

Objet : Observations habitants Saint Joseph dans le cadre de l'enquête publique SCoT-COPAVO

En tant que **habitants du quartier de Saint Joseph de Séguret**, nous aimerions saisir l'opportunité de la présente enquête publique sur le SCoT pour contribuer à faire évoluer la discussion sur les différentes options d'aménagement du territoire de notre village qui ont conduit ces dernières années à des aller-retours peu fructueux sur le projet de PLU qui est maintenant sur la table de notre commune depuis trop longtemps déjà, de sorte à ce que le village ne dispose toujours pas d'un PLU correspondant et répondant à ses besoins et ceux de sa population.

A cette fin, nous voudrions souligner l'importance des remarques émises par l'Etat dans son avis du 3 juin 2020, traduisant à la fois les politiques et dispositifs mis en place par l'Etat en matière d'aménagement de territoire et le souci, exprimé par l'Etat dans cet avis, que ces politiques et dispositifs ne sont pas toujours suffisamment respectés et mis en œuvre par les collectivités locales.

L'avis de l'Etat apporte également des éléments additionnels, essentiels à nos yeux, en attirant l'attention de la Communauté des Communes et ses membres plus spécifiquement sur les points suivants à prendre à compte pour les années à venir :

- **La nécessité de réviser vers le bas les objectifs de croissance démographique qui sont à la base de la planification**

- **La nécessité de diversifier l'offre de logements et d'assurer une densité moyenne suffisante de logements**

- **L'importance du secteur agricole, notamment viticole, en termes d'emploi dans notre région, devant, ensemble avec « nos objectifs de préservation de paysages emblématiques du territoire, nous conduire à concéder le moins possible des surfaces actuelles d'exploitation agricole à forte valeur ajoutée.**

Concernant les objectifs de croissance démographique, l'Etat met en évidence la nécessité de les ramener à la baisse, en comparant les objectifs du premier SCoT (1,6 % par an) avec le nouveau SCoT (0,6 %), lequel se rapproche davantage, comme le fait remarquer l'Etat, des tendances enregistrées entre 1999 et 2014 (0,5 % par an) et des orientations fondamentales du SRADDET-PACA (0,4 %). L'Etat constate que les prévisions des nombres de 1834 logements retenues dans le SCoT se fondent sur l'hypothèse haute par rapport à ces prévisions et sont, à la lumière de ces chiffres, encore à considérer comme ambitieuses. Ces chiffres impliquent, dans le nouveau SCoT, un nombre de 552 habitants à accueillir par l'ensemble des villages collinaires, parmi lesquels Séguret, à l'horizon 2035.

Concernant l'offre de logements et leur densité moyenne, l'Etat souligne les orientations du PADD consistant à vouloir augmenter l'offre de petits logements pour répondre aux besoins de jeunes et de personnes âgées isolées, mais constate que cette orientation n'est pas encore déclinée dans le DOO alors que le vieillissement de la population de notre sous-région est le plus fort des SCoT du Vaucluse.

En matière de densité moyenne de logements, l'Etat réfère aux 15 log/ha dans le nouveau SCoT pour les villages collinaires, auxquels appartient aussi Séguret.

Or, force est de constater, que le **projet de PLU Séguret**, arrêté en 2017 et sur lequel l'enquête publique a eu lieu début 2020, **se fonde encore toujours sur une croissance démographique de 1,1 % par an !** Ceci correspond, selon le projet de PLU, à un nombre de 119 habitants additionnels pour la période 2016-2028. Alors que les aller-retours dans les discussions de ces dernières années sur le projet PLU se sont concentrés sur les zones à choisir pour la construction des nouveaux logements, il nous paraît **essentiel**, autant pour le SCoT nouveau que pour la suite à donner pour la révision du projet de PLU Séguret, **que l'on procède d'abord à l'évaluation du bien fondé de certaines prémisses sur lesquelles le projet de PLU Séguret se fonde**, et sur lesquelles le nouveau SCoT risque de se fonder implicitement aussi pour ce qui concerne Séguret, si le SCoT continue à retenir et permettre comme zones pouvant accueillir la construction des nouveaux logements à Séguret celles figurant dans le projet actuel de PLU Séguret.

A ce stade, le plan d'implantation de logements dans la zone Sous Cabasse a été abandonné suite aux diverses objections faites à ce propos, y compris par l'Etat. **La disparition de la zone Sous Cabasse** implique la disparition d'un potentiel de 16 logements tels que prévus et décrits dans le projet de PLU de 2017. Il s'agit, basé sur la moyenne de 2,25 personnes par logement, retenu dans le projet PLU, de la disparition de logements pour 36 habitants. En comparaison de la croissance de 1,1% par an avec 119 habitants additionnels sur la période 2016-2028 prévu par le projet PLU, cela **ramènerait le potentiel de logements à un nombre maximal de 83 habitants. Mais un tel potentiel correspondrait encore toujours à une croissance démographique d'autour de 0,8 % par an, donc nettement au-delà de ce que l'Etat considère réaliste et acceptable.**

Néanmoins, dans sa lettre du 21 septembre 2020 à Monsieur le Président du COPAVO, Monsieur le Maire de Séguret lui demande de faire évoluer et modifier le SCoT « en évoquant le comblement de l'espace situé au nord du chemin de Sous Cabasse, entre les quartiers Saint Joseph et La Combe. »

Et ce alors que le vieux centre du village et les quartiers La Combe et Notre Dame sont prévus dans le projet PLU comme les zones principales où il y a lieu de créer les nouveaux logements, y compris comme zones urbaines à mixité fonctionnelle (la zone La Combe devant, selon le projet PLU, également avoir une vocation pavillonnaire, cette zone étant en partie UB et en partie UC). **Le projet de PLU en tire d'ailleurs à juste titre la conclusion que ces les quartiers Notre Dame et La Combe sont les secteurs stratégiques du PLU pour le logement.**¹

Quant à la quatrième zone/sous-zone retenue dans le projet PLU pour y créer des nouveaux logements, le quartier Saint Joseph, prévue en tant que zone UCa, le projet de PLU y prévoit des nouvelles habitations *« si le système d'assainissement autonome mise en œuvre est suffisant au regard de la destination du site. »*

¹ Projet PLU Séguret 2017, doc. 3, Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), page11.

Le projet de PLU y prévoit explicitement des logements nouveaux dans la partie sud se situant au nord du Chemin Sous Cabasse. Il s'agit de 6 logements correspondant donc à 13-14 habitants, avec une emprise au sol laquelle, compte tenu du caractère du quartier, ne peut, selon le projet de PLU, dépasser les 15% de l'emprise foncière. C'est cette zone qui est aussi « *celui ayant le plus d'impacts paysagers potentiels car étagées* », selon le projet de PLU.

Dans sa lettre du 21 septembre 2020 à Monsieur le Président du COPAVO, Monsieur le Maire de Séguret, après avoir fait référence à la nécessité d'abandonner la zone au sud du Chemin Sous Cabasse, mentionne, à propos du quartier Saint Joseph, que plusieurs permis de construire ont déjà été délivrés sous le régime du Règlement national applicable et que 8 nouveaux logements verront le jour à court terme dans ce quartier à assainissement autonome. C'est à la lumière de cela qu'il demande de faire évoluer et modifier le SCoT « *en évoquant le comblement de l'espace situé au nord du chemin de Sous Cabasse, entre les quartier Saint Joseph et La Combe.* »

Nous ne comprenons pas le bien-fondé de l'approche préconisée par Monsieur le Maire de Séguret pour ce qui concerne la proposition de désignation du quartier Saint Joseph en termes plus larges comme zone constructible, et ce pour plusieurs raisons :

- **Elle ne rencontrerait aucun besoin de logements en termes de prévisions révisées de croissance démographique sur laquelle tant le SCoT que le PLU Séguret sont appelés à se baser.**

Il s'agit de prévisions qui ne devraient pas dépasser les 0,6 % mentionnés dans le nouveau SCoT, lesquelles sont encore ambitieuses, comme il a été mis en évidence dans l'avis du 3 juin 2020 émis par l'Etat.

Même si les 6 logements prévus immédiatement au nord du Chemin de Sous Cabasse – étant à considérer à une excroissance immédiate de la zone au sud du Chemin Sous Cabasse dans le quartier Saint Joseph et liée directement au plan d'implantation de la zone Sous Cabasse -ne devaient pas se faire, les besoins de logements nécessaires à la croissance démographique de Séguret pourrait parfaitement être couverts par les autres zones prévues déjà par le projet de PLU. Car sans ces 6 logements, les logements pouvant être réalisés selon le projet de PLU dans les autres zones déjà retenues pourraient accueillir 69 habitants, ce qui correspondrait à une croissance démographique d'autour de 0,65 %, donc encore au-dessus de la croissance démographique prévue par le nouveau SCoT et un taux encore très ambitieux par rapport à la croissance générale enregistrée entre 1999 et 2014 (0,5 %) et à celle prévue par le SCRADDET-PACA (0,4 %).

- **Elle impliquerait de modifier en zones constructibles une partie importante du quartier actuellement constituée par des terrains agricoles, comportant des exploitations viticoles actives.**

Elle conduirait à la perte de plusieurs ha de terrains agricoles, dans le cas d'espèce viticoles, et avec cela, la perte d'une coupure paysagère très importante parcourant ce quartier actuellement

du Chemin de Sous Cabasse au sud à l'établissement de la Bastide Bleue au nord-est le long de la route de Sablet vers le vieux village. Et ce en contradiction avec les objectifs de préservation des terrains agricoles, dont l'importance a encore été soulignée dans l'avis du 3 juin 2020 émis par l'Etat à propos du SCoT.

Une telle désignation de nouvelle zone pour la création de logements serait **contradictoire aussi avec l'approche même du projet de PLU, lequel constate** à l'égard du quartier Saint Joseph précisément ceci : « *En l'absence de réseaux d'assainissement collectifs à proximité immédiate, le quartier Saint Joseph ne peut se développer. Il a été maintenu en zone urbaine mais avec une densité moindre qu'ailleurs pour tenir compte des systèmes d'assainissement autonomes. De plus, la bande existante entre les quartiers Saint Joseph et La Combe doit être préservée (l'exploitant agricole continue de travailler les terres, coupures paysagères importantes et appréciées dans les quartiers existants).* »²

Nous rappelons à ce propos ce que dit le projet de PLU, comme déjà mentionné ci-dessus : c'est cette zone qui est, selon le même projet de PLU, aussi « *celui ayant le plus d'impacts paysagers potentiels car étagées* », et ce dans un village comme Séguret, classé plus beau village de France. Agir dans un sens contraire au niveau du SCoT et par la suite dans le cadre du PLU Séguret contribuerait à mettre en péril cette appellation.

- L'approche préconisée dans la lettre de Monsieur le Maire de Séguret à Monsieur le Président de la COPAVO, est difficile aussi à comprendre du point de vue des constats mêmes faits par Monsieur le Maire dans sa lettre du 21 septembre : « *De fait, la densité autrefois combattue par les propriétaires est finalement en train de se constituer sans maîtrise et il paraît indispensables d'étendre l'assainissement collectif de ce quartier pour ne pas polluer les sols, les nappes phréatiques, etc.* »

Quant à la nouvelle zone proposée par Monsieur le Maire, elle ne se justifierait pas en termes de maîtrise de la commune sur les constructions dans le quartier Saint Joseph. A cet égard, l'adoption d'un PLU Séguret sans la zone proposée par Monsieur le Maire conduirait déjà d'office à l'exclusion de logements nouveaux dans cette même zone, avec ou sans assainissement autonome.

L'approche préconisée par Monsieur le Maire ne lui donnerait pas plus de maîtrise quant aux logements construits ou prochainement encore à construire. Les permis de construire délivrés pour des logements nouveaux dans le quartier ne portent pas sur des parcelles situées dans la bande verte que propose Monsieur le Maire comme nouvelle zone constructible. Il s'agit de logements construits ou étant en train d'être construits dans le cadre de l'application du Règlement national à des endroits ponctuels dans le quartier pouvant être considérés comme dents creuses et pour lesquels les propriétaires ont fait ou devront encore faire les investissements nécessaires pour se conformer aux normes applicables en termes d'assainissement autonome. L'extension des zones constructibles telle que proposée par Monsieur le Maire ne changerait rien à cette situation (trop tard de ce point de vue).

² Projet PLU Séguret 2017, doc. 3, Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), page11 (La zone à urbaniser AUC. Idem projet PLU Séguret 2017, doc. 2, le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), page8.

- Du point de vue de l'utilisation optimale de deniers publics, il faut **également prendre en compte les investissements importants qui seraient nécessaires en cas de la désignation du quartier Saint Joseph**, telle que préconisée par Monsieur le Maire de Séguret. Il s'agit des **dispositifs qui seraient nécessaires du point de vue de la gestion d'eau dans un contexte étagé tel que celui de ce quartier**. De ce point de vue, l'étude hydraulique ci-annexée faite à propos des conséquences de la désignation de la zone Sous Cabasse pour la construction de logements, situé en bas du quartier de Saint Joseph, illustre bien les problèmes qu'une telle désignation poserait en matière d'écoulement des eaux pluviales. La constructibilité de ces parcelles ne serait envisageable qu'avec de gros aménagements représentant un coût exorbitant pour la collectivité.
- **L'avantage de la réalisation de la densification urbaine future dans les quartiers Notre Dame et La Combe est leur localisation proche de vieux centre du village**, bien plus proche que la localisation du quartier Saint Joseph. Cet avantage est en particulier un atout pour créer à terme une meilleure implantation de petites facilités et ou petits commerces qui ont commencé à faire défaut depuis plusieurs années à Séguret. Ces deux quartiers se prêtent manifestement mieux à une mixité fonctionnelle, et ce en conformité avec ce que dit aussi le projet de PLU Séguret.

Il va de soi que l'impact positif d'une telle approche sur l'attrait touristique du village est un autre facteur plaidant pour le recentrage de la planification des logements nouveaux sur ces deux quartiers. A cet égard, la valeur ajoutée du quartier Saint Joseph est négligeable.

- Par contre, pour les habitants du quartier Saint Joseph, la constructibilité de terrains actuellement occupés par des exploitations viticoles entraînerait une détérioration de leur cadre de vie, une détérioration de leur vue, des nuisances sonores, visuelles et autres, et donc une perte de la valeur de leur foncier. Ceux-ci se pourraient forcément vouloir se retourner vers la commune pour demander des dédommagements. Déjà une précédente concertation avait montré qu'un nombre important d'habitants est contre un projet de lotissement à cet endroit.

En conclusion, nous plaidons pour ne pas élargir les prévisions de planification dans le nouveau SCoT dans le sens préconisé dans la lettre du 21 septembre de Monsieur le Maire de Séguret mais, au contraire, de limiter les zones futures d'implantation de nouveaux logements au vieux centre du village de Séguret et aux quartiers Notre Dame et La Combe.