

**Réunion du PLU de Carpentras – 22/05/2023**  
Relevé de décisions – Réunion publique (18h30 – 20h30)

<b>Personnes présentes</b>	<b>Fonction</b>
M. ANDRIEU Serge	Maire de Carpentras
M. BELHOMME Alain	Adjoint à l'urbanisme, Ville de Carpentras
Mme BERTRAND Caroline	Directrice Pôle Aménagement Urbanisme et Requalification Urbaine, Ville de Carpentras
M. PICARD Raphaël	Chef du Service Développement Urbain et Fiscalité/PAURU, Ville de Carpentras
M. GASSA Loïck, Mme DUCAROY Coline	Agence AUAD/Accompagnement des services pour le PLU de Carpentras

La réunion a pour objet la présentation du nouveau projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme auprès de la population de Carpentras.

Suite à l'évolution du Schéma de Cohérence Territoriale en 2020, les documents du PLU ont été remis à jour : nouvelle prospective démographique d'ici 2030, répartition du logement et compléments apportés aux orientations du projet du PLU. Donc, le PADD a été modifié et des compléments d'écriture ont été nécessaires pour répondre aux nouvelles exigences règlementaires et à l'évolution des objectifs d'aménagement de la Ville. Le projet de PLU a également été mis en compatibilité avec le nouveau SCoT de l'Arc Comtat Ventoux.

Un diaporama de présentation du projet de PLU sert de support pour la présente séance. Il sera mis à la disposition de la population à l'issue de la réunion, sur le site de la Ville.

La présentation a lieu dans la salle du Conseil de l'Hôtel de Ville, en présence d'une partie des élus.es avec une bonne représentation de la population communale. La réunion rassemble presque une centaine de personnes.

Les grands principes à respecter sont :

- Assurer un équilibre entre le développement et la protection des espaces,
- Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- Assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins et définir les objectifs chiffrés du développement de la commune.

Monsieur le Maire rappelle que le PADD est l'une des pièces qui, avec le règlement, fait partie des principales pièces du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Puis il donne la parole au responsable du bureau d'études AUAD chargé de ce projet et de l'accompagnement de l'équipe municipale de la Ville. Il est présenté à l'assemblée : le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU et les éléments qui ont conduit à son élaboration et aux choix des élus.es. A travers ce document de politique générale, les élus imaginent et dessinent la commune de demain dans une perspective de développement durable et avec le souci permanent de l'intérêt général.

Suite à l'exposé de Monsieur GASSA, le débat est ouvert avec la population.

Le contexte de la révision :

Le PLU de la commune date de 2006.

De nouvelles lois, GRENELLE et ALUR, plus récemment la loi dite « résilience », ont défini les nouvelles modalités à prendre en compte dans le PLU.

En outre, le SCoT, qui définit les orientations sur les années à venir au niveau intercommunal, a été révisé et approuvé en 2020.

D'autre part, le PADD a été revu par la nouvelle municipalité qui a notamment décidé de revoir à la baisse le nombre de constructions nouvelles de logements d'ici 2030. Cette décision prend en compte les réalités du foncier constructible à Carpentras mais répond aussi à la volonté de maintenir un cadre de vie de qualité tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants, principalement les familles, les jeunes ménages et les actifs. Ainsi l'objectif de réalisation de logements a été fixé à 1470 logements nouveaux à l'horizon 2030.

Le format de la réunion a permis des échanges avec le public sur des thèmes aussi variés que les choix de croissance démographique pour la commune, la densification, le développement des activités économiques et l'emploi, la durabilité du projet face au changement climatique, la consommation des espaces naturels, les énergies renouvelables, la vacance des logements et la réponse possible face à ces enjeux.

En réponse aux enjeux identifiés par le diagnostic, le PADD de Carpentras s'articule autour de 4 axes transversaux :

- Faire battre le cœur de ville
- Oxygéner la ville
- Ouvrir la ville
- Favoriser une ville active.

### **Le débat :**

A l'issue de la présentation, la parole est donnée aux participants. Chacune des questions posées lors de la prise de parole est exposée ci-après. Chacune des questions reflète donc le point de vue d'un participant.

1. La présentation faite par le bureau d'études est apparue théorique et abstraite. On a du mal à retranscrire sur la commune ce qui a été présenté.

Réponse AUAD : Ce document (le PADD) a pour finalité de se projeter dans la ville et son évolution prochaine. Effectivement, l'exercice peut paraître difficile sans exposer le zonage du projet sur le territoire.

Tout d'abord, il est important de comprendre les éléments structurants du territoire, qu'est ce qui le contraint et le caractérise, pour expliquer les choix opérés par les élus.es. Le projet est issu d'un diagnostic concret et complet du territoire communal pour définir des orientations possibles pour l'avenir, au terme des 10 prochaines années.

Le zonage du PLU, qui correspond au droit du sol et définit ce que l'on est en mesure de faire selon les quartiers et secteurs de la commune, permettra de visualiser le projet. Mais l'objectif est ici d'exposer les enjeux du territoire, que doit prendre en compte le projet, pour définir l'avenir du territoire sur la prochaine décennie.

2. La question concerne la prospective démographique. Une incohérence est signalée dans le texte du PADD qui fait référence à des taux de progression démographique apparemment différents pour une période qui semble similaire. La question fondamentale pour le projet est « une ville qui se développe agréablement », « ne pas grandir pour grandir ». « Ce qui m'intéresse c'est attirer une population qui amène la richesse à Carpentras ». Sur la période du PLU, 573 emplois devront être créés, alors qu'en mars 2023, la ville rassemble 2440 chômeurs.

Compléments du bureau d'études : Selon les sources Pôle Emploi, Carpentras compte 2050 personnes en chômage de catégorie A. En 2022, le taux de chômage à Carpentras est de 8,9% de la population active (au sens du BIT). Le chômage baisse dans la zone d'emploi de Carpentras entre 2017 et 2022, passant de 11,6% à 8,9%.

Réponse AUAD : Pour ce qui concerne l'incohérence chiffrée signalée, le bureau d'études vérifiera et apportera si nécessaire une correction dans le texte du PADD.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification urbaine, il n'est pas une « recette » qui pourrait permettre la création d'emplois de façon certaine. Le projet (PADD) définit des objectifs à atteindre pour maintenir une situation d'emplois telle qu'elle existe aujourd'hui. Le nombre de nouveaux emplois projeté pour 2030 est un indicateur du besoin foncier qu'il faut attribuer aux activités économiques pour répondre à une attractivité nécessaire envers les entreprises qui souhaitent se développer à Carpentras. Carpentras est une ville qui accueille des activités et permet de répondre à un besoin d'emploi à une échelle plus large que le territoire communal. En tant que capitale du Comtat Ventoux, la Ville a des objectifs d'emplois à tenir pour la population intercommunale. Les orientations que portent le projet sont fondées sur des valeurs passées, sur la réalité du territoire, sur les demandes qui ont été enregistrées par la COVE et la Mairie. Le SCoT de l'Arc Comtat Ventoux définit des capacités d'accueil en matière économique avec lesquelles le PLU doit être en compatibilité.

3. Les dents creuses, qu'est-ce que c'est ? Comment induire et provoquer la construction dans les dents creuses ?

Réponse AUAD : Les dents creuses sont des espaces libres, non construits, au sein du tissu urbain. La chambre d'agriculture et la Direction Départementale des Territoires considèrent les dents creuses comme des espaces à caractère naturel et agricole. Souvent il peut s'agir effectivement de terres à vocation agricole ou naturelle. Le recensement des espaces libres au sein du tissu urbain nécessite une analyse de l'occupation du sol pour vérifier

leur disponibilité foncière.

Comment inciter à construire dans les dents creuses ? Par le simple jeu de l'offre et de la demande foncière. Si l'offre est concentrée sur ces espaces situés en tissu urbain, et que les autres secteurs en extension urbaine sont réduits, il s'opère un report de la demande sur les espaces libres en dents creuses. La collectivité peut également inciter à la réalisation des opérations en dents creuses, en imposant par le PLU, des densités minimales à tenir sur ces espaces, donc autoriser un plus grand nombre de logements à produire dans ces espaces. La construction dans les dents creuses est une réponse à l'obligation légale de densifier la ville et de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en périphérie urbaine.

4. Dans la présentation du PADD qui nous a été faite en séance, la notion de durabilité n'est pas évoquée. Nous vivons une période de changement climatique, où nous sommes confrontés à la sécheresse, une réduction de la ressource en eau, des risques d'incendie en augmentation ... On a l'impression que l'on doit justifier d'une consommation nécessaire et inévitable pour le projet, alors que l'on devrait être réaliste, et ne pas forcément construire toujours plus de logements, de centres commerciaux (Croisières, Kennedy) ...

Réponse AUAD : Le taux de croissance démographique que retient le PADD est un taux adapté à la réalité du développement de Carpentras. La notion de durabilité n'a pas été évoquée directement, mais elle traverse le PADD : la préservation des espaces naturels, de la biodiversité (maintien des ripisylves, des habitats des espèces à protéger, de la qualité de l'eau), faire le choix d'un taux de croissance démographique en adéquation avec la taille de la ville et ses capacités d'aménagement et de services existants pour une rentabilité des équipements... Carpentras est une capitale, elle doit répondre aux besoins des habitants pour participer à la préservation des espaces ruraux alentour. Le projet de PLU prévoit un renouvellement du parc de logements, la réhabilitation de la vacance pour une remise sur le marché et réduire ainsi les besoins de construction de nouveaux logements. La Collectivité est fédératrice de la réalisation de réhabilitation du centre ancien de Carpentras et le PLU entend poursuivre cet objectif.

5. La réalisation d'un projet de développement pour la Ville dans le cadre du PLU nécessitera de continuer à accompagner les élus.es pour sa mise en œuvre. Pour les dents creuses, il est nécessaire de composer avec la DDT, la chambre d'agriculture.... Aujourd'hui des permis continuent à être instruits alors qu'ils dépassent les objectifs du PADD. Le sursis à statuer pourrait être utilisé pour faire face à la préservation nécessaire de certaines zones naturelles à protéger, il existe des outils à mobiliser pour mettre en œuvre l'ambition du projet.

Réponse AUAD : Oui, il existe des outils techniques qui peuvent être sollicités : une mission d'accompagnement auprès des collectivités, pour apporter conseil et soutien au service urbanisme de la Ville, pour établir un suivi de la mise en œuvre du projet et développer une vision à long terme du devenir du territoire, ajuster les orientations du projet pour répondre aux besoins (issus du contexte social, environnemental, ...) qui évoluent au cours du temps.

Le PLU est un document qui doit s'adapter à la réalité, il ne peut être figé dans le temps, d'ailleurs le code de l'urbanisme a prévu son évolution possible.

Le sursis à statuer est un outil défini par le code de l'urbanisme et qui est utilisé par la commune en fonction des situations, notamment pour des parcelles qui sont constructibles dans le PLU de 2006, mais qui ne le seront plus dans le PLU révisé.

6. Certains points qui ont trait au développement durable ont été peu abordés. Il s'agit des mobilités douces, de la gratuité des bus pour limiter l'usage de la voiture individuelle, de la végétalisation du centre ville...

Réponse AUAD : Le mot de développement durable finit par devenir un mot galvaudé. Le PADD lui donne du sens au travers de la trame verte et bleue, des énergies renouvelables, de la végétalisation des espaces par l'exigence d'un coefficient de biodiversité en zone urbaine... Le PADD ne peut pas à lui seul couvrir le champ du développement durable, qui se met en place dans le projet de PLU à travers le choix du zonage, les règles d'occupation du sol, le traitement des espaces, les règles de construction, la préservation du paysage et des espaces agricoles ... Le développement durable figure bien dans le PADD, en filigrane.

7. Vous avez évoqué les logements vacants, pouvez-vous nous dire de quels moyens d'action disposent les

collectivités ?

8. Récupérer des logements décents, des meublés, prémunir contre la crainte des loyers impayés, accompagner les propriétaires pour la mise en location d'un bien, définir des périmètres de réhabilitation immobilière, c'est le travail des élus et des associations.

Réponse AUAD : Dans l'absolu la réponse est difficile. Les collectivités disposent de moyens tels la faculté d'attribuer des aides auprès des propriétaires selon un certain nombre de critères, et en relais des aides de l'Etat ; elles ont des outils tels que la taxation sur les logements vacants (qui a été votée en conseil municipal) ; elles ont également des obligations en fonction de l'état du bâti (périmètre de réhabilitation immobilière, habitat insalubre, ...), l'expropriation peut également être nécessaire afin d'éviter une mise en péril du bâti et réduire le risque encouru par les habitants. C'est un travail de longue haleine qu'a entamé la Ville de Carpentras dans le centre ancien. Mais la collectivité ne peut pas tout maîtriser. La volonté et la capacité des propriétaires représentent aussi une grande part dans la réussite des opérations. Pour mener à bien les actions, il est souvent nécessaire de faire des diagnostics sur les logements vacants pour connaître leurs caractéristiques, les raisons de leur vacance, et entamer des actions de réhabilitation afin de les adapter aux besoins d'habitat d'aujourd'hui. Le centre ancien de Carpentras a évolué, il est parfois nécessaire de démolir pour redonner vie à un quartier, le rendre plus lumineux, introduire des espaces publics... Tout cela peut nécessiter un travail d'analyse urbaine et architecturale pour définir le projet urbain à mettre en œuvre.

9. Pour le développement des énergies renouvelables, le projet prévoit-il du foncier disponible ?
10. Sur ce thème, le PLU prévoit-il la cohérence entre le point de vue de l'ABF et la nouvelle réglementation favorable aux énergies renouvelables ?

Réponse AUAD : Plusieurs actions et pistes de réflexion sont en cours sur du foncier communal. Dans un premier temps, une grande partie des bâtiments communaux seront couverts par des panneaux solaires. Dans un second temps, il est envisagé dans le PLU de permettre la réalisation de champs photovoltaïques sur des propriétés communales comme les délaissés de l'hippodrome ou des bassins de rétention. Dans les espaces agricoles, les activités dites « agri voltaïques » sont autorisées et encadrées par la chambre d'agriculture. D'autre part, dans les espaces de protection patrimoniale en lien avec les monuments historiques, c'est l'ABF qui fait autorité pour permettre les systèmes photovoltaïques en toiture ou façade. Le Site Patrimonial Remarquable en cours de révision fixera les possibilités de réalisation de ces installations en fonction des secteurs.

**Conclusion :**

Globalement, l'assemblée a été satisfaite de cette réunion, de la présentation et des réponses apportées aux questions.

La séance est levée à 20h30.