

Chap. 4 - Justification des choix retenus

Commune d'Apt

SOMMAIRE

SOMMAIRE	485
PROPOS INTRODUCTIFS	488
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD	490
La démarche d'élaboration du PADD	491
Orientation 1 : Recentrer notre développement urbain ...	492
Orientation 2 : ... pour mieux nous concentrer	498
Orientation 3 : ... et renforcer l'attractivité de notre commune	503
COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AVEC LE PADD	506
LES OAP du PLU d'Apt	507
Comment les OAP participent à répondre aux besoins de la croissance, dans le respect des limites du territoire	509
Comment les OAP s'inscrivent dans les objectifs de qualité urbaine du PADD	511
L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation	513
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES	514
Présentation des grandes lignes du zonage et du règlement	515
Le découpage du territoire en zones U, AU, N et A, dimensionnées en cohérence avec le projet communal	515
Les autres outils réglementaires mis en œuvre	517
La prise en compte des risques	517
La mixité sociale dans l'habitat	518
Les linéaires commerciaux	521
La protection du patrimoine, du paysage et de la biodiversité (trame verte et bleue)	521
La prise en compte de la suppression du COS et des superficies minimales de terrain par la loi ALUR	524
Le changement de destination	524
Justification de la délimitation et du règlement de la zone naturelle « N »	528
La délimitation de la zone naturelle et ses secteurs	528
Le règlement de la zone N	532
Justification de la délimitation et du règlement de la zone agricole « A »	535
La délimitation de la zone agricole et ses secteurs	535
Le règlement de la zone A	537
Justification de la délimitation et du règlement de la zone urbaine « U »	538
La zone UA	538
La zone UB	539
La zone UC	539
La zone UD	540
La zone UE	541
La zone UI	542
Justification de la délimitation et du règlement de la zone à urbaniser « 1AU »	544

La problématique de l'assainissement	544
La zone 1AU	544
La zone 1AUE	545
Les évolutions par rapport au POS	547
TABLE DES ILLUSTRATIONS	551

PROPOS INTRODUCTIFS

L'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme prévoit :

« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L.121-10 et suivants, le rapport de présentation :

[...]

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2 ; »

Le chapitre suivant vise donc à :

- expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans le respect des espaces agricoles et naturels et de l'environnement ; expliquer comment les orientations du PADD ont été traduites dans les documents réglementaires ;
- expliquer comment les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'inscrivent dans la suite logique des grandes orientations du PADD, en répondant aux objectifs fixés en matière de développement démographique et urbain, de diversification du parc de logement, de qualité de vie, de développement économique, etc ;
- expliquer comment le zonage écrit et graphique a été établi au regard des orientations et objectifs précédemment définis.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD

La démarche d'élaboration du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU d'Apt a été établi sur la base du croisement entre :

- les enjeux mis à jour par le diagnostic et l'état initial de l'environnement ;
- le projet communal ;
- les orientations et objectifs du projet de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays d'Apt Luberon ;
- et bien évidemment, le respect des normes supra-communales et des lois.

Il a été enrichi par les résultats de la concertation menée tout au long de l'élaboration du PLU.

Le PADD, et le PLU de manière générale, sont établis à l'horizon 2027.

Le SCOT du Pays d'Apt Luberon étant toujours en cours d'élaboration depuis 2015, nous n'avons pu croiser les orientations et les objectifs du projet de PLU qu'avec les documents en projet du SCOT. Les deux projets sont tout de même compatibles.

Pour établir un projet urbain cohérent et équilibré, la donnée d'entrée choisie est le calcul des perspectives de croissance démographique, mises en parallèle avec les capacités physiques, environnementales, techniques de la commune.

Orientation 1 : Recentrer notre développement urbain ...

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

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

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

- **Sur la volonté de renforcer les limites de la zone urbaine/à urbaniser pour conserver le patrimoine agricole et naturel de la commune**

La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est bien entendu un engagement national, mais il prend pleinement son sens sur Apt. En effet, comme détaillé dans l'état initial de l'environnement, la richesse du patrimoine environnemental de la commune est avérée, et ce patrimoine participe indéniablement à l'attractivité d'Apt. Il s'agit donc d'un objectif au centre de l'élaboration du PLU. Quant à l'espace agricole, la commune, consciente de la valeur de ses terres et de la nécessité d'encourager l'activité agricole, a souhaité entériner la vocation de cet espace.

Lors de l'élaboration du projet de PADD et plus largement de PLU, plusieurs éléments ont donc convergé en faveur de la confirmation, voire du renforcement des limites urbaines de la commune :

- La volonté communale de préserver ses espaces agricoles et naturels, véritable valeur ajoutée pour le territoire ;
- La volonté communale d'abandonner le modèle d'urbanisation diffuse du POS, dans des zones sous équipées en matière de réseaux et de voirie ;
- La volonté communale de maîtriser le rythme du développement démographique dans les années à venir, afin de maîtriser le développement urbain et garantir la qualité des futures opérations d'aménagement ;
- L'analyse des capacités de densification de la zone bâtie, réalisée conformément à la loi ALUR (article L151-4 du code de l'urbanisme), qui a permis de démontrer que le tissu bâti était en mesure de répondre en théorie, à une large partie des besoins de la croissance aptésienne à l'horizon 2027 (1 236 logements potentiels sur les 1500 attendus, soit plus de 80% du besoin);
- L'analyse des capacités des secteurs de projet (secteurs à OAP) qui a permis d'estimer qu'environ 300 logements pourraient y être construits à court ou moyen terme, venant compléter les possibilités offertes par la densification de la zone bâtie : 1236 logements par densification + 300 logements dans les secteurs de projet, soit la couverture de 1500 logements nécessaires à l'horizon 2027. La remise sur le marché de logements dans le cadre de l'OPAH venant en complément, dans une mesure limitée.

(Cf. justification de l'orientation 2 du PADD pour le détail du calcul des perspectives de croissances du parc de logement.)

Pour garantir l'intégrité du patrimoine communal, le PADD prévoit donc que 82% du territoire communal demeure en zone agricole ou naturelle.

L'objectif est très clair : hormis la zone économique, tout développement résidentiel au-delà de l'enveloppe défini est prohibé.

Comme démontré un peu plus loin dans le paragraphe « Traduction réglementaire de l'orientation 1 », les documents réglementaires ont parfaitement traduits cette première orientation du PADD, avec près de 85% du territoire classés en zone A ou N.

- **Pour anticiper, la traduction réglementaire de l'orientation 1**

En matière de limitation de la consommation d'espace, cette orientation trouve sa traduction réglementaire dans :

- la délimitation des zones urbaines et à urbaniser, dimensionnées en stricte cohérence avec le scénario de croissance tendanciel retenu ;
- la délimitation des zones agricoles et naturelles, dont la superficie évolue positivement entre le POS et le PLU, près de 270 ha supplémentaires, comme l'illustre la carte ci-après ;
- globalement, avec environ 650 ha de zones urbaines et à urbaniser, soit 14,4% du territoire, et environ 3 867 ha en zones agricoles et naturelles, soit environ 85,6% du territoire.
- le règlement des zones urbaines et à urbaniser de la commune, qui offre la possibilité de poursuivre la densification du tissu existant et de créer de nouvelles opérations aux formes urbaines diversifiées.

En matière de protection des espaces agricoles et naturels, cette orientation trouve sa traduction réglementaire dans :

- le zonage du PLU qui redéfinit les limites entre zones naturelles et agricoles ;
- la création d'un secteur « Np » totalement inconstructible, protégeant les espaces naturels en raison de leur intérêt écologique (zones humides départementales, espaces de mobilité du Calavon, Natura 2000, espaces à Valeur Biologique Majeure et zone de compensation des tulipes de la zone de Perréal) ;
- le maintien de la plupart des EBC (espaces boisés classés) du POS (L113-1 du code de l'urbanisme). Les suppressions d'EBC concernent ceux situés aux abords des cours d'eau (remplacés par l'usage de l'article L151-23) ou sur des constructions existantes ;
- l'usage de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour préserver le réseau de mares et boisements associés, la fonctionnalité des cours d'eau et la ripisylve, les espaces fonctionnels des plantes messicoles, les zones de nature et silence, les arbres remarquables et les espaces à enjeux écologiques au sein des zones à urbaniser.

En matière de risque :

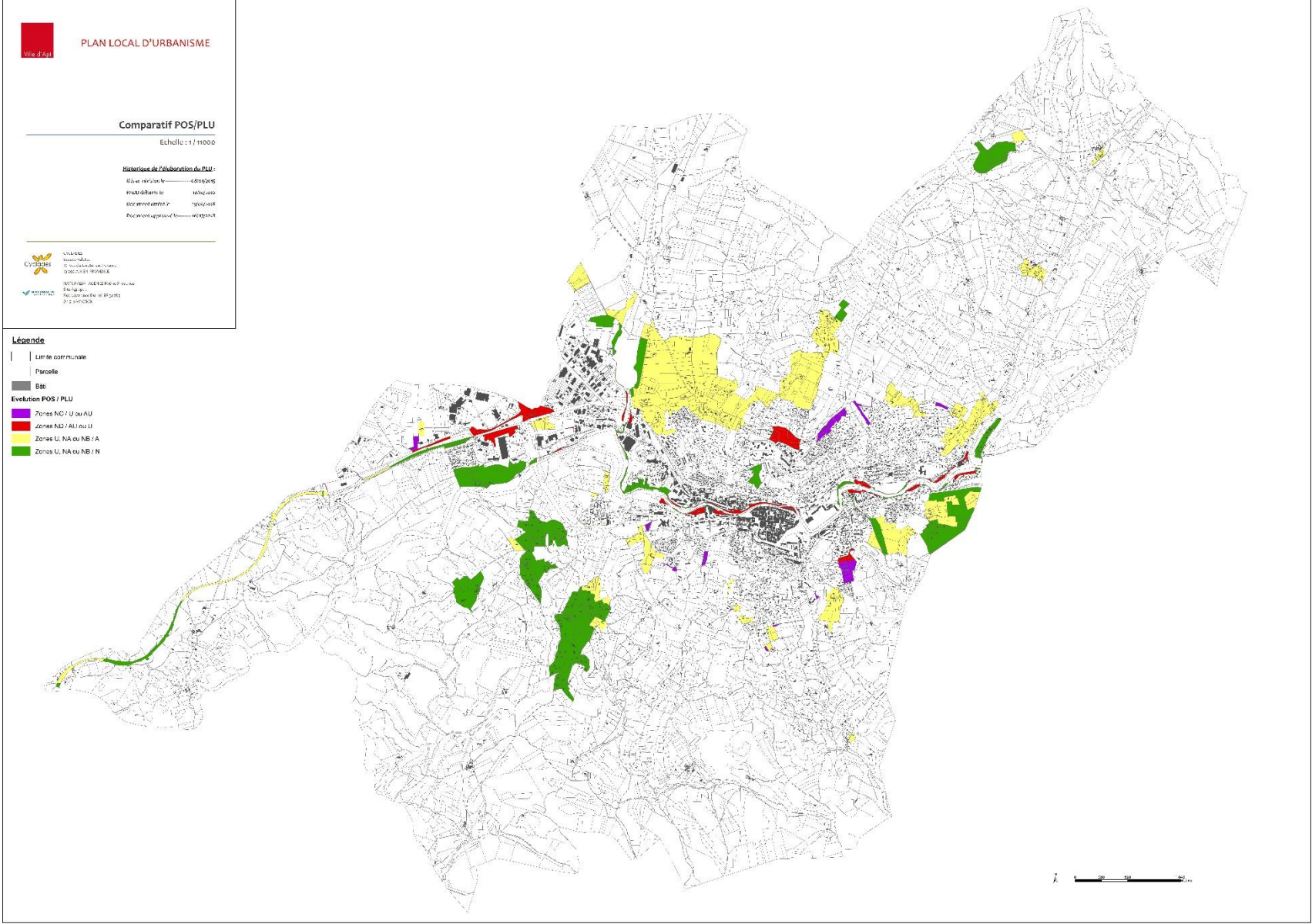
- report de l'aléa inondation et de l'aléa incendie sur le plan de zonage ;
- insertion de la réglementation liée à l'aléa inondation dans les dispositions générales du règlement puis d'un renvoi aux dispositions générales dans le règlement de chaque zone concernée ;
- insertion de la réglementation liée aux autres risques, technologiques ou naturels dans les dispositions générales du règlement, avec renvoi aux annexes du PLU ;

■ Zoom sur les évolutions de zonage :

Les documents réglementaires ont parfaitement traduits le PADD, comme l'illustre la carte page suivante. Cette carte met en évidence les évolutions entre le POS et le projet de PLU.

On retrouve en rouge et en violet les parcelles qui sont passées de la zone naturelle ou agricole au POS, à la zone urbaine ou à urbaniser au présent PLU. Il s'agit de rectifications marginales, qui n'ont pas pour objectif d'augmenter les surfaces constructibles, mais plutôt d'être cohérent avec le foncier.

On retrouve en vert et en jaune respectivement les nouvelles zones naturelles et agricoles venues remplacer les anciennes zones urbaines ou à urbaniser.



Carte 1 : Evolution des principales zones entre POS et PLU

- **La compatibilité de l'orientation 1 avec le SCoT**

Le PADD s'inscrit dans les orientations du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT suivantes :

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

1-4 Créer les conditions pour conforter l'activité agricole et accompagner une évolution des pratiques

Avec l'établissement d'une trame verte et bleue, l'identification des zones à fort potentiel agronomique et la limitation des extensions urbaines, le PADD contribue à conforter le potentiel de développement agricole.

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

1/ Promouvoir un urbanisme plus vertueux dans le respect de l'identité des communes

Le PADD met l'accent sur le recentrage du développement urbain, avec une limitation des enveloppes urbaines historiques du bourg et des hameaux, des extensions limitées et ciblées, en continuité de l'existant, et une incitation à la densification des espaces bâtis. Pour les besoins économiques, l'accent est mis sur la densification et la valorisation des espaces existants, avec des extensions limitées, et toujours en continuité.

2/ Préserver le capital agricole et sylvicole

La densification et le recentrage urbain définis dans le PADD, vont dans le sens d'une préservation des espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, les zones à fort potentiel agronomique sont identifiées et préservées

4/ Protéger et reconstituer la trame verte et bleue

Les études préalables à l'établissement du PADD et les relevés complémentaires ont permis d'affiner la connaissance de la biodiversité locale et d'intégrer les principes de trame verte et bleue dans la réflexion d'aménagement du territoire communal (Coupures vertes, corridors écologiques, arbres remarquables etc...)

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

1/ Offrir un cadre de vie sain et sécurisant à la population

Le PADD prend en compte les risques naturels et technologiques identifiés sur la commune – inondation/ruissellement, incendie, mouvements de terrain, canalisation transport gaz – et adapte le développement urbain pour en limiter les impacts et interactions.

La requalification des espaces publics conduit à améliorer la qualité de l'air et à réduire les bruits, par limitation de la vitesse des véhicules automobiles, et par l'incitation au développement des modes de transport doux.

2/ Aménager le territoire en adéquation avec la ressource en eau pour préserver ce bien précieux et vital

Le PADD s'attache à prendre en compte et à préserver les enjeux environnementaux, et en particulier ceux liés à la ressource en eau :

- *l'extension du réseau d'assainissement collectif et de la capacité de la STEP ont pour objectif de réduire le nombre d'installations autonomes et de réduire les rejets associés,*
- *les zones inondables, les zones de berges, sont prises en compte dans les délimitations de constructibilité, afin de limiter au mieux les interactions.*
- *la valorisation et l'embellissement des berges du Calavon participeront à l'amélioration du cadre naturel dans la ville, et à la mise en valeur de la présence de l'eau*
- *l'aménagement du plan d'eau et de ses abords, contribue également à cet objectif de valorisation et préservation de la ressource en eau.*

4/ Améliorer le bilan énergétique

Le resserrement urbain et la densification voulus par le PADD, la promotion des modes de transports doux, l'amélioration de la présence du végétal en zones urbaines, concourent à un même objectif d'efficacité énergétique.

Orientation 2 : ... pour mieux nous concentrer

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

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

2.3. En poursuivant notre dynamique économique

■ Sur le choix d'une croissance démographique maîtrisée

Plusieurs scénarios de croissance démographique ont été étudiés en phase de diagnostic, un scénario de croissance « bas » (0,7%), un scénario de croissance tendanciel au vu des données Insee de la période d'analyse du PLU (1,5%) et un scénario de croissance « maîtrisé » (1,1%).

Après une analyse de ces 3 scénarios, le choix a vite tourné autour d'un scénario de croissance maîtrisé avec l'étude de 3 nouveaux scénarios : 0,9% / 1% / 1,1%

Le choix s'est arrêté sur un scénario de croissance « maîtrisé » se basant sur une croissance démographique annuelle moyenne de 1% à l'horizon 2027. Ce choix est en accord avec les tendances de ces dernières années, avec les perspectives mises à jour dans le cadre du projet de SCoT et en cohérence avec le statut de « ville centre » d'Apt.

Le calcul des perspectives est détaillé dans le diagnostic, paragraphe « Les perspectives d'évolution à l'horizon 2027 ». Pour récapituler la méthode :

1. Prise en compte de la diminution de la taille des ménages : application du rythme de décroissance de la taille des ménages à l'horizon 2027.
2. Calcul du nombre de nouveaux habitants à l'horizon 2027, par l'application du taux de croissance annuelle de 1% entre 2012 (recensement Insee de référence) et 2027.
3. Application de la taille moyenne des ménages à la population existante et à la population projetée à horizon 2027 pour obtenir le nombre de résidences principales nécessaires en 2027 pour répondre aux besoins de la population totale.

Le scénario retenu se décline donc comme suit :

Taux de croissance démographique annuelle	1%
Population estimée en 2027	13 907 habitants
<i>soit entre 2012 et 2027</i>	<i>+ 1 928 habitants</i>
<i>soit en moyenne par an</i>	<i>+ 129 habitants/an</i>
Résidences Principales en 2027	6 954
<i>soit entre 2012 et 2027</i>	<i>+ 1497 logements (1500)</i>
<i>soit en moyenne par an</i>	<i>+ 90 logements/an</i>

Déclinaison du scénario de croissance du PLU

Avec ce scénario

- Apt entend demeurer une commune attractive, et souhaite pouvoir répondre aux besoins des ménages actuels, de leurs enfants, et accueillir de nouveaux habitants dans un objectif de maintien d'une population diversifiée (en terme d'âge, de taille des ménages, de catégorie socio-professionnelle, de revenus, etc) ;
- Cette croissance reste mesurée/maîtrisée et compatible avec les capacités d'accueil du territoire, comme expliqué précédemment dans la justification de l'orientation n°1 du PADD ;

Ce scénario de croissance n'a pas été construit isolément, il a été confronté, lors de son élaboration, aux réalités physiques et environnementales du territoire, afin de garantir son réalisme, et sa compatibilité avec l'équilibre social et environnemental du territoire, dans l'esprit de l'orientation n°1 du PADD.

▪ Sur les moyens mis en œuvre en cohérence avec l'objectif de croissance

Le scénario de croissance retenu se justifie notamment par la volonté de garantir aux Aptésiens actuels et à venir la possibilité d'effectuer leur parcours résidentiel sur la commune.

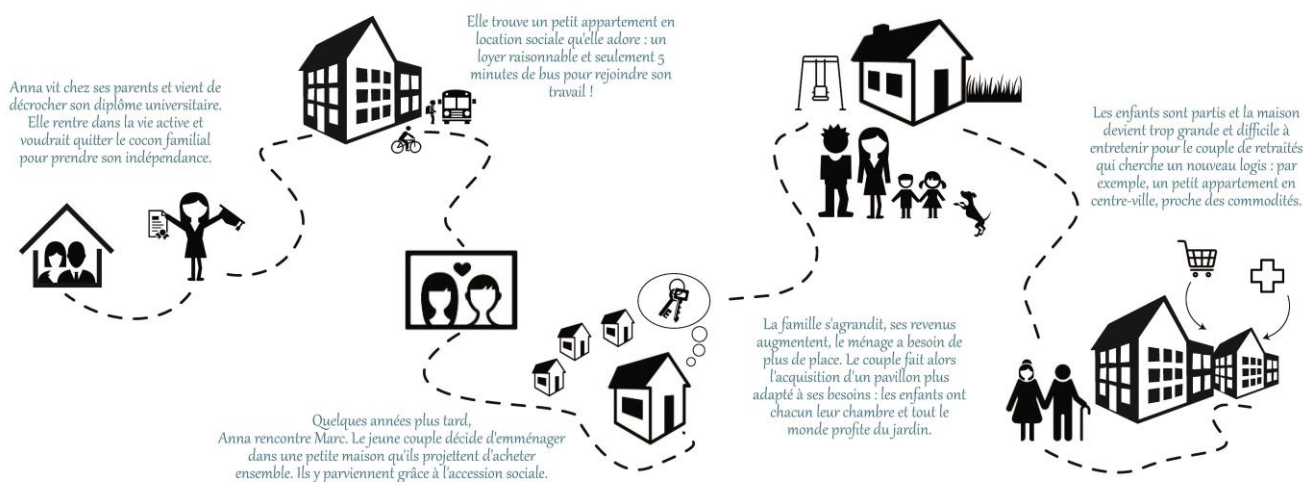


Illustration du parcours résidentiel (source : Cyclades)

Le développement du parc résidentiel se fera : au gré des projets de particuliers, des densifications et des divisions parcellaires d'une part, et grâce à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble plus ou moins importantes d'autre part.

L'analyse des capacités de densification que l'on retrouve dans le Diagnostic du PLU, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillées dans le chapitre suivant de la « Justification des choix retenus » démontrent que le territoire est en capacité d'accueillir ces logements, tout en respectant les limites fixées dans l'Orientations n°1 du PADD.

L'objectif est aussi de miser sur des projets exemplaires sur les différents secteurs de projet en mixant les formes architecturales, en variant les densités selon l'emplacement des projets, en laissant une large part aux espaces verts et aux espaces communs, en répondant à des principes constructifs durables, etc...

Concernant le logement locatif social, la commune d'Apt n'est pas soumise à la loi SRU et n'est donc pas obligée de respecter un pourcentage de Logements Locatifs Sociaux (LLS). Cependant le SCoT affiche pour Apt, au titre de sa qualité de ville-centre, un taux de 20% minimum de LLS à produire sur les nouveaux logements à créer à l'horizon 2030. Ainsi, Apt devra compter environ 300 logements locatifs sociaux (LLS) supplémentaires au terme du PLU, réalisables à travers des Emplacements Réservés spécifiques et un secteur de mixité sociale qui prévoit la réalisation de LLS pour tous les programmes de logements supérieur ou égal à 800 m² de surface de plancher. Apt entend ainsi poursuivre la diversification de son parc également au profit de l'accession sociale, toujours dans cet objectif de faciliter le parcours résidentiel.

Bien entendu, la commune entend poursuivre sa dynamique économique pour accompagner la croissance démographique (cf. Orientation 2.3) :

- Soutien au développement économique et touristique du centre-ville
- Poursuite du développement économique de l'entrée de ville ouest
- Création d'un secteur de loisirs et de tourisme autour du plan d'eau
- Soutien des petites et moyennes entreprises réparties sur le territoire
- Pérennisation de l'activité agricole

▪ **Pour anticiper, la traduction réglementaire de l'orientation 2**

Cette orientation trouve sa traduction réglementaire dans :

- le règlement des zones U et AU, qui prévoit un équilibre entre emprise au sol des constructions (de 5 à 60%) et pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés en ajustant les hauteurs du R+1 au R+2 voire R+4 ponctuellement ;
- la mise en place d'emplacements réservés au titre de l'article L151-41-4 du code de l'urbanisme imposant un nombre minimum de logement locatif social en zone 1AUa pour le secteur Rocade Nord et Sud Saint Michel et en zone UCa et UDb pour le secteur Rocade Nord ;
- l'usage du secteur à pourcentage de logement social prévu par l'article L151-15 du code de l'urbanisme, qui prévoit en zones UA, UB, UC « En cas de réalisation d'un programme de logement supérieur à 800m², 20% du nombre de logements doit être affecté au logement locatif social, dont 1/3 maximum au PLS (Prêt Locatif Social) » ;
- la délimitation des zones UE et 1AUE qui vise à répondre au besoin en développement économique, artisanal et commercial de la commune ;

- les destinations économiques de commerce, de bureau et d'artisanat autorisées dans les zones U et AU à dominante résidentielle afin d'encourager la mixité fonctionnelle et l'économie résidentielle ;
- l'extension du linéaire commercial garantissant la destination économique des rez-de chaussée au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, en centre ancien, le long de la rue de la République et de la place Carnot ;
- la préservation des zones agricoles de la commune, et l'extension du zonage « A » sur d'anciennes zones à urbaniser.

■ **La compatibilité de l'orientation 2 avec le SCoT**

Le PADD s'inscrit dans les orientations du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT suivantes :

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

1/ Accueillir 4 000 nouveaux habitants en garantissant une solidarité au sein du Pays d'Apt Luberon par une organisation territoriale valorisant l'identité de chacun

La commune d'Apt a dimensionné l'évolution de son parc de logements dans la perspective d'un rythme de croissance annuelle de 1%, soit environ 1900 habitants supplémentaires à l'horizon 2027 (par rapport au recensement INSEE 2012). Ce scénario est compatible avec ce que prévoit le SCoT.

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

1/ Conforter le bassin d'emploi du Pays d'Apt Luberon dans sa diversité

1-1 Hiérarchiser et localiser les activités économiques

Le PADD identifie les secteurs de densification et d'extension (limitée) des zones d'activités périphériques au centre-ville. Les actions de requalification des espaces publics du centre-ville, ont également pour objectif de pérenniser et de développer le commerce de proximité, dont l'objectif est de fonctionner en complémentarité des espaces économiques périphériques.

1-2 Créer une destination touristique d'excellence fondée sur une offre diversifiée

Outre la requalification progressive et la revalorisation de ses espaces publics engagée par la Commune, en particulier dans le centre ancien, le PADD met l'accent sur le développement de l'activité touristique et de loisirs aux abords du plan d'eau.

1-3 Un aménagement commercial en faveur des centres villes et notamment celui d'Apt

L'accompagnement pour la rénovation des logements du centre ancien encourage fortement la reprise et/ou le maintien d'activités commerciales en rez-de-chaussée. L'objectif de requalification des espaces publics du centre-ville souhaité par la commune, accompagnera et valorisera également le commerce de centre-ville.

2/ Prioriser la production de logements pour répondre aux besoins des habitants permanents

Le PADD prévoit un potentiel de 1500 logements nouveaux sur le territoire d'Apt, pour accompagner la croissance démographique.

2-1 Créer environ 4 400 logements à horizon 2030 pour tenir l'objectif de 80% en résidences principales et répartir l'offre de logements en fonction de l'armature territoriale

L'augmentation du parc de logements aptésien permettra de dégager ce potentiel de 1500 logements essentiellement en résidences principales, à travers un effort de remise sur le marché de logements vacants (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - OPAH en cours), la densification possible des zones urbanisées et l'ouverture ciblée de nouvelles zones à urbaniser. Selon les secteurs constructibles et leur localisation, l'accent est mis sur des formes urbaines et architecturales diversifiées, allant de la maison individuelle, au collectif R+4 au plus haut, en passant par les maisons groupées ou de l'habitat intermédiaire.

2-2 Offrir plus d'alternatives au parcours résidentiel notamment en direction des actifs et des ménages les plus modestes notamment à travers les logements locatifs sociaux (LLS)

La mixité des statuts d'occupation est requise à l'échelle territoriale et à l'échelle des opérations de construction, au travers des orientations du PADD, afin d'augmenter le parc de logements sociaux, et de le maintenir a minima dans une proportion constante au sein du parc total.

2-3 Améliorer et réhabiliter le parc de logement privé et public notamment sur la ville centre d'Apt :

L'OPAH en cours sur le territoire d'Apt a été reconduite, sur le centre ancien et les faubourgs, au profit de propriétaire occupants, de propriétaires bailleurs, et pour des copropriétés dégradées.

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

5/ Fixer des exigences en termes de qualité pour les projets urbains et les zones d'activités

Le PADD met l'accent sur la réalisation de projets exemplaires à travers la commune, que ce soit en matière de logements ou d'activités, avec un encouragement à la recherche de forme urbaines et architecturales innovantes, et d'objectifs de qualité.

Orientation 3 : ... et renforcer l'attractivité de notre commune

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

3.2. En valorisant toutes les facettes du patrimoine communal

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

▪ Sur le cadre de vie, élément essentiel d'un développement vertueux

Cette orientation, sans être redondante avec les orientations précédentes, fait la synthèse de toutes les pistes d'action en faveur du renforcement de la qualité de vie et de l'attractivité de la commune à laquelle les habitants (et les visiteurs) sont attachés.

Elle met donc l'accent sur l'exemplarité sociale, urbaine et environnementale des futures opérations d'ensemble et constructions, mais aussi sur le développement des modes doux et l'apaisement des circulations à l'échelle de la commune.

La volonté de développer les modes doux, urbains et loisirs, se traduit par la mise en place d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) thématique à l'échelle communale.

En matière de loisirs et de tourisme, l'accent est mis sur le projet de la zone de loisirs autour du plan d'eau, le développement d'itinéraires de loisirs et la valorisation du patrimoine communal qu'il soit agricole, naturel ou architectural.

L'amélioration des entrées de ville est aussi un objectif important du PLU, qui se traduit à travers une OAP thématique à l'échelle de la commune.

▪ Pour anticiper, la traduction réglementaire de l'orientation 3

Cette orientation trouve sa traduction réglementaire dans :

- la qualité urbaine imposée, avec la réglementation des articles 6, 7, 9, 10, 11, 13 de chaque zone ;
- la qualité environnementale imposée par l'article 15 du règlement de chaque zone ;
- le fait que les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés soient exclus de ces règles de recul imposées par les articles 6 et 7, afin de ne pas bloquer leur mise en œuvre ;
- la soumission des secteurs 1AUa et 1AUb à opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone, visant à garantir la cohérence des projets d'aménagement et la qualité des espaces publics ;
- l'interdiction des impasses pour les voies réservées aux modes doux, dans l'article 3 du règlement de chaque zone : « Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse. »

- l'obligation pour les ensembles d'habitations et les bureaux d'aménager des places de stationnement deux-roues (article 11 du règlement des zones) ;
- la création d'un secteur spécifique dédié aux sports et loisirs « UI » et « NI » autour du plan d'eau ;
- la protection du patrimoine environnemental participant à la trame verte et bleue au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;

■ **La compatibilité de l'orientation 3 avec le SCoT**

Le PADD s'inscrit dans les orientations du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT suivantes :

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

3/ Mettre en oeuvre un schéma de mobilité durable adapté à un territoire rural

3.1 - Structurer l'offre de transport en commun autour d'un nouveau Pôle d'Echange Multimodal et la rendre plus attractive

La Commune a déjà engagé des actions de requalification des espaces publics et le PADD prévoit la poursuite des actions engagées en matière de mise en valeur des transports collectifs et des modes doux.

3.2 - Promouvoir les modes actifs comme alternative crédible à la voiture, notamment pour les échelles de proximité

Le PADD identifie les modes doux comme vecteur de renforcement de l'attractivité de la commune, avec un objectif de facilitation des déplacements inter-quartiers, d'accessibilité du centre-ville historique, avec la valorisation de la Véloroute.

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

3/ Inscrire les projets dans la charpente paysagère - Préserver les éléments identitaires du grand paysage

Le PADD s'attache à valoriser toutes les facettes du patrimoine d'Apt, et en particulier, les éléments de patrimoine paysager et végétal ; la préservation des vues, des éléments marquants du paysage (fronts végétaux, végétation urbaine) est recherchée.

Mettre en valeur les silhouettes villageoises – Protéger les reliefs, développer un urbanisme intégré

Le PADD a pour objectif de circonscrire les noyaux villageois dans leur enveloppe urbaine actuelle, afin de préserver leur identité et le paysage.

Préserver les éléments de paysage plus intime, reconnaître et valoriser le patrimoine de proximité

Des bâtiments isolés en secteurs agricole ou naturel peuvent être identifiés en raison de leur intérêt spécifique (architectural, historique, patrimonial, ...), avec possibilité de rénovation et de changement de destination (mesurée et délimitée), afin de permettre leur pérennité.

Préserver ou requalifier le paysage le long des routes

Le PADD a clairement identifié la problématique des entrées de ville sur le territoire communal d'Apt, en mettant en exergue la nécessaire requalification de ces espaces. Les actions sur les espaces publics couplées à des dispositions réglementaires applicables aux nouvelles constructions dans les zones d'activités en entrée de ville, permettront à terme, de revaloriser ces espaces sensibles.

Maintenir les coupures vertes

Le PADD recherche la préservation des coupures vertes identifiées dans le paysage, en délimitant le développement urbain hors de ces zones sensibles.

COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AVEC LE PADD

LES OAP du PLU d'Apt

Chaque secteur de projet structurant du PLU d'Apt fait l'objet d'une OAP.

Les 6 OAP sectorielles sont localisées sur la carte ci-dessous (5 à vocation résidentielle dominante, 1 à vocation économique)



Figure 1 : Localisation des secteurs à OAP

Le PLU d'Apt comporte également deux OAP thématique portant sur l'ensemble du territoire communal :

La première OAP thématique a pour objectif de définir des actions nécessaires pour un meilleur maillage en faveur des modes doux, notamment des piétons et des cyclistes, en milieu urbain comme naturel.

La seconde OAP thématique concerne les entrées de ville. Elle a vocation à définir les « bonnes pratiques » applicables aux entrées de ville de la commune, tant en matière de voirie et d'espace public, que de traitement paysager.

Ce tableau récapitule les principales caractéristiques des OAP sectorielles à vocation résidentielle du PLU d'Apt.

N°	Nom secteur OAP	Superficie	Zonage PLU	Vocation dominante	Nb de logements	Locatif social (*)	Nb LLS (ER)
1	Bories	1,7 ha	UCa	résidentielle	85	20%	17
2	Sud Saint Michel	3 ha	1AUa	résidentielle	120	L.151-41 CU	24
3	Rocade Nord	4 ha	1AUa + UCa + UDb	résidentielle + commerciale	70	L.151-41 CU	14
4	Farette	3,3 ha	1AUc	résidentielle	4 / 5	–	–
5	René Char	14 ha	1AUd	résidentielle	15 / 20	–	–
Total résidentiel				294 / 300	dont 55 LLS mini		

Tableau de synthèse des OAP et production de logements pressentie

Comment les OAP participent à répondre aux besoins de la croissance, dans le respect des limites du territoire

A l'exception de l'OAP de Salignan réservée à l'accueil d'activités économiques, les autres secteurs affichent une dominante résidentielle.

Cependant, cette dominante résidentielle n'exclue pas une mixité fonctionnelle, afin d'accueillir au sein du tissu résidentiel des services, équipements et commerces de proximité.

En matière d'accueil de nouveaux logements, comme détaillé dans le tableau précédent, il est estimé que les 5 secteurs à OAP pourront accueillir environ 300 logements, dont une cinquantaine de Logements Locatifs Sociaux, comme le prévoit la mise en œuvre des articles L151-41-4° et L151-15 du code de l'urbanisme en faveur de la mixité sociale dans l'habitat.

En permettant l'accueil de 300 logements, ces secteurs de projet seront en capacité de répondre à environ 20% des besoins en logements estimés à l'horizon 2027 (pour mémoire besoin de 1 500 Résidences Principales.)

Viennent en complément pour répondre à ce besoin :

- la rénovation de logements vacants du centre historique dans le cadre de l'OPAH : soit environ 150 logements remis sur le marché sur la période 2012-2027,
- les capacités de densification des parcelles encore non bâties ou très peu densément bâties : environ 1 240 logements - si toutes les parcelles étaient densifiées d'ici 2027 - (cf. analyse des capacités de la zone bâtie du Diagnostic).

Et un potentiel ramené à moins de 1000 logements (990), en considérant une rétention foncière de 50% (au lieu de 40%) sur les parcelles non bâties de 250 m² et plus, associée à une rétention de 80% (au lieu de 70%) sur les parcelles supérieures à 500 m² à diviser pour tenir compte des pratiques réelles observées sur la commune.

En parallèle, et pour être au plus juste dans les estimations, il convient de prendre en compte environ 150 logements réalisés entre 2012 et 2017 (base cadastrale pour évaluer le potentiel disponible).

	Nbre de logements pressentis	% des besoins estimés (soit 1500 logements)
Remise sur le marché de logts vacants	150	6,6 %
Constructions réalisées 2012/2017	150	
OAP	300	20 %
Potentiel de densification de la zone bâtie	1 236 / 990	82,4 %
TOTAL	1 836 / 1 590	122 à 106 % des besoins

La répartition de la production potentielle de logements au sein du PLU

Les éléments ci-dessus permettent de constater :

- la répartition de la production entre opérations d'ampleurs différentes, de la réhabilitation, à la division parcellaire d'initiative privée en passant par l'opération d'aménagement d'ensemble sur plusieurs hectares ;
- la part notable du potentiel de densification de la commune, susceptible de variation,
- le rôle non négligeable des secteurs à projets (OAP), qui permettront de répondre à 1/4 des besoins en logements sur la commune à travers des opérations structurées.

Le projet communal présente un excédent foncier de 336 logements à l'horizon 2027 dans l'hypothèse maximale de potentiel de densification. Cet excédent s'établit à 90 logements en retenant l'hypothèse plus réaliste correspondant aux pratiques observées sur le territoire communal.

Comment les OAP s'inscrivent dans les objectifs de qualité urbaine du PADD

L'objectif du PLU d'Apt, tel qu'il transparaît dans le PADD, n'est pas de faire de la « quantité », mais prioritairement de la « qualité ». Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent donc dans la continuité du PADD, en insistant notamment sur :

- les formes urbaines et les densités (35 logements/hectares en moyenne pour des opérations mixtes, de l'individuel groupé au petit collectif),
- la mixité fonctionnelle et sociale,
- la desserte, notamment modes doux (à travers l'orientation thématique comme à travers les orientations sectorielles),
- l'insertion paysagère des opérations,
- lorsque des enjeux ont été identifiés, le respect de la biodiversité.

Il faut également noter la volonté de voir s'urbaniser les secteurs les plus importants sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone ou du secteur, pour garantir la cohérence du projet urbain et la mutualisation des équipements (desserte, gestion des eaux pluviales, etc.).

Le tableau ci-après synthétise la concordance entre les orientations du PADD et les OAP.

Orientation du PADD	OAP modes doux	OAP Entrées de ville	1 Les Bories	2 Sud Saint Michel	3 Rocade Nord	46 Farette	5 René Char	6 Salignan
1.1. Dans un objectif de préservation de notre patrimoine agricole, naturel et forestier			+	+	+	+	+	
1.2. Dans un objectif de préservation de prise en compte des enjeux environnementaux			+	+	+	+	+	+
1.3. Dans un objectif de rationalisation des équipements publics et de limitation des déplacements	+		+	+	+	+	+	
2.1. En nous fixant des objectifs maîtrisés en matière de croissance démographique	<i>Les objectifs tiennent compte de la capacité du territoire, donc des secteurs à OAP</i>							
2.2. En misant sur des projets exemplaires à travers la commune	+		+	+	+	+	+	
2.3. En poursuivant notre dynamique économique								+
3.1. En améliorant le cadre de vie des aptésiens et des touristes	+		+	+	+	+	+	
3.2. En valorisant toutes les facettes du patrimoine communal	+		+	+	+	+	+	
3.3. En améliorant les entrées de ville, espaces porteurs d'image	+	+						

Tableau 1 : Principales orientations du PADD auxquelles répondent les OAP

L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation

L'article L151-7 du code de l'urbanisme prévoit que « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

[...] 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; »

Parmi les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles du PLU d'Apt, on distingue les zones urbaines dites U, des zones à urbaniser dites « ouvertes » 1AU.

Les OAP situées en zone U ne sont pas concernées par l'échéancier prévisionnel, étant immédiatement constructibles comme celles des Bories, et une partie de la « Rcade Nord ».

Les OAP situées en zone 1AU (Rcade Nord, Sud Saint Michel, Farette, et René Char), ne sont soumises à aucune procédure d'évolution du PLU.

L'urbanisation de certains secteurs (Sud Saint Michel, Rcade Nord, et Les Bories) est toutefois soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone, réalisable par phases successives, afin de garantir un projet urbain cohérent en entrée de ville, ainsi que la mutualisation de la desserte, des équipements, espaces publics...

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

Présentation des grandes lignes du zonage et du règlement

Le découpage du territoire en zones U, AU, N et A, dimensionnées en cohérence avec le projet communal

Les documents réglementaires du PLU ont été élaborés pour tenir compte des réalités urbaines et techniques du territoire, ainsi que des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles de la commune :

- Les zones urbanisées et desservies par les réseaux sont inscrites en zone urbaine U. Une zone UA pour le centre historique et les hameaux agricoles ; UB pour le faubourg ; une zone UC pour le tissu mixte ; une zone UD pour le tissu résidentiel pavillonnaire ; une zone UE pour les zones d'activités économiques et une zone UI pour une zone d'aménagement de loisirs autour du plan d'eau.
- Les zones urbanisées insuffisamment desservies par les réseaux, situées dans la zone bâtie ou en continuité, sont inscrites en zone 1AU « ouverte », les réseaux présentant une capacité suffisante en bordure de zone. Elles seront urbanisées soit au fur et à mesure du raccordement aux réseaux, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les secteurs de projet destinés à accueillir les opérations d'aménagement d'ensemble à dominante résidentielle ou économique, qui permettront de répondre aux besoins de la croissance à l'horizon du PLU, sont inscrits en zone urbaine ou en zone à urbaniser « ouverte » 1AU. En effet, certains secteurs de projet comme les Bories sont situés en zone urbaine et participent à la densification de la zone déjà bâtie. Ils sont déjà raccordés aux réseaux et sont déjà partiellement accessibles. Les secteurs en zone à urbaniser correspondent à des opérations de densification (Rocade Nord, Sud Saint Michel). A l'échelle d'une opération d'ensemble obligatoire, ils nécessitent des travaux plus importants, dont la réalisation peut être échelonnée et phasée par tranches (réalisation d'accès viaires, travaux de raccordement en matière de réseaux, ainsi que des études de pré-opérationnelles permettant de préciser le programme des constructions - dont gestion des eaux pluviales).
- Les espaces naturels et agricoles sont respectivement en zones « N » et « A », indicés selon leurs particularités. Les zones naturelles et agricoles protégées au titre de leur intérêt écologique majeur ont été indicées « p ».



Zones PLU

Echelle : 1 / 11000

Historique de l'élaboration du PLU :

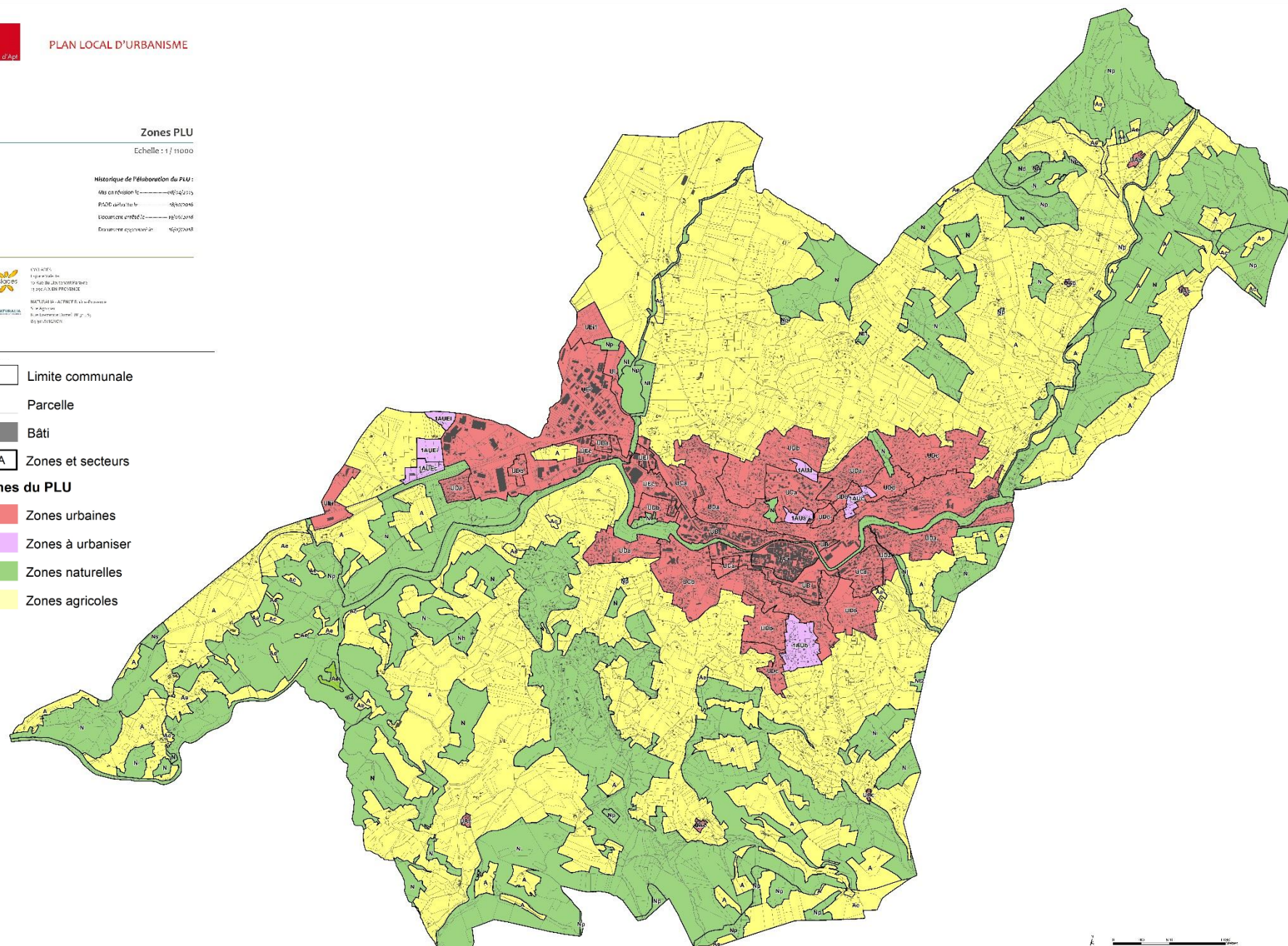
Date de révision : 04/2015
 PLU initial : 04/2010
 Document arrêté : 04/2015
 Dernière modification : 04/2015



- Limite communale
- Parcelle
- Bâti
- Zones et secteurs

Zones du PLU

- Zones urbaines
- Zones à urbaniser
- Zones naturelles
- Zones agricoles



Carte 2 : Zones du PLU

Les autres outils réglementaires mis en œuvre

Par ailleurs, les différents outils réglementaires mis à disposition par le code de l'urbanisme ont été mis à profit pour :

- Garantir la mixité sociale dans l'habitat : L151-41 4° et L.151-15 du code de l'urbanisme ;
- Garantir la mixité fonctionnelle, avec le maintien de rez-de-chaussée à vocation commerciale le long du linéaire identifié : L151-16 du code de l'urbanisme ;
- Prévoir la réalisation des équipements publics nécessaires au développement de la commune (L.151-41 1° à 3° du code de l'urbanisme) ;
- Protéger le patrimoine paysager ou bâti de la commune : il s'agit de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Protéger le patrimoine végétal et la trame verte et bleue de la commune : il s'agit de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que des EBC (Espaces Boisés Classés) prévus au L113-1 du code de l'urbanisme ;
- Permettre le changement de destination pour plusieurs bâtiments : L151-11 du code de l'urbanisme.

Enfin, les risques connus ont été intégrés à l'élaboration du PLU. L'aléa inondation et l'aléa incendie sont à ce titre reportés sur le plan de zonage réglementaire. Les autres risques sont annexés au dossier de PLU. Il y est fait référence dans le règlement du PLU pour garantir leur prise en compte (cf. paragraphe suivant).

La prise en compte des risques

Les risques et nuisances exposés dans l'état initial de l'environnement ont été repris dans les dispositions générales du règlement écrit. Le règlement permet non seulement de rappeler quels sont les risques et les nuisances qui impactent la constructibilité sur la commune, mais également de rappeler l'obligation de consulter les annexes du PLU pour bénéficier de l'information complète.

On retrouve ainsi les Servitudes d'Utilité Publique (Gaz), ainsi que les contraintes diverses et aléas (ex : aléa inondation, nuisance sonore etc...) dans le dossier des annexes du PLU.

Deux aléas ont toutefois été reportés sur la planche de zonage générale, en raison de leur importance en matière de superficie couverte et de règles liées, et surtout en l'absence de Plan de Prévention des Risques qui aurait constitué une Servitude d'Utilité Publique ; il s'agit de l'aléa inondation et de l'aléa incendie.

L'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Coulon-Calavon a été prescrite par arrêté du 26 Juillet 2002. Deux études ont permis de définir l'aléa sur le bassin versant du Calavon-Coulon :

- Etude hydrogéomorphologique réalisée par le bureau d'études H2geo, validée en 2007, sous maîtrise d'ouvrage Etat (DDAF84) ;
- Etude hydraulique, menée sur la période 2010-2016 par le bureau d'études SAFEGE sous maîtrise d'ouvrage Etat pilotée par la DDT84.

Les 3 niveaux d'aléa, définis en fonction de la hauteur d'eau et de la vitesse d'écoulement, sont reportés sur la planche « *Règlement graphique - Risques* » ainsi que l'aléa résiduel (hydrogéomorphologique) :

- aléa faible (en jaune sur le plan de zonage) : les zones où la vitesse d'écoulement et les hauteurs d'eau restent inférieures à 0,5 mètre ;
- aléa modéré (en orange sur le plan de zonage) : les zones où la vitesse d'écoulement et les hauteurs d'eau atteignent entre 0,5 mètre et 1 mètre ;
- aléa fort (en rouge sur le plan de zonage) : les zones où la vitesse d'écoulement et les hauteurs d'eau peuvent atteindre plus d'1 mètre.
- aléa résiduel (en bleu sur le plan de zonage).

Sont concernées par l'aléa les zones UA, UB, UC, UD, UE, 1AUE, N et A. Le règlement lié aux zones d'aléas est reporté dans les dispositions générales du règlement du PLU. Le Porter à Connaissance transmis par le Préfet est annexé au PLU.

Le risque feux de forêt selon la carte d'aléa départementale et le niveau d'équipement de la zone, apparaît sur le règlement graphique plan de zonage « *Règlement graphique - Risques* ». Trois niveaux d'aléa sont définis : aléa très fort, aléa fort, et aléa moyen.

Sont concernées par l'aléa feux de forêt les zones UD, A et N. Le règlement lié aux zones d'aléas est reporté dans les dispositions générales du règlement du PLU.

La mixité sociale dans l'habitat

Deux outils offerts par le code de l'urbanisme ont été mis à profit pour diversifier le parc de logements, et s'inscrire dans l'objectif de production de logement social défini par le SCoT pour la commune d'Apt :

- **L'article L151-41-4° du code de l'urbanisme**

Les principaux secteurs de projet, en zone à urbaniser, pour lesquels le nombre de logements a pu être estimé avec suffisamment de précision, font l'objet d'un emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme.

Cela se traduit sur le zonage par une trame spécifique, et dans la liste des emplacements réservés, avec un nombre minimum de logements imposés dans un objectif de mixité sociale. Le tableau ci-dessous fait la synthèse de l'usage de l'article L.151-41 4° :

(LLS = logement locatif social)

N° ER	Secteur concerné	Nombre de logements imposés par typologie
1	Sud Saint Michel	24 LLS minimum
2	Rocade Nord	14 LLS minimum

- **L'article L151-15 du code de l'urbanisme**

Dans les zones UA, UB et UC, le règlement, conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, prévoit : « *En cas de réalisation d'un programme de logement supérieur ou égal à 800m² de surface de plancher, 20% du nombre de logements doit être affecté au logement locatif social, dont 1/3 maximum au PLS (Prêt Locatif Social).* »

Le secteur de projet des Bories devrait par exemple pouvoir accueillir au moins 17 logements sociaux grâce à ce dispositif, au regard du nombre de logements prévus dans la zone.

- **Au total**

- 793 logements locatifs sociaux (LLS) recensés sur la commune en 2012 (source CCAS) ;
- 38 LLS prévus via l'article L151-41 4°

Application de l'article L151-15 : au moins 17 logements sur le secteur des Bories, et ceux à réaliser au fil des opérations en zone urbaine, et le futur conventionnement des logements du quartier Saint Michel.

Avec un prévisionnel de 1500 logements à créer à l'horizon 2017 pour répondre aux besoins liés à l'évolution démographique, l'obligation de s'inscrire dans l'objectif fixé par le SCoT d'un taux de 20% minimum de LLS à produire sur ces nouveaux logements à créer, et les dispositions mises en place à cet effet, Apt devrait pouvoir compter près de 1100 LLS en 2027.

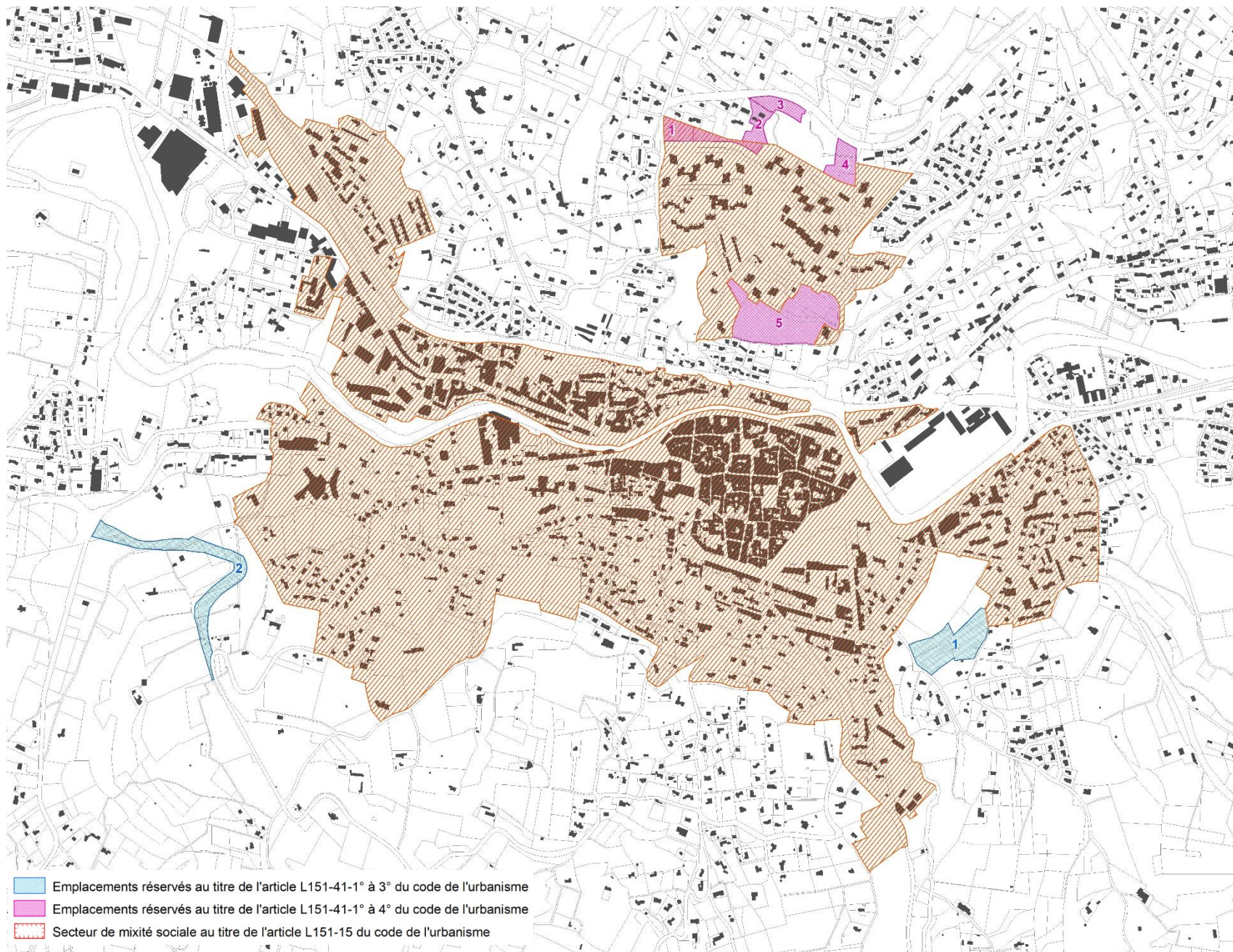


Figure 2 : Mixité sociale : Emplacements Réservés et secteur de mixité

Les linéaires commerciaux

Au sein de la zone urbaine non spécialisée ont été identifiés des linéaires de voie, le long desquels la diversité commerciale est à maintenir, à encourager. Ainsi, il est fait application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme le long de :

- la rue de la République,
- la place Carnot.

Le long de ces linéaires repérés sur le règlement graphique, les destinations autres que le commerce (au sens activités économiques de détail et de proximité, d'achat et de vente de biens, ou de services de type artisanal comme pressing, coiffeur, cordonnier, photographe ... à l'exclusion des services à caractère immatériel ou intellectuel de type banques, assurances, agences de voyage...), ainsi que le changement de destination de ces commerces vers d'autres activités ou de l'habitat, sont interdits.

Cette disposition est explicitement prévue dans l'article 1 du règlement du secteur UAa. Ainsi, les rez-de-chaussée occupés par une activité économique à vocation commerciale ne pourront pas se transformer en logement ou en activités non commerciales.

Cet outil s'inscrit en réponse à l'orientation n°2.3 du PADD, puisqu'il vise à conserver la dynamique économique « en centre-ville ».

La protection du patrimoine, du paysage et de la biodiversité (trame verte et bleue)

▪ L'article L151-19 du code de l'urbanisme

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme dispose : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

A ce titre, le présent PLU identifie une vue remarquable d'Apt depuis le quartier de Saint-Michel.

L'aménagement de la zone 1AUa devra garantir la préservation de cette vue remarquable sur le centre d'Apt, et son accès au public. La « privatisation » totale de la vue est ainsi interdite.

▪ L'article L151-23 du code de l'urbanisme

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme dispose : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. »

Ils sont identifiés :

- Par des hachures vertes pour les espaces à enjeux écologiques à préserver dans les zones à urbaniser ;
- Par un aplat de couleur vert foncé pour le réseau de mares et boisements associés ;
- Par un aplat de couleur vert bleu pour la fonctionnalité des cours d'eau et la ripisylve ;
- Par un aplat de couleur vert clair pour les espaces fonctionnels des plantes messicoles ;
- Par des points verts pour les zones de nature et silence ;
- Par des points vert clair pour les arbres remarquables.

Tous ces éléments sont protégés en raison de leur intérêt écologique et paysager. Ces espaces ont été identifiés à travers les documents règlementaires (SAGE notamment) et un travail collaboratif entre le bureau d'études Naturalia et le Parc Naturel Régional du Luberon.

▪ **Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme**

Comme l'indique l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme : « les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer (...). ».

Dans le cadre de la révision du PLU d'Apt, la plupart des Espaces Boisés Classés (EBC) ont été maintenus par rapport au POS. Le classement en EBC a été utilisé pour renforcer la protection de boisements importants en zone naturelle ou agricole mais aussi en zone urbaine au niveau des entrées de ville ou des espaces naturels de la commune. Pour les EBC situés aux abords des cours d'eau, le choix s'est porté sur le L151-23 du code de l'urbanisme précédemment détaillé.

Certains EBC ont été supprimés car ils étaient situés sur des constructions existantes.

Si l'on établit le bilan des surfaces classées en espace boisé, ce sont au total 143ha de boisements qui sont protégés par le projet de PLU.

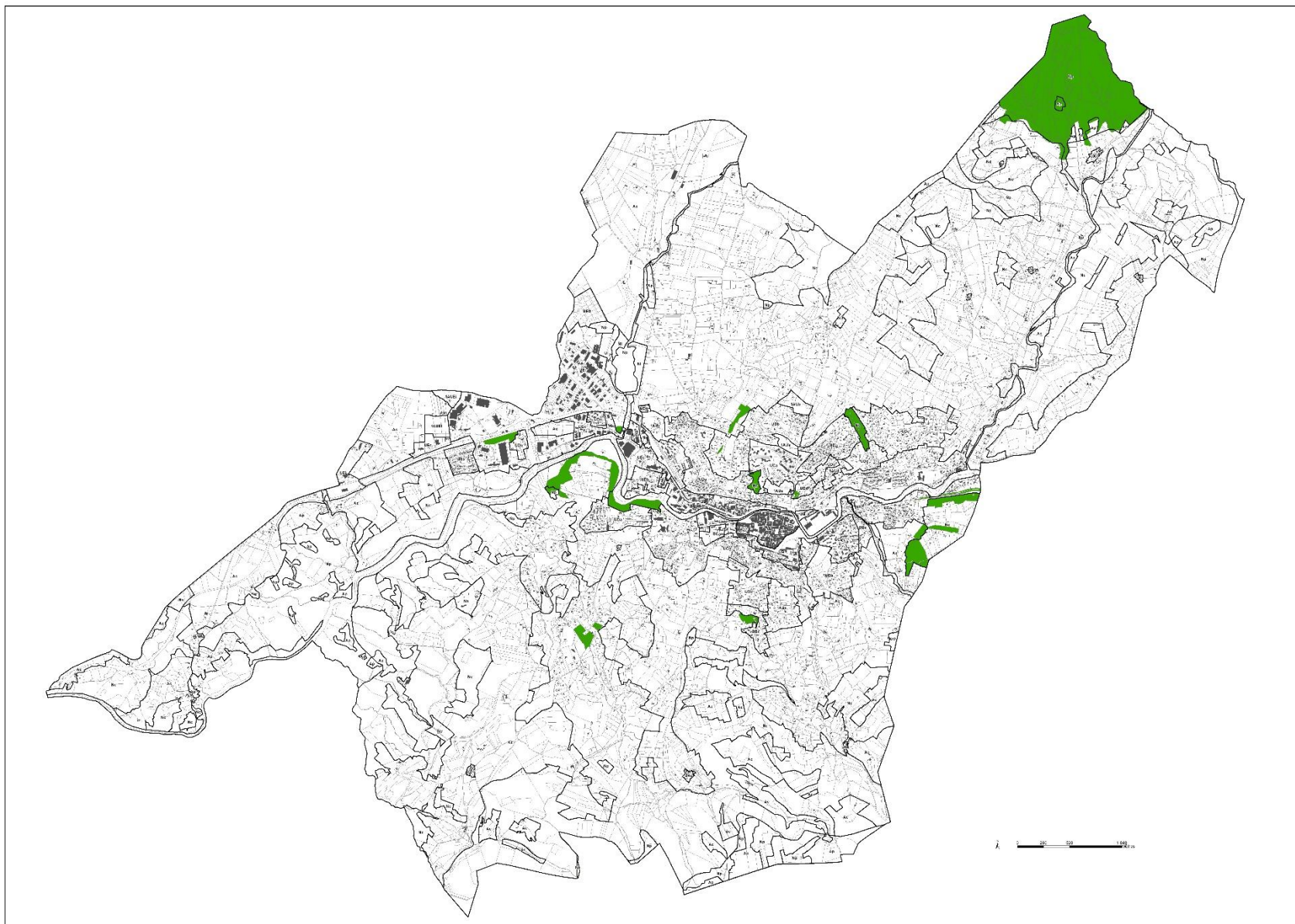


Figure 3 : Les Espaces Boisés Classés du PLU révisé
Rapport de présentation - Explication des choix retenus

La prise en compte de la suppression du COS et des superficies minimales de terrain par la loi ALUR

Les articles 5 « Caractéristiques des terrains » et 14 « Coefficient d'occupation des sols » des règlements de PLU ont été supprimés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Afin de conserver la logique rédactionnelle du règlement, ils apparaissent dans le corps des règles mais ne sont pas renseignés.

La suppression de ces règles a entraîné un usage plus strict des autres articles déterminants les gabarits de construction.

Le changement de destination

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme dispose :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...] 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. (CDNPS) ».

Dans ce cadre, la Commune a souhaité identifier des bâtiments dans les zones A et N du présent PLU, afin de permettre l'entretien du bâti existant dans ces zones - certains pouvant présenter un intérêt patrimonial - mais également la pérennisation des activités existantes, en autorisant des activités complémentaires dérivées. Ces bâtiments sont numérotés et repérés (étoile rouge) sur les documents de zonage du règlement graphique. La commune a délimité le changement de destination qui peut se réaliser uniquement dans les volumes existants, et sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Des dispositions réglementaires encadrent ce changement de destination :

L'article 12 des Dispositions Générales du Règlement du PLU précise que :

- . les changements de destination s'appliquent au bâtiment identifié par un symbole (étoile rouge) sur le plan de zonage,
- . Ils sont autorisés dans les volumes existants de la construction, sans augmentation de l'emprise au sol, et sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole.
- . Les activités admises dans le cadre de ce changement de destination doivent rester des activités annexes de l'exploitation d'origine.

En complément, l'article 2 des zones A et N – Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières, précise que : « *Les changements de destination des bâtiments existants, identifiés et repérés au document graphique, sont autorisés et appréciés notamment dans le cadre des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, et selon les indications et la liste précisées à l'article 12 des Dispositions Générales du présent règlement. Ils s'appliquent au bâtiment principal, hors annexes et dépendances diverses.* »

Les bâtiments concernés sont :

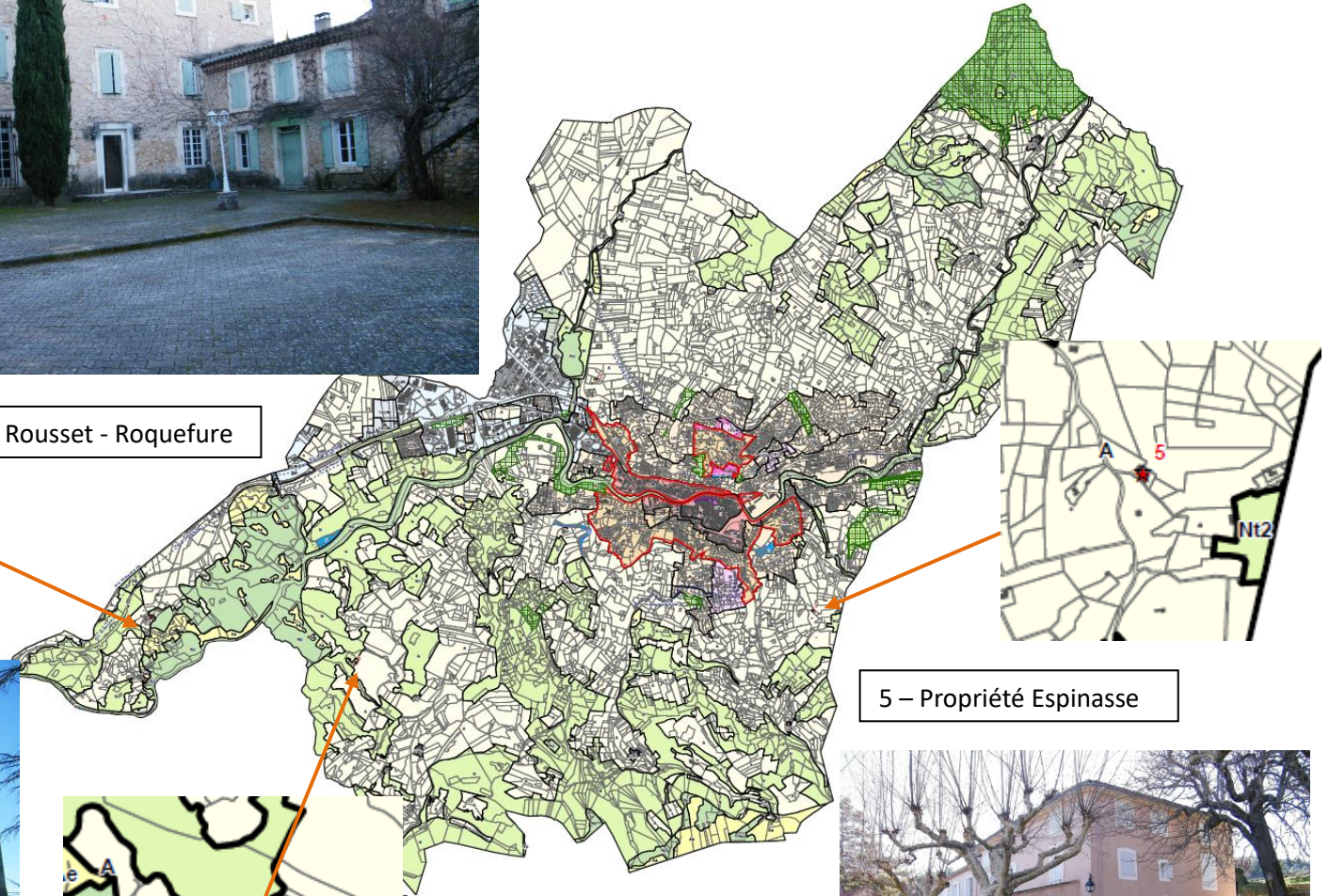
- Essentiellement des constructions à vocation agricole/viticole pour lesquelles un changement de destination pourra permettre une diversification économique complémentaire aux activités existantes, et ainsi, en assurer la pérennité : Domaine Viticole de l'Isolette, Propriétés Lavabre et Espinasse, en zone A,
- Le Centre de Loisirs (zone N) et la propriété Rousset à Roquefure (zone A) sont également répertoriés sous cette rubrique, afin de permettre la relance des activités économiques, et la valorisation du bâti existant.

Liste des bâtiments repérés, pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

N° de repérage sur le zonage	Bâtiments repérés	Observations diverses
1	Propriété Rousset, Roquefure	Zone A. <i>Activité actuelle Hôtellerie Restauration. Autorisation pour commerces de détail de produits locaux du terroir, accueil hôtelier classique et/ou de type gîtes ruraux, et pour constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</i>
2	Domaine viticole de l'Isolette	Zone A. <i>Autorisation pour commerce de détail de produits locaux du terroir, et activités de tourisme de type accueil hébergement hôtelier classique et/ou de type gîtes ruraux, en diversification et complémentarité de l'activité agricole</i>
3	Centre de Loisirs	Zone N à proximité stade de foot. <i>Autorisation pour activités de tourisme de type accueil hôtelier classique et/ou de type gîtes ruraux,</i>
4	Propriété Lavabre	Zone A, au Sud-Est du plan d'eau La Raille. <i>Autorisation pour activités liées au tourisme de type commerce de détail de produits locaux du terroir, accueil hébergement hôtelier et/ou de type gîtes ruraux, agro-tourisme en lien avec le plan d'eau, en vue de diversifier et maintenir une activité viable pour l'économie agricole et locale</i>
5	Propriété Espinasse	Zone A. <i>Autorisation pour commerce de détail de produits locaux du terroir et activités de d'agro-tourisme, accueil hébergement hôtelier classique et/ou de type gîtes ruraux, en diversification et complémentarité de l'activité agricole</i>



1 – Propriété Rousset - Roquefure

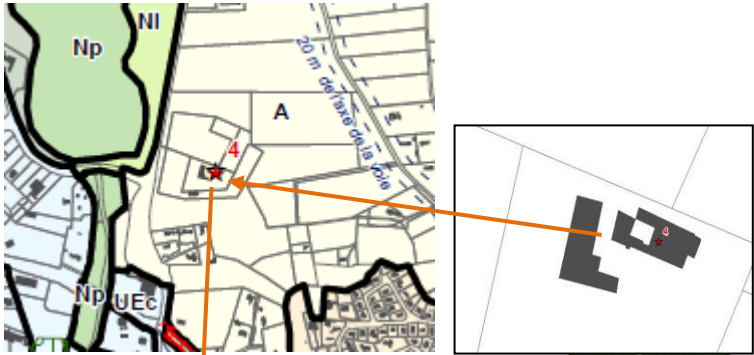


5 – Propriété Espinasse

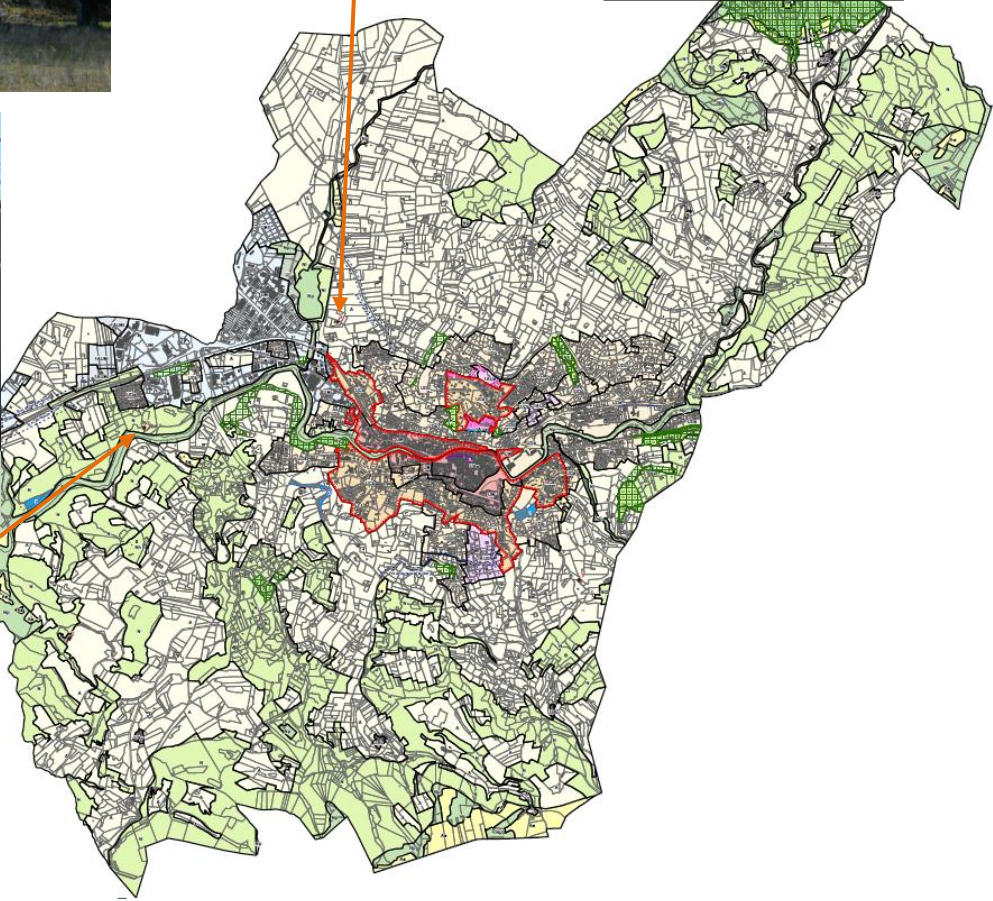
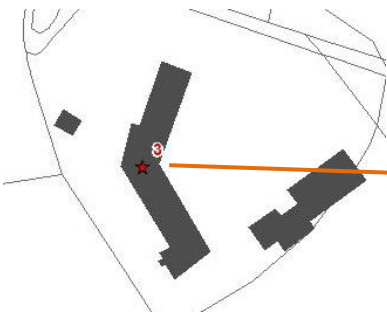


2 - Domaine Viticole de l'Isolette





3 – Centre de Loisirs



Justification de la délimitation et du règlement de la zone naturelle « N »

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Elle se divise en huit secteurs :

- un secteur **Np**, correspondant aux espaces naturels strictement protégés de la commune en raison de leur intérêt écologique majeur (Natura 2000, zones humides départementales, secteurs à valeur biologique majeure, espace de mobilité du Calavon notamment),
- un secteur **Nl**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL), correspondant à la zone de loisirs proche du plan d'eau, pouvant accueillir notamment des installations temporaires liées aux activités saisonnières de loisirs,
- un secteur **Nj**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL), correspondant aux jardins familiaux au sud-est de la commune,
- un secteur **Nt1**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) correspondant au camping la Clé des Champs au nord de la commune,
- un secteur **Nt2**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) correspondant au camping Le Luberon situé à cheval sur Apt et Saignon, et soumis à l'aléa incendie de forêt fort,
- un secteur **Ns**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) pour la requalification d'une aire d'accueil des gens du voyage en voie de sédentarisation et/ou sédentarisés,
- un secteur **Nh**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) pour le maintien de l'activité touristique du centre de vacances des Mayols,
- un secteur **Nd**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL), correspondant à l'installation de stockage des déchets inertes (ISDI) des Jeans-Jeans.

La délimitation de la zone naturelle et ses secteurs

Afin de délimiter les zones naturelles du PLU, un travail très fin a été réalisé. En effet, une redélimitation à la parcelle près a été nécessaire afin de tenir compte de l'évolution du territoire au cours de ces dernières décennies, de l'occupation réelle des sols et des besoins liés au développement futur de la commune.

Concernant la délimitation des contours de la zone naturelle dans sa globalité :

- Des parcelles déjà cultivées classées en zone naturelle au POS ont été reclassées en zone agricole.
- Les « réserves » de terrain potentiellement urbanisables qui avaient été établies dans le cadre du POS à travers les zones NA, dont la conservation en tant que zone à urbaniser n'est pas apparue nécessaire pour répondre aux besoins du PLU à l'horizon 2030, ont été reclassées en zone naturelle.
- De même, les zones NB du POS, éloignées de la zone urbaine, ont été reclassées en zone naturelle afin de stopper le mitage sur les zones naturelles et agricoles
- Ponctuellement, afin de rectifier des erreurs du POS, certaines parcelles ont été soit enlevées, soit ajoutées à la zone naturelle.

Concernant la délimitation des différents secteurs de la zone naturelle, une distinction a été opérée pour chaque zone naturelle possédant des caractéristiques propres et nécessitant une réglementation spécifique :

- Le secteur Np concerne les espaces naturels strictement protégés de la commune en raison de leur intérêt écologique :
 - Les zones humides départementales,
 - Les espaces de mobilité du Calavon
 - Natura 2000
 - Les espaces à Valeur Biologique Majeur (VBM)
 - La zone de compensation « tulipe » de la zone Perréal (Conseil National de la Protection de la Nature)

Ces espaces couvrent une superficie d'environ 406 hectares, soit environ 9% du territoire.

- Le secteur NI est un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) qui correspond à la zone de loisirs autour du plan d'eau. Seuls les constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics, en particulier liés aux activités ludiques, sportives ou de loisirs en lien avec le plan d'eau sont autorisés. Sont autorisés en complément, les installations temporaires commerciales ainsi que les aires de stationnement.

Ce secteur couvre une superficie d'environ 6,6 hectares, soit environ 0,15% du territoire.

- Le secteur Nj correspond aux petits jardins familiaux situés au sud-est de la commune. Pour ce secteur, il s'agit de conserver l'aspect et le fonctionnement général des jardins en permettant notamment les aménagements nécessaires à leur entretien (petits cabanons réglementés en hauteur et emprise au sol).

Ce secteur couvre une superficie d'environ 1,4 hectares, soit environ 0,03% du territoire.

- Les secteurs Nt1 et Nt2 sont des STECAL concernant les deux campings existants la Clé des Champs et Le Luberon, où l'objectif est de conserver le fonctionnement général des campings.

Ce secteur couvre une superficie d'environ 3 hectares, soit environ 0,06% du territoire.

- Le secteur Ns est également un STECAL, correspondant à une zone d'accueil des gens du voyage sédentarisés ou en cours de sédentarisation,

Ce secteur couvre une superficie d'environ 2,5 hectares, soit environ 0,05% du territoire.

- Le secteur Nh est un STECAL défini pour maintenir et conforter l'activité touristique du centre de vacances des Mayols.

Ce secteur couvre une superficie d'environ 5,5 hectares, soit environ 0,12% du territoire. Ce secteur a été réduit d'environ 1,5 hectare par rapport à sa précédente emprise au POS, pour tenir compte du risque incendie. Dans un souci de limitation de la consommation d'espace et d'intégration dans les paysages environnants, le Coefficient d'Emprise au Sol a été sensiblement diminué pour passer de 30 à 10%, et la hauteur de 9 à 7 m.

- Le secteur Nd est un STECAL destiné au maintien du fonctionnement du centre de stockage des déchets inertes (enfouissement).

Ce secteur couvre une superficie d'environ 8 hectares, soit environ 0,18% du territoire.

Enfin, la zone N regroupe l'ensemble des zones naturelles non concernées par un des secteurs mentionné ci-dessus. Elle inclut notamment la plupart des anciennes zones NB du POS, dans lesquelles les extensions limitées des constructions sont autorisées.

La zone N couvre une superficie d'environ 1 124 hectares, soit environ 25% du territoire.

Au total, l'ensemble de la zone Naturelle et de ses secteurs couvre 34,5% de la superficie communale et 1 558 ha.



PLAN LOCAL D'URBANISME

Zones naturelles

Echelle : 1 / 10000

Historique de l'élaboration du PLU :

- Mis en révision le : 08/03/2015
- PSUD antérieur le : 08/03/2010
- Duvaroux arrêté le : 09/02/2010
- Duvaroux approuvé le : 06/02/2010



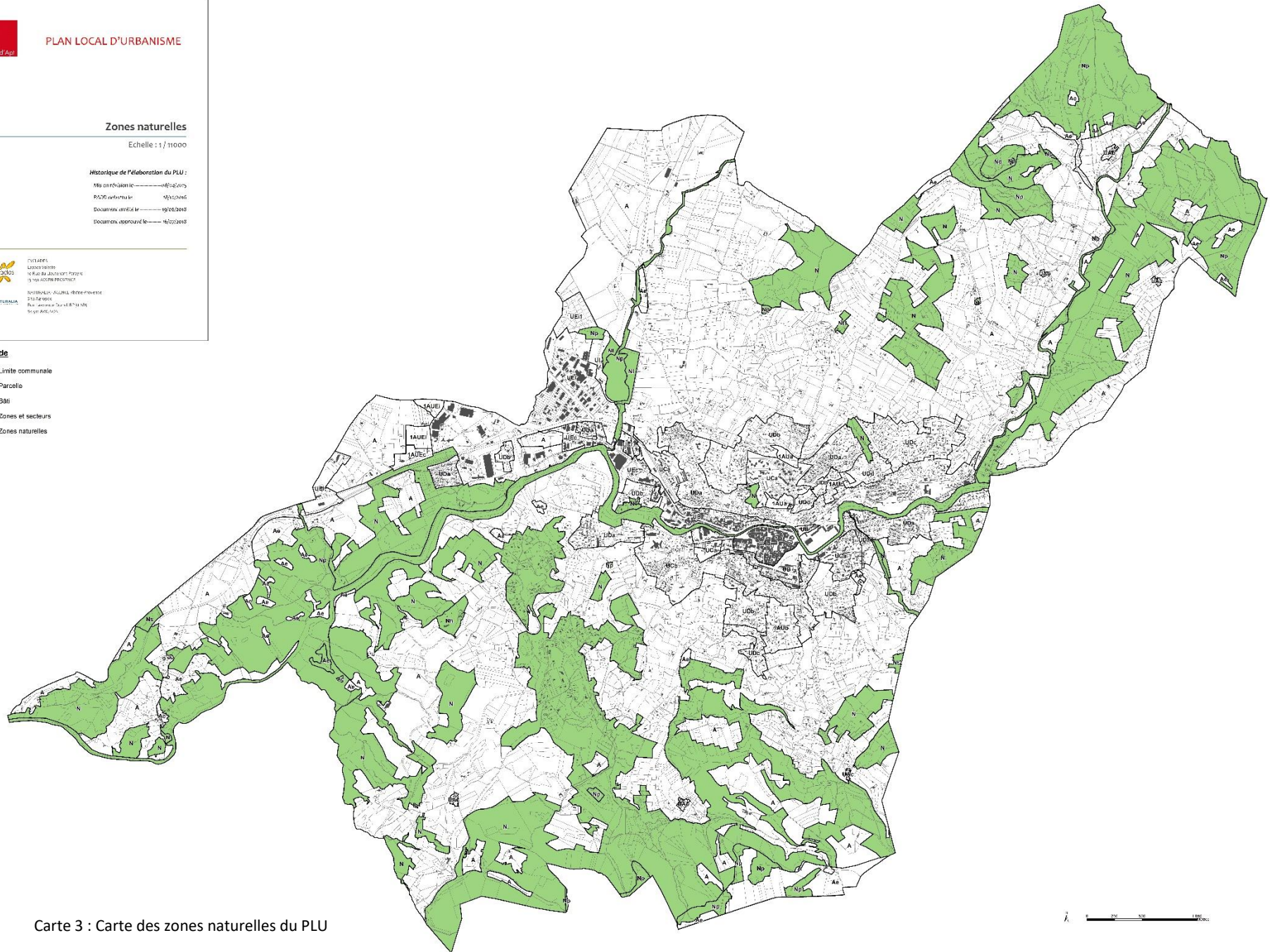
CYTOSIDE
espace vert
N° 100 de la zone urbaine
de la commune d'apt



NATURALIA
N° 100 de la zone urbaine
de la commune d'apt

Légende

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti
- UA
- Zones et secteurs
- Zones naturelles



Carte 3 : Carte des zones naturelles du PLU



Le règlement de la zone N

Le règlement de la zone N, dans les articles 1 et 2, décline pour chacun des secteurs ce qu'il est possible de faire ou non et à quelles conditions :

De manière générale, dans la zone N, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole sont autorisées ainsi que des extensions mesurées des habitations.

- En secteur Np, seules les installations d'intérêt collectif nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont autorisés, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde de la biodiversité remarquable, des espaces naturels et des paysages.
- Le secteur Nl est un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité Limitées) dans lequel les possibilités sont limitées aux occupations temporaires à usage commercial en lien avec le plan d'eau, aux aires de stationnement non imperméables indispensables à la gestion de la fréquentation. Sont également admises les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, liées à des activités ludiques, sportives ou de loisirs en lien avec le plan d'eau, sous réserve d'une insertion paysagère, environnementale et architecturale satisfaisante et ne portant pas atteinte aux stations d'espèces protégées faunistiques ou floristiques connues ;
- Le secteur Nj est un STECAL qui autorise toutes les constructions d'annexes et les installations nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des jardins familiaux.
- Le secteur Nt1 concernant le camping de la Clé des Champs est un STECAL autorisant l'aménagement de terrains de camping à raison d'une densité maximum de 70 emplacements par hectare ainsi que toutes les constructions et installations collectives nécessaires au fonctionnement du camping.
- Le secteur Nt2 est un STECAL qui concerne le camping Le Luberon situé à cheval sur Apt et Saignon, soumis à l'aléa incendie fort, dans lequel seuls les bâtiments, aménagements et travaux d'entretien visant à améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, la sécurité et l'hygiène des occupants, des terrains de camping ou de caravaning existants antérieurement à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, sont autorisés, sans modification de leur capacité d'accueil.
- Le secteur Ns est un STECAL autorisant les constructions et installations nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage sédentarisés ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles soient particulièrement intégrées au paysage environnant ;
- Le secteur Nh est un STECAL, dans lequel seules les villages de vacances et installations liées à l'activité sont autorisées, sous condition de ne pas porter atteinte aux paysages environnants.
- Le secteur Nd est un STECAL autorisant les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement du centre de stockage des déchets inertes.

Un rappel est fait concernant les changements d'affectation des bâtiments existants.

Concernant l'article 4 relatif aux réseaux, en zone naturelle (comme en zone agricole), les captages sont autorisés pour l'alimentation en eau, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, tout comme les dispositifs d'assainissement non collectif sont autorisés lorsque le raccordement au réseau de collecte n'est pas possible, et que l'aptitude des sols le permet.

Pour ce qui est des règles d'implantation des constructions :

- Un recul d'au moins 6 mètres de l'axe des voies et emprises publiques, y compris les chemins ruraux pour les constructions est imposé (article 6) ;
- Un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives est imposé (art. 7), sur dans le secteur Ns où l'implantation est possible en limite ;
- L'article 8 n'est pas règlementé.

A noter que la RD900 a fait l'objet d'une dérogation Loi Barnier au droit du secteur Ns, afin de réduire de 75 à 35 m la limite d'implantation des constructions. L'Etude est annexée au présent Rapport de Présentation et mention en est portée au règlement.

Compte tenu du caractère par essence naturel de la zone N, l'article 9 sur l'emprise au sol des constructions n'est globalement pas règlementé, excepté pour les secteurs où des constructions ou des extensions sont autorisées (Np, Nj, NI, Nt1, Nt2, Nh et Nd). Il en est de même pour l'article 10, relatif à la hauteur maximale des constructions, où les règles de hauteur sont fixées pour chacune des destinations autorisées dans la zone en tenant compte de leur impact paysager et des besoins spécifiques de l'usage qui en est fait.

De manière générale, dans la zone N, les extensions des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes sont limitées à 250m² d'emprise au sol (non règlementé pour les autres constructions). Elles ne pourront pas excéder le R+1 (7m jusqu'à l'égout du toit). La hauteur est plus élevée pour les constructions agricoles.

- Secteur Np : Ce secteur n'autorisant pas les constructions ou les extensions, seuls les équipements démontables indispensables à la gestion du site sont autorisées dans la limite de 50m² par construction.
- Secteur NI : L'emprise au sol des constructions ou occupations en lien avec l'activité ludique, sportive et touristiques du plan d'eau est limitée à 50 m² avec une hauteur qui ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.
- Secteur Nj : L'emprise au sol et la hauteur des constructions de ce secteur permettent la construction de petites cabanes annexes pour le rangement d'outils par exemple (5m² d'emprise et des hauteurs de 2,5m au faitage).
- Secteur Nt1 : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain afin de limiter l'extension sur les zones naturelles. Les hauteurs règlementées permettent d'harmoniser les nouvelles constructions avec l'existant (4 m à l'égout du toit).

- Secteur Nt1 : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 2% de la superficie du terrain. Les hauteurs doivent s'harmoniser avec l'existant.
- Secteur Nh : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. Les hauteurs règlementées permettent d'harmoniser les nouvelles constructions avec l'existant (4 m à l'égout du toit).

Concernant les règles portant sur l'aspect extérieur des constructions (article 11), l'objectif est, de manière générale, de garantir la préservation du paysage naturel et rural. Cet article fait mention d'une règle importante concernant les clôtures : le libre passage de la petite faune, que l'on retrouve également en zone agricole.

Compte tenu du caractère très faiblement bâti de la zone N, la règle édictée dans l'article 12 vise à rappeler que le stationnement des véhicules ne doit pas conduire à encombrer l'espace public. Le secteur Nh doit par contre créer une place de stationnement par chambre ou logement dans le village de vacances.

Quelques préconisations visant à conserver la dominante boisée ou végétalisée des zones naturelles dans leur ensemble sont mentionnées dans l'article 13 sur les espaces libres et les plantations. Cet article renvoie également à l'article 15 des dispositions générales pour les écrans végétaux en limite de la zone agricole.

Concernant l'article 15 relatif à la performance énergétique et environnementale, l'objectif est d'inciter à la prise en compte de matériaux durables et à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable afin de réduire l'impact environnemental des constructions, y compris dans cette zone faiblement bâtie, et d'améliorer le confort des habitants au quotidien.

Enfin, toujours compte tenu du caractère très faiblement bâti de la zone N, l'article 16 portant sur les infrastructures et les réseaux de communications électroniques n'est pas règlementé.

Justification de la délimitation et du règlement de la zone agricole « A »

La zone A comprend un secteur **Ae**, correspondant aux espaces agricoles strictement protégés de la commune en raison de leur intérêt écologique majeur.

La délimitation de la zone agricole et ses secteurs

Tout comme pour les zones naturelles, la délimitation des zones agricoles du PLU a été grandement revue par rapport à celle du POS pour tenir compte de l'évolution de l'occupation réelle des sols.

Concernant la délimitation des contours de la zone agricole dans sa globalité :

- Comme indiqué dans le chapitre précédent, des parcelles cultivées précédemment classées en zone naturelle ont été basculées en zone agricole, pour être en cohérence avec la nature de l'occupation du sol
- De la même façon, les zones NA ainsi que les zones NB du POS, éloignées de la zone urbaine, ont été reclassées en zones agricole ou naturelle, afin de mettre un terme au mitage sur ces espaces.
- Ponctuellement, afin de rectifier des erreurs du POS, certaines parcelles ont été soit enlevées, soit ajoutées à la zone agricole.
- La base de données d'occupation du sol du SCoT a également été utilisée pour la délimitation de la zone A (étude CRIGE PACA)
- Enfin, la suppression ponctuelle de quelques autres emprises de zone agricole par rapport au POS a pu être faite au regard de l'évolution de l'occupation du sol sur ces espaces, à partir du constat d'un paysage « refermé ».

Au sein de la zone agricole, une distinction a été opérée :

- Le secteur Ae concerne les espaces agricoles strictement protégés de la commune en raison de leur intérêt écologique :
 - Les zones humides départementales,
 - Les espaces de mobilité du Calavon
 - Natura 2000
 - Les espaces à Valeur Biologique Majeur (VBM)

Ces espaces couvrent une superficie d'environ 100 hectares, soit environ 2,2% du territoire.

La zone A regroupe l'ensemble des zones agricoles sans qualification particulière. Elle inclut notamment une bonne partie des anciennes zones NA et NB du POS, dans lesquelles les extensions limitées des constructions sont autorisées.

Ces espaces couvrent une superficie d'environ 2 210 hectares, soit près de 49 % du territoire.

Le règlement de la zone A

Le règlement de la zone A, dans les articles 1 et 2, décline pour chacun des secteurs ce qu'il est possible de faire ou non et à quelles conditions :

Dans la zone A de manière générale, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole sont autorisées ainsi que des extensions mesurées des habitations.

- En secteur Ap, seules les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricoles et les installations d'intérêt collectif nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif sont autorisés, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde de la biodiversité remarquable, des espaces naturels et des paysages.

Un rappel est fait concernant les changements d'affectation des bâtiments existants.

Concernant l'article 4 relatif aux réseaux, en zone agricole comme en zone naturelle, les captages sont autorisés pour l'alimentation en eau, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, tout comme les dispositifs d'assainissement non collectif sont autorisés lorsque le raccordement au réseau de collecte n'est pas possible, et que l'aptitude des sols le permet.

Pour ce qui est des règles d'implantation des constructions :

- Un recul d'au moins 6 mètres de l'axe des voies et emprises publiques, y compris les chemins ruraux pour les constructions est imposé (article 6), voire de 15 à 75 m de l'axe des routes départementales,
- Un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives est imposé en zone bâtie, porté à 10 m dans les secteurs non bâtis (article 7) ;
- Les bâtiments fonctionnels et les logements devront si possible s'organiser en volume compact afin de limiter l'étalement.

A ces règles s'ajoutent le recul de 20 mètres de l'axe de part et d'autre du Chemin du Plan et 10 m de part et d'autre du chemin René Char.

La règlementation des articles 9 et 10 vis-à-vis de l'emprise au sol et des hauteurs est globalement calquée sur la zone N. La seule différence est que la zone Ap autorise les extensions pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 300 m².

Pour ce qui est des derniers articles, la règlementation en zone agricole est similaire à celle de la zone naturelle. Notons seulement que concernant l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions en zone agricole, il est rappelé que les bâtiments fonctionnels et les logements doivent s'organiser en volume compact afin de limiter l'étalement des constructions à l'échelle des zones agricoles.

Justification de la délimitation et du règlement de la zone urbaine « U »

Les zones urbaines dites zones U, sont au nombre de six :

- la zone UA, le centre ancien et les hameaux agricoles,
- la zone UB, les faubourgs,
- la zone UC, les quartiers mixtes assez denses à dominante résidentielle,
- la zone UD, les quartiers résidentiels pavillonnaires,
- la zone UE, les zones d'activités économiques,
- la zone UI, spécifique à l'accueil d'activités en lien avec le plan d'eau (sport, loisir, détente, restauration, etc.).

La zone UA

Le secteur UAa correspond au centre historique du bourg. Il s'agit d'une zone homogène, dense, dont la caractéristique principale est la continuité des volumes bâtis. Elle a vocation d'habitat, de services/équipements et de commerce. Elle est desservie par un réseau de voies pour la plupart en sens unique et de places.

Deux secteurs regroupent ensuite les hameaux agricoles :

- Le secteur UAb pour les hameaux qui sont raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées,
- Le secteur UAc correspondant aux hameaux non-raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées, dans lesquels l'assainissement non collectif est autorisé.

L'objectif général du règlement en zone UA est de conserver les caractéristiques du centre-ancien quant à l'organisation du bâti, à son rapport avec l'espace public (rues et places) et à la diversité des fonctions qu'il regroupe. La plupart des règles du POS ont été maintenues.

La règle générale est l'alignement des constructions sur les voies et emprises publiques et sur les limites séparatives pour maintenir le caractère continu du bâti (articles 6 et 7). L'emprise au sol des constructions n'est donc pas réglementée (article 9).

Les hauteurs doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures (article 10). En matière d'aspect extérieur des constructions, si les projets contemporains ne sont pas exclus, ils doivent garantir une bonne insertion dans le tissu ancien.

Concernant le stationnement (article 12), le choix a été fait de ne pas imposer de règles en matière de création de places. Pour les activités économiques, l'objectif est de continuer à favoriser leur implantation en centre-ville.

Les secteurs UAb et UAc ont le même règlement que le secteur UAa à quelques exceptions près :

- Les constructions et installations à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier sont interdites alors que les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières sont autorisées comparé au secteur UAa,
- En l'absence de réseau public, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés en secteur UAc.

La zone UB

La zone UB correspond aux faubourgs du centre ancien, également fortement marqués par la continuité du bâti, soit à l'alignement, soit en recul.

La règle générale est l'alignement des constructions sur les voies et emprises publiques ou sur le retrait et sur les limites séparatives pour maintenir le caractère continu du bâti (articles 6 et 7). L'emprise au sol des constructions n'est donc pas réglementée (article 9). Les hauteurs, comme le secteur UA, doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures. En cas de discontinuité, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres (R+3).

Le règlement de l'article 11 est conçu pour laisser une liberté certaine au projet, dans la mesure où la construction présente un traitement qualitatif de son aspect extérieur.

En matière de stationnement, la réglementation est renforcée par rapport à l'hyper centre, puisque les habitations et activités économiques (généralement supérieure à 100m²) sont soumise à réalisation de stationnement.

Enfin, il n'est pas imposé de minimum d'espace non imperméabilisé dans l'article 13, mais des mesures sont prévues en faveur du maintien des plantations, et du traitement paysager des espaces libres.

La zone UC

La zone UC recouvre l'ensemble urbain existant qui constitue une grande partie du tissu urbain, composé de maisons individuelles et de plusieurs quartiers d'habitats collectifs (Marguerite, Saint Joseph, Saint Michel etc...), accompagnés d'équipements publics et d'activités économiques. Il s'agit donc d'une zone mixte, tant dans les formes urbaines que dans les fonctions. Recelant encore de terrains non ou peu bâtis, elle a vocation à être confortée par des formes urbaines mixtes (collectifs, maisons de ville, individuels groupés, habitat intermédiaire...) destinées à l'habitat, sans exclure les services et activités compatibles qui leur sont complémentaires.

Le règlement est globalement identique pour les deux secteurs de la zone UC, hormis les articles 9 et 10 qui diffèrent :

- L'article 9 n'est pas règlementé pour le secteur UCa alors que le secteur UCb moins dense ne peut excéder 60% d'emprise au sol pour les nouvelles constructions,
- Pour l'article 10, le secteur UCa, comportant de l'habitat collectif, autorise des hauteurs plus élevées (R+4) que le secteur UCb (R+2).

Le règlement de la zone UC est ensuite plutôt similaire à la zone UB. L'article 12 est cependant renforcé avec une obligation à réaliser des places de stationnement pour toutes les nouvelles constructions à usage d'habitat ou d'activités économiques. Le seuil passe à 2 places pour les plus grands logements (supérieur à 40m²) et les activités économiques dépassant un certain niveau de surface de plancher selon l'usage.

Enfin, pour maintenir un cadre boisé et garantir un traitement qualitatif des nouveaux projets, l'article 13 impose au moins 25% d'espaces non imperméabilisés par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

La zone UD

La zone UD correspond au tissu pavillonnaire de la commune, sur les pourtours de la zone urbaine, dont la hauteur est limitée au R+1, soit 7m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. L'objectif général du règlement en zone UD est de permettre une densification maîtrisée qui n'entraîne pas de rupture par rapport au tissu urbain actuel. Cependant, selon l'état des réseaux et de la voirie, certaines zones peuvent être plus densifiées que d'autres.

L'emprise de la zone UD porte essentiellement sur d'anciennes zones U ou NB du POS. Ponctuellement, des adaptations de limite ont été faites à la marge pour prendre en compte l'existant, tenir compte des dessertes réseaux, ou rectifier des incohérences. Dans le secteur d'Esclatesang, au sud du centre-ville, quelques parcelles anciennement classées en zone agricole ont été intégrées à la zone UD, afin de constituer une entité de forme et de limite cohérentes, sans créer d'enclave, et de permettre de redensifier un secteur d'habitat dispersé. De ce fait, le périmètre UD englobe des parcelles cultivées (arboriculture), au nord du chemin d'Esclatesang, qui sont entourées de constructions (collectives au nord, individuelles au sud et à l'ouest), et des terres en friche depuis de nombreuses années, au sud de cette voie : cette friche correspond à des parcelles découpées il y a de nombreuses années, en l'attente d'un aménagement de 6 lots et desservies par le réseau d'assainissement collectif. Par ailleurs un permis de construire a été délivré sous RNU sur une parcelle voisine au nord de cette zone. La consommation d'espace agricole est effective, mais justifiée par des circonstances particulières sur ce site. A noter que 112 ha de terres agricoles ont été restitués à la zone Agricole dans des environnements plus propices à l'exploitation éloignés des habitations et moins susceptibles de générer des nuisances.

Quatre secteurs ont été créés au sein de la zone UD :

- Un secteur UDa dominant, imposant une emprise au sol de 40% (article 9) et un pourcentage d'espaces non imperméabilisés, de 35% (article 13).
- Un secteur UDb moins dense, imposant une emprise au sol de 20% (article 9) et un pourcentage d'espaces non imperméabilisés, de 55% (article 13).

- Un secteur UDC, à la limite de la zone urbaine, connaissant des problèmes d'accès et de réseaux qui ne peut pas être densifié. Le règlement impose ainsi une faible emprise au sol de 10% (article 9) et un pourcentage d'espaces non imperméabilisés, de 65% (article 13).
- Un secteur UDD, qui connaît aussi des problèmes d'accès et de réseaux mais qui est en plus soumis à un risque d'érosion des sols. Le règlement impose une très faible emprise au sol de 5% (article 9) et un pourcentage d'espaces non imperméabilisés, de 70% (article 13).

Par rapport au risque d'érosion, il est conseillé dans le secteur UDD de réaliser une étude de sol par un bureau d'étude spécialisé en géotechnique afin de déterminer les caractéristiques mécaniques du sol et définir des règles de construction adaptées. Notons enfin que le secteur UDA fait l'objet d'un alignement graphique, le long de l'avenue de Viton pour motif paysager.

La zone UE

La zone UE est une zone à vocation économique, commerciale, artisanale ou industrielle. Ses contours ont été délimités en fonction de l'activité dominante, et des formes urbaines associées. On retrouve ainsi :

- un secteur UEC, à dominante tertiaire ;
- un secteur UEI et UEI1 pour la zone de Perréal, autorisant les activités industrielles.

L'objectif général du règlement en zone UE est de permettre le développement des activités spécifiques à chaque secteur à l'exclusion de tout autre usage - en particulier de l'habitat afin de mettre fin au détournement de la vocation de ces zones - exception faite des logements de fonction pour le secteur UEI (les logements de fonction ne sont pas autorisés dans le secteur UEI1 correspondant à la zone de Perréal).

Concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques (article 6), la règle générale reste l'alignement par rapport aux constructions existantes. Cependant, en l'absence de références, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Cette distance permet de garantir une meilleure intégration paysagère des constructions notamment industrielles. Certains alignements et implantations particulières selon les voies permettent aussi de poursuivre cet objectif.

En matière d'emprise au sol des constructions (article 9) les zones économiques disposent d'une emprise au sol de 70%, volontairement plus importante que dans le tissu résidentiel, pour répondre aux besoins de tous types d'activités.

Il en va de même pour la hauteur (article 10), limitée à 15 mètres jusqu'à l'égout du toit avec dépassement ponctuel autorisé afin de répondre aux besoins des activités industrielles, artisanales ou d'entreposage.

La réglementation des articles 11, 13 et 15 a pour objectif est d'améliorer le traitement visuel des entrées de ville comme énoncé dans la troisième orientation du PADD et l'OAP thématique sur les entrées de ville. S'il n'est pas imposé de surface d'espace vert ou d'espace non imperméabilisé en zone UE, des dispositions en faveur de la végétalisation des parcelles sont prévues par l'article 13 : maintien des arbres de haute tige, des haies, plantation des espaces libres et des aires de stationnement etc...

En matière de stationnement, l'ensemble des catégories de construction est réglementé. Du stationnement vélo est également prévu, considérant que les zones économiques se situent en continuité du tissu résidentiel, et sont donc accessibles.

La zone UI

La zone UI, située à l'ouest du plan d'eau, est destinée à l'accueil d'activités en lien avec le plan d'eau (sport, loisir, détente, restauration, etc.)

Cette zone n'est pratiquement pas soumise au risque d'inondation, ce qui permet de construire des infrastructures plus « lourdes » par rapport à la zone NI qui n'est destiné qu'à accueillir des aménagements « légers ».

Cette zone UI permet de pouvoir envisager un plus grand nombre de projets en lien avec le plan d'eau mais aussi avec la zone économique comme par exemple une piscine, un centre de remise en forme etc...

Le règlement de cette zone est classique et suit dans l'ensemble les dispositions des zones résidentielles.

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 30% de la superficie du terrain, ce qui permet de limiter la surface constructible autour du plan d'eau. La hauteur est limitée à 7 mètres jusqu'à l'égout du toit afin de limiter l'impact visuel des constructions autour du plan d'eau.

En matière de stationnement, l'ensemble des catégories de construction est réglementé. Du stationnement vélo est également prévu.



Zones urbaines

Echelle : 1 / 11000

Historique de l'élaboration du PLU :

Mis en révision le : 06/04/2015

PLU de l'Etat le : 15/02/2010

Document arrêté le : 15/02/2010

Document approuvé le : 15/02/2010



CYRILLE
FERRAS
Architecte

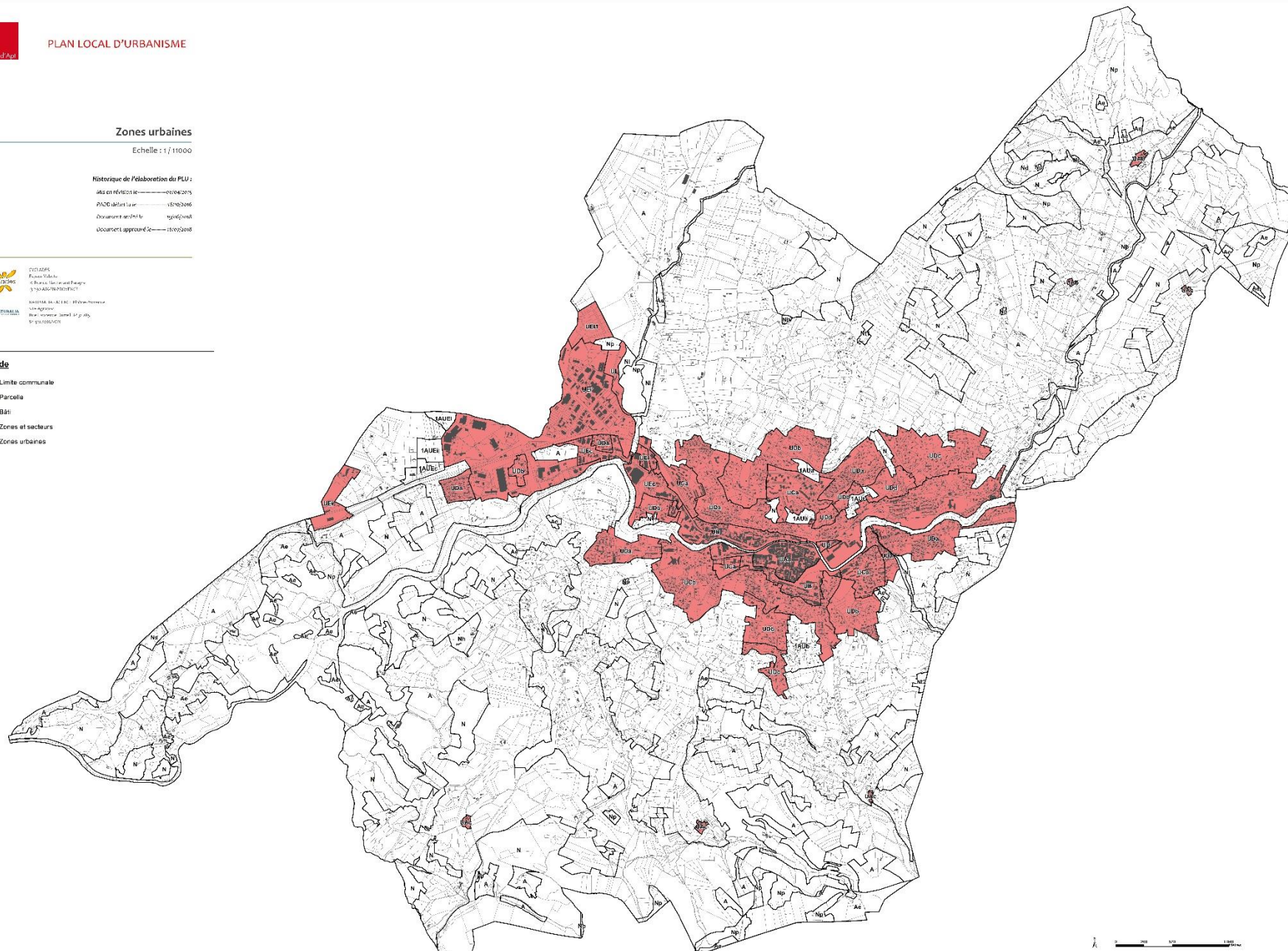
10 Avenue de la République
33000 BORDEAUX



INSTITUT NATIONAL DE RECHERCHES
URBAINES
11 rue de la République
33000 BORDEAUX

Légende

- Limite communale
- Parcelles
- Bâti
- Zones et secteurs
- Zones urbaines



Carte 5 : Carte des zones urbaines du PLU

Justification de la délimitation et du règlement de la zone à urbaniser « 1AU »

Les zones à urbaniser se répartissent ainsi dans le PLU d'Apt :

- la zone **1AU** destinée à l'aménagement des zones d'habitat et divisée en 4 secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc ;
- la zone **1AUE** à vocation économique.

La problématique de l'assainissement

Le diagnostic préalable à la révision du Schéma Directeur d'Assainissement de la Communauté de Communes du Pays d'Apt Luberon arrêtée en 2014, établit que la station d'épuration intercommunale est saturée et que la capacité résiduelle est considérée comme inexistante, même si le traitement et l'épuration des Eaux Usées sont toujours satisfaisants. Les travaux d'extension du réseau ne pourront être entrepris que lorsque le projet de reconfiguration de la station d'épuration du Chêne sera entré dans sa phase de réalisation.

L'entreprise attributaire du marché de conception-réalisation a été désignée en janvier 2019 par la Communauté de Communes Apt Luberon, autorité compétente, le marché signé, et la mise en service de la station reconfigurée, d'une capacité nominale de 34 000 EH, est prévue pour la fin septembre 2020 (Attestation en annexes du dossier de PLU).

Il y a lieu de noter que, même si les réseaux sont à proximité des zones à urbaniser AU, les autorisations de construire concernant les projets d'aménagement dans ces zones, ne pourront être délivrées qu'à partir de la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

Le projet de la station d'épuration étant largement engagé, il a été décidé de conserver des zones à urbaniser « ouvertes » en 1AU, plutôt que de bloquer les projets potentiels.

La zone 1AU

Ont été classés en zone 1AU, tous les secteurs à vocation résidentielle destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les voies et réseaux à la périphérie immédiate de la zone auront une capacité suffisante pour permettre l'accueil de nouvelles constructions. Celles-ci sont alors autorisées :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone pour le secteur 1AUa (OAP Sud Saint Michel et Rocade Nord),
- au fur et à mesure du raccordement aux réseaux situés à proximité, ou dont la réalisation est prévue par la collectivité (secteurs 1AUb et 1AUc).

Le règlement de la zone 1AU a pour objectif général de favoriser la densification du tissu urbain. Néanmoins, compte-tenu des caractéristiques propres à chacun des secteurs, quelques variantes ont été apportées notamment sur les articles 9, 10 et 13.

Le secteur 1AUa fait partie des secteurs à OAP destinés à répondre significativement à la croissance démographique, dans un objectif de densification et diversification des formes urbaines. Situé à proximité de quartiers d'habitat collectif, l'emprise au sol du secteur 1AUa n'est pas règlementé et la hauteur maximale autorisée des constructions a été fixée à 12 mètres, soit R+2. La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 25% de la superficie totale de l'unité foncière. Cette réglementation permet de densifier « les dents creuses » de la zone urbaine en assurant tout de même l'aspect qualitatif des projets (faible hauteur, 25% d'espaces non imperméabilisés etc...).

Les secteurs 1AUb et 1AUc ne peuvent pas être densifiés au sens fort du terme, compte tenu des contraintes de desserte viaire, de capacité des réseaux ou encore de typologie des terrains notamment pour le secteur 1AUc concerné par un risque d'érosion des sols. L'objectif sur ces secteurs est de « terminer » l'urbanisation en permettant l'aménagement des quelques terrains libres restants sans pour autant augmenter significativement le nombre de logements.

Les emprises au sol sont donc faibles avec 20% de la superficie du terrain pour le secteur 1AUb et 5% pour le secteur 1AUc. A l'inverse, les pourcentages d'espaces non imperméabilisés sont élevés à 55% de la superficie pour le secteur 1AUb et 70% pour le secteur 1AUc.

Les hauteurs sont limitées au R+1.

La zone 1AUE

La zone 1AUE, qui correspond à une partie de l'ancienne zone 2NA du POS, a vocation, en complément de la zone UE, à servir la stratégie de développement économique de renforcement de l'attractivité du territoire et de soutien de la dynamique économique du territoire d'Apt, et plus largement de la CCPAL en structurant et qualifiant le parcours d'entreprises, en renforçant et dynamisant l'écosystème économique local et en adaptant et modernisant les équipements et infrastructures.

Le secteur 1AUEi est essentiellement destiné à permettre l'évolution et la pérennisation de l'entreprise Aptunion, importante dans l'économie locale (histoire locale du fruit confit, Apt Capitale), mais également à offrir des disponibilités d'implantation à d'autres structures.

Le secteur 1AUEc correspond à un ensemble économique situé en bord de RD900, à vocation dominante tertiaire, partiellement occupé, mais non desservi par le réseau assainissement, ce qui justifie son maintien en 1AUE.

Le règlement de la zone 1AUE est largement identique au règlement de la zone UE. La zone comprend un secteur 1AUEi, à vocation principale d'industrie, et un secteur 1AUEc, à vocation dominante tertiaire.



Zones à urbaniser

Echelle : 1 / 11000

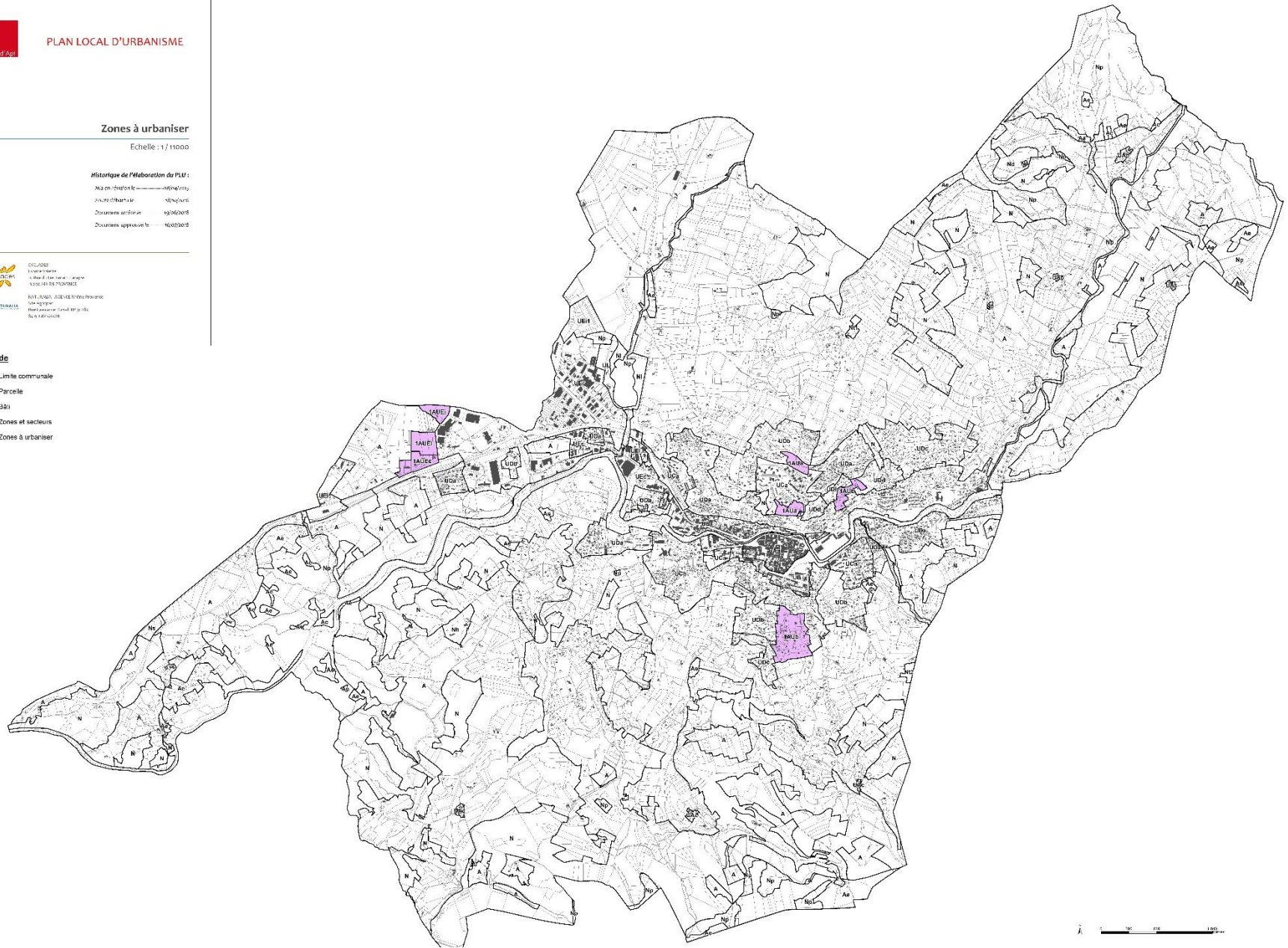
Historique de l'élaboration du PLU :

Négociation	1994-1995
Document d'orientation	1995-1996
Document d'élaboration	1996-1998
Document approuvé	1998-1999



Légende

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti
- Zones et secteurs
- Zones à urbaniser



Carte 6 : Carte des zones à urbaniser du PLU

Les évolutions par rapport au POS

Le bilan des évolutions de surface entre le POS et le PLU révisé, permet de vérifier que les équilibres du territoire sont préservés.

Zones du POS	Surfaces (ha)	Zones du projet de PLU	Surface (ha)	Evolution projet PLU – POS (ha)
U + NB	688,3	U	616,1	- 72,2
NA	234,9	1AU + 1AUE	34,8	-200
NC	2401,4	A	2 309,6	- 91,8
ND	1197,3	N	1 557,7	+ 360,4
Total	4521,9	Total	4518,2	

Zones du POS	Surfaces (ha)	Zones du projet de PLU	Surface (ha)	Evolution projet PLU – POS (ha)
U	370,9	U	616,1	+245,2
NA	234,9	1AU + 1AUE	34,8	-200
NC	2401,4	A	2 309,6	- 91,8
ND + NB	1514,7	N	1 557,7	+ 42,9
Total	4521,9	Total	4518,2	

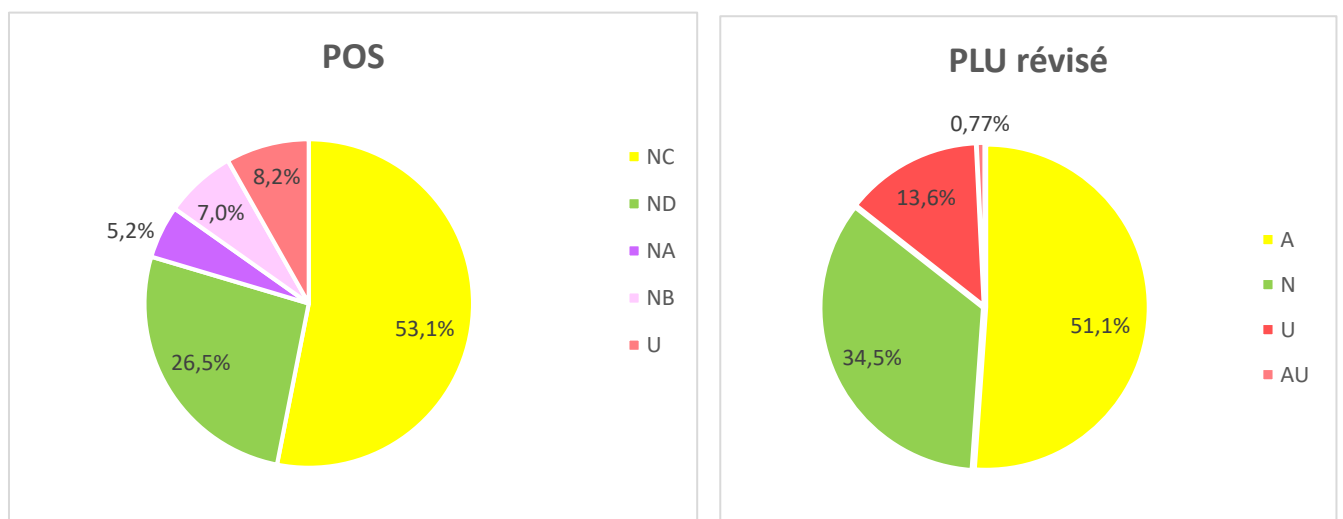
En effet, le plus important « transfert » a été effectué entre zone naturelle et zone agricole. Pour le reste, on constate une diminution globale des zones NA et NB qui permettent d'équilibrer l'urbanisation de la commune ces dernières années.

Zones du POS	Surfaces (ha)	Zones du projet de PLU	Surface (ha)	Evolution projet PLU – POS (ha)
U + NA	605,8	U + AU	650,9	+ 45,1
NB + NC + ND	3916,1	N + A	3 867,3	- 48,8
Total	4521,9	Total	4518,2	

Le projet de PLU tient donc compte de l'évolution de l'urbanisation ces dernières années. En prévoyant 35 hectares de zones à urbaniser (pour 235 ha au POS en zone NA), la commune d'Apt prévoit le développement de la commune en veillant à ne pas accentuer le mitage des zones agricoles et naturelles.

L'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU atteint environ 14,5% du territoire de la commune (pour 923 ha au POS, en zones U, NA et NB). Le PADD ajoute à cela un peu plus de 2% d'espaces bâtis en zone naturelle ou agricole, ce qui correspond aux anciennes zones NB, devenues inconstructible dans le PLU.

L'enveloppe urbaine d'Apt à l'horizon 2027 n'excédera donc pas les 18% du territoire comme prévu dans le PADD, et près de 85% de la commune sont classés en zone naturelle et agricole (pour 79,6% au POS). Le PLU tient ainsi compte des objectifs de limitation de consommation des espaces naturels et agricoles fixés par le SCoT.



Le tableau puis la carte ci-après illustrent les principales évolutions de zonage entre le POS et le présent PLU révisé.

POS		Projet de PLU				Total
		Zones U	Zones AU	Zones A	Zones N	
Surfaces en ha		616,1	34,8	2 309,6	1 557,7	4518,2
Zones U	370,9	351,6	4,3	3,5	13	
Zones NA	234,9	83,7	11,2	105,6	34,3	
Zones NB	317,4	156,3	15,3	73,8	72,6	
Zones NC	2401,4	7,7	0,9	1808,4	582,8	
Zones ND	1197,3	16,8	3,1	318,3	855	
Total	4521,9					

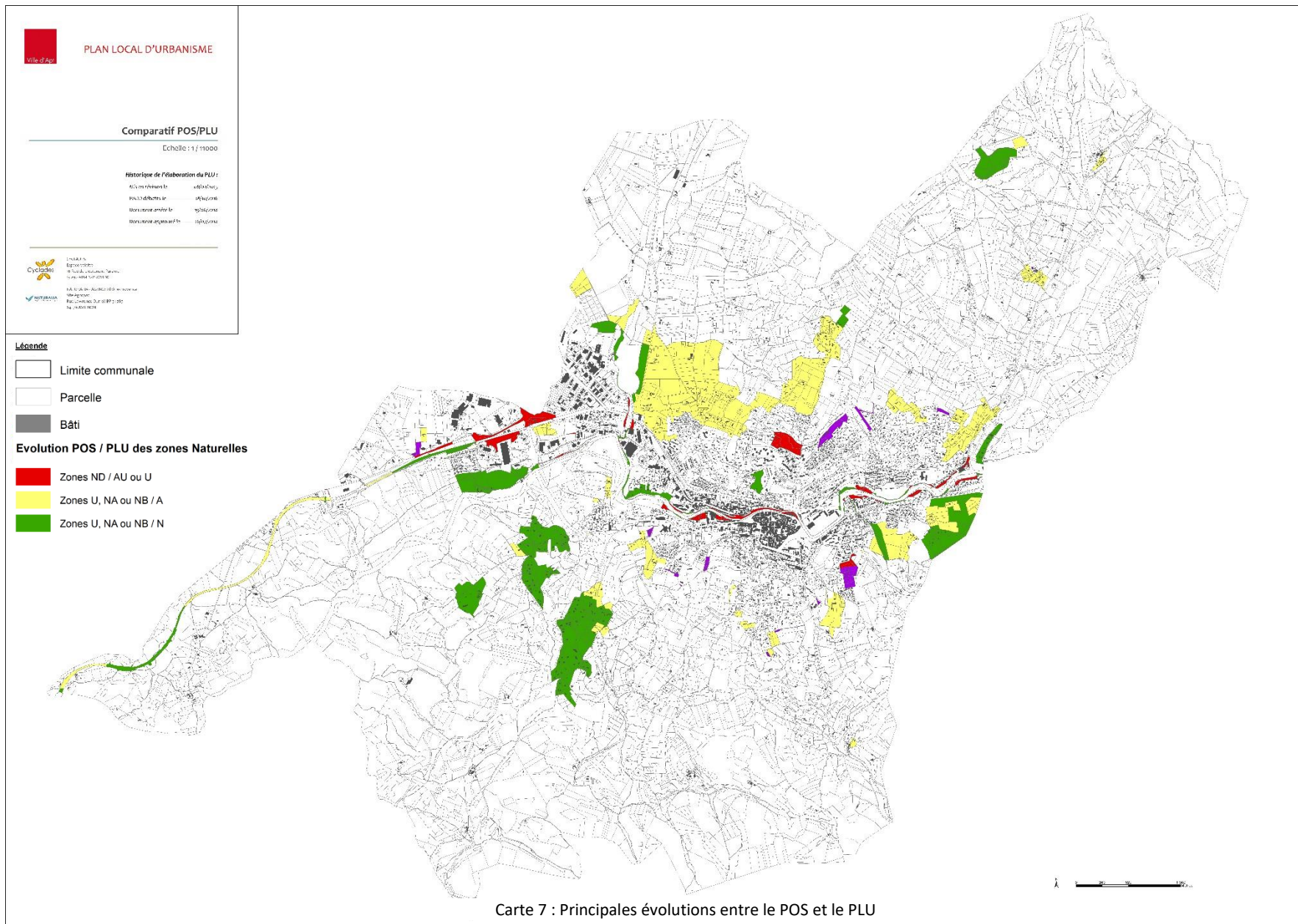


TABLE DES ILLUSTRATIONS

<i>Carte 1 : Evolution des principales zones entre POS et PLU</i>	<i>495</i>
<i>Carte 2 : Zones du PLU</i>	<i>516</i>
<i>Carte 3 : Carte des zones naturelles du PLU</i>	<i>531</i>
<i>Carte 4 : Carte des zones agricoles du PLU</i>	<i>536</i>
<i>Carte 5 : Carte des zones urbaines du PLU</i>	<i>543</i>
<i>Carte 6 : Carte des zones à urbaniser du PLU.....</i>	<i>546</i>
<i>Carte 7 : Principales évolutions entre le POS et le PLU.....</i>	<i>550</i>