

# MODIFICATION N° 1 DU SCOT DE L'ARC COMTAT VENTOUX

*Notice explicative annexée au  
dossier de SCOT modifiée  
approuvée le 29 03 2024*



SCOT  
de l'Arc Comtat Ventoux

Mis en ligne : Le 14/05/2024

# Sommaire

<b>PREAMBULE - OBJET DE LA PROCEDURE</b>	<b>4</b>
<b>1. Contexte territorial et administratif du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux</b>	<b>5</b>
1.1. Situation du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux	5
1.2. Contexte administratif	5
<b>2. Contexte règlementaire de la procédure de modification du SCOT</b>	<b>6</b>
2.1. Rappel des procédures d'évolutions du SCOT	6
2.2. Justification de la procédure choisie	6
2.3. La procédure de modification de droit commun	7
2.4. Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	7
<b>3. Objet de la modification et justification des modifications : exposé des motifs</b>	<b>8</b>
3.1. Contexte spécifique lié à l'UTN	8
3.2. Objet de la modification	9
<b>4. Propositions de modifications - REDUCTION de l'UTN</b>	<b>10</b>
4.1. Proposition de rédaction du DOO	11
4.2. Dans le rapport de présentation	15
<b>5. Analyse des incidences sur l'environnement de la réduction de l'UTN</b>	<b>36</b>
<b>6. Conclusion</b>	<b>40</b>



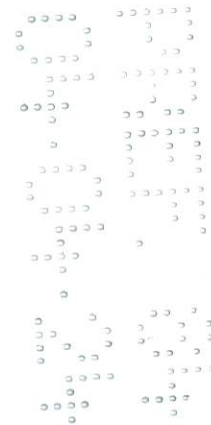
## PREAMBULE - OBJET DE LA PROCEDURE

Le présent dossier porte sur la procédure de modification de droit commun du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de l’Arc Comtat Ventoux approuvé par délibération du Syndicat Mixte Comtat Ventoux du 9 octobre 2020.

Il comprend : la présente notice de présentation du projet exposant les motifs de la modification et justifiant le respect de son champ d’application ainsi que les pages du dossier SCOT modifiées sur le rapport de présentation et le Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO). En annexe, se trouvent également l’ensemble du dossier de SCOT : rapport de présentation modifié ; PADD non modifié ; DOO modifié et son document graphique non modifié ; les annexes générales du SCOT non modifiées.

Cette modification s’inscrit dans le but, notamment, de mettre en conformité le SCOT avec la décision de la Cour Administrative d’Appel du 9 juillet 2019 relative au projet de réhabilitation des anciennes papeteries de Malaucène, projet faisant l’objet d’une Unité Touristique Nouvelle (UTN). Le lancement de cette procédure ne nécessite donc pas de délibération conformément aux articles L.143-32 et suivants du Code de l’urbanisme.

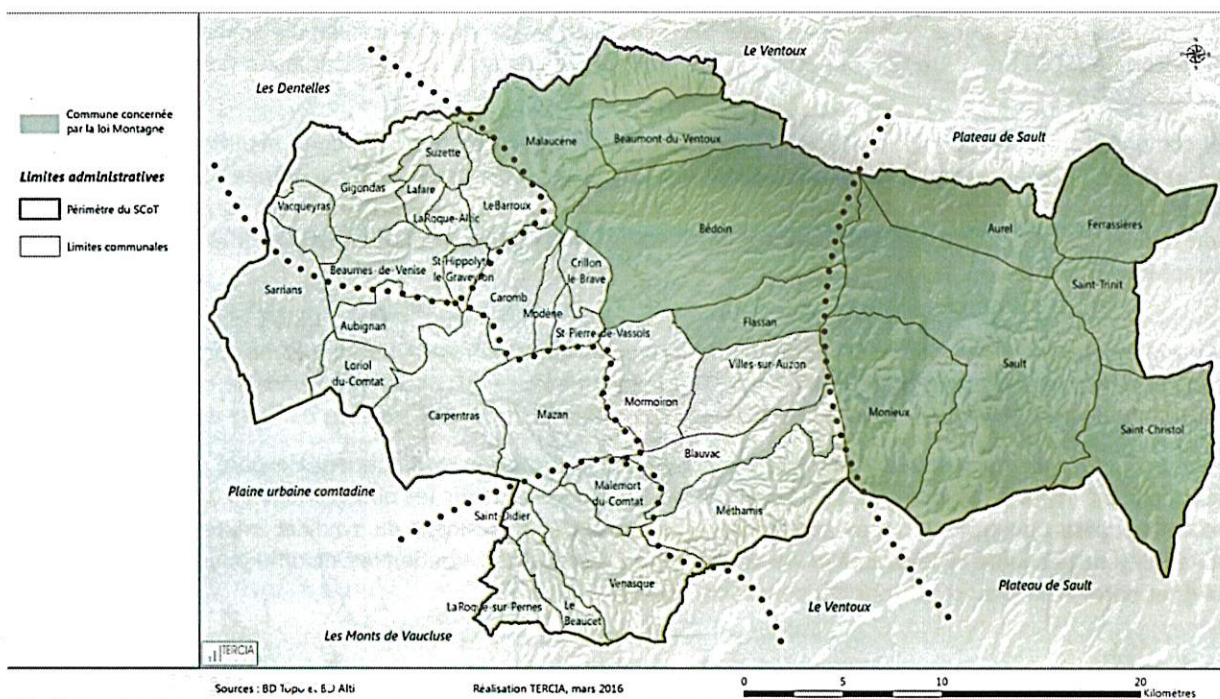
Une enquête publique permettra de mettre à disposition le projet de modification, l’exposé de ses motifs et le cas échéant les avis des personnes publiques associées et de recueillir les observations du public. A l’issue de cette enquête publique, et après analyse des observations, le Président du syndicat mixte en présentera le bilan devant le comité syndical qui devra délibérer sur le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations du public par délibération motivée.



# 1. CONTEXTE TERRITORIAL ET ADMINISTRATIF DU SCOT DE L'ARC COMTAT VENTOUX

## 1.1. SITUATION DU SCOT DE L'ARC COMTAT VENTOUX

Le périmètre du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux regroupe environ 80 000 habitants, sur 910km<sup>2</sup> et compte 36 communes, dont 10 sont concernées par la loi Montagne, et représentent environ 51% du périmètre.



La présente procédure de modification concerne spécifiquement la commune de Malaucène, sur laquelle une Unité Touristique Nouvelle (UTN) a été définie dans le SCOT et qui nécessite aujourd'hui d'être réduite.

## 1.2. CONTEXTE ADMINISTRATIF

Le SCOT révisé a été approuvé une première fois le 23 janvier 2020. Il a ensuite été modifié pour prendre en compte la décision du Préfet du 27 mars 2020 suspendant le caractère exécutoire du SCOT, et a été de nouveau approuvé le 9 octobre 2020. Il est désormais exécutoire depuis le 25 novembre 2020.

Il nécessite d'être modifié pour prendre en compte les motifs de la décision définitive de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille du 9 juillet 2019 à l'encontre du PLU de Malaucène, et par conséquence réduire l'UTN intégrée dans le SCOT.

## 2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU SCOT

### 2.1. RAPPEL DES PROCEDURES D'EVOLUTIONS DU SCOT

Les procédures d'évolution des SCOT ont été remaniées et simplifiées par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant sur la clarification des procédures d'évolution des documents d'urbanisme, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Plusieurs procédures sont envisageables : la révision (articles L.143-29 à 31 du Code de l'Urbanisme), les modifications (articles L.143-32 à 33): la modification de droit commun avec enquête publique (articles L.143-34 à 36) ou la modification simplifiée avec mise à disposition du public (articles L.143-37 à 39).

#### ► Champ d'application de la procédure de révision

Ainsi, les dispositions du Code de l'Urbanisme disposent à l'article L.143-29 du code de l'urbanisme que : « Le schéma de cohérence territoriale fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public prévu à l'article L.143-16 envisage des changements portant sur :

1° Les orientations définies par le projet d'aménagement stratégique (anciennement projet d'aménagement et de développement durables - PADD) ;

2° Les dispositions du document d'orientation et d'objectifs prises en application de l'article L.141-10;

3° Les dispositions du document d'orientation et d'objectifs relatives à la politique de l'habitat prises en application du 3° de l'article L.141-7 ayant pour effet de diminuer l'objectif global concernant l'offre de nouveaux logements.»

#### ► Champ d'application de la procédure de modification

Il est précisé par les articles L.143-32 et 33 du code de l'urbanisme que : «Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.143-29, le schéma de cohérence territoriale fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public prévu à l'article L.143-16 décide de modifier le document d'orientation et d'objectifs.»

#### Modification de droit commun

Concernant la procédure de modification de droit commun, l'article L.143-34 dispose : «Lorsque le projet de modification porte sur des dispositions prises en application des articles L. 141-4, L. 141-5, L. 141-6, L. 141-7, L. 141-11, L. 141-12 et L. 141-13, il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.»

#### Modification simplifiée

Enfin, les dispositions du Code de l'Urbanisme indiquent, dans son article L.143-37, que : «Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.143-34, le projet de modification peut faire l'objet d'une modification simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.»

### 2.2. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE CHOISIE

L'évolution du SCOT peut donc relever principalement de deux types de procédures, révision et modification, régies par les articles L.143-29 et L.143-32 du code de l'urbanisme.

Considérant que les évolutions envisagées du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux n'auront pas pour effet de :

- Modifier les orientations définies par le PADD,
- Revoir les objectifs de protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains, ou de faire évoluer les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et des continuités écologiques,
- Modifier les orientations du document d'aménagement artisanal et commercial,
- Revoir à la baisse les objectifs de production de nouveaux logements ;

Considérant par ailleurs que la modification s'inscrit dans le même niveau d'ambition de la limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain défini initialement dans le SCOT ;

La procédure à engager ne rentre donc pas dans les champs d'application de la révision au titre de l'article L.143-29.

Conformément à l'article L.143-34 du code de l'urbanisme, cette modification du SCOT demande à recourir à la procédure de modification de droit commun. En effet, celui-ci stipule que « *lorsque le projet de modification porte sur des dispositions prises en application des articles (...) L.141-11 (loi montagne et UTN), il est soumis à enquête publique (...)* », ce qui distingue de la procédure de modification simplifiée qui nécessite simplement une mise à disposition des documents.

### 2.3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Celle-ci est régie par les articles L.143-34 à L.143-36 du code de l'urbanisme.

#### ► Le lancement de la procédure

Le lancement de la procédure ne nécessite pas une délibération, comme cela est le cas pour la révision générale. Un arrêté du Président du syndicat mixte suffit pour lancer une modification en identifiant les motifs.

#### ► Déroulement de la procédure de modification

La procédure de modification se déroule selon 3 étapes :

- 1) Notification du projet aux PPA
- 2) Enquête publique
- 3) Approbation de la modification

Le dossier de modification devra être notifié aux PPA mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-8 du code de l'urbanisme, à savoir :

- Etat,
- Région,
- Département,
- chambres consulaires,
- PNR,
- EPCI en charge des PLH,
- les EPCI en charge des SCOT voisins,
- les groupements de collectivités territoriales mentionnés aux I et II de l'article L.213-12 du code de l'environnement.

La procédure de modification doit faire l'objet d'une enquête publique conformément au code de l'environnement. Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut se limiter au territoire de ces communes. Les avis des PPA sont joints au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique est ouverte par un arrêté du Président qui définit les modalités d'organisation de cette enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des PPA et observations recueillies durant l'enquête publique, est approuvé par délibération du comité syndical.

#### ► Application du SCOT modifié

Le SCOT modifié devient exécutoire dans les mêmes conditions que celles d'une approbation « classique » : modalités de publicités et transmission au Préfet qui a deux mois pour émettre des demandes de modifications (L.143-24 et suivants du code de l'urbanisme).

### 2.4. DECISION DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

La MRAE a été saisie par le Syndicat Mixte Comtat Ventoux le 4 août 2022 afin de demander un examen au cas par cas du dossier pour déterminer s'il nécessitait une évaluation environnementale au titre des articles L. et R.104.1 et suivants du code de l'urbanisme. En effet, la procédure en tant que telle ne nécessitant pas d'évaluation environnementale obligatoire d'office, cette étape a permis de demander l'avis de l'autorité environnementale. Ainsi, au regard de la décision du 18 octobre 2022 de la MRAE, la modification n°1 du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux a été dispensée d'évaluation environnementale, et par voie de conséquence aussi de procédure de concertation préalable par référence à l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

### 3. OBJET DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS : EXPOSE DES MOTIFS

---

#### 3.1. CONTEXTE SPECIFIQUE LIE A L'UTN

##### ► Dans le PADD du SCOT approuvé

Le développement touristique est un axe spécifique de la stratégie de développement et d'attractivité sur le territoire de l'Arc Comtat Ventoux. A ce titre, l'objectif est d'élargir la saison touristique, notamment autour du Ventoux. La consolidation de l'offre actuelle en matière d'hébergements touristiques est donc un levier important, et notamment les hébergements « haut de gamme » et dédiés aux groupes, dont un manque est recensé sur le territoire.

Dans le cadre de la prise en compte de la loi Montagne, le PADD identifie également la possibilité de prévoir des UTN. L'UTN de Malaucène n'est pas mentionnée précisément, mais les communes « portes d'entrée du Ventoux », dont Malaucène fait partie, sont privilégiées pour l'accueil d'UTN structurantes pour conforter l'activité touristique déjà présente sur ces secteurs.

##### ► Dans le DOO du SCOT approuvé

Le DOO prévoit une UTN structurante sur le secteur des anciennes papeteries de Malaucène, afin de réhabiliter les bâtiments existants et y permettre des constructions nouvelles pour diversifier les types d'hébergements (hôtel/résidence hôtelière...) et les services (restaurants/salle de sport et de bien-être/salle de réunion...).

L'UTN est répartie sur une unité foncière comprenant deux parties : la « partie dite basse » concernant l'ancienne usine essentiellement et la « partie dite haute » concernant notamment d'anciens hangars de stockage. Le plan ci-contre illustre le périmètre concerné par l'UTN inscrite dans le SCOT en vigueur.

Elle autorise une surface de plancher totale d'environ 21 600m<sup>2</sup>, avec une condition de réalisation d'un hôtel haut de gamme avant de pouvoir y développer d'autres types d'hébergements.



##### ► Extrait de la décision de la CAA de Marseille du 9 juillet 2019

Dès 2017, un contentieux a été porté par l'association SPAM (association de sauvegarde du Patrimoine de Malaucène) contre la délibération du conseil municipal de Malaucène approuvant la déclaration de projet touristique sur le site des anciennes papeteries et prononçant l'intérêt général du projet avec la mise en compatibilité du POS. Un autre contentieux a également été porté contre la délibération d'approbation du PLU du 16 mars 2017, par le même requérant et pour le même objet.

Le tribunal administratif de Nîmes a rejeté la requête de l'association SPAM le 3 juillet 2018 considérant la légalité de l'ensemble des actes pris par la commune de Malaucène, et considérant le PLU compatible avec le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux.

L'association a fait appel de cette décision auprès de la cour d'appel de Marseille, laquelle a rendu une décision favorable à l'association SPAM, réformant ainsi le jugement du tribunal administratif de Nîmes du 3 juillet 2018 et annulant la délibération d'approbation du PLU de Malaucène spécifiquement sur la zone 1AU du secteur dit « la plus haute ».

Elle dispose notamment que :

*« La création de la zone 1AUth qui a vocation à recevoir l'implantation d'un hôtel sur un site industriel réhabilité, de la zone 2AU destinée à la restructuration d'un bâtiment industriel désaffecté, ainsi que la partie nord-ouest de la zone 1AUt destinée à accueillir des « appart hôtels » dans le respect de la préservation de la ripisylve de la rivière du Groseau ne portent pas atteinte à la préservation des espaces, paysages et*

*milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard de la commune de Malaucène. En revanche, la création de la zone 1AUt dite "la plus haute", destinée à accueillir une densité importante de constructions bien au-delà de la seule emprise des anciens bâtiments industriels, à proximité d'un vaste espace naturel et boisé au sud marqué par la présence d'une ripisylve de montagne et de la chapelle du Groseau, édifice classé, s'oppose à la préservation de ce site caractéristique du patrimoine montagnard en méconnaissance de l'article L. 122-9 du code de l'urbanisme. »*

Ainsi, le secteur dit « la plus haute » est supprimé de la zone 1AUt du PLU, et n'est plus fondé à être intégré dans l'UTN structurante identifiée dans le SCOT.

En conséquence, le périmètre de l'UTN est réduit par la suppression de la partie dite « haute » et est réajusté au plus proche des bâtiments de l'ancienne usine sur la partie dite « basse » et les capacités d'accueil, d'hébergements et d'équipements sont réduites en cohérence avec le périmètre.

### 3.2. OBJET DE LA MODIFICATION

Afin, notamment, de répondre à la décision de la CAA de Marseille du 9 juillet 2019, une procédure de modification du SCOT est engagée pour de réduire les emprises dédiées à l'UTN de Malaucène. L'objet de la modification n°1 est donc la suppression de la partie dite « haute » des papeteries du périmètre de l'UTN, par conséquent la réduction du périmètre, ainsi que l'ajustement au plus près des bâtiments de l'ancienne usine en partie dite « basse » ainsi que des capacités d'accueil, d'hébergements et d'équipements du site.

Les modifications concerneront (cf. partie suivante avec le tableau avant/après) :

- La rédaction du DOO, plus particulièrement la prescription P77 dans la partie « 2.3.2 Améliorer les conditions d'accueil et d'hébergements touristiques », revue de manière à réduire le projet, notamment en supprimant la partie dite « haute » du secteur,
- L'ajustement, en conséquence, du rapport de présentation, et notamment des parties « justification des choix » et « analyse des incidences », spécifiques à l'UTN.

Le PADD ne sera pas modifié, l'UTN de Malaucène n'y étant pas ciblée précisément.

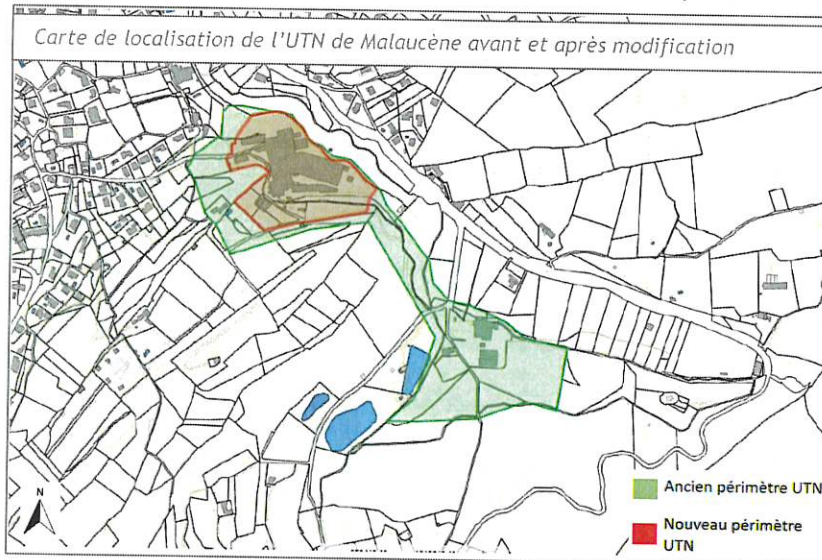




## 4. PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS - REDUCTION DE L'UTN

La réduction du périmètre de l'UTN porte sur la suppression de la partie dite haute du site, et le réajustement autour de l'usine en partie dite basse. Ainsi, les capacités d'accueil et d'hébergements sont revues à la baisse, passant de 21 600m<sup>2</sup> à 13 000m<sup>2</sup> sur la seule partie dite basse du site. L'accueil d'un hôtel haut de gamme est maintenu avec un principe de capacité proportionnée/équilibrée par rapport à l'ensemble du projet, et l'hébergement des travailleurs saisonniers sur le site sera à intégrer.

Les prescriptions en matière de qualité d'aménagement et de performances énergétiques sont renforcées.



Les développements ci-après présentent les parties du DOO puis du rapport de présentation concernées du SCOT Arc Comtat Ventoux approuvé par délibération du 9 octobre 2020, et les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure de modification n° 1 du SCOT.



#### 4.1. PROPOSITION DE REDACTION DU DOO

NB : Les modifications du DOO envisagées figurent en caractères rouge et barré. Ce code couleur se trouvera également dans les documents de SCOT modifiés en annexe de la présente notice.

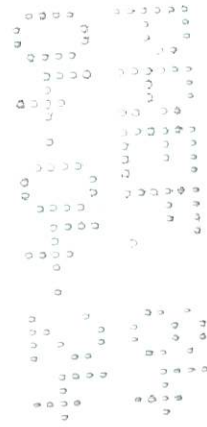
##### Rédaction de la P77 spécifique à l'UTN

<p style="text-align: center;"><b>Rédaction de la P77 avant modification</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Rédaction de la P77 après modification</b></p>
<p><b>Localisation</b></p> <p>Le site du projet se situe au sud-est du village, à environ 500m du centre ancien. Il est longé, à l'est, par la RD974, qui relie Malaucène au Mont Serein.</p> <p>La localisation de l'UTN correspond à une dizaine d'hectares autour du site des anciennes papeteries de Malaucène, laissé en friche depuis la fermeture de l'usine en 2009.</p>	<p><b>Localisation</b></p> <p>Le site du projet se situe au sud-est du village, à environ 500m du centre ancien. Il est longé, à l'est, par la RD974, qui relie Malaucène au Mont Serein.</p> <p>La localisation de l'UTN correspond à environ trois hectares autour du site des anciennes papeteries de Malaucène, laissé en friche depuis la fermeture de l'usine en 2009. L'UTN se concentre sur la partie de l'ancienne usine, partie dite « basse » du secteur.</p>
<p>En complément, ce projet s'inscrit dans un projet plus global de restructuration de la vallée du Groseau mais qui ne relève pas de la présente UTN.</p> <p><b>Nature du projet</b></p> <p>L'UTN vient affirmer le rayonnement, le développement et l'attractivité du territoire du Ventoux, et plus globalement, du territoire du SCOT. L'objectif est de dynamiser l'activité économique du territoire du Ventoux grâce à une offre nouvelle d'hébergement marchand haut de gamme.</p> <p>Cette UTN vise à reconquérir une friche industrielle et permet la requalification d'un site. En cela, elle permet une utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant ayant perdu sa vocation</p>	<p><b>Nature du projet</b></p> <p>L'UTN vient affirmer le rayonnement, le développement et l'attractivité du territoire du Ventoux, et plus globalement, du territoire du SCOT. L'objectif est de dynamiser l'activité économique du territoire du Ventoux grâce à une offre nouvelle d'hébergement marchand haut de gamme, et pouvant accueillir des groupes, conformément au manque identifié en la matière dans le diagnostic territorial.</p> <p>Cette UTN vise à reconquérir une friche industrielle et permet la requalification d'un site. En cela, elle permet une utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant ayant perdu sa vocation initiale.</p>

<p>initiale. En complément, les hébergements touristiques doivent inclure une gestion locale adaptée pour éviter le développement des résidences secondaires.</p> <p>L'UTN vise la création d'hébergements touristiques. Il se composera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un hôtel haut de gamme, en lieu et place de l'ancienne usine de papeteries située sur le site dit « bas », accompagné de services de bar/restauration ; salle de fitness ; espace bien-être ; salles de réunion ;</li> </ul> <p>La réalisation de l'hôtel conditionnera la bonne réalisation des hébergements complémentaires, autrement dit le projet devra nécessairement intégrer cet hôtel haut de gamme.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'appart'hôtels au sud-est de l'hôtel, en extension immédiate de l'urbanisation ;</li> <li>- d'appartements et de villas, dans la partie sud du secteur dite « haute », localisé sur le secteur d'emprise de l'ancienne fabrique à réhabiliter et en extension.</li> </ul> <p>Pour l'ensemble de ces hébergements, les espaces de stationnement et aménagements associés sont également prévus.</p>	<p>En complément, les hébergements touristiques doivent inclure une gestion locale adaptée pour que les conditions d'accueil des résidences secondaires ne puissent pas être réunies. En effet, la commune de Malaucène faisant face à une part croissante de celles-ci, cela vient déstructurer le marché local du logement.</p> <p>L'UTN vise donc la création d'hébergements touristiques. Le projet pourra se composer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un hôtel haut de gamme, et pouvant accueillir des groupes, en lieu et place de l'ancienne usine de papeterie pouvant être accompagné de services de bar/restauration ; et éventuellement salle de fitness ; espace bien-être ; salles de réunion ....</li> </ul> <p>La réalisation de l'hôtel conditionnera la bonne réalisation des hébergements complémentaires, autrement dit le projet devra nécessairement intégrer cet hôtel haut de gamme.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'autres types d'hébergements, tels que des appart'hôtels et/ou appartements de résidences de tourisme pourraient venir compléter l'offre.</li> </ul> <p>Les résidences secondaires sont à proscrire sur ce secteur.</p>
<p><b>Capacité d'accueil et d'équipements</b></p> <p>Les surfaces de plancher créées s'élèvent à 21 600m<sup>2</sup> environ pour l'ensemble des hébergements, services et équipements annexes, ainsi que les parkings.</p> <p>L'UTN consiste en la réhabilitation de l'ancienne usine présente sur le site, permettant ainsi de limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels ; et une autre partie du projet implique une urbanisation nouvelle complémentaire.</p> <p>L'UTN comprendra un hôtel de 80 chambres, une quarantaine de villas et une quarantaine d'appartements, dont les capacités maximum sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur la partie basse / ancienne usine : environ 160 hébergements représentant environ 250 lits pour une surface de plancher de 15 500m<sup>2</sup> environ, dont 1 hôtel comprenant environ 80 chambres représentant environ 140 lits ;</li> <li>- sur la partie haute / autour de l'ancienne fabrique : environ 55 hébergements maximum représentant environ 270 lits pour une surface de plancher d'environ 6100m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<p>Pour l'ensemble de ces hébergements, les espaces de stationnement et aménagements associés seront également prévus.</p> <p><b>Capacité d'accueil et d'équipements</b></p> <p>Les surfaces de plancher autorisées s'élèvent à 13 000m<sup>2</sup> environ pour l'ensemble des hébergements, services et équipements annexes, ainsi que les parkings.</p> <p>L'UTN consiste en la réhabilitation de l'ancienne usine présente sur le site, permettant ainsi de limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels. En effet, il n'y aura pas de consommation d'espace nouvelle sur le secteur. Au contraire, les surfaces déjà artificialisées (environ 2 ha) sont déjà largement dimensionnées, tout comme les emprises bâties et imperméabilisées qui nécessiteront d'être réduites dans le projet, en cohérence avec les secteurs de pollution faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique.</p> <p>L'objectif de développer l'emploi local devra être prioritaire. En complément, des logements pour les travailleurs saisonniers devront être prévus dans le projet.</p> <p>Par ailleurs, des conditions particulières devront notamment être respectées, dans plusieurs domaines.</p>
<p>Considérant l'objectif de développer l'emploi local avec ce projet, il n'est pas prévu d'hébergement pour les travailleurs saisonniers car il devrait s'agir de personnes habitant déjà sur place ou à proximité.</p> <p>Des conditions particulières doivent notamment être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer le projet au plus près des emprises déjà artificialisées précédemment dans le cadre de l'activité industrielle ;</li> <li>- respecter les conditions et servitudes d'utilité publique liées à la connaissance des pollutions résiduelles ainsi que des risques, et assurer une vigilance spécifique sur cette problématique, tant lors des travaux que dans le cadre du fonctionnement futur des structures et hébergements ;</li> <li>- optimiser les consommations de ressources, tout particulièrement pour l'eau (potable et brute) ;</li> <li>- optimiser également la consommation d'énergie en alliant économies d'énergie et une</li> </ul>	<p>En matière d'artificialisation et d'imperméabilisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer le projet au plus près des emprises déjà artificialisées précédemment dans le cadre de l'activité industrielle ;</li> <li>- Réduire l'imperméabilisation du secteur tout en tenant compte des servitudes d'utilité publique ;</li> <li>- Mutualiser les parkings afin de minimiser l'emprise de stationnement sur le site ;</li> </ul> <p>En matière de pollutions et de risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter les conditions et servitudes d'utilité publique liées à la connaissance des pollutions résiduelles ainsi que des risques, et assurer une vigilance spécifique sur cette problématique, tant lors des travaux que dans le cadre du fonctionnement futur des structures et hébergements ;</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- part de production d'énergie renouvelable. En ce sens des efforts en matière de performances énergétiques sont attendus tout en tenant compte des enjeux paysagers ;</li> <li>- une gestion optimisée des déchets devra être mise en œuvre sur le secteur ;</li> <li>- assurer une intégration paysagère optimale tenant compte au maximum des conditions de reliefs et des masques paysagers existants à maintenir et/ou à créer, en veillant à mixer la végétation pour assurer le maintien de ce masque toute l'année, afin de limiter l'impact des constructions ; cela passe également par des hauteurs en accord avec les lignes de reliefs, des couleurs adaptées ;</li> <li>- limiter l'imperméabilisation du secteur tout en tenant compte des servitudes d'utilité publique ;</li> <li>- respecter strictement les conditions liées aux différents risques par une conception d'aménagement adapté ;</li> <li>- permettre la réalisation d'hébergements marchands et éviter ainsi la création de résidences secondaires ;</li> <li>- assurer une intégration environnementale optimale par rapport à la sensibilité et les enjeux de biodiversité du secteur. La conception de l'aménagement d'ensemble devra notamment contribuer à la restauration du corridor SRCE, respecter les espaces humides existants et prendre en compte l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau ;</li> <li>- et appliquer la séquence éviter-réduire-compenser ;</li> <li>- optimiser les flux de déplacements et permettre des liaisons douces avec le centre-ville et la vallée du Grouseau ;</li> <li>- faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant notamment l'ensemble des éléments de composition présentés ci avant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter strictement les conditions liées aux différents risques par une conception d'aménagement adaptée ;</li> </ul> <p>En matière de ressources (eau/assainissement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- optimiser les consommations de ressources, tout particulièrement pour l'eau;</li> <li>- calibrer les besoins en fonction de l'ensemble des usages du projet (eau domestique mais aussi entretien des espaces verts ; remplissage des piscines...) en limitant les besoins du projet à environ 146m<sup>3</sup>/jour tous usages compris ;</li> <li>- démontrer la capacité de la ressource actuelle à différentes échelles (projet/commune/bassin versant) tout en prenant en compte les effets du changement climatique ;</li> <li>- calibrer le projet de façon à ce que le besoin en matière d'assainissement ne dépasse pas 200 EH pour tenir compte de la capacité de la station d'épuration;</li> <li>- une gestion optimisée des déchets devra être mise en œuvre sur le secteur ;</li> </ul> <p>En matière de performances énergétiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- optimiser également la consommation d'énergie en alliant économies d'énergie et production d'énergie renouvelable. En ce sens des efforts en matière de performances énergétiques, et plus globalement de qualité bioclimatique (matériaux ; construction dans la pente ; limitation des prises au vent...), sont attendus tout en tenant compte des enjeux paysagers ;</li> </ul> <p>En matière de préservation du paysage et de la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer une intégration paysagère optimale tenant compte des conditions de reliefs et des masques paysagers existants à maintenir et/ou à créer, en veillant à mixer la végétation pour assurer le maintien de ce masque toute l'année, afin de limiter l'impact des constructions ; cela passe également par des hauteurs en accord avec les lignes de reliefs, des couleurs adaptées... ;</li> <li>- assurer une intégration environnementale optimale par rapport à la sensibilité et les enjeux de biodiversité du secteur. La conception de l'aménagement d'ensemble devra notamment contribuer à la restauration du corridor SRCE, protéger les espaces humides existants et prendre en compte l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau ;</li> <li>- et appliquer la séquence éviter-réduire-compenser et ainsi éviter les impacts sur les espaces de sensibilités écologiques.</li> <li>- protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux hydrographiques existants sur le site ;</li> </ul> <p>En matière de végétalisation du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- intensifier la végétalisation sur le site, notamment aux abords des futurs bâtiments, de façon à limiter les îlots de chaleur urbains mais également sur les parkings ;</li> <li>- limiter la destruction de la végétation déjà existante, notamment les arbres de haute tige, présents depuis de nombreuses années et ayant une taille notable ;</li> <li>- privilégier des essences adaptées au climat méditerranéen sur l'ensemble du site pour la végétation nouvelle, tout en prenant en compte l'évolution du climat ;</li> <li>- préserver ou recréer les différentes strates de végétations adaptées ;</li> </ul> <p>En matière d'aménagement / programmation :</p>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre la réalisation d'hébergements marchands et proscrire la création de résidences secondaires ;</li> <li>- optimiser les flux de déplacements et permettre des liaisons douces avec le centre-ville et le vallon du Groseau ;</li> <li>- faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble intégrant notamment l'ensemble des éléments de composition présentés ci avant, et ce, dans une vision globale du projet, disposant de toutes les autorisations administratives nécessaires.</li> </ul>
--	--



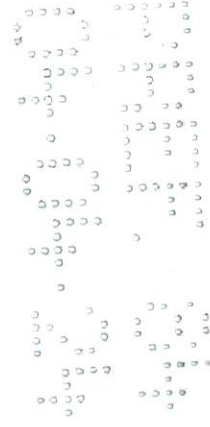
#### 4.2. DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation est composé de différents chapitres, dont celui de la justification des choix de développement. En cohérence avec le DOO, le rapport de présentation nécessite d'être modifié afin de prendre en compte les modifications apportées à l'UTN.

<p>Rédaction de la partie 5.2.6 du chapitre 2 du rapport de présentation avant modification (p.466 à 485 - version approuvée le 9/10/2020)</p>	<p>Rédaction de la partie 5.2.6 du chapitre 2 du rapport de présentation après modification (p. xxx à xxx - version pour la modification n°1)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zoom sur le projet de réhabilitation des papeteries à Malaucène constituant une UTN dans le DOO</li> </ul>
<p><b>5.2.6 Zoom sur le projet de réhabilitation des papeteries à Malaucène constituant une UTN dans le DOO</b></p> <p>Il est envisagé la réalisation d'un projet d'hébergement touristique comprenant quelques 23 000m<sup>2</sup> de surface de plancher sur la commune de Malaucène, soumise à la loi Montagne. Aussi, une telle surface nécessite l'intégration d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) au titre de la réglementation de la loi Montagne. La présente partie s'attache à décrire succinctement le projet envisagé et à identifier les conditions de son développement.</p> <p><b>Le contexte et l'histoire</b></p> <p>Jusqu'en 2009, le site était occupé par une activité industrielle historique qui avait su s'adapter au fil des siècles : la production de pâte à papier. La première usine (1554) s'était localisée ici du fait de la disponibilité en eau grâce au cours d'eau du Groseau. Puis l'industrie s'est renforcée pour constituer dans les années 70 une activité moteur et pourvoyeuse d'emplois.</p> <p>En 2009, l'entreprise a cessé son activité, laissant quelques 300 employés au chômage et un site conséquent d'une trentaine d'hectares, friche industrielle en devenir.</p> <p>Pour la commune, l'enjeu face à un tel événement a été avant tout de ne pas laisser une friche polluée et potentiellement dangereuse se développer sans que l'exploitant ne soit mis devant ses obligations et que les interventions publiques nécessaires ne soient engagées. La dépollution est terminée mais il a été fixé un arrêté préfectoral complémentaire du 14 septembre 2017 visant à mettre en place des servitudes de contrôle en septembre 2017.</p> <p>Ce premier point était en effet crucial pour permettre de retrouver une vocation à ce site. Le contexte du développement touristique que connaît la commune et le territoire du Ventoux a rapidement orienté la réflexion autour d'une vocation touristique à donner à ce secteur. Un opérateur touristique, déjà présent sur la commune, s'est manifesté et montré intéressé à partir de 2014. Le projet s'est ensuite construit progressivement, en relation avec l'opérateur intéressé, la commune, les différents partenaires institutionnels concernés, au premier rang desquels les services de l'Etat. Le site a finalement été acquis par l'opérateur en avril 2017.</p>	<p>Il est autorisé la réalisation d'un projet d'hébergement touristique comprenant quelques 13 000m<sup>2</sup> de surface de plancher sur la commune de Malaucène, soumise à la loi Montagne. Aussi, une telle surface nécessite l'intégration d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) au titre de la réglementation de la loi Montagne. La présente partie s'attache à identifier les conditions de développement du futur projet.</p> <p><b>Le contexte et l'histoire</b></p> <p>Jusqu'en 2009, le site était occupé par une activité industrielle historique qui avait su s'adapter au fil des siècles : la production de pâte à papier. La première usine (1554) s'était localisée ici du fait de la disponibilité en eau grâce au cours d'eau du Groseau. Puis l'industrie s'est renforcée pour constituer dans les années 1970 une activité moteur et pourvoyeuse d'emplois.</p> <p>En 2009, l'entreprise a cessé son activité, laissant quelques 300 employés au chômage et un site conséquent d'une trentaine d'hectares, friche industrielle en devenir.</p> <p>Pour la commune, l'enjeu face à un tel événement a été avant tout de ne pas laisser une friche polluée et potentiellement dangereuse se développer sans que l'exploitant ne soit mis devant ses obligations et que les interventions publiques nécessaires ne soient engagées. La dépollution est terminée mais il a été fixé un arrêté préfectoral complémentaire du 14 septembre 2017 visant à mettre en place des servitudes de contrôle en septembre 2017.</p> <p>Ce premier point était en effet crucial pour permettre de retrouver une vocation à ce site. Le contexte du développement touristique que connaît la commune et le territoire du Ventoux a rapidement orienté la réflexion autour d'une vocation touristique à donner à ce secteur. Un opérateur touristique, déjà présent sur la commune, s'est manifesté et montré intéressé à partir de 2014. Le projet s'est ensuite construit progressivement, en relation avec l'opérateur intéressé, la commune, les différents partenaires institutionnels concernés, au premier rang desquels les services de l'Etat. Le site a finalement été acquis par l'opérateur en avril 2017.</p>



<p>On se rappellera également que déjà dans le SCOT approuvé en juin 2013, ce site était pointé comme stratégique dans le rapport de présentation, et intégré comme secteur de développement « de niveau stratégique et territorial » autour de la filière touristique, autant dans le document graphique associé.</p> <p>Extrait du DOG - SCOT approuvé :</p> <p>« Dans le cadre d'un objectif de réhabilitation du site des anciennes Papeteries de Malaucène localisées sur la route du Groseau, l'objectif est de restructurer le site pour y accueillir des activités à vocation avant tout touristique et en lien avec la filière santé/bien-être/sport. »</p> <p><b>Description synthétique du site</b></p> <p>Le secteur de projet représente un peu moins de 10ha sur un périmètre plus global quelques 32ha précédemment propriétés de l'entreprise des Papeteries, et désormais propriétés de l'opérateur touristique.</p> <p>Sur la vingtaine d'hectares restant, une partie sera rétrocédée à la commune pour permettre la protection optimale du captage d'eau potable situé en amont du projet, la réalisation du projet de renaturation et valorisation du cours d'eau du Groseau. Enfin, le reste demeurera à vocation naturelle.</p> <p>Sur les 10ha concernés par le projet d'aménagement, les différentes occupations du sol selon les grandes emprises se répartissent ainsi (analyse effectuée à partir de la base de données publique d'occupation du sol à grande échelle 2014 produite par le syndicat mixte d'aménagement et d'équipement du mont Ventoux) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Occupation secteur urbanisé/artificialisé : 4,11ha       <ul style="list-style-type: none"> <li>o Dont 10 000 m<sup>2</sup> sur la partie haute</li> <li>o Dont 31 100m<sup>2</sup> sur la partie basse</li> </ul> </li> </ul>	<p>On se rappellera également que, déjà, dans le premier SCOT approuvé en juin 2013, ce site était pointé comme stratégique dans le rapport de présentation, et intégré comme secteur de développement « de niveau stratégique et territorial » autour de la filière touristique, autant dans le DOG que sur le document graphique associé.</p> <p>Extrait du DOG - SCOT 1 approuvé en 2013 :</p> <p>« Dans le cadre d'un objectif de réhabilitation du site des anciennes Papeteries de Malaucène localisées sur la route du Groseau, l'objectif est de restructurer le site pour y accueillir des activités à vocation avant tout touristique et en lien avec la filière santé/bien-être/sport. »</p> <p><b>Description synthétique du site</b></p> <p>Le secteur de l'UTN représente aujourd'hui un peu plus de 3 ha, précédemment propriété de l'entreprise des Papeteries, et désormais propriété d'un opérateur touristique.</p> <p>Sur les 3 ha concernés par le périmètre de l'UTN, l'espace déjà artificialisé représente environ 2 ha (analyse effectuée à partir de la base de données d'occupation du sol à grande échelle 2021, produite par le Syndicat Mixte Comtat Ventoux et disponible en.opendata).</p>
--	--





D'un point de vue méthodologique, on fait donc abstraction du zonage actuel au PLU en vigueur (ou de tout autre zonage dans un document d'urbanisme antérieur) pour se concentrer sur l'analyse de l'occupation réelle en 2014 et à terme après réalisation du projet.

Globalement, on constate bien l'emprise du bâti de la papeterie (dite « partie basse ») et des anciennes fabriques (dite « partie haute »). On y retrouve tous les bâtiments et les parkings.

Ces données sont importantes pour évaluer ensuite la consommation d'espace induite par le projet.

En complément, d'autres aspects méritent une attention particulière. Le secteur est sensible à plusieurs titres.

► **Présentation synthétique de l'histoire industrielle du site**

La présence du Groseau, grâce à la force hydraulique ainsi générée, a contribué à l'installation d'industries de pâtes à papier, avérées depuis plusieurs siècles et qui se sont progressivement industrialisées.

Fin du 19<sup>ème</sup> siècle, on constate, sur la base de cartes postales anciennes, que le secteur avait une toute autre physionomie que celle d'aujourd'hui : le secteur était cultivé, entretenu (prairies et labours), un canal d'arrosage était déjà présent, l'espace était entretenu jusqu'à la base des éléments. 2 fermes étaient en activité dans le secteur. Au fil du 20<sup>ème</sup> siècle, le secteur a toujours été occupé par les logements des ouvriers, les bâtiments d'exploitation.



D'un point de vue méthodologique, on fait donc abstraction du zonage actuel du PLU en vigueur (ou de tout autre zonage dans un document d'urbanisme antérieur) pour se concentrer sur l'analyse de l'occupation réelle en 2021.

Globalement, on constate bien l'emprise du bâti de la papeterie (dite « partie basse »). On y retrouve tous les bâtiments et les parkings.

En complément, d'autres aspects méritent une attention particulière. Le secteur est sensible à plusieurs titres.

- **Présentation synthétique de l'histoire industrielle du site**

La présence du Groseau, grâce à la force hydraulique ainsi générée, a contribué à l'installation d'industries de pâtes à papier, avérées depuis plusieurs siècles et qui se sont progressivement industrialisées.



Document n°1 : une vue du vallon du Grosneu fin XIXème siècle



Photographie noir et blanc sur support de verre, fin du XIXème siècle, collection particulière.

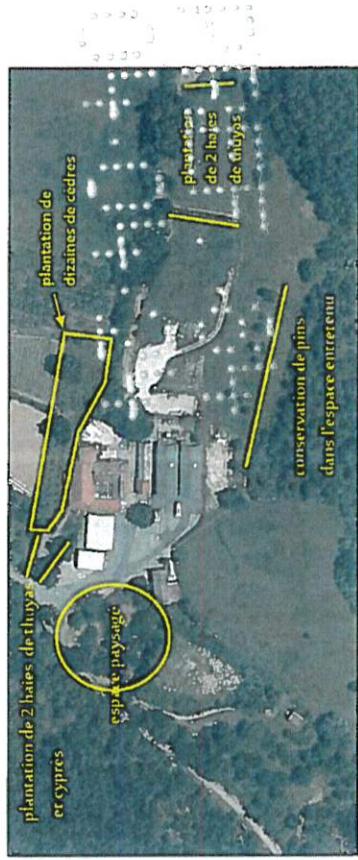
Document n°3 : Les alentours de la Plus Haute vers 1910



Carte postale ancienne, collection particulière.

Le paysage a fortement évolué, les pins noirs d'Autriche ont commencé à coloniser le secteur jusqu'à la fermeture de l'entreprise en 2009. Sur la photo aérienne suivante on voit globalement l'emprise réellement utilisée par les papeteries jusqu'à la fin avec notamment la plateforme de stockage.

Document n°6 : La Plus Haute, extension spatiale de l'usine principale



Fin du 19<sup>ème</sup> siècle, on constate, sur la base de cartes postales anciennes, que le secteur avait une toute autre physionomie que celle d'aujourd'hui : le secteur était cultivé, entretenu (prairies et labours), un canal d'arrosage était déjà présent, l'espace était entretenu jusqu'à la base des piémonts. 2 fermes étaient en activité dans le secteur. Au fil du 20<sup>ème</sup> siècle, le secteur a toujours été occupé par les logements des ouvriers, les bâtiments d'exploitation.

Document n°1 : une vue du vallon du Grosneu fin XIXème siècle



Photographie noir et blanc sur support de verre, fin du XIXème siècle, collection particulière.

Document n°3 : Les alentours de la Plus Haute vers 1910



Carte postale ancienne, collection particulière.

Le paysage a fortement évolué, les pins noirs d'Autriche ont commencé à coloniser le secteur jusqu'à la fermeture de l'entreprise en 2009. Sur la photo aérienne suivante on voit globalement l'emprise réellement utilisée par les papeteries jusqu'à la fin avec notamment la plateforme de stockage.

Document n°6 : La Plus Haute, extension spatiale de l'usine principale



L'approche historique montre comment les deux sites, d'abord distincts, ont été fusionnés, aménagés et optimisés pour la production. Les bassins de décantation, de bassins de stockage des eaux industrielles sont autant de traces de cette activité.

Le site industriel est composé de deux secteurs de production et de stockage complémentaires entre eux et qui sont restés ensemble, en activité, jusqu'en 2009 à la fermeture des papeteries. L'approche historique permise par la documentation locale, les images, cartes postales anciennes, montre qu'entre la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et le début du 20<sup>ème</sup> l'usine s'est progressivement modernisée, fusionnant les deux sites. Ainsi, des wagons, une ligne téléphonique interne, un canal, des bassins de décantation, des voiries privées faisaient le lien entre les deux secteurs. Après 1958, la plus haute accueille le stockage des matières premières qui arrivent à l'usine, et le stockage avant départ, du papier transformé.

**Extrait de la contribution de la commune dans le cadre de l'enquête publique, octobre 2019**

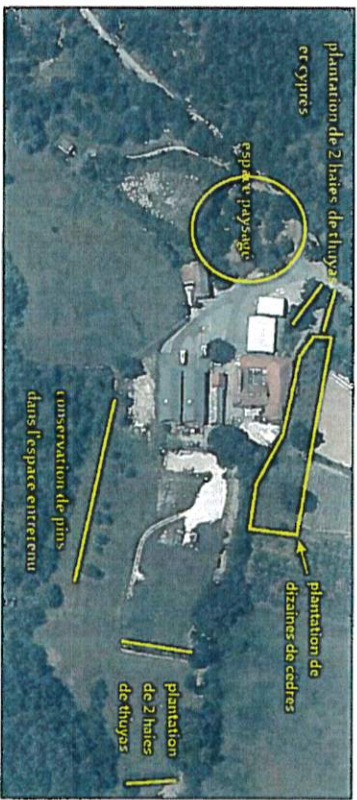
F) Secteur de la plus haute, 1973-1991-2013



► **L'état actuel de la friche industrielle**

Après la fermeture du site en 2009, la dégradation a commencé : dégradation sur le bâti avec des pillages, des squats.

Photo M O Peyvre- remis dans le cadre de l'enquête publique septembre 2019



L'approche historique montre comment les deux sites (parties haute et basse), d'abord distincts, ont été fusionnés, aménagés et optimisés pour la production. Les bassins de décantation, bassins de stockage des eaux industrielles sont autant de traces de cette activité.

Le site industriel est composé de deux secteurs de production et de stockage complémentaires entre eux et qui sont restés ensemble, en activité, jusqu'en 2009 à la fermeture des papeteries. L'approche historique permise par la documentation locale, les images, cartes postales anciennes, montre qu'entre la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et le début du 20<sup>ème</sup> l'usine s'est progressivement modernisée, fusionnant les deux sites. Ainsi, des wagons, une ligne téléphonique interne, un canal, des bassins de décantation, des voiries privées faisaient le lien entre les deux secteurs. Après 1958, la plus haute accueille le stockage des matières premières qui arrivent à l'usine, et le stockage avant départ, du papier transformé.

**Extrait de la contribution de la commune dans le cadre de l'enquête publique du SCOT 2, octobre 2019**





F) Secteur de la plus haute, 1973-1991-2013

Ce secteur là n'est plus intégré dans le périmètre de l'UTN mais le lien fonctionnel entre les deux secteurs (partie haute et basse) reste visible.

- L'état actuel de la friche industrielle, partie dite basse
- Après la fermeture du site en 2009, la dégradation a commencé : dégradation sur le bâti avec des pillages, des squats.

Photo M. O Peyre- remis dans le cadre de l'enquête publique du SCOT 2 - septembre 2019



On constate également que l'absence d'entretien du réseau d'eau qui passe sur le site crée des fuites importantes, favorisant la croissance de la végétation, sans entretien.

On a bien là une véritable friche industrielle constituée de bâtiments existants désaffectés de grandes dimensions. Les enjeux de sécurité sur le site, autant dans la partie basse que haute, représentent d'ores et déjà aujourd'hui une difficulté pour le propriétaire actuel, et pour la commune, et la dégradation risque de se poursuivre.

► **Du point de vue du patrimoine présent et l'apathie actuelle**  
 Sur le secteur, à proximité de la partie haute, on note la présence de La chapelle du Groseau, classée monument historique depuis 1862 distante de quelques centaines de mètres du secteur de projet ; et le site classé « site et monument naturel à caractère artistique » de la source du Groseau (1912) situé en amont du secteur de projet.

Ce petit vallon abrite depuis longtemps des activités humaines industrielles, adaptées à leur environnement et on note également des habitations existantes, une activité de restauration. C'est un site anthropisé même si cela cohabite avec harmonie avec la nature présente. Il existe une voirie départementale qui passe à proximité du site et les réseaux d'eau et d'assainissement sont également présents sous cette voirie

► **Du point de vue de la ressource en eau**

Le secteur élargi représente le lieu de captage de l'essentiel de l'eau potable pour la commune de Malaucène ce qui constitue un enjeu important : c'est le cours d'eau du Grosseau qui constitue une résurgence et traverse le site de projet.

Des études d'évaluation des volumes prélevables ont été réalisées par la DDT84 et différents acteurs de la gestion de l'eau, et ont confirmé ce que le SDAGE Rhône Méditerranée pointait déjà, à savoir que le bassin versant de l'Ouvèze (auquel appartient le cours d'eau du Grosseau) est déficitaire ce qui nécessite une vigilance particulière sur les volumes utilisés.

A ce titre, la commune élabore actuellement (2019) son schéma directeur eau potable et il en ressort les éléments suivants : une population permanente de 2849 habitants (INSEE 2015) avec une capacité d'accueil touristique évaluée à 3914 personnes, il y a donc une forte variation saisonnière. Sur les 5 dernières années, le ratio de consommation est de 153,5 l/j/hab. La commune possède 4 ouvrages de prélèvements : source du grosseau (50m<sup>3</sup>/h autorisés), source de st martin (7m<sup>3</sup>/h autorisés), forage de veaux (9m<sup>3</sup>/h autorisés), forage de pie-martin (44m<sup>3</sup>/h autorisés). Au cours des 6 dernières années (2012/2017) le volume moyen produit est de 441 305 m<sup>3</sup> pour un volume consommé de 205 403m<sup>3</sup>. Les volumes perdus sont estimés à 486m<sup>3</sup>/jours et sont en nette diminution depuis 2012 grâce aux travaux engagés par la commune et le délégataire. Le rendement moyen est ainsi de 71,1%.

► **Du point de vue de la biodiversité**

Par ailleurs, le secteur est également riche en flore et en faune : on a connaissance de la présence de Chauves-souris dans le secteur élargi, notamment sur le site tout proche des anciennes plâtreries. Comme pour tout projet d'aménagement, des analyses d'impacts sont nécessaires, d'autant plus que la DREAL, par arrêté préfectoral n°AE-F09316P0134 du 12/08/2016 a demandé à ce qu'une étude d'impact soit réalisée (examen au cas par cas).

Enfin, du point de vue réglementaire, le secteur est identifié dans le SRCE PACA comme appartenant à un corridor écologique à restaurer (SRCE n°FR93CS310). Le Grosseau représente quant à lui un élément de la trame bleue, cours d'eau à remettre en bon état avec son espace de mobilité, correspondant essentiellement au milieu rivulaire qui est intégré dans le lit moyen du cours d'eau. Ces espaces de mobilité, ou espaces de bon fonctionnement, sont également identifiés au titre du SDAGE (orientation 6-A) pour un objectif de renaturation. Cet ensemble nécessite donc de préserver et restaurer la fonctionnalité écologique globale, et on se rappellera qu'un projet global de renaturation est envisagée par les différents partenaires (commune, syndicat gestionnaire notamment).



On constate également que l'absence d'entretien du réseau d'eau qui passe sur le site créé des fuites importantes, favorisant la croissance de la végétation, sans entretien. On a bien là une véritable friche industrielle constituée de bâtiments existants désaffectés de grandes dimensions. Les enjeux de sécurité sur le site représentent d'ores et déjà une difficulté pour le propriétaire actuel, et pour la commune, et la dégradation risque de se poursuivre.

- **Du point de vue de la ressource en eau**

Le secteur élargi représente le lieu de captage de l'essentiel de l'eau potable pour la commune de Malaucène ce qui constitue un enjeu important : c'est le cours d'eau du Grosseau qui constitue une résurgence et traverse le site de projet.

Des études d'évaluation des volumes prélevables ont été réalisées par la DDT84 et différents acteurs de la gestion de l'eau, et ont confirmé ce que le SDAGE Rhône Méditerranée pointait déjà, à savoir que le bassin versant de l'Ouvèze (auquel appartient le cours d'eau du Grosseau) est déficitaire ce qui nécessite une vigilance particulière sur les volumes utilisés.

A ce titre, la commune élabore son schéma directeur eau potable et il en ressort les éléments suivants : une population permanente de 2849 habitants (INSEE 2015) avec une capacité d'accueil touristique évaluée à 3914 personnes, il y a donc une forte variation saisonnière. Entre 2013 et 2018, le ratio de consommation est de 153,5 l/j/hab. La commune possède 4 ouvrages de prélèvements : la source du grosseau (50m<sup>3</sup>/h autorisés), la source de Saint Martin (7m<sup>3</sup>/h autorisés), le forage de veaux (9m<sup>3</sup>/h autorisés), et le forage de pie-martin (44m<sup>3</sup>/h autorisés). Entre 2012 et 2017, le volume moyen produit est de 441 305 m<sup>3</sup> pour un volume consommé de



Extraits de la notice de présentation de la procédure de mise en compatibilité du POS - 2016 (p.35 et suivantes)

Synthèse des enjeux liés à la flore et à la faune

Parmi les treize habitats recensés sur le site, seuls quatre présentent des enjeux de conservation locaux (le cours d'eau, les eaux stagnantes du bassin D.F.C.I., les forêts riveraines et les roseilières). On notera toutefois que les activités et installations humaines impactent déjà fortement ces habitats. La flore, selon les données obtenues lors de la prospection, ne présente pas d'intérêt particulier. Cependant, il convient de nuancer ces résultats, la période de prospection n'étant pas favorable à la détection de la flore printanière, notamment. Les espèces potentielles sur le site ne devraient, en principe, pas être touchées par le projet, leur habitat potentiel étant situé hors de l'emprise de projet. Au niveau de l'entomofaune, les enjeux sont surtout liés à la ripisylve du Groseau, qui constituent un habitat favorable au Thède de l'Orme, avéré sur le site et représentant de fort enjeu de conservation, pour le codulegastre annelé, dont la présence est avérée ainsi que pour l'agron de Mercure, qui reste potentiel. La Proserpine et le damier de Succise sont plus potentiels sur les ouvertures et sèches des flancs de la montagne de Piaud, qui se situent hors de l'emprise du projet.

Les enjeux herpétologiques sont également relativement faibles. La seule espèce d'amphibien contactée est le crapaud commun (Bufo bufo). Elle présente des enjeux faibles et se situe principalement autour du bassin D.F.C.I. des papeteries, soit hors de la zone de projet. Il en va de même pour les autres espèces d'amphibiens potentielles sur le site. Les reptiles sont représentés par le lézard des murailles et le lézard vert occidental, deux espèces à faible enjeu de conservation. Le projet devra cependant prendre en compte les trois espèces de serpents potentielles sur le site, dont les enjeux de conservation sont modérés. Concernant l'avifaune, la date de prospection n'a pas permis de déterminer avec précision le statut biologique des espèces avérées ou potentielles. Il est, a minima, jugé en alimentation pour les espèces relevées. Le secteur d'étude présente des enjeux modérés pour les oiseaux, avec toutefois la potentielle présence d'espèce à fort enjeu de conservation, comme le Rollier d'Europe, notamment sur la ripisylve du Groseau.

La zone présente en revanche un potentiel fort pour les chiroptères : dix espèces ont été avérées en un seul passage, ce qui témoigne de la richesse de l'île. Plusieurs petits souterrains offrent des abris intéressants pour ces mammifères et un gîte bâti est avéré, avec une petite colonie de petit rhinolophe (site de l'ancien Moulin). La zone compte aussi de nombreux arbres matures, qui sont autant d'abris potentiels pour les chiroptères. Le linéaire boisé, comme la ripisylve du Groseau sont également des lieux de chasses potentiels pour ces derniers. A l'inverse les enjeux autour des mammifères terrestres sont relativement faibles. Ces données permettent d'établir un bilan de sensibilités écologiques :

- Environ 5,1 ha présentent une sensibilité écologique « très faible » et environ 15,6 ha présentent une sensibilité écologique « faible ». Sur ces zones, la réalisation d'un projet devrait entraîner la mise en place de la séquence

205 403m<sup>3</sup>. Les volumes perdus sont estimés à 486m<sup>3</sup>/jour et sont en nette diminution depuis 2012 grâce aux travaux engagés par la commune et le délégataire. Le rendement moyen est ainsi de 71,1%.

#### - Du point de vue de la biodiversité

Par ailleurs, le secteur est également riche en flore et en faune : on a connaissance de la présence de chauves-souris dans le secteur élargi, notamment sur le site tout proche des anciennes plâtrières. Comme pour tout projet d'aménagement, des analyses d'impacts seront nécessaires, si les projets sont soumis à évaluation environnementale.

Enfin, du point de vue réglementaire, le secteur est identifié dans le SRCE PACA comme appartenant à un corridor écologique à restaurer (SRCE n°FR93CS310). Le Groseau représente quant à lui un élément de la trame bleue, cours d'eau à remettre en bon état avec son espace de mobilité, correspondant essentiellement au milieu rivulaire qui est intégré dans le lit moyen du cours d'eau. Ces espaces de mobilité, ou espaces de bon fonctionnement, sont également identifiés au titre du SDAGE (orientation 6-A) pour un objectif de renaturation. Cet ensemble nécessite donc de préserver et restaurer la fonctionnalité écologique globale.

#### Extraits de la notice de présentation de la procédure de mise en compatibilité du POS - 2016 (p.35 et suivantes)

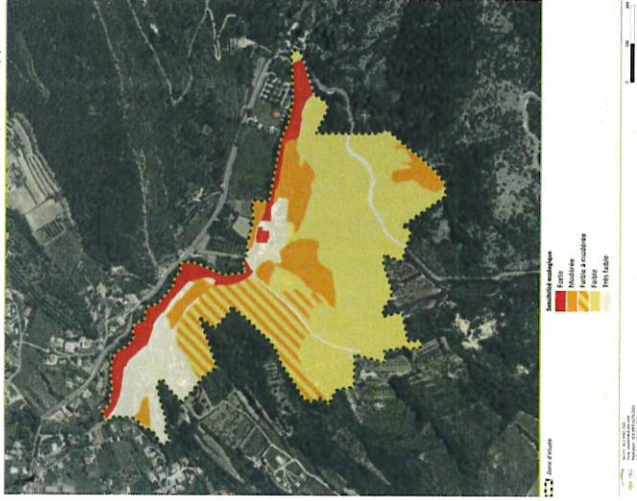
Synthèse des enjeux liés à la flore et à la faune

Parmi les treize habitats recensés sur le site, seuls quatre présentent des enjeux de conservation locaux (le cours d'eau, les eaux stagnantes du bassin D.F.C.I., les forêts riveraines et les roseilières). On notera toutefois que les activités et installations humaines impactent déjà fortement ces habitats. La flore, selon les données obtenues lors de la prospection, ne présente pas d'intérêt particulier. Cependant, il convient de nuancer ces résultats, la période de prospection n'étant pas favorable à la détection de la flore printanière, notamment. Les espèces potentielles sur le site ne devraient, en principe, pas être touchées par le projet (envisagé à ce moment-là), leur habitat potentiel étant situé hors de l'emprise de projet. Au niveau de l'entomofaune, les enjeux sont surtout liés à la ripisylve du Groseau, qui constitue un habitat favorable au Thède de l'Orme, avéré sur le site et représentant de fort enjeu de conservation, pour le codulegastre annelé, dont la présence est avérée ainsi que pour l'agron de Mercure, qui reste potentiel. La Proserpine et le damier de Succise sont plus potentiels sur les ouvertures et sèches des flancs de la montagne de Piaud, qui se situent hors de l'emprise du projet.

Les enjeux herpétologiques sont également relativement faibles. La seule espèce d'amphibien contactée est le crapaud commun (Bufo bufo). Elle présente des enjeux faibles et se situe principalement autour du bassin D.F.C.I. des papeteries, soit hors de la zone de projet. Il en va de même pour les autres espèces d'amphibiens potentielles sur le site. Les reptiles sont représentés par le lézard des murailles et le lézard vert occidental, deux espèces à faible enjeu de conservation. Le projet devra cependant prendre en compte les trois espèces de serpents

<p>d'évitements/réduction/compensation mais l'application de mesures de réduction pourra éviter la mise en place d'une démarche compensatoire.</p> <p>De même, sur les secteurs à sensibilité écologique « faible à modéré » (environ 5 ha) et « modéré » (4,5 ha), une mise en place adaptée de mesures d'évitement et de réduction devra suffisamment pouvoir limiter les impacts (à l'état actuel de nos connaissances) pour éviter la mise en place d'une démarche compensatoire.</p> <p>Enfin, environ 3 ha présentent une sensibilité écologique « forte ». La réalisation d'un projet au sein de ces secteurs ne pourra vraisemblablement pas éviter la mise en place d'une démarche compensatoire malgré la mise en place de mesure d'évitement et de réduction. Il convient de signaler qu'au sein de ces secteurs se trouve le bâti gîte qui abrite des chiroptères. Des inspections complémentaires doivent statuer sur le type d'occupation pour pouvoir analyser la nécessité de mesures compensatoires malgré la mise en place de mesures d'évitement / réduction.</p> <p>Ces premières analyses conduites en 2015 ont été complétées par des relevés complémentaires 4 saisons par l'opérateur, pour affiner et confirmer les enjeux, et bâtir ensuite sa propre évaluation environnementale de son projet d'aménagement.</p> <p>La carte ci-dessous illustre les emprises et l'évaluation de leur sensibilité. Comme pour tout projet d'aménagement dépassant certains seuils, les dossiers réglementaires complémentaires autorisant les travaux seront à établir pour bénéficier des autorisations administratives (loi sur l'eau, évaluation environnementale avec application de la doctrine éviter réduire compenser, dossier pour destruction ou déplacement d'espèces protégées devant le CNPN...).</p>	<p>potentielles sur le site, dont les enjeux de conservation sont modérés. Concernant l'avifaune, la date de prospection n'a pas permis de déterminer avec précision le statut biologique des espèces avérées ou potentielles. Il est, a minima, jugé en alimentation pour les espèces relevées. Le secteur d'étude présente des enjeux modérés pour les oiseaux, avec toutefois la potentielle présence d'espèce à fort enjeux de conservation, comme le Rollier d'Europe, notamment sur la ripisylve du Grosseau.</p> <p>La zone présente en revanche un potentiel fort pour les chiroptères : dix espèces ont été avérées en un seul passage, ce qui témoigne de la richesse de lieu. Plusieurs petits souterrains offrent des abris intéressants pour ces mammifères et un gîte bâti est avéré, avec une petite colonie de petit rhinolophe (site de l'ancien Moulin). La zone compte aussi de nombreux arbres matures, qui sont autant d'abris potentiels pour les chiroptères. Le linéaire boisé, comme la ripisylve du Grosseau sont également des lieux de chasses potentiel pour ces derniers. A l'inverse les enjeux autour des mammifères terrestres sont relativement faibles. Ces données permettent d'établir un bilan de sensibilités écologiques (sur l'ensemble du site des papèteries, des 30 ha initiaux) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 5,1 ha présentent une sensibilité écologique « très faible » et environ 15,6 ha présentent une sensibilité écologique « faible ». Sur ces zones, la réalisation d'un projet devrait entraîner la mise en place de la séquence d'évitements/réduction/compensation mais l'application de mesures de réduction pourra éviter la mise en place d'une démarche compensatoire.</li> <li>- De même, sur les secteurs à sensibilité écologique « faible à modéré » (environ 5 ha) et « modéré » (4,5 ha), une mise en place adaptée de mesures d'évitement et de réduction devra suffisamment pouvoir limiter les impacts (à l'état actuel de nos connaissances) pour éviter la mise en place d'une démarche compensatoire.</li> <li>- Enfin, environ 3 ha présentent une sensibilité écologique « forte ». La réalisation d'un projet au sein de ces secteurs ne pourra vraisemblablement pas éviter la mise en place d'une démarche compensatoire malgré la mise en place de mesure d'évitement et de réduction. Il convient de signaler qu'au sein de ces secteurs se trouve le bâti gîte qui abrite des chiroptères. Des inspections complémentaires doivent statuer sur le type d'occupation pour pouvoir analyser la nécessité de mesures compensatoires malgré la mise en place de mesures d'évitement / réduction.</li> </ul> <p>Ces premières analyses conduites en 2015 avaient été complétées par des relevés complémentaires 4 saisons par le propriétaire qui envisageait alors une opération d'aménagement, pour affiner et confirmer les enjeux, et bâtir ensuite sa propre évaluation environnementale de son projet d'aménagement.</p> <p>La carte ci-dessous illustre les emprises et l'évaluation de leur sensibilité. Comme pour tout projet d'aménagement dépassant certains seuils, les dossiers réglementaires complémentaires autorisant les travaux seront à établir pour bénéficier des autorisations administratives (loi sur l'eau, évaluation environnementale avec application de la doctrine éviter réduire compenser, dossier pour destruction ou déplacement d'espèces protégées devant le CNPN...).</p>
--	--

PREMIERE EVALUATION DES SENSIBILITES ECOLOGIQUES VIS-A-VIS DE L'ESQUISSE DU PROJET

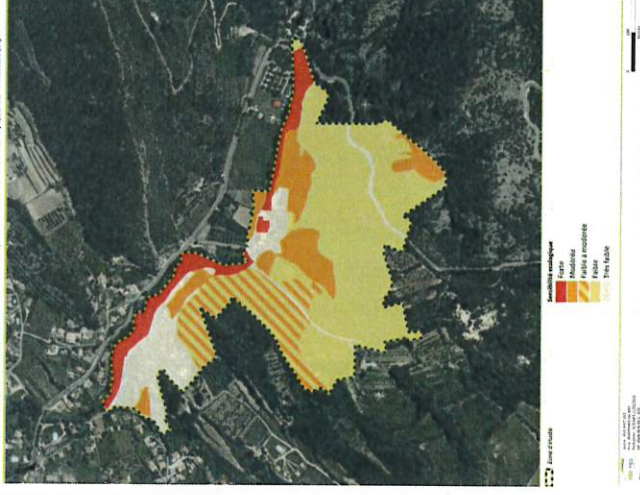


► **Du point de vue du paysage**

La vallée du Groseau a un caractère naturel et agricole, mais aussi partiellement anthropisé et son passé industriel en témoigne d'ailleurs. Il est marqué par les petits massifs boisés qui l'encadrent directement. De plus, elle constitue l'un des trois accès au sommet du Mont Ventoux. Cette vallée est de grande qualité d'un point de vue paysager et mérite que les différents projets aujourd'hui envisagés, soient pensés globalement en prenant en compte cet enjeu. Le secteur de projet est dominé au nord par les bâtiments industriels. Il est également marqué par les massifs boisés qui l'encadrent. On note que la présence du Groseau participe à la qualité paysagère grâce à une ripisylve bien développée qui fournit un linéaire d'arbres à l'est, protégeant ainsi le site de la RD 974. Ainsi, dans sa partie visible depuis la RD 974, et comme on peut le voir sur la carte d'occupation du sol, le secteur est pour l'essentiel, encore largement naturel et agricole. En effet, l'usine (partie basse) est quasiment invisible depuis les axes routiers et donc très bien intégrée.

Le périmètre illustré ci-dessous correspond au périmètre de l'UTN initiale, c'est-à-dire à l'ensemble du site des anciennes papeteries. Ce périmètre est désormais réduit en se limitant à la partie dite basse du site (partie au nord-ouest du schéma).

PREMIERE EVALUATION DES SENSIBILITES ECOLOGIQUES VIS-A-VIS DE L'ESQUISSE DU PROJET

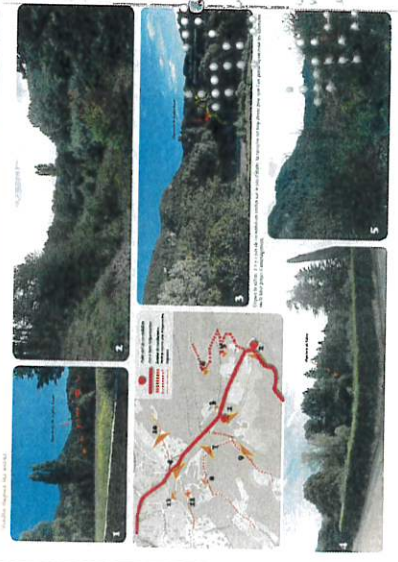
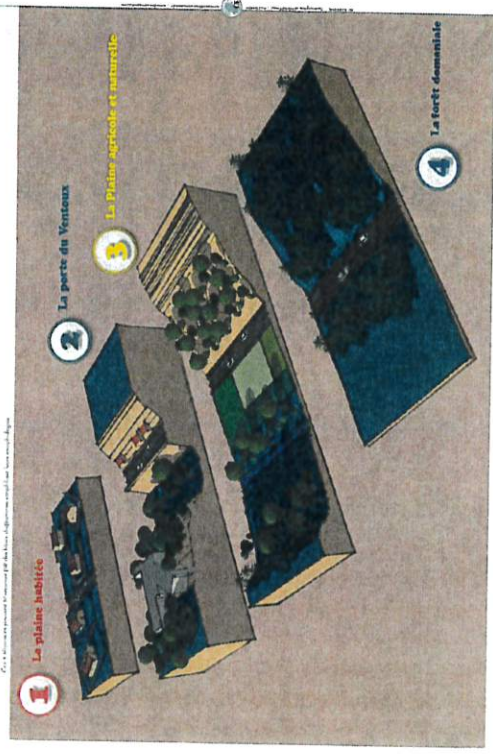
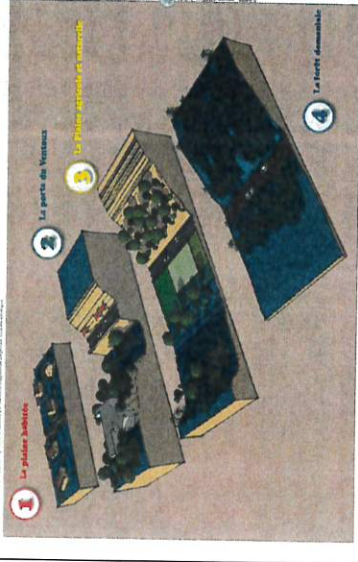
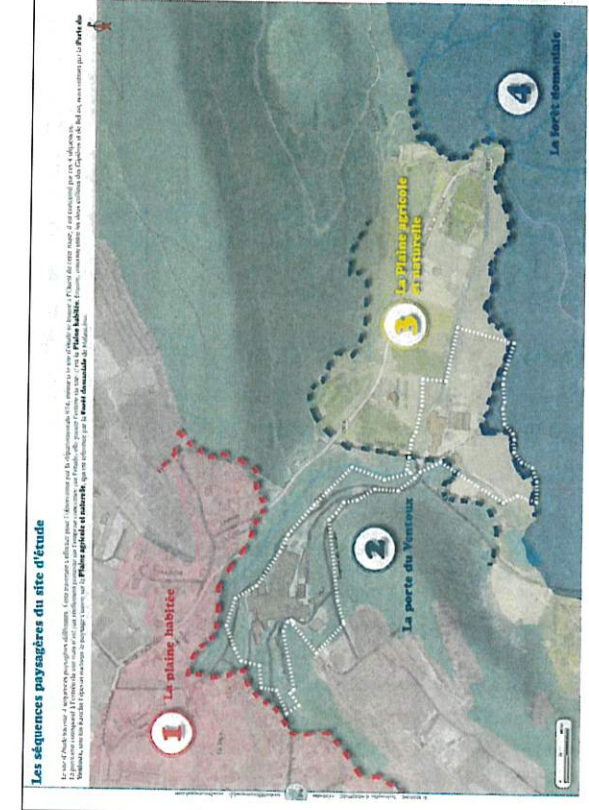
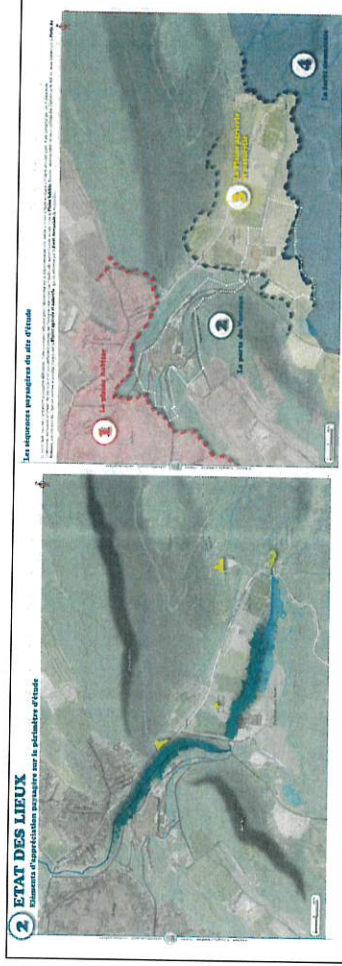


- **Du point de vue du paysage**

La vallée du Groseau a un caractère naturel et agricole, mais aussi partiellement anthropisé et son passé industriel en témoigne d'ailleurs. Il est marqué par les petits massifs boisés qui l'encadrent directement. De plus, elle constitue l'un des trois accès au sommet du Mont Ventoux. Cette vallée est de grande qualité d'un point de vue paysager et mérite que les différents projets qui seront envisagés, soient pensés globalement en prenant en compte cet enjeu. Le secteur de projet est dominé au nord par les bâtiments industriels. Il est également très marqué par les massifs boisés qui l'encadrent. On note que la présence du Groseau participe à la qualité paysagère grâce à une ripisylve bien développée qui fournit un linéaire d'arbres à l'est, protégeant ainsi le site de la RD 974. Ainsi, dans sa partie visible depuis la RD 974, et comme on peut le voir aussi sur la carte d'occupation du sol, le secteur est pour l'essentiel, encore largement naturel et agricole. En effet, l'usine (partie basse) est quasiment invisible depuis les axes routiers et donc très bien intégrée.







Cette planche montre comment la papèterie, dans ses 2 sites, est aujourd'hui peu visible, dans le paysage rapproché ou plus éloigné aux abords du site. Le rôle de la végétation est essentiel à ce jour.

- Du point de vue des pollutions résiduelles  
En tant qu'ancien site industriel, dès la fermeture de l'entreprise en 2009, l'Etat a obligé le

<p>► <b>Du point de vue des pollutions résiduelles</b></p> <p>En tant qu'ancien site industriel, dès la fermeture de l'entreprise en 2009, l'Etat a obligé le propriétaire Schweitzer-Mauduit à provisionner la somme de 1M€ pour assurer la dépollution du site. Cette phase a été réalisée sous la compétence technique du bureau d'études BURGEAP, d'abord pour les analyses puis pour le suivi des travaux réalisés entre 2013 et 2015. A l'issue de ces travaux, des arrêtés préfectoraux datés de 2017 instituent des servitudes spécifiques liées à la pollution résiduelle connue et obligent au suivi et mesures. Dans le cadre de l'enquête publique du SCOT, des compléments d'informations ont été apportés par l'opérateur Vintour via une note technique établie par BURGEAP (27/09/19).</p> <p>Concernant la partie basse (bâtiment industriel), une analyse de risque résiduel a été réalisée en novembre 2016 - rapport BURGEAP référencé RESISE05178-01; Cette étude avait pour objectif de vérifier la compatibilité des teneurs résiduelles présentes au niveau du bâtiment industriel en lien avec le projet disponible à cette date. Les conclusions de cette étude: dans le cadre de la mission qui a été confiée à Buregeap par Maître Ripert, avec les conditions d'études retenues, et en l'état actuel des connaissances scientifiques et des données disponibles à la date de réalisation de l'étude, les niveaux de risques estimés sont inférieurs aux critères d'acceptabilité tels que définis par la politique nationale de gestion des sites pollués. Ainsi, l'état environnemental du site est compatible avec l'usage prévu. Depuis lors, les servitudes d'utilité publique ont été mises en place par arrêté préfectoral en date du 14/09/2017. La note de Buregeap précise que des campagnes de prélèvements de gaz au sol et d'air ambiant ont été faits.</p> <p>Concernant la partie haute, les investigations réalisées en 2010 (rapport Buregeap RAVZ702a et RAVZ780, dans la limite de leur représentativité liées à des investigations ponctuelles), n'ont pas mis en évidence d'impact dans les sols et les eaux souterraines. Toutefois, les parcelles de cette zone font également l'objet de servitudes selon l'arrêté préfectoral.</p> <p><b>Présentation du projet</b></p> <p>Les éléments de présentation qui suivent proviennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Du dossier de mise en compatibilité du POS - mars 2016</li> <li>- Du dossier de demande d'examen au cas par cas déposé à la DREAL en juillet 2016 et annexé à l'arrêté préfectoral n° AE-F093160134 du 12/08/2016</li> <li>- Du site Internet de l'opérateur <a href="http://www.papeteriesdemalaucene.com">http://www.papeteriesdemalaucene.com</a> consulté en août 2018</li> <li>- De la transmission par l'opérateur du document de présentation intitulé « projet touristique papeteries de Malaucene, Vintour, 09/2018 ». L'opérateur précisait alors que les études et analyses se poursuivaient pour intégrer le maximum des remarques de l'Architecte des Bâtiments de France par rapport aux enjeux paysagers et architecturaux.</li> <li>- Des éléments déposés par l'opérateur dans le cadre de l'enquête publique relative au SCOT, 2 septembre au 4 octobre 2019</li> </ul>	<p>propriétaire Schweitzer-Mauduit à provisionner la somme de 1M€ pour assurer la dépollution du site. Cette phase a été réalisée sous la compétence technique du bureau d'études BURGEAP, d'abord pour les analyses puis pour le suivi des travaux réalisés entre 2013 et 2015. A l'issue de ces travaux, des arrêtés préfectoraux datés de 2017 instituent des servitudes spécifiques liées à la pollution résiduelle connue et obligent au suivi et mesures. Dans le cadre de l'enquête publique du SCOT 2, des compléments d'informations ont été apportés par l'opérateur Vintour via une note technique établie par BURGEAP (27/09/19).</p> <p>Concernant la partie basse (bâtiment industriel), une analyse de risque résiduel a été réalisée en novembre 2016 - rapport BURGEAP référencé RESISE05178-01. Cette étude avait pour objectif de vérifier la compatibilité des teneurs résiduelles présentes au niveau du bâtiment industriel en lien avec le projet disponible à cette date. Les conclusions de cette étude : « dans le cadre de la mission qui a été confiée à Buregeap par Maître Ripert, avec les conditions d'études retenues, et en l'état actuel des connaissances scientifiques et des données disponibles à la date de réalisation de l'étude, les niveaux de risques estimés sont inférieurs aux critères d'acceptabilité tels que définis par la politique nationale de gestion des sites pollués. Ainsi, l'état environnemental du site est compatible avec l'usage prévu. » Depuis lors, les servitudes d'utilité publique ont été mises en place par arrêté préfectoral en date du 14/09/2017. La note de Buregeap précise que des campagnes de prélèvements de gaz au sol et d'air ambiant ont été faits.</p> <p><b>Présentation du projet attendu</b></p> <p>Un projet d'une ampleur nécessairement importante au regard de la procédure UTN évolue et s'ajuste dans le temps en fonction des étapes administratives à franchir, des échanges et points de vue des différents interlocuteurs et des études et analyses spécifiques conduites pour le mener à bien (problématique de gestion hydraulique, étude faune-flore par exemple...). De plus, dans la situation actuelle, au regard du contexte juridique (décision de la CAD de Marseille), le périmètre global de l'UTN est conduit à être réduit, tout en en prenant mieux en compte les enjeux notamment de préservation du paysage, de désimperméabilisation, et liés aux travailleurs saisonniers sur la partie « basse » restante de l'UTN.</p> <p>Dans le cadre du présent SCOT modifié, la perspective d'analyse est celle de la compatibilité du projet avec les grands enjeux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La stratégie touristique poursuivie à travers le projet de SCOT, y compris sa déclinaison territoriale</li> <li>- Les conditions d'urbanisation des différents projets, quels qu'ils soient, sur le territoire et bien évidemment, le respect des grands principes de la loi Montagne. A ce titre, il faut rappeler que le principe d'intégration d'UTN structurante dans un SCOT est par nature dérogatoire aux principes de la loi Montagne afin de permettre à des projets spécifiques de se réaliser pour ne pas obérer le volet développement des territoires de montagne.</li> </ul>
---	--

Un tel projet évolue et s'ajuste dans le temps en fonction des étapes administratives à franchir, des échanges et points de vue des différents interlocuteurs et des études et analyses spécifiques conduites pour le mener à bien (problématique de gestion hydraulique, étude faune-flore par exemple...).

Dans le cadre du projet de SCOT, la perspective d'analyse est celle de la compatibilité du projet avec les grands enjeux suivants :

- La stratégie touristique poursuivie à travers le projet de SCOT, y compris sa déclinaison territoriale
- Les conditions d'urbanisation des différents projets, quels qu'ils soient, sur le territoire Et bien évidemment, le respect des grands principes de la loi Montagne. A ce titre, il faut rappeler que le principe d'intégration d'UTN structurante dans un SCOT est par nature dérogatoire aux principes de la loi Montagne afin de permettre à des projets spécifiques de se réaliser pour ne pas obérer le volet développement des territoires de montagne.

A ce jour, le projet a fait l'objet de plusieurs étapes administratives comme son intégration dans le PLU de la commune, un avis de la commission des sites, une demande de l'autorité environnementale de se soumettre à la procédure d'évaluation environnementale (étude d'impact notamment). Il reste des étapes à franchir avant d'obtenir toutes les autorisations nécessaires mais le projet est en phase pré-opérationnelle.

La dernière étape a été le jugement de la CAA de Marseille qui a jugé en juillet 2019 en synthèse, que le projet, dans sa partie haute, était disproportionné, inclus dans un secteur manifestement naturel depuis longtemps. Le syndicat mixte du SCOT et la commune en ont tiré les conséquences nécessaires et ont demandé à l'opérateur de revoir cette partie du projet à la baisse.

La présente partie du rapport de présentation détaille le projet tel qu'il est connu, de manière précise pour en évaluer les principaux impacts, mais cela pourra donc encore évoluer. Il faut également noter qu'on ne retrouve pas le même niveau de détail dans le DOO car le code de l'urbanisme fixe précisément les contours de son contenu attendu.

#### ► La nature du projet

Il s'agit de la création d'un complexe d'hébergement touristique haut de gamme comprenant :

- un hôtel 4 étoiles,
- des appartements locatifs type « appart'hôtel »,
- des locations saisonnières, (maisons, appartements, lofts niveau 5 catégorie meublé Atout France)
- des services complémentaires associés en lien avec l'hôtel :
  - o Espace sportif et de remise en forme (sauna, salle fitness...)
  - o Des salles de réunions pour permettre l'accueil de groupes et professionnels (teambuilding, séminaires)
  - o Restaurant et bar

Le SCOT approuvé par délibération du 9 octobre 2020 est modifié de façon à prendre en compte les motifs de la décision de la CAA de Marseille du 9/07/2019, la partie haute est donc supprimée de l'UTN, le périmètre est réajusté au plus près des bâtiments de l'ancienne usine et les capacités d'accueil, d'hébergements et d'équipements sont revues à la baisse en conséquence.

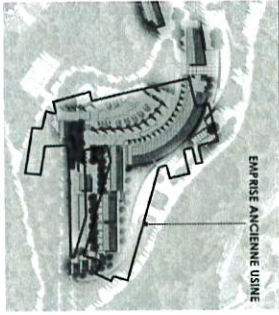

- **La nature du projet attendu**
  - Il s'agira de créer un complexe d'hébergement touristique haut de gamme comprenant :
    - un hôtel pouvant accueillir des groupes, conformément au manque en la matière mis en lumière dans le diagnostic territorial,
    - des appartements locatifs type « appart'hôtel »,
    - des locations saisonnières, (maisons, appartements, lofts niveau 5 catégorie meublé «Atout France », dans un objectif de qualité des hébergements)
    - des hébergements pour les travailleurs saisonniers, conformément aux dispositions de la loi montagne,
    - et éventuellement des services complémentaires associés en lien avec l'hôtel :
      - o Espace sportif et de remise en forme (sauna, salle fitness...)
      - o Des salles de réunions pour permettre l'accueil de groupes et de professionnels (teambuilding, séminaires)
      - o Restaurant ; bar...
      - o Et autres activités liées
- Il s'agit de développer une offre d'hébergement touristique marchande, en incluant une gestion locative adaptée aux besoins du territoire identifiés dans le diagnostic territorial, et ainsi éviter que les conditions d'accueil de résidences secondaires ne puissent être réunies. En effet, le territoire de Malaucène souffre d'une croissance constante de celles-ci, venant déstructurer le marché local du logement, et le dynamisme du centre bourg en dehors de la saison touristique.

Par ailleurs, l'objectif est de favoriser le recours à la main d'œuvre locale pour pourvoir les emplois créés, limitant les besoins en emplois saisonniers extérieurs au territoire, et donc par conséquent les besoins en hébergement. Toutefois, des hébergements spécifiques pour les travailleurs saisonniers devront tout de même être prévus.

- **La capacité globale d'accueil**
- **L'objectif principal est la réhabilitation de la friche industrielle dont l'emprise est importante et doit être requilibrée.**

Le projet, quel qu'il soit, est revu à la baisse par rapport à la version intégrée dans le SCOT approuvé le 9 octobre 2020. Il se concentre désormais sur la partie dite basse du secteur des papeteries. Ainsi, la capacité d'accueil maximum s'élèvera à 13 000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble du projet.

Le projet sera composé, a minima de :

 <p><b>basse, l'usine principale</b> Cette partie du projet vise à la réhabilitation de la friche industrielle dont l'emprise est importante et doit être requalifiée. (Illustrations : source Mise en compatibilité du POS de Malaucène)</p> <p>▶ <b>La capacité globale d'accueil du projet</b> La partie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un hôtel pouvant accueillir des groupes, conformément au manque en la matière mis en lumière dans le diagnostic du SCOT de l'Arc Comtal Ventoux,</li> <li>- des appartements locatifs type « appart'hôtel »,</li> <li>- des locations saisonnières, (maisons, appartements, lofts niveau 5 catégorie meublé «About France », dans un objectif de qualité des hébergements)</li> <li>- des hébergements pour les travailleurs saisonniers, conformément aux dispositions de la loi montagne,</li> <li>- et éventuellement des services complémentaires associés en lien avec l'hôtel :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Espace sportif et de remise en forme (sauna, salle fitness...)</li> <li>o Des salles de réunions pour permettre l'accueil de groupes et de professionnels (teambuilding, séminaires)</li> <li>o Restaurant ; bar...</li> <li>o Et autres activités liées</li> </ul> </li> </ul>
 <p><b>Légende :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Hôtel</li> <li>2 Appart Hôtel</li> <li>3 Villas</li> <li>4 Bâtiment existant</li> <li>5 Entrée hôtel</li> <li>6 Entrée parking</li> <li>7 Livraison</li> <li>8 Entrée du personnel</li> <li>9 Livraisons et personnel</li> <li>10 Entrée résidence tourisme</li> </ol>	<p><b>Les principaux impacts</b></p> <p><b>Sur la consommation d'espace</b></p> <p>- Sur les emprises de l'ancienne usine, le projet n'occasionne pas de consommation nouvelle, et au contraire permet d'engager un renouvellement urbain vertueux et très intéressant pour un tel site. En effet, les surfaces déjà artificialisées représentent environ 3ha sur l'ensemble du site de l'UTN d'environ 3ha, dont la majeure partie est déjà bâtie. La reconversion de sites industriels constitue toujours une gageure pour l'aménagement opérationnel compte tenu des pollutions souvent présentes et il faut souligner cet aspect positif.</p> <p>Enfin, l'imperméabilisation du site est limitée au maximum. En effet, le périmètre de l'UTN compte une surface totale d'environ 3ha, soit 0,003% du territoire global du SCOT de l'Arc Comtal Ventoux, et environ 66% de la surface de l'UTN est déjà artificialisée, donc imperméabilisée.</p> <p>Ce projet permet ainsi une réhabilitation et une réutilisation rationnelle de bâtis existants, sans consommation d'espace nouvelle.</p>
<p><b>Hôtel (n° 1 sur le plan)</b> 82 chambres soit 138 lits - 11 770m<sup>2</sup> Outre les chambres, cette partie comporte les surfaces techniques, un centre sportif, un bar, un restaurant et quelques salles de réunions. Cette partie se positionne sur l'ancienne usine, le bâti projeté s'inscrit dans son prolongement et dans la sinuosité du Groseau.</p>	<p><b>Sur l'eau</b></p> <p>Le secteur de projet s'intègre dans la vallée du Groseau (à moins d'un kilomètre en amont) qui constitue une réserve karstique et est captée pour l'eau potable : captages de la source du Groseau et de Saint Martin qui lui est associé. Ces sources sont la principale ressource en eau potable de la commune.</p> <p>D'un point de vue quantitatif, l'autorisation de prélèvement (arrêté préfectoral n°2014118-0008 du 28 avril 2014) prévoit (cf. la partie analyse initiale du site ci-dessus) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un débit horaire maximal de 50m<sup>3</sup>/h pour la source du Groseau et 7m<sup>3</sup>/h pour Saint martin</li> <li>- Soit un débit annuel de 438 000m<sup>3</sup> (Groseau) et 60 000m<sup>3</sup> (Saint Martin)</li> </ul>
<p><b>Appart'hôtel (dans la continuité physique de l'hôtel, n° 2 sur le plan)</b> 34 hébergements soit 40 lits - 1570 m<sup>2</sup> Ces hébergements sont en partie intégrés dans le même volume que l'hôtel et compte des surfaces techniques et circulation. Il y a 700m<sup>2</sup> de parking sous le bâtiment sans pour autant que ce soit en sous-sol.</p>	<p>Il faut également noter que des études d'évaluation des volumes prélevables ont été réalisées par</p>
<p><b>Villas dans la partie ouest (n° 3 sur le plan)</b> 5 villas soit 30 lits - 625 m<sup>2</sup>. Il s'agit de constructions nouvelles à vocation touristique. Pour le bâtiment existant (n° 4), il n'y a pas encore de vocation identifiée.</p>	

**Appart'hôtel dans la partie est (constructions nouvelles)**

36 hébergements soit 40 lits - 1390 m<sup>2</sup>  
Les parkings sont communs avec l'hôtel.



En synthèse, pour cette partie du projet

- Nb d'hébergements = 157 hébergements,
- Nb de lits = 248 lits
- Surface bâtie totale pour l'hébergement = 15 355m<sup>2</sup>  
(il y a environ 1800m<sup>2</sup> pour les surfaces communes)

▲ **Capacité globale d'accueil du projet : La partie haute, autour de l'ancienne fabrique**

Cette partie fait toujours l'objet d'ajustements en vue du respect du chemin de croix existant (GR), d'emprise au sol, de hauteur entre autre, afin d'adapter le projet aux contraintes d'ores et déjà identifiées (faune, enjeu paysager tout particulièrement).

**Plan projet au 09/2018 (extrait du document transmis au syndicat mixte par l'opérateur) inscrit dans le SCOT arrêté en mars 2019**



Compte-tenu de l'arrêt de la CAA du 9 juillet 2019, l'opérateur a réalisé une baisse globale de son projet dans cette partie en supprimant notamment une partie des hébergements.

la DDT et différents acteurs de la gestion de l'eau en application du SDAGE du bassin Rhône Méditerranée 2016-2021. Ces études ont confirmé ce que pointait déjà le SDAGE, à savoir que le bassin de l'Ouvèze est déficitaire ce qui nécessite aujourd'hui une vigilance particulière sur les volumes utilisés. Il n'y aura certainement pas d'autorisation de prélèvement supplémentaire dans le Groseau.

Et dans le cadre du SDAGE désormais en vigueur, 2022-2027, il est demandé d'intégrer l'impact du changement climatique dans les choix d'usage afin de s'assurer un accès commun à la ressource.

Toutefois, fort de cette contrainte réglementaire avérée depuis longtemps, la commune de Malaucène s'est engagée dans l'élaboration de son schéma directeur eau potable pour projeter son développement en cohérence avec ses ressources.

Ainsi, dans ce cadre, le projet devra limiter ses besoins en ressource en eau. Au regard de la réduction des capacités d'accueil de l'UTN, l'accueil devra se limiter à environ 200 EH. De la même façon, les besoins en eau devront s'approcher de 146m<sup>3</sup>/j tous usage confondus (eau potable ; arrosage ; piscines...).

Les capacités en matière de ressource en eau et assainissement ont été calculées à part de ratio établis sur la base d'une réduction de la surface de plancher d'environ 40%, soit 40% de moins d'EH en matière d'assainissement (les capacités d'accueil évoluent donc de 317 EH à 200EH) et 40% de moins en besoin en eau (l'évaluation des besoins en eau passent donc 244m<sup>3</sup>/jour à 146m<sup>3</sup>/jour environ).

Le projet devra donc justifier d'une optimisation au mieux de ses consommations d'eau dans le cadre défini par le DOO, condition de réussite d'un projet qui se doit d'être exemplaire sur ce volet.

En matière d'assainissement, la STEP a été entièrement renouvelée en 2014, sa capacité est de 6570 équivalents habitants, et elle traitait, en 2014, 5300 EH, soit une capacité résiduelle de 1200EH. Les effluents générés par le projet devront donc être évalués à 200EH au maximum, ce qui est compatible avec la capacité du réseau et de la STEP à accueillir les effluents inhérents aux constructions, également dans la perspective du développement urbain de la commune.

**Sur le paysage et le site**

Ce projet constitue une évolution favorable pour la réhabilitation de l'ancienne usine qui est en train de devenir une friche industrielle difficile à restructurer et dont la dangerosité est d'ores et déjà avérée par des interventions des pompiers par exemple. Cela fait maintenant 13 ans que le site est inexploité et le projet permettra de réinscrire une activité et une présence sur dans ce secteur déjà urbanisé. Les photos présentées ci-avant montrent l'état de dégradation globale.

Le projet devra veiller à limiter l'impact des bâtiments sur le paysage, comme défini par le DOO. Ainsi, une exemplarité en matière de hauteur de bâti, d'intégration dans la pente, de végétalisation est attendue. Le secteur réduit au nord-est du périmètre de l'UTN permet d'ailleurs de créer une zone tampon entre l'urbanisation existante et le futur projet, de façon à limiter l'impact paysager.

PLAN MASSE - PARTIE HAUTE

MASTERS PLAN - URBANISME

8



- Station Tramway ramifié
- Piscine communale
- Canal avec retenue d'eau en rive gauche
- Habitabilités de Frontière
- Limite de zone
- Usages - Bâtiments zone zonable
- Bâtiment réhabilitation
- Parc communal

**N° 1 - Ancienne fabrique**

SCOT arrêté : 24 appartements en R+2 soit 108 lits - 2190m<sup>2</sup>

Après enquête publique : 27 appartements en R+2, soit 135 lits - 2325m<sup>2</sup>

**N° 2 - Hameau Groseau (constructions nouvelles)**

SCOT arrêté : 12 maisons en R+1 soit 48 lits - 1220m<sup>2</sup>

Après enquête publique : 10 maisons en R+1 soit 50 lits - 1500m<sup>2</sup>

**N° 3 - Hameau de la chapelle (constructions nouvelles)**

SCOT arrêté : 14 hébergements en R+1 soit 64 lits - 1540m<sup>2</sup>

Après enquête publique : secteur supprimé

**N° 4 - Hameau ouest (constructions nouvelles)**

SCOT arrêté : 8 hébergements en R+1 soit 48 lits - 1320m<sup>2</sup>

Après enquête publique : 8 hébergements en R+1 soit 28 lits - 940m<sup>2</sup>

**N° 5 - Maisons forêt (constructions nouvelles)**

SCOT arrêté : 11 hébergements en R+1 soit 88 lits - 2050 m<sup>2</sup>

Après enquête publique : 11 hébergements en R+1 soit 66 lits - 1310 m<sup>2</sup>

On notera aussi les éléments suivants :

- il est prévu environ une dizaine de piscines environ
- l'emprise au sol des constructions nouvelles dans ce secteur passe de 4100m<sup>2</sup> dans le SCOT arrêté à 3300m<sup>2</sup> environ après enquête publique.



**Sur la biodiversité**

Le cadre globalement naturel du secteur de projet oblige à prendre en compte la biodiversité présente ou potentielle, pour construire un projet qui limite au maximum ses impacts, comme le prévoit bien la séquence Eviter-réduire-compenser auquel l'aménagement sera soumis (obligation d'évaluation environnementale du projet). Cette démarche itérative devra permettre d'ajuster au mieux les emprises, limiter les impacts, tant en phase chantier qu'en phase d'exploitation. Cette approche sera aussi l'occasion d'intégrer les enjeux de restauration du corridor identifié par le SRCE, ou de démontrer sa fonctionnalité, notamment en lien avec le projet de renaturation du groseau envisagé, et prenant en compte la fonctionnalité globale.

**Des attentes en matière de qualité du projet**

Considérant la sensibilité du secteur et les impacts potentiels générés, les élus ont souhaité fixer des attentes en matière d'aménagement du secteur, afin de concilier au mieux le développement de nouveaux aménagements et la préservation des lieux avec des exigences qualitatives renforcées pour limiter les impacts :

- Prendre en compte les pollutions résiduelles connues,
- Optimiser l'usage des ressources qui seront consommées, en premier lieu l'eau et l'énergie,
- Assurer une intégration paysagère et environnementale optimale pour assurer une bonne insertion dans son environnement,
- Limiter la destruction de la végétation déjà existante, notamment les arbres de haute tige, présents depuis de nombreuses années et ayant une taille notable,
- Intensifier la végétalisation, notamment aux abords des futurs bâtiments, de façon à

Il reste également les bâtiments ayant une valeur patrimoniale, qui seront maintenus, et pour lesquels des restructurations sont à prévoir (ancienne fabrique 946m<sup>2</sup> notamment).

**En synthèse, pour cette partie du projet**

- Nb d'hébergements = 56 hébergements,
- Nb de lits = 269 lits
- Surface bâtie totale = 6075m<sup>2</sup>

L'ensemble du projet représente au moins 21 600m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'hébergement touristique.

**▲ Les principaux impacts**  
**Sur la consommation d'espace**  
 Sur la partie haute :

Le premier impact est tout d'abord la consommation d'espaces agricoles/naturels induite par le projet dans la partie dite haute, aujourd'hui peu bâtie. En effet, quand on analyse l'occupation du sol telle qu'elle apparaît dans la base de données OCSOL 2014, on constate qu'environ 9700m<sup>2</sup> sont urbanisés. En estimant la surface des emprises nouvellement urbanisées par le projet grâce aux outils SIG (et selon la qualité des documents transmis en format pdf), ce sera environ 1 ha qui sera artificialisé (bâti, voiries, jardins attenants et espaces verts, parkings pour l'essentiel).



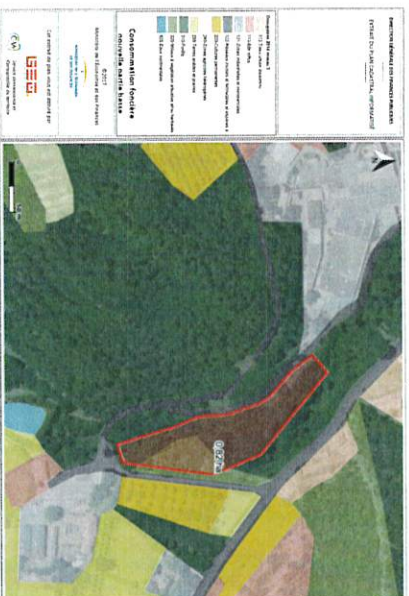
Sur la partie basse :

- Sur les emprises de l'ancienne usine, le projet n'occasionne aucune artificialisation complémentaire de sol, et au contraire permet d'engager un renouvellement urbain

limiter les îlots de chaleur urbains. Les nouvelles essences plantées devront être adaptées au climat méditerranéen et de son évolution dans le cadre du changement climatique,

- Maximiser la végétalisation des parkings, en intégrant notamment des arbres de haute tige, et des essences adaptées au climat,
- Réduire l'imperméabilisation du secteur pour gérer au mieux les eaux pluviales,
- Par ailleurs, du point de vue de la programmation des hébergements, il sera important que l'offre ainsi produite soit réservée de façon pérenne à la location et que les conditions d'accueil des résidences secondaires ne puissent être réunies.

- vertueux et très intéressant pour un tel site. La reconversion de sites industriels constitue toujours un gageur pour l'aménagement opérationnel compte tenu des pollutions souvent présentes et il faut souligner cet aspect positif.
- Sur la partie intermédiaire le long du Groseau : on estime à environ 8000m<sup>2</sup> l'emprise **nouvellement artificialisée par les appart'hôtels**



**Au global :**  
 Ainsi, du point de vue de la stricte consommation d'espace, ce projet occasionne une consommation globale d'un peu moins de 2 ha avec les données d'analyse dont on dispose. Cela n'apparaît pas être un usage important de foncier agricole ou naturel si on le compare à d'autres projets de ce type qui peuvent parfois consommer beaucoup de surface, ou par rapport au développement de l'urbanisation à vocation d'habitat envisagé par le SCOT. Par ailleurs, ce projet permet une réhabilitation et une réutilisation rationnelle de bâtis existants.

Cette consommation d'espace représente 0,05% de la superficie de la commune et 0,009% de la superficie cumulée des 3 communes identifiées comme porte du Ventoux dans le projet (à savoir Bédoin, Sault et Malaucaène) et à même de recevoir des projets d'UTN.

**Sur l'eau**

Le secteur de projet s'intègre dans la vallée du Groseau (à moins d'un kilomètre) qui constitue une résurgence karstique et est captée pour l'eau potable : captages de la source du Groseau et de Saint Martin qui lui est associé. Ces sources sont la principale ressource en eau potable de la commune.

D'un point de vue quantitatif, l'autorisation de prélèvement (arrêté préfectoral n°2014118-0008 du 28 avril 2014) prévoit (cf. la partie analyse initiale du site ci-dessus) :

- Un débit horaire maximal de 50m<sup>3</sup>/h pour la source du Groseau et 7m<sup>3</sup>/h pour Saint martin
- Soit un débit annuel de 438 000m<sup>3</sup> (Groseau) et 60 000m<sup>3</sup> (Saint Martin)





Il faut également noter que des études d'évaluation des volumes prélevables ont été réalisées par la DDT et différents acteurs de la gestion de l'eau en application du SDAGE. Ces études ont confirmé ce que pointait déjà le SDAGE, à savoir que le bassin de l'Ouveze est déficitaire ce qui nécessite aujourd'hui une vigilance particulière sur les volumes utilisés. Il n'y aura certainement pas d'autorisation de prélèvement supplémentaire dans le Groseau.

Toutefois, fort de cette contrainte réglementaire avérée depuis longtemps, la commune de Malaucène s'est engagée dans l'élaboration de son schéma directeur eau potable pour pouvoir projeter son développement en cohérence avec ses ressources. Ainsi, dans ce cadre et bien que le travail soit toujours en cours, il apparaît que le bilan besoin/ressource paraît a priori globalement satisfaisant puisque le Cabinet Merlin/Euryece précise que même avec l'hypothèse maximaliste d'un accueil de 650 EH (version du projet correspondant aux éléments inscrits dans l'arrêt du projet de SCOT) les ressources dont disposent la commune sont compatibles avec le projet, a fortiori, avec la réduction envisagée par l'opérateur à 317 EH.

En effet, dans le cadre de l'enquête publique du SCOT 2 septembre au 4 octobre 2019, des précisions relatives aux consommations d'eau générées par le projet envisagé ont été fournies par l'opérateur : il en ressort que les besoins générés par le projet envisagé, la consommation est évaluée à 73m3/j sans considérer l'arrosage des espaces verts et 244m3/j avec l'arrosage; ces estimations étant réalisées avec des conditions maximalistes (forte occupation).

Le projet doit poursuivre l'optimisation au mieux de ses consommations d'eau, condition de réussite d'un projet qui pourrait être exemplaire sur ce volet.

En matière d'assainissement, la STEP a été entièrement rénovée en 2014, sa capacité est de 6570 équivalents habitants, et elle traitait en 2014 5300 EH, soit une capacité résiduelle de 1200EH. Les effluents générés par le projet après enquête publique sont évalués à 317 EH ce qui est compatible avec la capacité du réseau et de la STEP à accueillir les effluents inhérents aux constructions, également dans la perspective du développement urbain de la commune.

#### Sur le paysage et le site

Ce projet constitue une évolution favorable pour la réhabilitation de l'ancienne usine qui risque de devenir à court terme une friche industrielle difficile à restructurer et dont la dangerosité est d'ores et déjà avérée par des interventions des pompiers par exemple. Cela fait maintenant 10 ans que le site est inexploité et le projet permettra de réinscrire une activité et une présence sur dans ce secteur déjà urbanisé. Les photos présentées ci avant montrent l'état de dégradation globale.

Toutefois, la partie haute s'inscrit elle dans un secteur globalement préservé et l'urbanisation nouvelle que cela constituera à terme doit être intégrée au mieux. Pour cela, les enjeux à prendre en compte sont avant tout :

- de développer des constructions aux hauteurs limitées au maximum en termes de

- hauteur et en cohérence avec les lignes de reliefs.
- D'assurer le maintien et/ou la création de végétation suffisante pour masquer le bâti nouveau, pour que les constructions se fassent aussi discrètes que possible.

#### **Sur la biodiversité**

Le cadre globalement naturel du secteur de projet oblige à prendre en compte la biodiversité présente ou potentielle, pour construire un projet qui limite au maximum ses impacts, comme le prévoit bien la séquence Éviter-réduire-compenser auquel l'aménagement sera soumis (obligation d'évaluation environnementale du projet). Cette démarche itérative devra permettre d'ajuster au mieux les emprises, limiter les impacts, tant en phase chantier qu'en phase d'exploitation. Cette approche sera aussi l'occasion d'intégrer les enjeux de restauration du corridor identifié par le SRCE, ou de démontrer sa fonctionnalité, notamment en lien avec le projet de renaturation du gisement envisagé, et prenant en compte la fonctionnalité globale.

#### **Des attentes en matière de qualité du projet**

Considérant la sensibilité du secteur et les impacts potentiels générés, les élus ont souhaité fixer des attentes en matière d'aménagement du secteur, afin de concilier au mieux le développement de nouveaux aménagements et la préservation des lieux. La baisse des emprises sur la partie haute suite à l'enquête publique relative au SCOT, constitue un des éléments positifs, complété avec des exigences qualitatives renforcées pour limiter les impacts :

- Prendre en compte les pollutions résiduelles connues,
- optimisation de toutes les ressources qui seront consommées en premier lieu l'eau et l'énergie.
- Assurer une intégration paysagère et environnementale optimale pour assurer une bonne insertion dans son environnement.
- limiter l'imperméabilisation du secteur pour gérer au mieux les eaux pluviales.
- Par ailleurs, du point de vue de la programmation des hébergements, il sera important que l'offre ainsi produite soit réservée de façon pérenne à la location et non à des résidences secondaires, la commune devra pouvoir s'en assurer par le biais de la convention d'aménagement touristique.

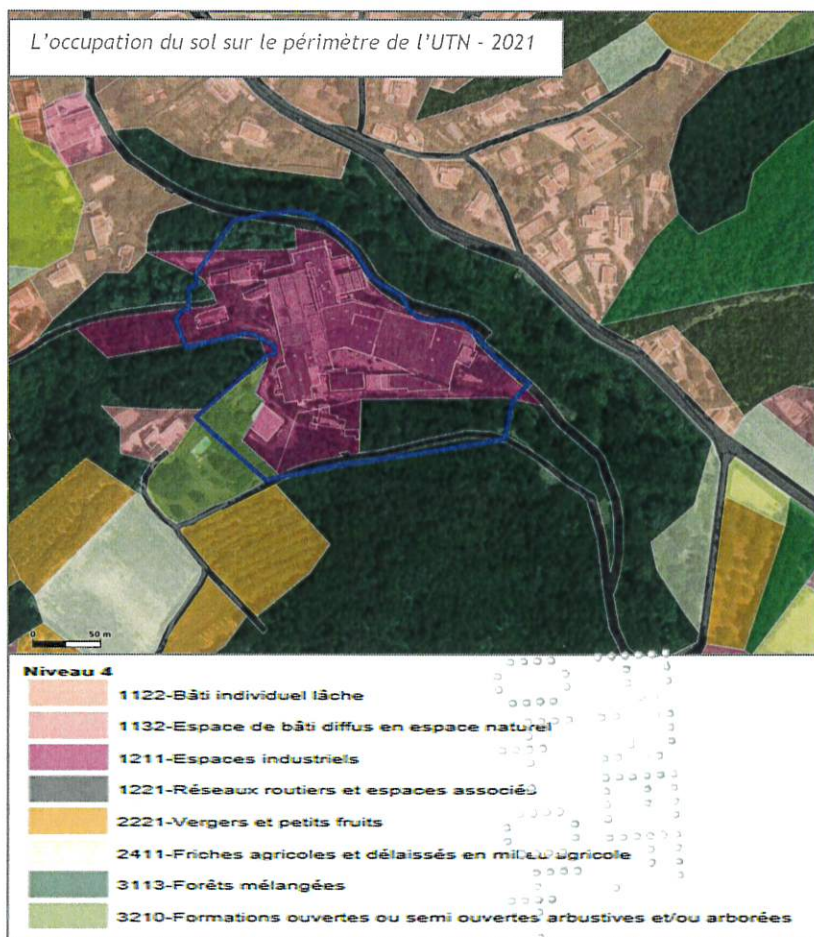


## 5. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA REDUCTION DE L'UTN

Il s'agit, dans cette partie, d'analyser les incidences de la réduction du périmètre et des capacités d'accueil de l'UTN initiale.

### Les impacts du point de vue de la consommation d'espace

La modification de l'UTN, avec la suppression de la partie dite « haute », partie actuellement la moins artificialisée permettra de réduire la consommation d'espace d'environ 2 ha par rapport à ce qui était envisagé dans le SCOT approuvé le 9 octobre 2020. Le reste du site étant déjà considéré comme artificialisé, pour la majeure partie, il n'y aura donc pas de consommation d'espace naturel ou agricole sur la partie dite « basse » du secteur. Il s'agit donc bien d'une seule réhabilitation de friches industrielles, sans consommation d'espace naturel ou agricole nouvelle.

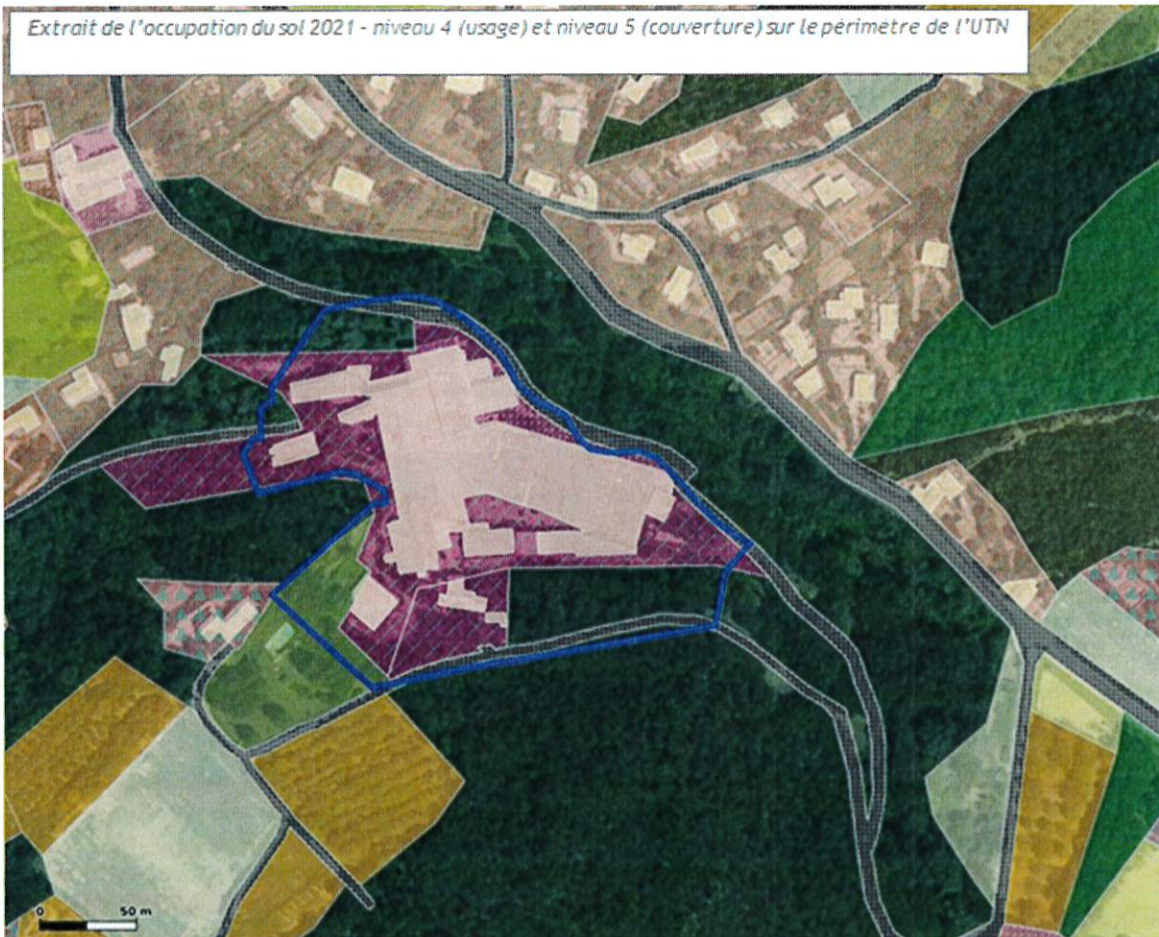


### Les impacts du point de vue de l'imperméabilisation

Le périmètre de l'UTN compte une surface totale d'environ 3 ha, soit 0,003% du territoire global du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, et environ 66% de la surface de l'UTN est déjà artificialisée.

Le DOO modifié du SCOT demande à ce que les futurs équipements et hébergements touristiques soient localisés prioritairement sur les surfaces déjà bâties. En complément, au regard des surfaces imperméabilisées existantes, il est demandé de réduire la surface totale imperméabilisée sur l'ensemble du projet, tout en tenant compte des servitudes d'utilité publique qui s'appliquent avec l'arrêté préfectoral.

Enfin, le DOO renforce sa rédaction concernant la thématique spécifique des parkings et demande à ce que ceux-ci soient mutualisés. En complément, les parkings devront être désimperméabilisés au maximum afin de réguler les eaux de ruissellement sur le site.



Niveau 4	
	1122-Bâti individuel isolé
	1132-Espace de bâti diffus en espace naturel
	1211-Espaces industriels
	1221-Réseaux routiers et espaces associés
	2221-Vergers et petits fruits
	2411-Friches agricoles et délaissés en milieu agricole
	3113-Forêts mélangées
	3210-Formations ouvertes ou semi ouvertes arbustives et/ou arborées

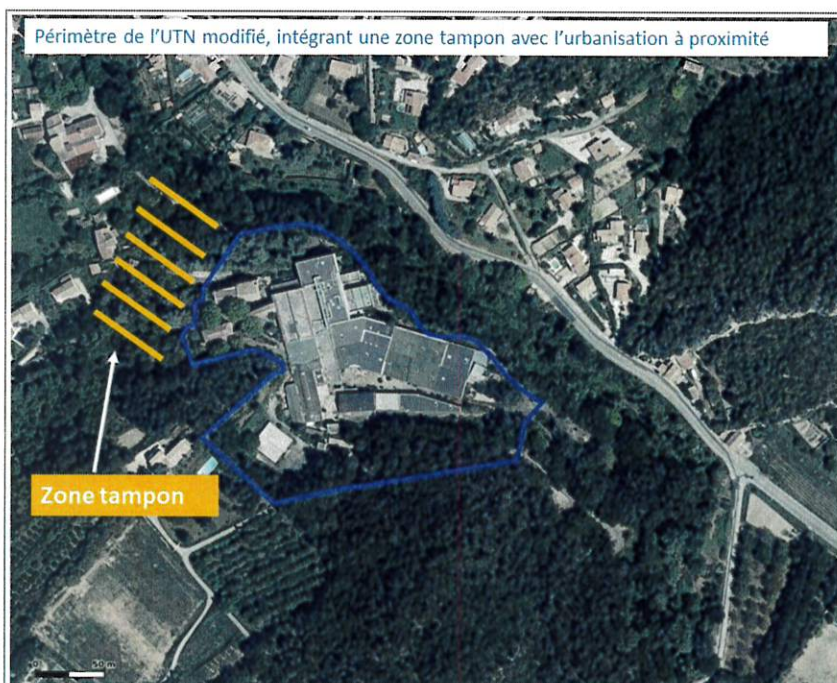
Niveau 5	
	1-Bâti
	2-Enrobé (route ou Grand parking)
	3-Imperméabilisé ou minéral
	4-Enherbé
	5-Boisé

**Les impacts du point de vue du paysage et de la biodiversité**

L'UTN intégrée dans le SCOT en vigueur prévoit déjà des principes d'aménagement afin d'assurer une intégration paysagère optimale en tenant des comptes de reliefs et des masques paysagers existants à maintenir, tout en veillant à mixer la végétation pour assurer le maintien de ces masques tout au long de l'année.

Il est également demandé d'adapter les hauteurs des bâtiments aux lignes de reliefs, et avec des couleurs adaptées pour limiter les impacts paysagers au maximum.

Par ailleurs, le nouveau périmètre permet de créer un espace tampon entre la zone urbanisée et le futur projet, préservant ainsi une intégration paysagère des futurs bâtiments par la végétation existante.



Enfin, il est demandé d'assurer une intégration environnementale optimale par rapport à la sensibilité et aux enjeux de biodiversité du secteur. La conception de l'aménagement doit notamment contribuer à la restauration du corridor identifié dans le SRCE.

Ces grands principes sont maintenus dans la modification du SCOT.

La rédaction du DOO est renforcée sur certains principes d'aménagement, de façon à rechercher un aménagement de qualité, exemplaire, sur ce site.

Ainsi, les thématiques concernées par ces modifications sont les suivantes :



- Assurer une intégration environnementale optimale par rapport aux éléments de biodiversité recensés à l'échelle du SCOT, à savoir le corridor humide représenté par le groseau, le réservoir de biodiversité de la trame verte, ainsi que la ligne de crête (cf. zoom du document graphique du DOO sur ce secteur).

- Limiter la destruction de la végétation déjà existante, notamment les arbres de haute tige, présents depuis de nombreuses années et ayant une taille notable.
- Intensifier la végétalisation, notamment aux abords des futurs bâtiments, de façon à limiter les îlots de chaleur urbains. Les nouvelles essences plantées devront être adaptées au climat méditerranéen et de son évolution dans le cadre du changement climatique.
- Préserver ou recréer les différentes strates de végétations.
- Prendre en compte le relief de manière adaptée dans l'intégration paysagère des bâtiments (création de restanques si nécessaire ; limitation des hauteurs des bâtiments sur les points hauts du site...).
- Maximiser la végétalisation des parkings, en intégrant notamment des arbres de haute tige, et des essences adaptées au climat.

Enfin, le site de l'UTN n'est pas localisé sur un périmètre Natura 2000. Il est distant d'environ 2,5km du site Natura 2000 « Mont Ventoux » et 8,5km du site Natura 2000 « L'Ouvèze et le Toulourenc ». Il n'y a donc pas d'impact par rapport à ces périmètres de protection règlementaires.

### Les impacts sur la ressource en eau

Au-delà de la simple optimisation de la ressource en eau, telle que demandée dans le DOO en vigueur, les besoins en matière de ressource en eau devront être justifiés et compatibles aux orientations fixées par le SCOT à savoir, évaluer des besoins à hauteur d'environ 146m<sup>3</sup>/j pour environ 200EH. Ils devront par ailleurs être calibrés en fonction de l'ensemble des usages du futur projet : usage domestique, remplissage des piscines, entretien des espaces verts... L'optimisation des besoins en matière de ressource en eau devra donc être démontrée, et les effets du changement climatique devront être pris en compte dans cette dimension, notamment en termes de raréfaction de la ressource. Cet ajout correspond à l'une des ambitions du nouveau SDAGE 2022-2027.

Enfin, le DOO précise que la mise en valeur des éléments hydrographiques présents sur le site sera nécessaire pour améliorer la qualité globale du projet, tout en préservant le patrimoine existant.

### Les impacts sur l'assainissement

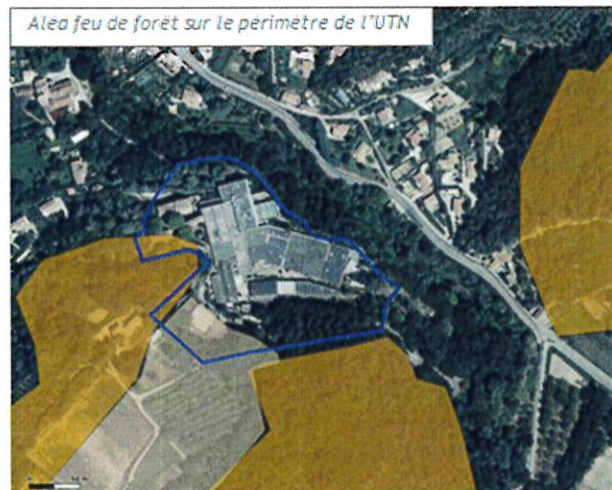
Le DOO est complété sur ce point afin d'intégrer un principe spécifique de prise en compte des capacités de la STEP, participant à la qualité globale du projet.

La STEP a été entièrement rénovée en 2014, sa capacité est de 6570 équivalents habitants, et elle traitait en 2014 5300 EH, soit une capacité résiduelle de 1200EH. Le projet envisagé dans le cadre de l'UTN intégrée dans le SCOT approuvé le 9/10/2020 prévoyait un besoin de 317 EH. La capacité était donc alors suffisante. Les besoins étant désormais estimés à 200EH pour l'ensemble du projet, la capacité de la STEP semble suffisante. Tout comme pour la ressource en eau, la capacité de la station d'épuration devra toutefois être détaillée et démontrée pour répondre aux besoins précis du projet en la matière.

### Les impacts par rapport aux risques naturels

#### *Feux de forêt*

Le périmètre de l'UTN modifiée est concerné par les aléas fort et moyen de feux de forêt. Ces secteurs seront à éviter par l'implantation des bâtiments nouveaux. Toutefois, l'emprise de l'UTN étant réduite, la surface concernée par les aléas feux de forêt est moindre également.



#### *Risque d'inondation*



Le nouveau périmètre de l'UTN permet d'éviter les secteurs inondables identifiés par le PPRi de l'Ouvèze.

► **Bilan des incidences de la modification n° 1 du SCOT**

++	+	0	-	--
	<i>Le projet d'UTN réhabilite une friche industrielle et permet de gérer des sols pollués</i>			
<i>Le projet ne consomme pas d'espace agricole ou naturel, il se limite aux emprises déjà artificialisées. Il réduit également les surfaces imperméabilisées</i>		<i>La modification de l'UTN n'entraîne pas d'impact supplémentaire sur les milieux naturels</i>		
	<i>La prise en compte du paysage est renforcée, tout comme les sensibilités écologiques</i>			
		<i>La ressource en eau ne sera pas non plus impactée de manière plus importante.</i>		
	<i>Les zones inondables sont évitées et la surface concernée par l'aléa feu est réduite</i>			

## 6. CONCLUSION

La modification n° 1 du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux consiste à réduire l'UTN initiale, d'une part en termes de surface, passant d'environ 10 ha à seulement 3 ha, soit 70% de surface en moins, et d'autre part en termes de capacités d'accueil, passant de 21 600m<sup>2</sup> environ à 13 000m<sup>2</sup>, soit une réduction d'environ 60%. Au regard de l'analyse croisée de différentes thématiques (consommation d'espace / préservation de l'environnement et la biodiversité / risques...), les impacts induits par cette modification sont positifs. En effet, la consommation d'espace induite par l'UTN intégrée dans le SCOT approuvé le 9/10/2020 est supprimée, les secteurs de risque d'inondation et d'aléas feu sont évités ou réduits, la ressource en eau sera moins sollicitée. Enfin, les dispositions du DOO sont renforcées de manière à mieux prendre en compte les enjeux paysagers, de préservation de la biodiversité et plus globalement des enjeux environnementaux.

La réduction de l'emprise de l'UTN permet donc une réduction des impacts négatifs par rapport au projet initial.