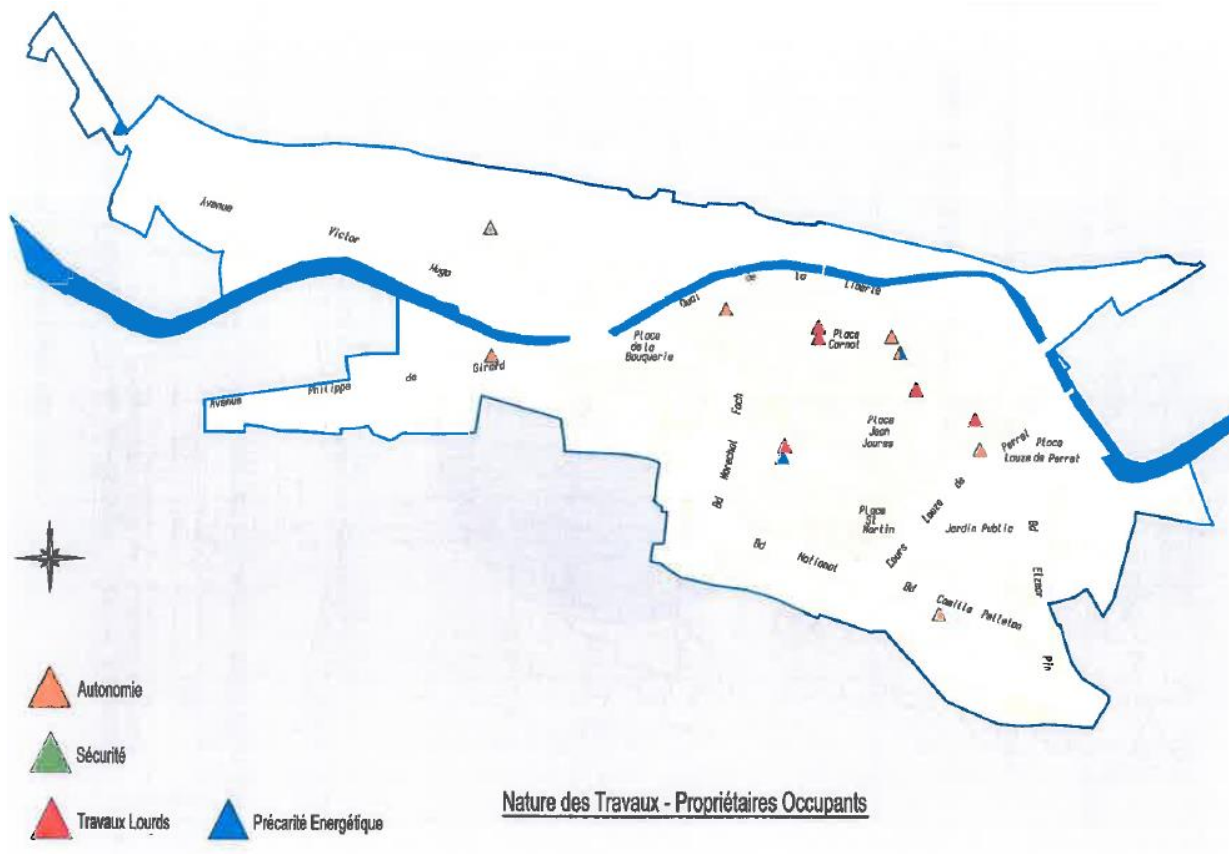
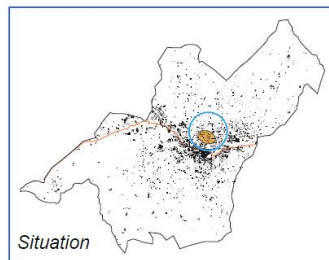


Figure 31 : Travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH – Propriétaires occupants (Source : bilan 2010-2013)

Les quartiers d'habitat collectif : leur liaison avec le centre historique

Les différents quartiers et leur position dans la ville sont illustrés ci-après.

■ **Le quartier Saint Michel**



La chapelle Notre Dame de la Garde : liens historiques et visuels avec la cité

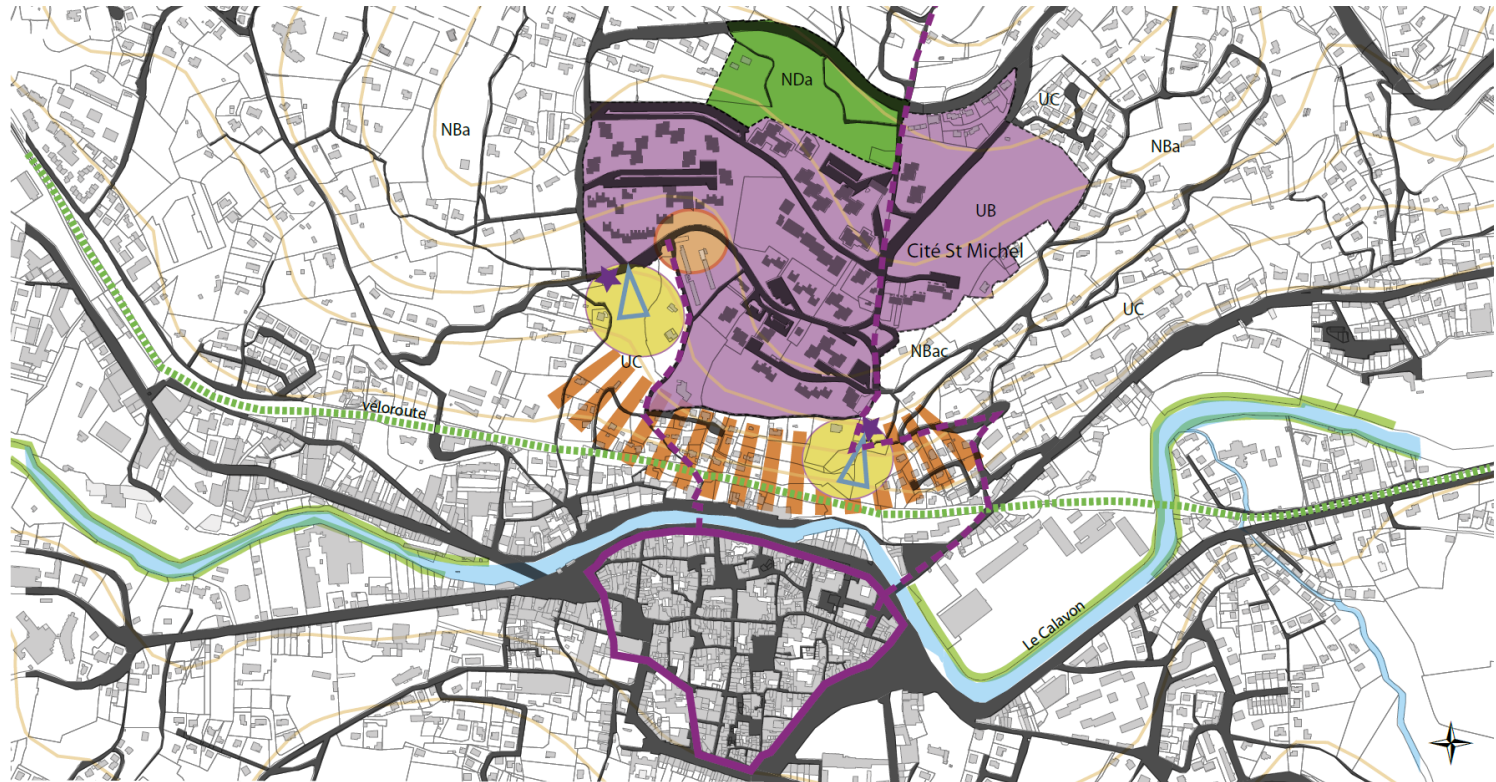
Silhouette du quartier Saint Michel depuis l'ouest sur la RD 900 : une présence forte dans le grand paysage, un dialogue avec Saïgnon en arrière plan



Des copropriétés sont de bonnes qualités architecturales, mais restent sans lien entre elles et la ville d'Apt. L'enjeu est ici celui des déplacements, de la mobilité afin de limiter la ségrégation spatiale, vecteur d'exclusion sociale.

Des voiries surdimensionnées, des placettes à l'abandon, des aires de jeu improvisées au pied des immeubles...

Situation	<ul style="list-style-type: none"> - La résidence St Michel se situe au nord de la ville. Elle est implantée sur la colline St Michel, du nom de la chapelle du même patronyme, surplombant la cité d'Apt entre 300 et 350 mètres d'altitude. - La cité se trouve au coeur d'un couvert forestier dominant. - Les copropriétés bénéficient d'une bonne exposition sud. - Depuis la colline, les vues sont orientées vers le massif du Luberon.
Accès	<ul style="list-style-type: none"> - L'accès à la cité se fait depuis la RD 22 à l'est et depuis le chemin historique reliant Apt à Villars à l'ouest.
Composition	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble homogène d'habitat collectif de type R+4 à R+9 sur 15 hectares. - 874 logements construits en 1968 pour les militaires du plateau d'Albion. - Deux écoles élémentaires, un centre de loisirs, une halte garderie et un îlot commercial (pharmacie, épicerie)
Problèmes	<ul style="list-style-type: none"> - Des aires de stationnements et des voiries en excès (nombre et surface) - Pas de hiérarchie de voiries, pas de traitement des accès (locaux poubelles inexistantes, boîtes aux lettres anecdotiques, banalisation des espaces habités) - Absence de liaisons internes - Vétusté, voir abandon des espaces «publics»
Atoux / Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> - Présence de secteurs de qualité, de points de vues majeurs - Présence de cheminements historiques - Transport en commun par minibus et ligne régulière ? - Implantation d'équipements publics et création d'espaces publics, d'aménagements urbains «support» de lien social ? - Fort potentiel de renouvellement urbain (éco quartier)



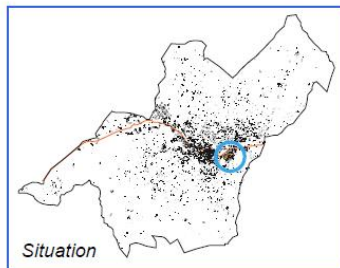
- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> UB Secteur urbain étudié dominant le centre ancien Un tissu mixte assez dense d'habitat collectif, de services et d'activités, majoritairement issu de l'urbanisation de la seconde moitié du XXème. Colline Saint Michel, courbes de niveau principales NDa Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages.
Secteur correspondant à des espaces naturels en site urbain | <ul style="list-style-type: none"> Bâti patrimonial
1 - Chapelle Saint Michel
2 - Chapelle Notre Dame de la Garde Points de vue remarquables Chemins historiques Voie ferrée devenue véloroute Epine dorsale du Calavon et sa ripisylve Apt intramuros | <ul style="list-style-type: none"> Enjeux paysagers : mise en valeur des chapelles, des cheminements et protection des espaces naturels Enjeu urbain ponctuel Enjeu urbain global du front de ville en pied de colline UC Zone urbaine correctement équipée en voiries et réseaux divers. Prédominance d'habitat pavillonnaire NBa Zone urbaine desservie partiellement par des équipements. Prédominance d'habitat pavillonnaire |
|--|---|---|

Figure 32 : Le quartier Saint Michel dans le POS

0 ————— 250 m

Conception : Urbanisme et Territoires / Poidras laetitia Sources : Cadastre

■ Les quartiers Marguerite et Saint Joseph

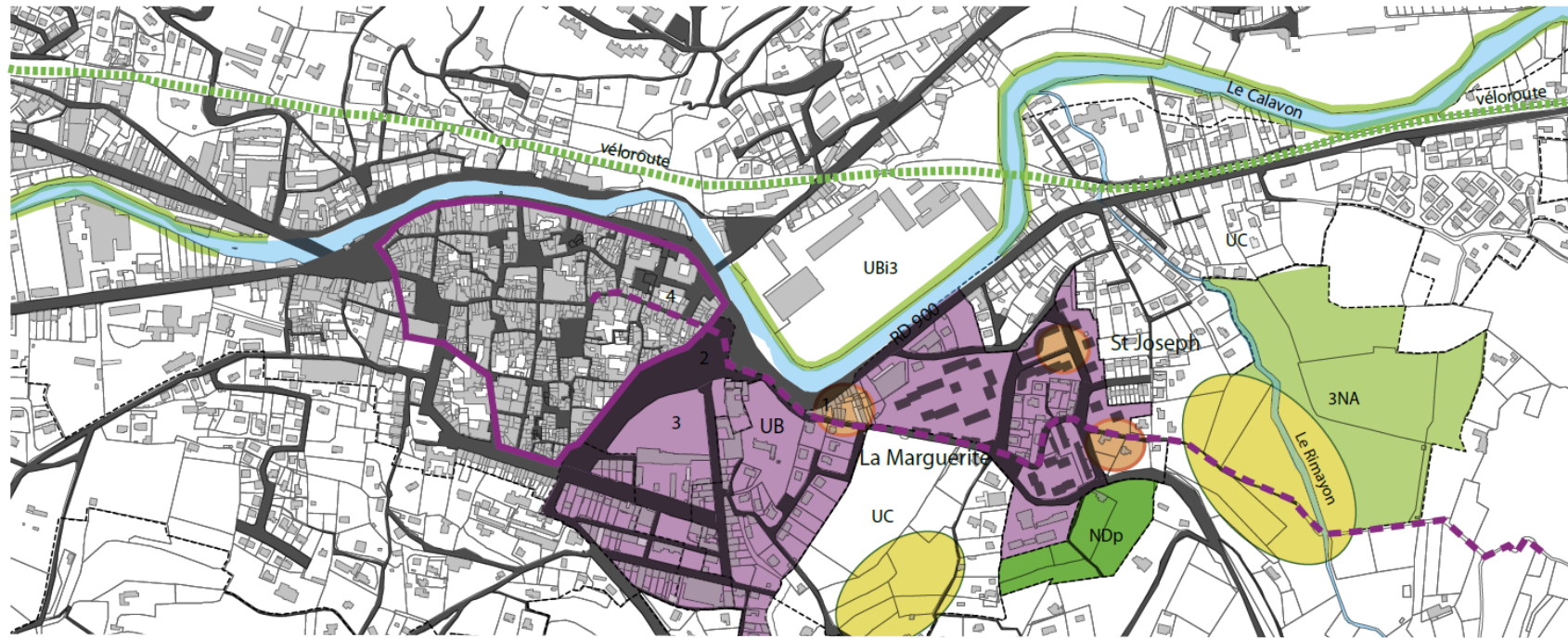


Vue des quartiers Marguerite et Saint Joseph depuis la chapelle Notre Dame : un ensemble d'habitat collectif de typologie urbaine très « datée », à proximité immédiate du centre historique



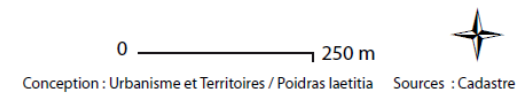
Vues des espaces publics : pauvreté des traitements de voiries et abords, des espaces publics minimalistes inappropriables (exposition solaire, intimité)...

Situation	<ul style="list-style-type: none"> - Les quartiers Marguerite et St Joseph se situent à l'est de la ville, à 500 mètres du centre ancien par la porte de Saignon. - Les copropriétés bénéficient d'une bonne exposition sud. - Installés sur les premiers coteaux surplombant le Calavon, leur présence visuelle est forte. - Les quartiers se trouvent en limite de zones naturelles et agricoles de qualité.
Accès	<ul style="list-style-type: none"> - L'accès est très aisé, depuis la RD 900 et la RD 13 direction Saignon. - La gare routière en contre bas est un lien important.
Composition	<ul style="list-style-type: none"> - Habitats collectifs de typologie « datée », assez hétérogènes en qualité architecturale et urbaine. - Les cités disposent de nombreux espaces hors circulation automobile restant à investir (en terme d'usage et d'aménagements) - Une école, un centre aéré, un centre commercial, des commerces sur la RD 900
Problèmes	<ul style="list-style-type: none"> - Stationnements et circulations automobiles à équilibrer - Absence de hiérarchie et de traitement des voiries - La vétusté du bâti et typologies des logements proposés - Vétusté des aménagements extérieurs, voir abandon des espaces - Absence d'espaces publics « appropriables » (exposition solaire, intimité) - Absence de liaisons interquartiers (escaliers, cheminements spécifiques)
Atouts / enjeux	<ul style="list-style-type: none"> - Un secteur « aéré » avec de forts potentiels d'aménagement urbain. - Requalification urbaine : l'enjeu de la « couture » urbaine pour favoriser les liens avec le coeur de ville.



- | | | |
|---|---|---|
| <p>UB Secteur urbain étudié à l'est du centre ancien, tissu mixte assez dense d'habitat collectif, de services et d'activités, majoritairement issu de l'urbanisation de la première moitié du XXème</p> <p>UC Zone urbaine correctement équipée en voiries et réseaux divers. Prédominance d'habitat de type pavillonnaire</p> <p>NDp Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages</p> | <p>3NA Zone d'urbanisation future, à vocation d'activités de loisirs, sportives et d'accueil touristique</p> <p>Enjeux paysagers et environnementaux</p> <p>Enjeux urbains ponctuels</p> <p>Présence forte du cours d'eau le Rimaçon</p> <p>Epine dorsale du Calavon et sa ripisylve</p> | <p>Apt intramuros</p> <p>Chemin historique vers Saignon</p> <p>(1) - la gare routière
 (2) - le Cours Lauze de Perret et la place du marché
 (3) - le jardin public du Cours
 (4) - la porte de Saignon et la cité intramuros</p> |
|---|---|---|

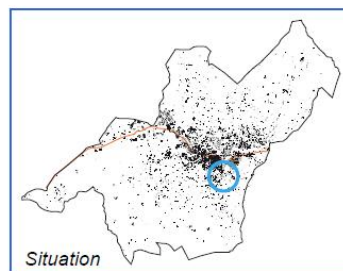
Figure 33 : Les quartiers Marguerite et Saint Joseph dans le POS



■ Le quartier Saint Antoine



Vue dominante sur le quartier Saint Antoine : un ensemble d'habitat collectif et d'individuel groupé inscrit dans le vallon de Rocsalrière



Situation	<ul style="list-style-type: none"> - Le quartier Saint Antoine se situe au sud du centre ancien. - Installé dans le vallon de Rocsalrière, la copropriété est judicieusement insérée dans le paysage. - Le quartier enclavé par le relief se trouve en limite de zones naturelles de qualité. - L'ensemble bénéficie d'une bonne exposition malgré le relief marqué.
Accès	<ul style="list-style-type: none"> - L'accès automobile est plus aisé en amont depuis la RD 114 direction Rocsalrière que depuis les boulevards urbains (étroitesse du carrefour d'accès)
Composition	<ul style="list-style-type: none"> - Habitats collectifs de typologie « datée » et habitats individuels groupés de qualité architecturale assez modeste. - Présence d'un centre aéré et de terrain de tennis, aire de jeux de boules
Problèmes	<ul style="list-style-type: none"> - Aire de stationnements à équilibrer - Vétusté des aménagements extérieurs - Absence d'espaces publics « appropriables » (exposition solaire, intimité) - Absence de liaisons interquartiers (escaliers, cheminements spécifiques)
Atouts / enjeux	<ul style="list-style-type: none"> - Un quartier à échelle humaine avec des qualités de site à exploiter - L'enjeu : mieux habiter le vallon (soigner les espaces, aménager le carrefour d'accès, affirmer les usages, développer pratiques associatives, jardins partagés?)



Vues de l'espace public : absence de hiérarchie des espaces, traitement de sol uniforme avec une dominante de goudron, aire de jeux de boules et square peu accueillants...



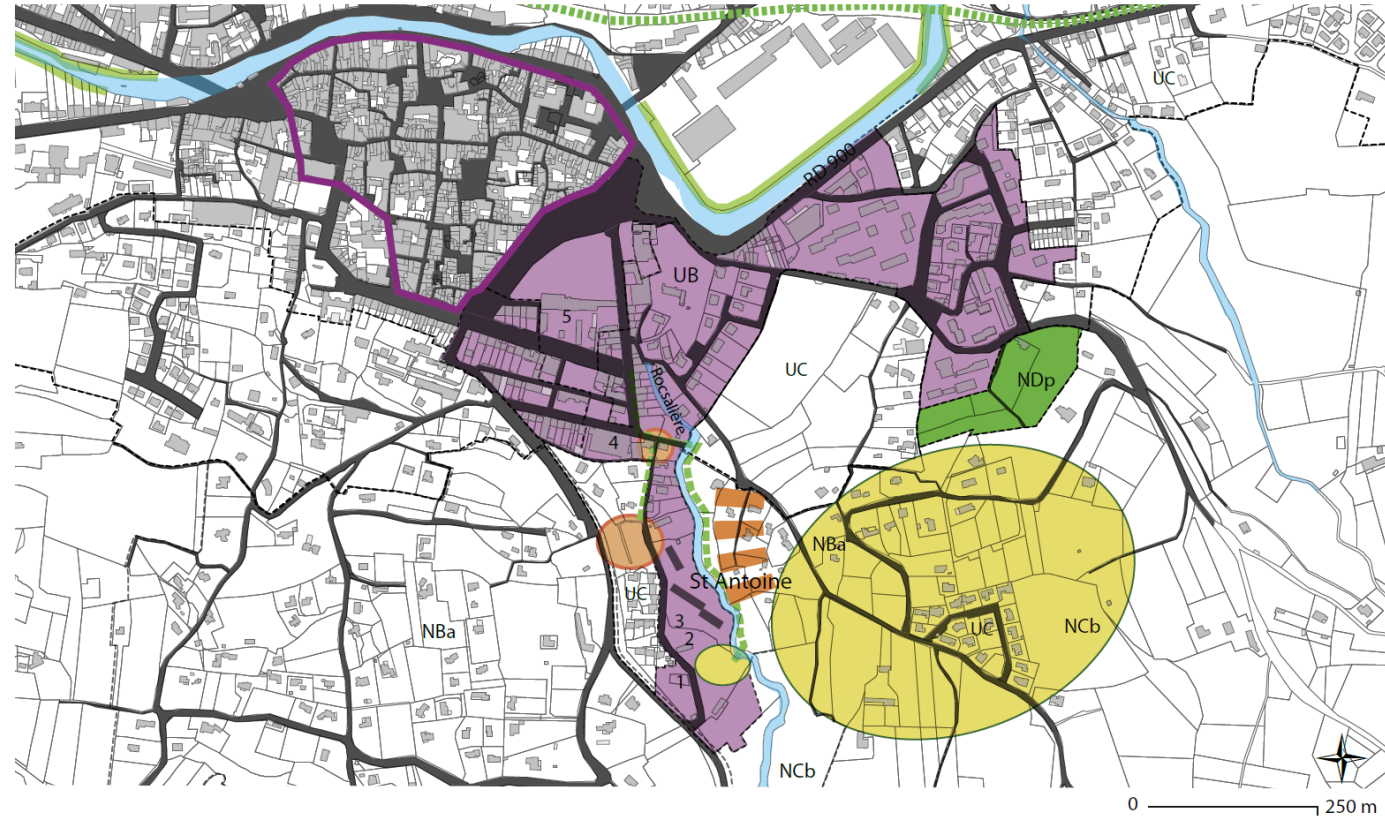
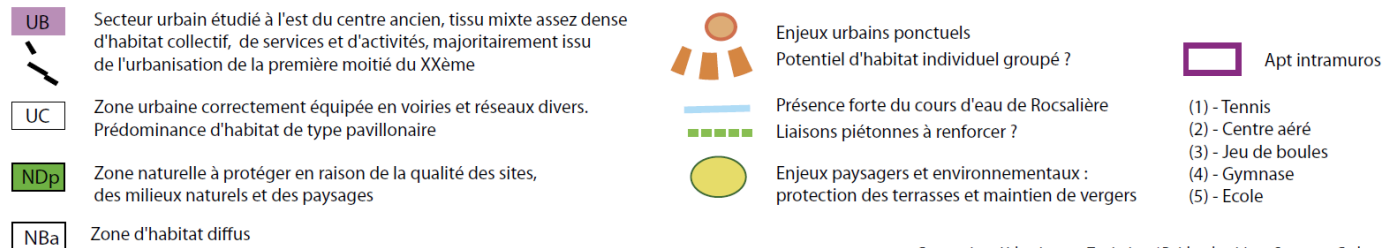
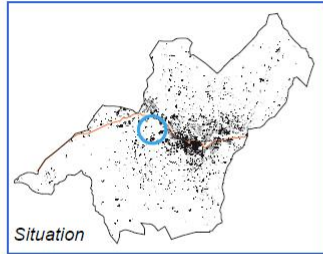


Figure 34 : Le quartier Saint Antoine dans le POS



Conception : Urbanisme et Territoires / Poïdras laetitia Sources : Cadastre

■ Quartiers Ouest, entre la RD900, le Calavon et la RD943



Echappée sur le Calavon depuis la rive gauche, RD 900 à la hauteur de la Riaille.
Des enjeux urbains, environnementaux et paysagers ou l'enjeu de la (re)conquête géographique...



Perspectives sur le Calavon depuis la RD 943b, les terres inondables classées NDI



Un couloir écologique banalisé et totalement oublié, dévalorisé par l'implantation de bâti commercial



Terrasses ouvertes, cultivées de vignes AOC, en continuité du flanc ouest depuis Bonnieux et les grands domaines

Situation	- Le secteur se situe à l'ouest du centre ancien, entre la route départementale, le Calavon et ses rives jusqu'à la route départementale 943b. - Les rives boisées du Calavon offrent un paysage intimiste
Accès	- L'accès de ce secteur se fait depuis la RD 900 et la déviation RD 943 et les boulevards au sud du Calavon
Composition	- Mixité de bâtis et de fonctions : habitats du XXème, hangars, usines d'ocre, bâtiments commerciaux, agricoles et industriels - Des espaces naturels majeurs (le plan de la Riaille, le Calavon, leur ripisylve et abords)
Réseaux	- Secteur NBa non raccordé au réseau d'assainissement.
Problèmes	- Stationnements et circulations automobiles à rééquilibrer (Avenue de la gare) - Mixité de fonctions non planifiée (secteur commercial-gare) - La vétusté du bâti (friches industrielles, habitats «ouvriers», copropriétés) - Absence d'espaces publics (secteurs gare, RD 900-Riaille) - Vétusté des aménagements extérieurs, voir abandon des espaces - Potentiels paysagers (naturel et agricole) non exploités - Absence de liaisons interquartiers
Atouts / enjeux	- Requalification lourde : l'enjeu du renouvellement urbain - (Re)conquête géographique par le Calavon et ses rives?



Usines et hangars en zone UB/UBi : des friches industrielles opportunes pour la ville

Entrée Ouest sur la RD 900 : un paysage post-moderne là où la ville en développement doit faire urbanité : un secteur à enjeux de renouvellement urbain



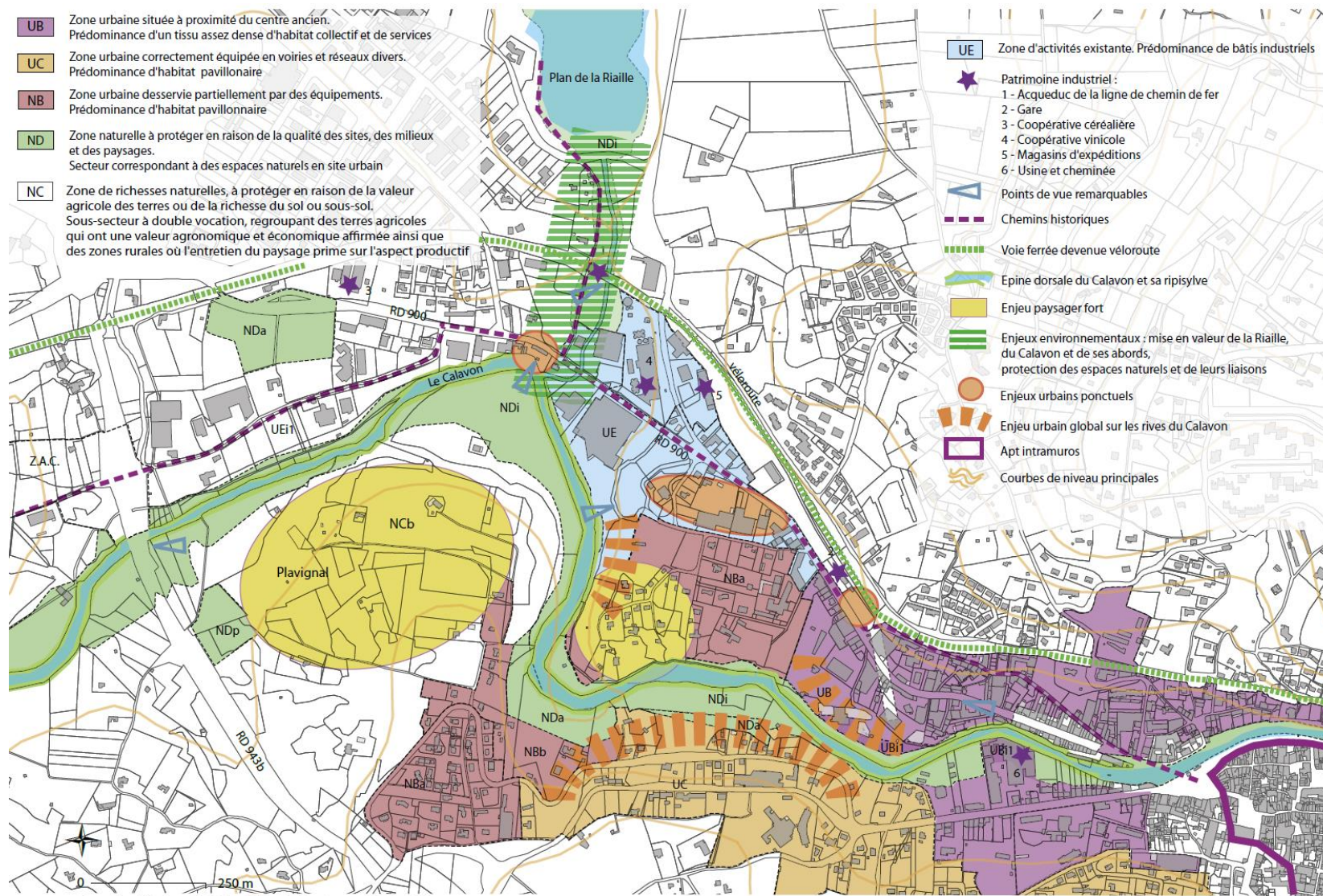
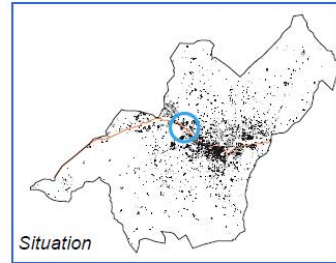


Figure 35 : Les quartiers ouest dans le POS

■ Le quartier du Paou, entre l'espace de la gare et la colline Saint Michel



Le quartier du Paou depuis l'esplanade de la gare



Situation

Situation	- Le secteur se situe à l'ouest du centre ancien, entre l'espace de la gare et la colline Saint Michel au nord.
Accès	- L'accès se fait depuis la RD 900 au nord de la véloroute et de l'esplanade de la gare.
Composition	- Mixité de bâtis : habitat collectif, individuel groupé, maisons individuelles. - Mixité de fonctions au sud du secteur : (espace gare en projet, commerces, services publics, activités ?) - Le relief boisé et les terrasses existantes constituent limite naturelle et cadre paysager attractif.
Réseaux	- Secteur UBa, UC et NBa partiellement équipée
Problèmes	- Accès automobiles à rééquilibrer - Cheminements piétons discontinus restant à affirmer - Absence d'espaces publics (secteurs gare) - Vétusté des aménagements extérieurs, voir abandon des espaces - Absence de liaisons interquartiers
Atouts / enjeux	- Localisation urbaine stratégique - Conforter le secteur par l'implantation d'équipements publics, création d'espace public, liaisons piétonnes interquartiers



Echappée sur le secteur du Paou et les collines environnantes depuis l'ancienne route d'Apt : enjeu du confortement urbain



Un ensemble de logements en cours de réhabilitation, à une échelle humaine
Un parking restant à traiter (cheminements et parkings à séparer)

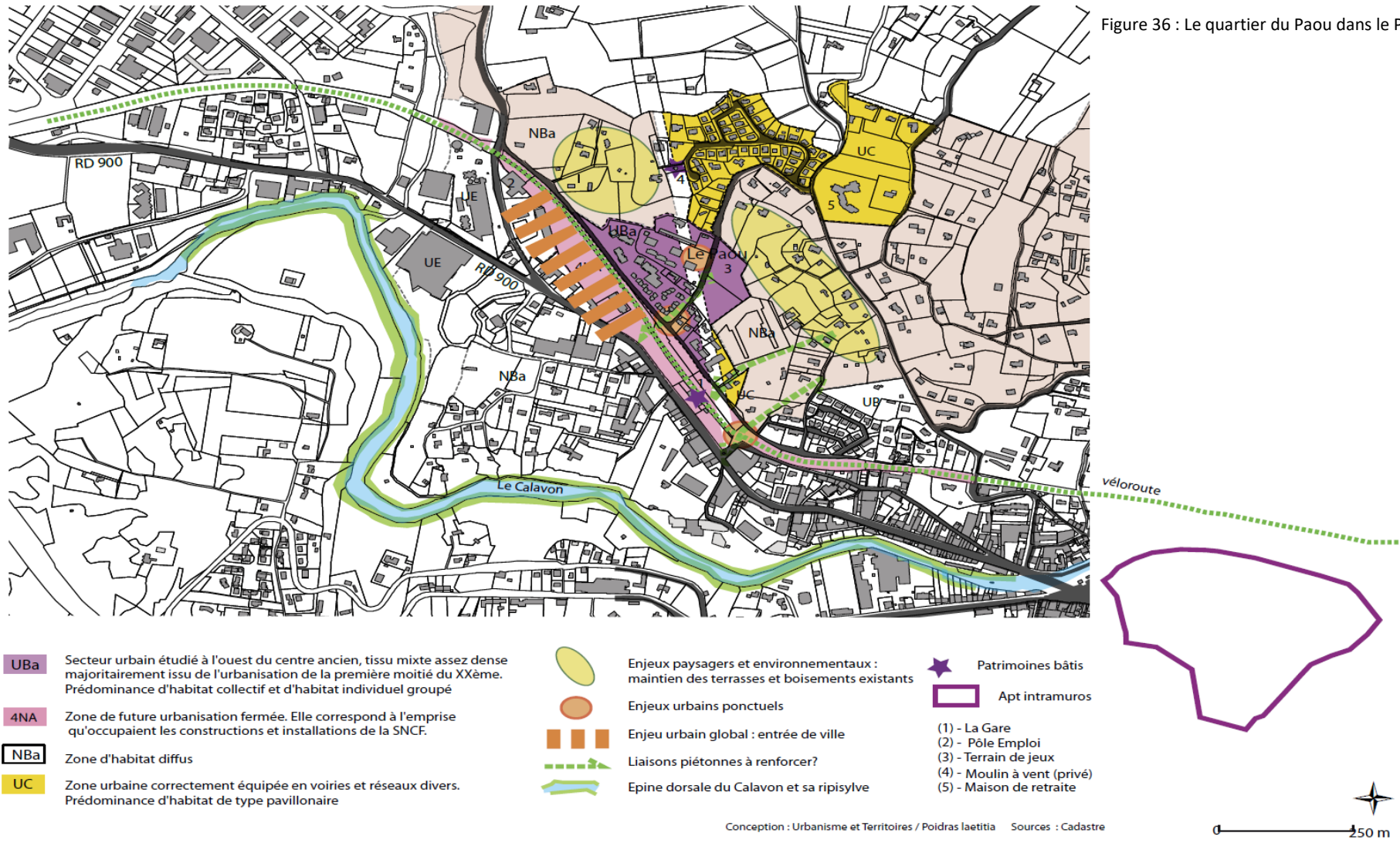


Des accès depuis la gare sans caractère urbain, des liaisons piétons/vélos discontinues



Absence de traitement des abords, de locaux poubelles restant à localiser, une requalification de l'espace public à poursuivre...

Figure 36 : Le quartier du Paou dans le POS



Les hameaux dans leur environnement

Vidée au Moyen Age par la concentration de l'habitat en intramuros, la campagne d'Apt est très certainement habitée à partir de la reconquête agricole du XVIème siècle. Toutes les formes y ont coexisté, depuis le cabanon jusqu'à la bastide aristocratique. Le cadastre de 1813 rend compte de la présence de nombreux hameaux et bâtis dispersés. Constitués en plaine, à mi-coteaux, autour d'une première installation de ferme isolée, d'un point d'eau, d'une petite industrie ou d'une chapelle, certains hameaux peuvent compter jusqu'à une dizaine d'habitations agglomérées. Disposant de plus d'espace libre que dans le village, le paysan pouvait ainsi agrandir sa maison au fur et à mesure de ses besoins familiaux ou économiques. Ceci explique que les hameaux aient souvent une appellation patronymique. (Les Jean-Jean, Les Gauds...). Si la proximité d'une route, d'une chapelle (Les Tourettes), d'un point d'eau fixe l'habitat, d'autres sont caractérisés par une activité particulière ou le travail de leurs habitants (Les Agnels, les Tapets).

Reflet d'une organisation communautaire aujourd'hui en mutation, la vie au hameau garde encore son charme et son pittoresque. Certains réinvestissent les lieux de façon temporaire, d'autres pour résidence. Une pression sur le bâti existant et sur les abords immédiats se développe vite dès lors que les réseaux, les routes d'accès sont proches.

(Source : Habitat et patrimoine rural, PNRL, Edisud 2002)

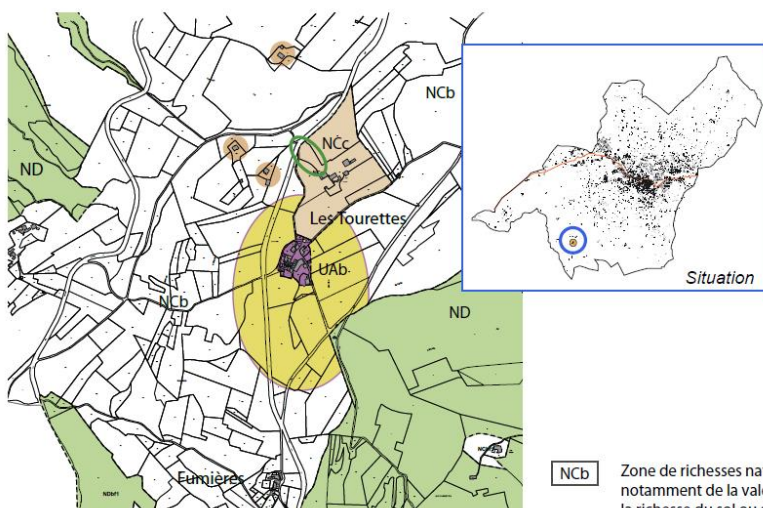


Figure 37 : Silhouette du hameau des Tourettes depuis l'ancienne route d'Aix

■ Le hameau des Tourettes dans le POS



Silhouette des Tourettes : un hameau en limite de coteau exposé à l'ouest



- UAb** Zone urbaine dense où les bâtiments sont construits le plus souvent en ordre continu. Sous-secteur correspondant aux hameaux pour lesquels l'assainissement autonome est admis
- NCC** Sous-secteur correspondant à des bâtis qui peuvent bénéficier d'une réaffectation touristique.
- ND** Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages

- NCb** Zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol. Sous-secteur à double vocation, regroupant des terres agricoles qui ont une valeur agronomique et économique affirmée ; des zones rurales où l'entretien du paysage prime sur l'aspect productif
- Enjeux paysagers forts : vide à préserver de toute urbanisation afin de préserver la silhouette du hameau
- Alignement de platanes remarquables : protection en EBC ?
- Bâtis existants en zone NC : quel zonage reconduire dans le PLU ?

Situation	<ul style="list-style-type: none"> - Le hameau se situe au sud-ouest de la ville sur les coteaux, en limite de crête. Il est implanté en hauteur à 375 mètres d'altitude. - A proximité du château des Tourettes, c'est le lieu d'une implantation humaine, d'une activité agricole remontant à... - Il est exposé ouest. Il offre une vue dominante sur la vallée du Calavon. - Le sol est sculpté en terrasses, cultivées de vignes.
Accès	<ul style="list-style-type: none"> - L'accès au hameau des Tourettes est aisé depuis la RD 943.
Composition	<ul style="list-style-type: none"> - Le hameau s'est développé le long d'un chemin rural remontant des coteaux en contrebas, adossé à la ferme. - Les maisons sont élancées (R+1+combles). Les façades sont en pierres apparentes ou enduites. Les toits sont à deux pente, en tuile canal. - Une maison «bourgeoise» se détache, avec sa façade ordonnancée, ses rangs de génoises, ses escaliers de pierres généreux. - Des maisons contemporaines, à l'entrée ouest, en limite du tissu bâti existant, ont été construites. La silhouette générale a été respectée.
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Le hameau possède l'eau, l'électricité et le téléphone. - Il n'y a pas d'assainissement collectif.
Problèmes	<ul style="list-style-type: none"> - Le centre du hameau souffre de vétusté. - La rue traversante et les espaces publics connexes (parkings, placette) mériteraient un aménagement qualitatif.
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> - En dessous du hameau en façade ouest sur la RD ? - Au nord, en continuité des remises existantes restant à réhabiliter

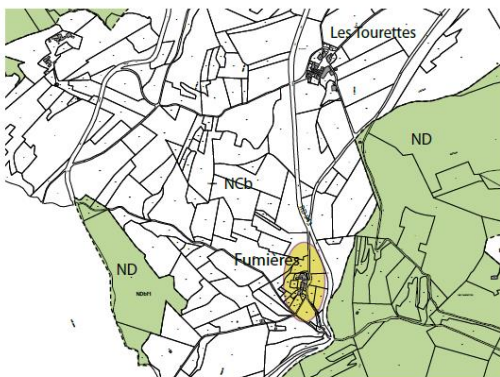
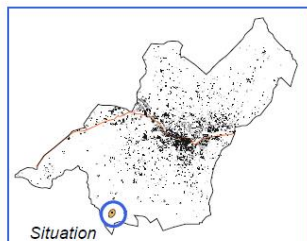


Petit patrimoine rural, escaliers extérieurs, doubles génoises, vues panoramiques sur le Luberon, les collines boisées, les terrasses des domaines viticoles en contre-bas...

■ Le hameau des Fumières dans le POS



Silhouette de Fumières : un hameau discret, calé en terrasses, exposé à l'ouest



NCB Zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol. Sous-secteur à double vocation, regroupant des terres agricoles qui ont une valeur agronomique et économique affirmée ; des zones rurales où l'entretien du paysage prime sur l'aspect productif

ND Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
■ Enjeux paysagers forts : vide à préserver de toute urbanisation afin de préserver la silhouette du hameau

Situation	- Fumières se situe au sud-ouest de la ville. Le hameau est implanté sur des terrasses à flanc de coteaux à une altitude de 380mètres. - Depuis Fumières, il ya de larges panoramas sur la plaine de Gargas, les collines de Roussillon. - Le hameau est exposé à l'ouest. - De part et d'autre du hameau, le relief est sculpté de terrasses.
Accès	- L'accès à Fumières se fait par la RD 943, située à proximité immédiate.
Composition	- Fumières s'est développé le long de son chemin de desserte, les maisons s'organisant depuis cet accès. - Les maisons sont élancées (R+2+combles) et de grands volumes. Les façades sont en pierres apparentes. Les toits sont à deux pentes en tuile canal. - Le hamau a conservé son cachet.
Réseaux	- Fumières possède l'eau, l'électricité et le téléphone. - Il n'y a pas d'assainissement collectif.
Problèmes	- Nombreux bâtis souffre de vétusté et d'abandon. - Il existe un problème de stationnement.
Enjeux	- Au sud, en continuité du bâti sur la terrasse existante? - A l'ouest, en limite de terrasse?



Silhouette du hameau de Fumières, callé sur les terrasses agricoles, depuis la RD 943



Chemin rural longeant les terrasses depuis la RD, ruelles étroites, porches, ambiances végétales fortes...

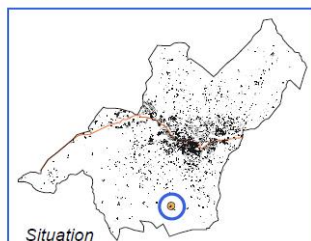
■ Le hameau des Agnels dans le POS



Silhouette des Agnels : une implantation historique, en limite de terrasses, exposé à l'ouest



Habitat rural traditionnel en pierres, escalier extérieur, bergerie...



Situation



UAb

Zone urbaine dense où les bâtiments sont construits le plus souvent en ordre continu. Sous-secteur correspondant aux hameaux pour lesquels l'assainissement autonome est admis.

NCb

Zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol. Sous-secteur à double vocation, regroupant des terres agricoles qui ont une valeur agronomique et économique affirmée ; des zones rurales où l'entretien du paysage prime sur l'aspect productif

ND

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages

Enjeux paysagers forts

q5

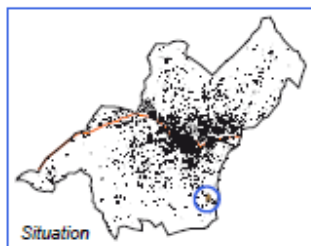
Bâtis existants en zone NC : quel zonage reconduire dans le PLU ?

Situation	- Le hameau des Agnels se situe au sud de la ville. Le hameau est implanté en limite de terrasses, à une altitude de 440 mètres. - Des Agnels, il y a de larges panoramas sur la plaine d'Apt, les Monts de Vaucluse et le Mont Ventoux. - Le hameau est exposé à l'ouest. - De part et d'autre du hameau, la combe est sculptée de terrasses.
Accès	- L'accès aux Agnels se fait par la RD 113, située à proximité immédiate et qui relie Buoux par le plateau des Claparèdes.
Composition	- Le hameau des Agnels s'est étoffé et développé vers la RD 113, les maisons et bâtis agricoles récents s'organisant depuis cet accès. - Les maisons sont de taille modeste (R+1+combles) mais composées de grands volumes. Les façades sont très souvent en pierres apparentes. Les toits sont à deux pentes en tuile canal.
Réseaux	- Le hameau des Agnels possède l'eau, l'électricité et le téléphone. - Il n'y a pas d'assainissement collectif.
Problèmes	- De nombreux bâtis souffrent de vétusté et d'abandon. - La perception du hameau historique est amoindrie par la construction de bâtis contemporains, hangars agricoles au premier plan.
Enjeux	- Au nord, en continuité du bâti à restaurer ? - A l'ouest, en continuité des bâtis existants, le long du chemin d'accès ?

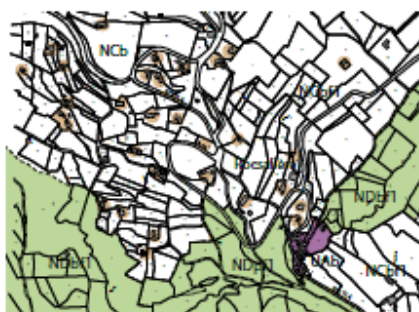


Ruelle étroite desservant le bas du hameau et ses jardins, maison en état de ruine...

■ Le hameau de Rocsalière dans le POS



Silhouette de Rocsalière : un hameau au pied d'un rocher légendaire, exposé au nord-ouest.



NCb Zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol.
Sous-secteur à double vocation, regroupant des terres agricoles qui ont une valeur agronomique et économique affirmée ; des zones rurales où l'entretien du paysage prime sur l'aspect productif

- UAb** Zone urbaine dense où les bâtiments sont construits le plus souvent en ordre continu.
Sous-secteur correspondant aux hameaux pour lesquels l'assainissement autonome est admis.
- ND** Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
- 46** Bâti existants en zone NC : quel zonage reconduire dans le PLU ?

Situation	- Le hameau de Rocsalière se situe au sud de la ville, en direction de Sivergues, à une altitude de 465 mètres. - Le hameau est exposé au nord-ouest, au pied du rocher de Rocsalière, le rocher dit «des druides». - La RD 114 longe le hameau.
Accès	- L'accès au hameau se fait par la RD 114 ; route historique qui permettait à Apt l'accès direct au plateau des Claparèdes et au massif du Luberon.
Composition	Il s'est développé le long de la route, à proximité du rocher de Rocsalière. Une première occupation du site est de type troglodytique. - Les maisons sont de qualités (R+1 et combles). Les façades sont enduites, pour certaines en pierres apparentes. Les toits sont à deux pentes en tuile canal. Nombreuses disposent d'un jardin attenant. - Le hameau a conservé son cachet.
Réseaux	- Rocsalière possède l'eau, l'électricité et le téléphone. - L'assainissement est autonome.
Problèmes	- Il existe un problème de stationnement. - Il n'existe pas d'espaces publics, de placette aménagée malgré le caractère patrimonial du lieu et sa fréquentation touristique.
Enjeux	- Au nord, en confortant les bâtis existants ?

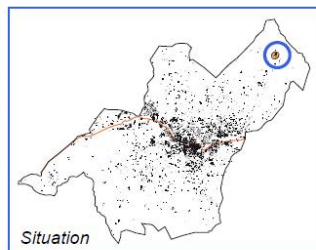


Maisons de belles factures avec génoises, enduits à pierre vue, escalier et maison troglodytique, callade descendant vers les jardins

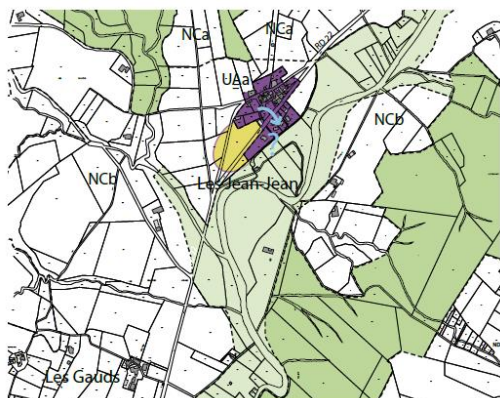
■ Le hameau des Jean Jean dans le POS



Silhouette des Jean-Jean depuis le RD 22 : un hameau proche des Monts de Vaucluse, exposé au sud-est



Situation



- UAa** Zone urbaine dense où les bâtiments sont construits le plus souvent en ordre continu. Sous-secteur correspondant aux hameaux dont les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- NCa** Zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol. Secteur caractérisé par la présence de vides miniers.

- NCb** Sous-secteur à double vocation, regroupant des terres agricoles qui ont une valeur agronomique et économique affirmée ; des zones rurales où l'entretien du paysage prime sur l'aspect productif.
- ND** Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
- NDI** Sous-secteur inondable, constructibilité limitée aux équipements et travaux d'intérêt général.
- Vide** à préserver de toute urbanisation pour préserver la qualité paysagère du hameau

Situation	<ul style="list-style-type: none"> - Le hameau des Jean-Jean se situe au nord-est de la ville, en plaine à proximité de la rivière La Doa, à une altitude de 277mètres. - Depuis le hameau, il y a de larges panoramas sur les monts de Vaucluse au nord, de belles perspectives sur le Luberon au sud. - Le hameau est exposé au sud-est, entouré de vignes. - La RD 22 longe le hameau à l'est.
Accès	<ul style="list-style-type: none"> - L'accès aux Jean-Jean se fait par la RD 22 ; l'ancienne route traversant le coeur du hameau.
Composition	<ul style="list-style-type: none"> - Il s'est développé le long de son chemin de desserte, les maisons s'organisant depuis cet accès. - Les maisons sont de qualités hétérogènes (R+1 et combles). Les façades sont enduites, pour certaines en pierres apparentes. Les toits sont à deux pentes en tuile canal. Nombreuses disposent d'un jardin attenant. - Le hameau a conservé son cachet, sa silhouette générale.
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Les Jean-Jean possède l'eau, l'électricité et le téléphone. - L'assainissement collectif a été récemment installé.
Problèmes	<ul style="list-style-type: none"> - De nombreux bâtis souffre de vétusté et restaurations de médiocres qualité. - La construction de maisons individuelles au-delà de la RD nuit à l'unité des lieux. - Il existe un problème de stationnement sur le domaine public. - Il n'existe d'espaces publics, de placette aménagée.
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> - A l'est, en organisant une seconde façade sur la RD ? - A l'ouest, en confortant le bâti existant sur rue ?



Façade sur RD



Maisons avec cour attenante, jardin potager, depuis la rue traversante

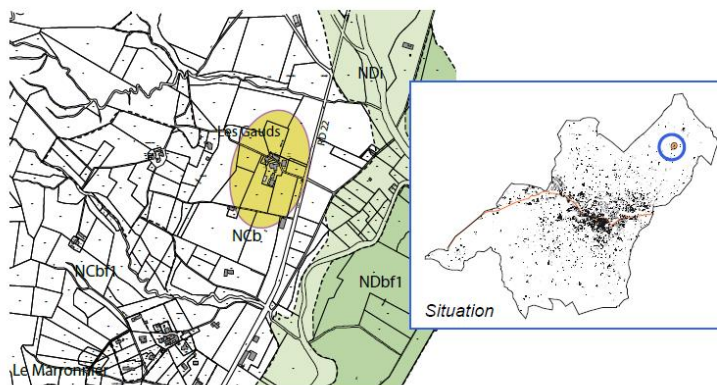


■ **Le hameau des Gauds dans le POS**

■



*Silhouette des Gauds :
un hameau au coeur de terres agricoles, exposé au sud-est*



NCb Zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol
Sous-secteur à double vocation, regroupant des terres agricoles qui ont une valeur agronomique et économique affirmée ; des zones rurales où l'entretien du paysage prime sur l'aspect productif

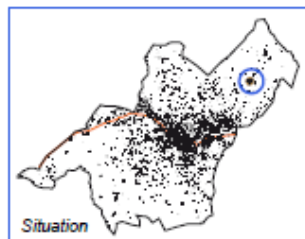
ND Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
NDi Sous-secteur inondable, constructibilité limitée aux équipements et travaux d'intérêt général
Enjeux paysagers forts

Situation	- Le hameau des Gauds se situe au nord-est de la ville, à mi-côteaux à proximité de la rivière La Doa, à une altitude de 280 mètres. - Depuis le hameau, il y a de larges panoramas, de belles perspectives sur le Luberon au sud, et notamment sur le rocher de Saignon. - Le hameau est exposé au sud-est, entouré de terres agricoles (vignes, luzernes). - Le hameau s'offre aux regards depuis la RD.
Accès	- L'accès des Gauds se fait par la RD 22, à proximité immédiate.
Composition	- Il s'est développé en ordre serré, groupé au pied d'un marronnier et d'un puit. - Les maisons sont de belles qualités (R+1). Les façades sont en pierres apparentes. Les toits sont à deux pentes en tuile canal. - Le hameau a conservé son cachet pittoresque.
Réseaux	- Le hameau possède l'eau, l'électricité et le téléphone. - L'assainissement collectif a été récemment installé.
Problèmes	- Un hangar agricole peu qualitatif. - La construction d'une maisons individuelle au premier plan nuit à l'unité des lieux, sans dialogue avec le hameau. - Il existe un problème de stationnement. - Il n'existe d'espace public, de rue, de placette aménagés.
Enjeux	- A l'ouest, en continuité du bâti existant ?



Maisons en pierres apparentes, escaliers extérieurs, bâtis en ruine

■ Le hameau des Marronniers



Silhouette des Marronniers depuis la RD 22 : un hameau en forte expansion, exposé à l'ouest dans un couvert forestier.



- UAa** Zone urbaine dense où les bâtiments sont construits le plus souvent en ordre continu
Sous-secteur correspondant aux hameaux dont les constructions doivent être raccordées à un réseau d'assainissement collectif
- NBa** Zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont été édifiées.
Sous-secteur où les constructions devront être accordées au réseau d'assainissement collectif
- NBah** Sous-secteur où par souci de préservation, la hauteur des constructions est réglementée

- NCb** Zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol
Sous-secteur à double vocation, regroupant des terres agricoles qui ont une valeur agronomique et économique affirmée ; des zones rurales où l'entretien du paysage prime sur l'aspect productif
- ND** Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
- NDi** Sous-secteur inondable, constructibilité limitée aux équipements et travaux d'intérêt général
- Enjeux paysagers forts**
- Bâtis existants en zone NC : quel zonage reconduire dans le PLU ?**

Situation	- Le Marronnier se situe au nord-est de la ville d'Apt. Le hameau est implanté à mi-côteau, étagé entre 270 et 290 mètres d'altitude. - Il se développe au sein d'un couvert forestier très localisé. - Le hameau est exposé à l'ouest.
Accès	- L'accès au hameau se fait par la RD 22, située à proximité immédiate.
Composition	- Le hameau originel s'est installé en position dominante, sur une terrasse, à proximité d'une source. Le bâti ancien y est regroupé, aligné. - Les maisons individuelles récentes se développent de part et d'autre de l'accès principal en montant, jusqu'à investir les secteurs à l'arrière du hameau, les terrasses supérieures, en limite de boisement. La lecture du hameau s'en trouve totalement amoindrie. - Les maisons sont de taille modeste (R+1+combles). Les façades sont enduites de couleur diverses (ocre, rose, beige). Les toitures sont à deux pentes en tuile canal.
Réseaux	- Le Marronnier possède l'eau, l'électricité et le téléphone. - L'assainissement collectif a été récemment installé.
Problèmes	- Le bâti est de qualité hétérogène (volume, couleur, insertion). - Les parcelles récemment construites sont de grandes dimensions. - Il n'y a pas de voiries adéquates au «trafic» local, pas d'éclairage public. - Il existe un problème de stationnement, pas d'espace public aménagé.
Enjeux	- Au sud, en continuité du bâti sur la terrasse existante? - A l'ouest, en limite de terrasse?



Alignement de bâtisses anciennes constituant le hameau d'origine, piste sommaire desservant le hameau, perspectives sur le sud...

■ Le hameau des Tapets dans le POS



Silhouette des Tapets :
un hameau hors du temps, exposé au sud-est.



UAbc Zone urbaine dense où les bâtiments sont construits le plus souvent en ordre continu.
Sous-secteur correspondant aux hameaux pour lesquels l'assainissement autonome est admis.
Présence de vides miniers dans le secteur des Tapets

ND Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

NCa Zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol.
Sous-secteur caractérisé par la présence de vides miniers.

Enjeux paysagers forts

Situation	<ul style="list-style-type: none"> - Le hameau des Tapets se situe au nord-est de la ville. Il est implanté sur un coteau, à 390 mètres d'altitude. - Il se tient à proximité d'un boisement forestier, au centre de parcelles agricoles dégagées et cultivées e terrasses. - Le hameau est exposé au sud-est. - Depuis le hameau, les vues sont orientées vers le sud et le massif du Luberon.
Accès	- L'accès au hameau se fait par la RD 231 en direction de Caseneuve, puis un chemin rural.
Composition	<ul style="list-style-type: none"> - Le hameau des Tapets offre une physionomie traditionnelle. Le bâti ancien y est regroupé, les habitations contigues au fermes, remises et bergerie. les ruelles étroites empêchent l'accès automobile. - Les maisons restaurées ont su perservé le cachet du hameau qui reste encore vétuste. - Les maisons sont de taille modeste (R+1+combles). Les façades les plus anciennes sont en pierres apparentes, les plus récemment restaurées enduites d'un ton clair. Les toits sont à deux pentes en tuile canal.
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Le hameau des Tapets possède l'eau (par Saignon), l'électricité et le téléphone. - L'assainissement est autonome.
Problèmes	<ul style="list-style-type: none"> - Il existe un problème de stationnement. - La vétusté du bâti
Enjeux	- Au sud, en continuité du bâti existant ?

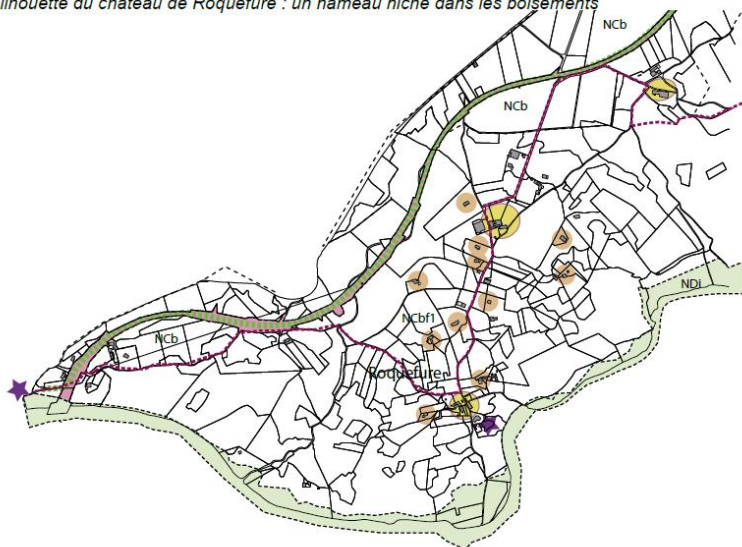
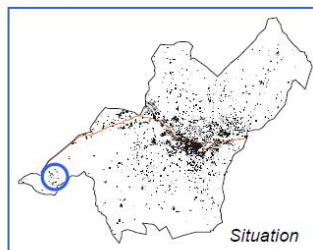


Remise en l'état, passage couvert et ruelle traitée en callade

■ Le hameau de Roquefure dans le POS



Silhouette du château de Roquefure : un hameau niché dans les boisements



- NCb Sous-secteur à double vocation, regroupant des terres agricoles qui ont une valeur agronomique et économique affirmée ; des zones rurales où l'entretien du paysage prime sur l'aspect productif.
- NCBf Sous-secteur présentant un très fort risque d'incendie
- ND Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
- NDI Sous-secteur inondable, constructibilité limitée aux équipements et travaux d'intérêt général.
- ★ Patrimoines bâtis remarquables
- Ancienne voie ferrée devenue véloroute : liaison à valoriser
- GR Chemin de Saint Jacques de Compostelle
- Vide à préserver de toute urbanisation pour préserver la qualité paysagère du hameau
- Bâti existants en zone NC : quel zonage reconduire dans le PLU ?

Situation	<ul style="list-style-type: none"> - Le hameau se situe au sud-ouest du territoire communal, en rive gauche du Calavon. Il est implanté à 200 mètres d'altitude, niché au coeur de boisements. - A proximité du château de Roquefure, propriété privée, c'est le lieu d'une implantation humaine remontant à la préhistoire.
Accès	<ul style="list-style-type: none"> - Le hameau est desservi depuis le RD 900. - La véloroute et le sentier de randonnée complètent les accès touristiques.
Composition	<ul style="list-style-type: none"> - Deux secteurs historiques se distinguent. Le relais se compose de plusieurs corps de bâtis et constitue un ensemble homogène (R+1). - Le hameau au pied du château de Roquefure se tient au carrefour de chemins ruraux. - De nombreuses maisons individuelles se sont implantées sans logique urbaine
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Le hameau possède l'eau, l'électricité et le téléphone. - Il n'y a pas d'assainissement collectif.
Problèmes	<ul style="list-style-type: none"> - Le développement anarchique de bâtis (maisons individuelles et hangars) le long du chemin nuit à l'identité du lieu, banalise son caractère patrimonial. - La route d'accès mériterait un aménagement qualitatif, accompagné de protections et signalétiques adaptées.
Atouts/Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> - Un cadre naturel encore préservé (le Calavon et une zone naturelle à proximité), une multiplicité d'accès possible. - Affirmer et gérer la vocation de tourisme, loisirs et détente du secteur : aménager les liaisons et zones d'accueil depuis le Pont Julien.

Le hameau de Roquefure discret au pied de son château, le relais aujourd'hui accueil touristique (hôtellerie et restauration)

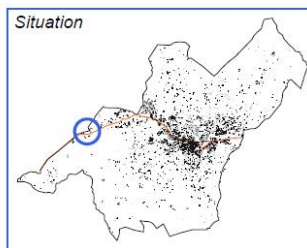


Ambiance boisée, intimiste

■ **Le hameau Le Chêne dans le POS**



Le hameau Le Chêne sur la route historique d'Apt



Situation	- Le hameau se situe à l'ouest du territoire. Il est implanté en limite communale avec Gargas sur l'ancienne route d'Apt.
Accès	- Le hameau est desservi depuis le RD 900 et constitue l'une des entrées de Gargas depuis Cavaillon. Un parking aménagé, la véloroute complètent les accès alternatifs à la ville d'Apt et Gargas.
Composition	- Le hameau s'est constitué depuis l'axe historique. La présence de relais, l'alignement de platanes remarquables témoignent de l'histoire du lieu. - La ligne de chemin de fer apportera des usages complémentaires, jusqu'à l'implantation d'une tuilerie et d'un « quai de chargement »... - Les maisons sont bâties en alignement sur rue (R+1+combles). - Des extensions contemporaines se sont développées au nord. Le hameau initial n'a pas perdu de sa lisibilité depuis la route principale.
Réseaux	- Le Chêne possède l'eau, l'électricité et le téléphone. - Il dispose de l'assainissement collectif
Problèmes	- L'émiettement de la zone d'activités à l'Est, les volumes bâtis perçus depuis la route nuisent à la protection paysagère relative au Moulin de Salignan et participe à une urbanisation diffuse peu qualitative. - L'axe traversant le hameau mériterait le confortement d'un alignement bâti complémentaire.
Atouts/Enjeux	- Lieu de passage et entrée de Gargas, lieu de vie à proximité de la RD900 - Un patrimoine industriel à valoriser (changement d'affectation? extensions bâties?) - Affirmer et gérer la vocation d'entrée de ville : aménager les liaisons et conforter la qualité architecturale et urbaine



Alignement de bâtis R+1



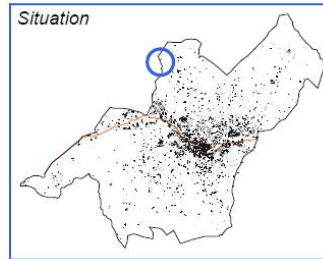
Patrimoine végétal remarquable, tuilerie en friche à valoriser



■ Le hameau de Beïssan dans le POS



Le hameau Beïssan au pied des collines de Gargas



NCb

Sous-secteur à double vocation, regroupant des terres agricoles qui ont une valeur agronomique et économique affirmée ; des zones rurales où l'entretien du paysage prime sur l'aspect productif.



Mitage des terres agricoles : Bâti existants zone Uc sur Gargas quel zonage reconduire dans le PLU d'Apt ?



Enjeu paysager : Lisibilité du hameau à retrouver, composition architecturale et paysagère à recommander

Situation	- Le hameau se situe à l'ouest du territoire communal. Il est implanté en limite de Gargas. A 250 mètres d'altitude, au pied des collines de Gargas, le hameau est situé en secteur agricole.
Accès	- Le hameau est desservi depuis la commune de Gargas et la RD 83, en continuité bâtie des lotissements contigus. - Un chemin rural permet de rejoindre la plaine de la Riaille par le sud.
Composition	- Le hameau Beïssan est de petite taille, la dominante agricole marquée. - Le bâti existant est de facture modeste (R+1+combles). - Des extensions contemporaines se sont développées à l'ouest. Le hameau s'inscrit dans l'ensemble bâti de Gargas.
Réseaux	- Beïssan possède l'eau, l'électricité et le téléphone. - Le hameau dispose de l'assainissement collectif.
Problèmes	- Le hameau a perdu de sa lisibilité et de son identité. - L'accès au hameau est subordonné aux lotissements voisins depuis Gargas - Absence de jalonnement.
Atouts/Enjeux	- Vue dominante et orientation sud attractives - Un patrimoine rural à préserver de la banalisation (restauration-extension?) - Une silhouette de hameau à retrouver ?



Chemin d'accès depuis le D83



La silhouette sud, en continuité bâtie, ne se diffuse...
distingue plus dans le paysage



Un hameau rattrapé par le « standard » du lotissement :
discontinuité et urbanisation

L'urbanisme végétal et les espaces cultivés structurants

▪ Les espaces cultivés structurants

Le patrimoine végétal de la commune se distingue à partir des espaces agricoles homogènes. Ces espaces sont précieux. Ils permettent une lecture du territoire et d'y trouver son sens et organisation intrinsèque ; les coteaux et terrasses à l'ouest, cultivés de vignes AOC offrent un cadre et un socle paysager de qualité pour les hameaux et plus largement pour la ville d'Apt ; les collines boisées et les vergers constituent un écran pour la cité historique, la plaine de la Riaille offre une respiration, une coupure d'urbanisation bénéfique à la lisibilité des communes.



Collines boisées et vergers enserrent la cité



Large panorama depuis la plaine cultivée, RD 900



Coteaux de vignes et boisements à l'ouest

Figure 38 : Les paysages naturels

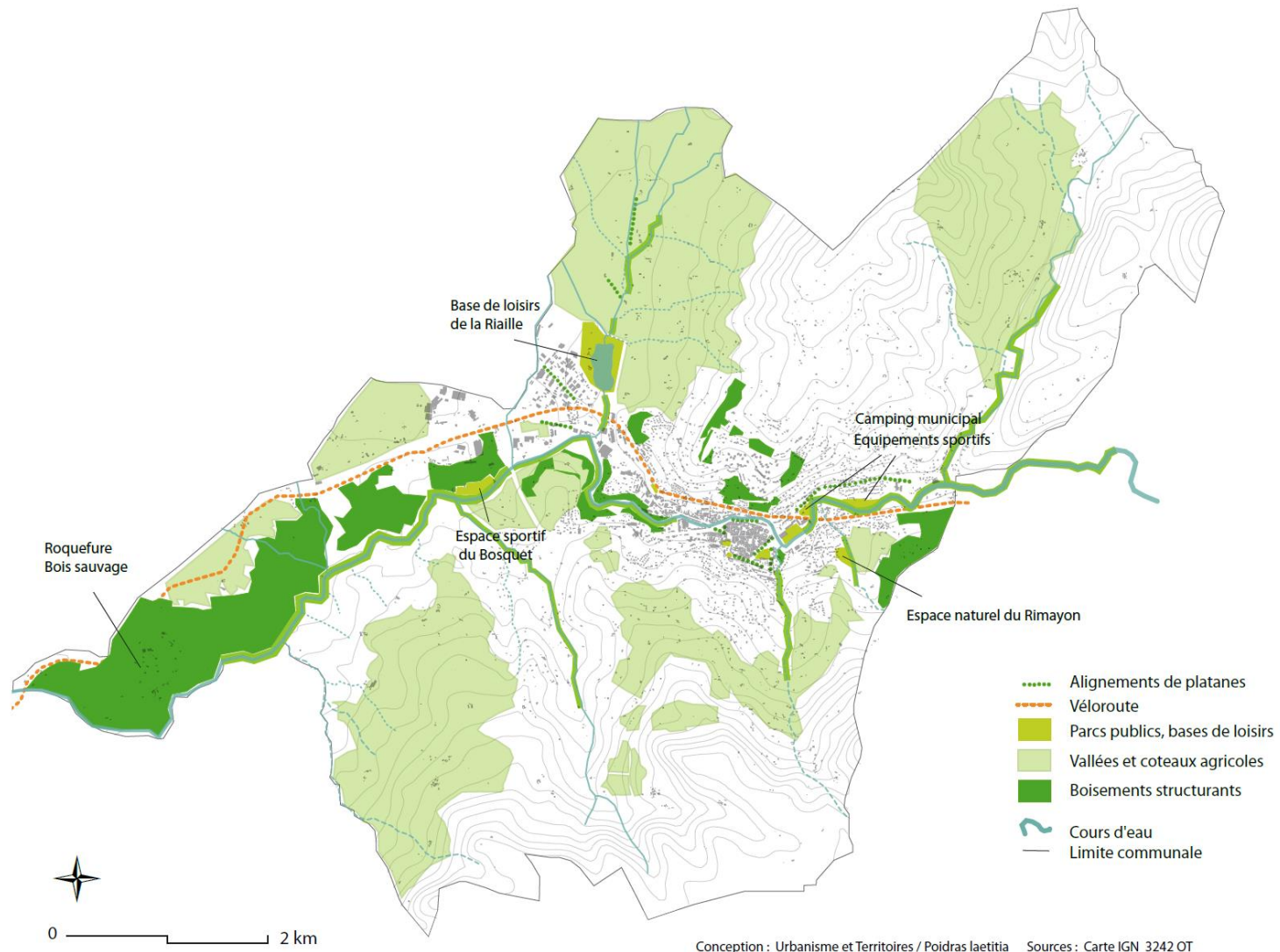


Figure 39 : Les espaces cultivés structurants

■ L'urbanisme végétal

Le patrimoine naturel et paysager de la ville d'Apt revêt divers aspects. L'urbanisme végétal, tel que les places plantées, le jardin public du Cours de Lauze, les arbres isolés remarquables marquant les propriétés et les grands alignements de platanes ombrant les boulevards ou marquant le quai du Calavon, fait partie des éléments fédérateurs du paysage. Le dialogue qui s'instaure entre le végétal «urbain» et la nature environnante est particulièrement riche. De nombreuses échappées sur les collines enrichissent l'expérience urbaine. D'autres sont à construire autour du Calavon, un potentiel naturel et paysager trop peu exploité...



Perspective depuis les quais du Calavon



Depuis la véloroute boisée, Apt dans son écrin de nature



Place de la Sous-Préfecture



Place du Septier

Figure 40 : Le végétal dans la ville



Alignement de platanes Cours de Lauze et le jardin public



La véloroute



Les quais du Calavon

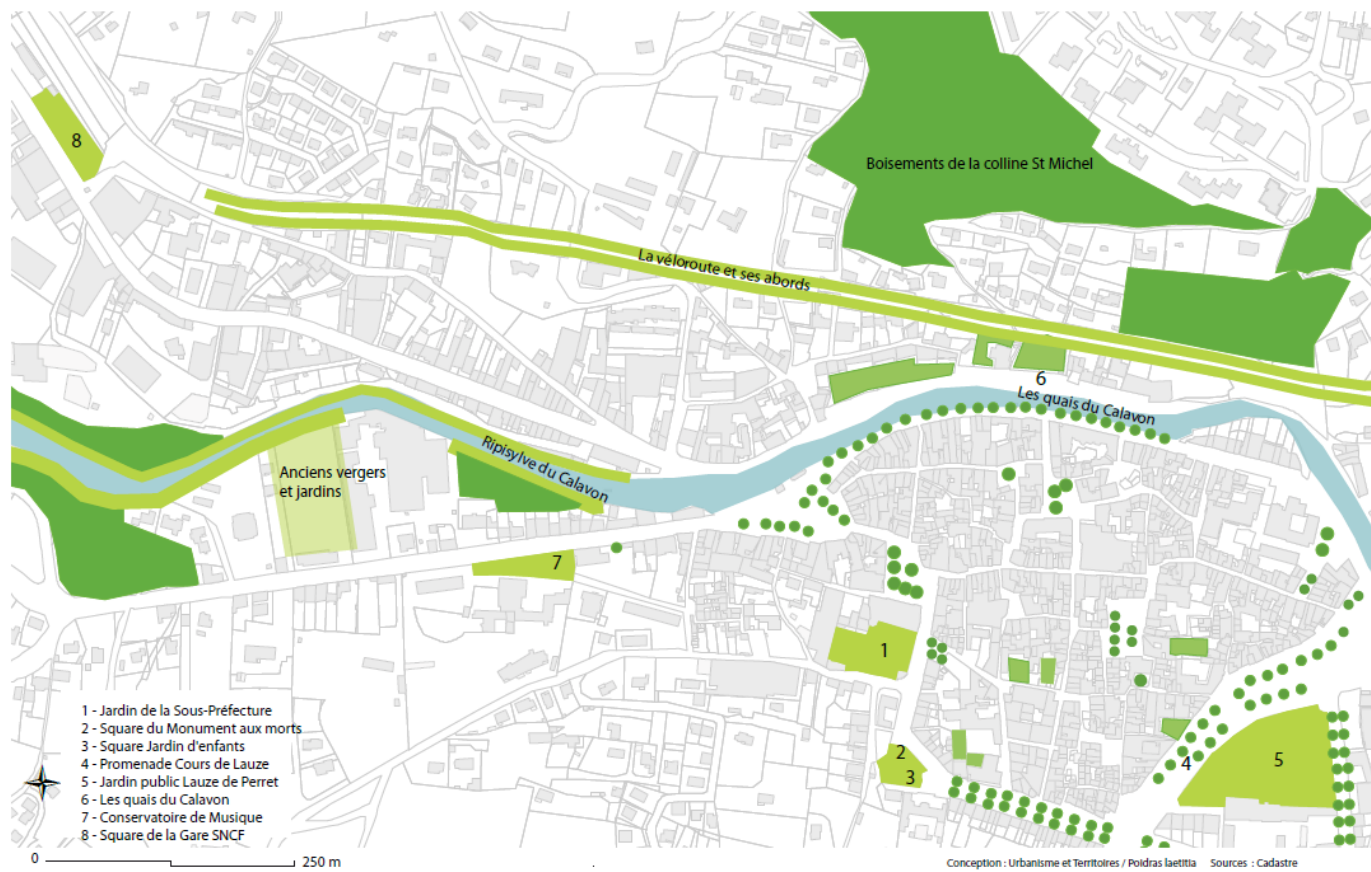


Figure 41 : L'urbanisme végétal

LE POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE LA ZONE BATIE

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a étoffé le contenu du rapport de présentation du PLU.

D'après l'article L153-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit désormais analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

La méthode d'analyse

La préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles induit la nécessité de contenir l'urbanisation et implique une réflexion sur le renouvellement urbain et sur les potentialités foncières qui existent au sein du tissu urbain déjà constitué.

Cet objectif est encore renforcé par la loi ALUR, qui impose l'analyse des capacités de densification et de mutation de la zone bâtie.

■ Les bases de l'analyse

L'analyse a porté sur l'ensemble des espaces « bâtis » de la commune, de son enveloppe urbaine, c'est-à-dire la zone agglomérée continue et présentant un niveau d'équipement adapté à un maintien de la constructibilité.

L'analyse initiale est basée sur l'état du foncier en 2017 (*source : cadastre*) ; toutefois, un certain nombre d'éléments ont été pris en compte en complément pour affiner la notion de foncier disponible.

Ainsi, il y a lieu de noter que :

- les équipements publics (collèges, écoles, équipements et terrains de sport, cimetière et extension, centre hospitalier, chapelle, bassin de rétention, réservoir communal ...) et les jardins publics ne sont pas considérés comme des terrains mutables, de même que les terrains disponibles qui leur sont attachés, et ne sont pas pris en compte,
- de même, les emprises des espaces de stationnement associés à l'hôpital, à l'Ehpad, la pharmacie, l'étude notariale, les stations-services ... ont été exclues du foncier disponible. N'ont pas été pris en compte non plus les délaissés communaux, les zones de reculs réglementaires par rapport aux voies, les voies d'accès à des constructions, les voies publiques ou d'usage public cadastrées.
- ont également été exclues les parcelles présentant des caractéristiques topographiques les rendant techniquement inconstructibles ou rendant impossible toute division en vue d'une densification (falaise, fort dénivelé ...), ainsi que les parcelles récemment construites.

- enfin, les emprises foncières situées en aléa inondation fort ou modéré (cf. projet de Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation du Calavon-Coulon) ont été « sorties » de l'analyse, ainsi que les parcelles couvertes par des Espaces Boisés Classés, ou concernées par les trames verte ou bleue.

- **1^{ère} étape de l'analyse : les parcelles non bâties.**

Au sein de la zone bâtie mixte à dominante résidentielle, les parcelles non bâties susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions ont été identifiées en orange vif sur la carte ci-après. L'analyse n'a retenu que les parcelles non bâties supérieures ou égales à 250m² afin de garantir leur potentiel constructible.

Les parcelles non bâties mises en évidence dans les zones économique en bleu vif sont quant à elles essentiellement issues de l'étude réalisée par l'Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse (AURAV) en 2014 sur le foncier économique dans les zones d'activités de la commune d'Apt.

- **2^{ème} étape de l'analyse : les parcelles peu bâties densifiables**

L'analyse a également été réalisée par secteur/quartier afin de recenser les parcelles d'une surface minimum de 500 m² et dont l'occupation au sol ne dépassait pas 10% des unités foncières.

Il a été considéré que 50% de la surface totale de ces parcelles pouvait être constructibles en densification.

Ces parcelles peu bâties sont en orange clair sur la carte ci-après.

A noter que les secteurs de projet (secteurs à OAP) ont été « sortis » de l'analyse foncière, même s'ils se situent dans l'enveloppe urbaine. L'estimation de leur potentiel constructible se faisant dans le cadre de l'OAP.



Figure 42 : Etude de densification

Les résultats de l'analyse cadastrale et de la détermination du potentiel de densification

■ Le potentiel de densification en zone résidentielle

La disponibilité foncière brute s'établit comme suit :

- 48,2 ha de parcelles non bâties, d'une surface supérieure à 250 m²,
- 99,4 ha de parcelles bâties, d'une surface supérieure à 500 m², occupée à 10% de leur emprise, et disposant d'un potentiel théorique de densification.

Sur la base de l'occupation existante et souhaitée à l'échelle de la commune, des hypothèses de densité de logement / hectare ont été retenues :

- 35 logements / ha sur les parcelles non bâties et supérieures à 250 m²
- 15 logements à l'hectare sur les parcelles bâties (les divisions se feront au profit de logement individuel).

Il a été considéré que la densification des parcelles déjà bâties ne porterait logiquement au mieux que sur 50% des emprises, soit $99,4 \text{ ha} / 2 = 49,7 \text{ ha}$ disponibles théoriquement.

Enfin, il a été considéré que les emprises foncières révélées sur la carte ne seraient pas nécessairement urbanisables à court ou moyen terme. En effet, la volonté des propriétaires privés de vendre ou non leurs terrains, de les diviser ou non, indépendamment du rythme d'acquisition par des opérateurs privés ou publics, ainsi du rythme de montage des opérations, étant un facteur difficilement maîtrisable, des hypothèses de taux de rétention foncière ont été appliqués :

- 40% de rétention pour les parcelles non bâties,
- 70% de rétention pour les parcelles peu densément bâties.

Ces coefficients de rétention semblent raisonnables :

- 60% de propriétaires vendeurs de leurs parcelles libres pour construire,
- et 30% de propriétaires acceptant de diviser leur parcelle bâtie pour permettre une nouvelle construction à côté de leur habitation.

Il y a lieu de noter que la pratique des divisions des terrains et de densification dans la zone urbaine est un fait effectivement observable sur le territoire d'Apt depuis de nombreuses années ; toutefois, ces divisions se font sur des terrains d'emprise supérieure à 1500 m² : les propriétaires ne détachent pas une emprise sur une parcelle de 500 m². Par ailleurs, le prix du foncier sur la commune ne rembourse pas la moins-value engendrée sur le bien existant.

Les résultats sont les suivants ; (cf tableau p. suivante)

- un potentiel de 1 012 logements sur les parcelles non bâties,
- et de 224 sur les parcelles peu densément bâties

soit un potentiel de 1 236 logements réalisables dans l'enveloppe urbaine ou ses extensions immédiates, pour un besoin de 1500 logements à échéance du PLU, soit 82% du besoin.

Estimation Densification	Surface ha	hypoth densité/ha		nbre logts bruts	taux rétention foncière	Nbre de logts possibles
		densité/ha	50% densif			
Parcelles non bâties > 250 m ² (orange foncé)	48,2	35		1 687	40%	1 012
Parcelles bâties > 500 m ² CES<10% (orange clair)	99,4	15	49,7	745	70%	224
Total densification et extension enveloppe urbain				2 433		1 236

■ En zone économique

Le potentiel en foncier économique disponible au sein des zones économiques se décompose comme suit : 6 ha encore disponible dans les zones de compétence « publiques » et 10 ha dans les zones de compétences « privées » (non inclus le projet d'extension de la zone des Argiles).

L'adéquation entre scénario de croissance et capacité du territoire

Le scénario de croissance retenu par la commune (1% de croissance démographique annuelle) induit un besoin en résidence principale de l'ordre de 1 500 logements sur la période 2012-2027.

Parallèlement, l'analyse réalisée ci-dessus indique une capacité potentielle de densification de la zone bâtie de 1 236 logements.

Il y a lieu de noter que la densification réelle et constatée au fil des ans sur le terrain, se fait à travers la construction de maisons individuelles, selon une densité inférieure aux 35 logements / hectares considérés dans l'hypothèse d'occupation.

La prise en compte de cette réalité devrait conduire à l'application de coefficient de rétention plus élevés, et donc à réduire le potentiel de densification et d'extension en zone urbaine.

Par exemple, une rétention de 50% sur les parcelles non bâties de 250 m² et plus, associée à une rétention de 80% sur les parcelles > 500 m² à diviser, déterminerait par exemple un potentiel de 990 logements.

Ainsi, même si le potentiel dégagé (1 236) est assez proche des besoins à couvrir pour le PLU à horizon 2027 (1500 résidences principales), la Commune souhaite proposer à l'urbanisation des secteurs d'aménagement moins contraints que les espaces de densification intra-urbains et permettant des opérations d'envergure plus notable.

A cet effet, elle a donc prévu des secteurs en extension d'urbanisation, définis notamment à travers des OAP.

Bilan et enjeux

■ Bilan

- > Un centre ancien dégradé ; une OPAH en cours.
- > Des formes urbaines et des époques variées, du centre ancien denses, aux ensembles de logements collectifs, aux pavillonnaires peu denses diffusant jusque dans les zones « NB » du POS ...
- > Des emprises foncières non bâties qui subsistent au sein du tissu urbain existant,
- > Des capacités de densification en adéquation avec les perspectives de croissance démographique
- > De nombreux hameaux constitués, dans la zone agricole.
- > Un vaste patrimoine agricole, naturel et forestier à préserver, autour de la zone bâtie.

■ Enjeux

- > Revaloriser le centre ancien.
- > Favoriser la mixité des formes urbaines.
- > Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la zone bâtie.
- > Et contenir les hameaux existants au sein de la zone agricole.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Situation de la commune	19
Figure 2 : Porte de Saignon remaniée en 1823 ; Rue des Marchands, tour de l'Horloge 1568 ; La Cathédrale Ste Anne	21
Figure 3 : Plan de la ville d'Apt en 1779 : espaces dévolus à des activités industrielles par le départ des institutions, l'exemple des usines Marliargues	22
Figure 4 : Extrait du plan de la ville d'Apt en 1779, un tissu urbain très dense avec de nombreuses Institutions religieuses et civiles	22
Figure 5 : Les ressources minérales du Pays d'Apt exploitées au XIX ^e et XX ^e siècle.	23
Figure 6 : Périmètre du PNR Luberon	27
Figure 7 : Architecture de la Charte (Source : Charte du PNR du Luberon - Objectif 2020, p.6)	29
Figure 8 : Périmètre du SCoT (Source : diagnostic du SCoT)	32
Figure 9 : Le prix de l'immobilier (Source : MeilleursAgents.com)	47
Figure 10 : Les ZAE d'Apt et les projets d'extension (Source : AURAV, Source : AURAV, observatoire du foncier économique, 2014)	62
Figure 11 : Potentiel agro pédologique des sols en 2012 (Source : Terres et Territoires)	65
Figure 12 : Potentiel agro pédologique des sols à la mise en valeur viticole en 2012 (Source : Terres et Territoires)	65
Figure 13 : Nature des productions agricoles en 2012 (Source : Terres et Territoires)	68
Figure 14 : Impact du bâti sur l'espace agricole en 2009 (Source : Terres et Territoires)	70
Figure 15 : Le parcellaire agricole vulnérable (Source : Terres et Territoires)	71
Figure 16 : Les aires d'appellations (Source : Terres et Territoires)	73
Figure 17 : Hiérarchie du tissu économique du Pays d'Apt Luberon (source : DOO SCOT)	74
Figure 18 : Les services publics et équipements (Source : Urbanisme et territoires 2009)	79
Figure 19 : Localisation des équipements publics	80
Figure 20 : Répartition de l'habitat : de la ville dense à la logique foncière	93
Figure 21 : L'évolution urbaine	95
Figure 22 : Le développement d'Apt en images (Sources : musée de l'aventure industrielle, les archives municipales)	97
Figure 23 : La composition urbaine	99
Figure 24 : Lecture de la ville	100
Figure 25 : Le bâti ancien et le bâti de l'époque industrielle	102
Figure 26 : Cité Saint Joseph depuis la chapelle Notre Dame de la Garde	103
Figure 27 : Bâti d'après guerre et bâti contemporain	104
Figure 28 : Le centre ancien et ses faubourgs	105
Figure 29 : extraits de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU 2008	106
Figure 30 : Travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH – Propriétaires bailleurs (Source : bilan 2010-2013)	107
Figure 31 : Travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH – Propriétaires occupants (Source : bilan 2010-2013)	108
Figure 32 : Le quartier Saint Michel dans le POS	110
Figure 33 : Les quartiers Marguerite et Saint Joseph dans le POS	112
Figure 34 : Le quartier Saint Antoine dans le POS	114
Figure 35 : Les quartiers ouest dans le POS	116
Figure 36 : Le quartier du Paou dans le POS	118
Figure 37 : Silhouette du hameau des Tourettes depuis l'ancienne route d'Aix	119
Figure 38 : Les paysages naturels	131
Figure 39 : Les espaces cultivés structurants	132

Figure 40 : Le végétal dans la ville	133
Figure 41 : L'urbanisme végétal	134
Figure 42 : Etude de densification	137

Tableau 1 : Evolution de la population depuis 1968 (Source : Insee)	35
Tableau 2 : Evolution des indicateurs démographiques depuis 1968 (Source : Insee)	36
Tableau 3 : Evolution des tranches d'âge (en %) depuis 1999 (Source : Insee)	36
Tableau 4 : Répartition de la population par classes d'âge en 2011 (Source : Insee)	37
Tableau 5 : La taille des ménages depuis 1968	37
Tableau 6 : Répartition des ménages (Source : Insee)	38
Tableau 7 : L'activité des 15-64 ans (Source : Insee)	38
Tableau 8 : Répartition des actifs (15-64 ans) par CSP en 2011 (Source : Insee)	39
Tableau 9 : Distribution des revenus déclarés des ménages par décile en 2011 (Source : Insee)	40
Tableau 10 : La répartition du parc de logements (Source : Insee)	42
Tableau 11 : Répartition du parc par catégorie de logement en 2011 (Source : Insee)	42
Tableau 12 : Le nombre de logements vacants par Iris Insee en 2011 (Source : Insee)	43
Tableau 13 : Evolution de la part du collectif et de l'individuel entre 2006 et 2011 (Source : Insee)	44
Tableau 14 : Résidences principales en 2011 selon le type de logement et la période d'achèvement	44
Tableau 15 : Evolution de la typologie des résidences principales entre 2006 et 2011 (Source : Insee)	45
Tableau 16 : Statut d'occupation des logements (Source : Insee)	46
Tableau 17 : L'ancienneté d'emménagement des ménages en 2011 (Source : Insee)	46
Tableau 18 : Le logement locatif social (Source : CCAS 2012)	47
Tableau 19 : Evolution de l'emploi entre 2006 et 2011 (Source : Insee)	52
Tableau 20 : Indicateur de concentration d'emploi (Source : Insee)	52
Tableau 21 : Lieu de travail des actifs ayant un emploi en 2011 (source : Insee)	52
Tableau 22 : Les moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2011 (Source : Insee)	53
Tableau 23 : Les actifs et les emplois par CSP en 2011 (Source : Insee)	54
Tableau 24 : L'emploi par secteur d'activité en 2011 (Source : Insee)	55
Tableau 25 : Recensement des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2012 (Source : Insee)	55
Tableau 26 : Etablissements actifs par secteurs d'activité au 21 décembre 2012 (Source : Insee)	56
Tableau 27 : Création d'établissements par secteur d'activité en 2013 (Source : Insee)	56
Tableau 28 : Répartition par taille des ZAE, en hectare (Source : AURAV, observatoire du foncier économique, 2014)	60
Tableau 29 : Répartition du foncier mobilisable sur les ZAE de la commune d'Apt, en hectares (Source : AURAV 2014)	61
Tableau 30 : Part du foncier mobilisable par rapport à la surface totale de la ZAE, en % (Source : Aurav 2014)	61
Tableau 31 : Données recensement agricole 2010 AGRESTE	67