

**ENQUÊTE PUBLIQUE  
RELATIVE À LA MODIFICATION N°1  
DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT)  
DE L'ARC COMTAT VENTOUX  
SECTEUR DES ANCIENNES PAPETERIES DE  
MALAUCENE.**

**28 mars 2023 – 2 mai 2023**

siège de l'enquête :

**Syndicat Mixte Comtat Ventoux à Carpentras (84)**

---

**RAPPORT,  
CONCLUSIONS ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

---

# Table des matières

1ERE PARTIE : RAPPORT.....	4
1 Généralités.....	4
1.1 Objet de l'enquête.....	4
1.2 Cadre juridique.....	4
1.3 Présentation du projet.....	5
1.4 Composition du dossier d'enquête.....	8
2 Organisation de l'enquête.....	9
2.1 Préparation.....	9
2.2 Publicité de l'enquête et information du public.....	10
3 Déroulement de l'enquête.....	11
3.1 Période de l'enquête – permanences.....	11
3.2 Conditions générales de travail.....	11
3.3 Participation du public.....	12
3.4 Observations du public.....	12
3.5 Remise du rapport et des conclusions motivées.....	12
3.6 Bilan du déroulement de l'enquête.....	13
4 Synthèse des avis émis sur le projet.....	13
4.1 Observations des personnes publiques associées.....	13
4.2 Observations du public.....	14
4.2.1 - Caractéristiques des observations et propositions du public.....	14
4.2.2 - Réponses apportées aux observations du public.....	14
2EME PARTIE.....	33
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	33
1 Conclusions.....	34
1.1 L'objet de l'enquête.....	34
1.2 Les objectifs du projet.....	34
1.3 Le déroulement de l'enquête.....	35
1.3.1 le dossier d'enquête.....	35
1.3.2 La participation et l'expression du public.....	36
1.4 Analyse et appréciation du projet.....	36
1.4.1 sur la procédure de modification.....	36
1.4.2 sur le maintien de l'unité touristique nouvelle (UTN).....	37
1.4.3 sur la prise en compte des enjeux environnementaux.....	38
1.4.4 sur la prise en compte des enjeux sociaux et économiques.....	39
1-4-5 sur les choix de la municipalité de Malaucène.....	40
1.4.6 appréciation du projet.....	41
2 Avis du commissaire enquêteur.....	42
Annexe.....	43



# 1ERE PARTIE : RAPPORT

---

## 1 Généralités

---

### 1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique prescrite du 28 mars 2023 au 2 mai 2023 avait pour objet d'assurer l'information et la participation du public sur le projet de modification n°1 du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Arc Comtat Ventoux.

### 1.2 CADRE JURIDIQUE

#### ➤ *Responsable de projet*

Le responsable du projet est le Président du Syndicat mixte Comtat Ventoux dont le siège social se situe : 1171, avenue du Mont Ventoux (Hôtel de la communauté de la COVE) à Carpentras.

#### ➤ *Autorité organisatrice de l'enquête*

Il s'agit du Président du Syndicat mixte Comtat Ventoux

#### ➤ *Désignation du commissaire enquêteur*

Par décision n°E22000122/84 en date du 20 décembre 2022 et sur demande de M. le Président du Syndicat mixte Comtat Ventoux, M. le Président du tribunal administratif de Nîmes m'a désigné pour procéder à cette enquête publique.

#### ➤ *Fondements juridiques du projet*

Cette modification du SCOT est encadrée au plan juridique par des textes législatifs et réglementaires qui concernent la procédure d'enquête publique et ce type de projet.

#### Textes régissant l'enquête publique :

- Code de l'environnement : articles L123-1 et suivants, et notamment l'article L123-2 relatif au champ d'application de l'enquête publique ; articles R123-1 et suivants, et notamment l'article R123-8 relatif au contenu du dossier d'enquête publique.

- Arrêté n° 01-23 du 28 février 2023 du Président du syndicat mixte Comtat Ventoux prescrivant l'ouverture d'une enquête publique.

#### Textes régissant la modification du SCOT :

- Code de l'urbanisme : articles L143-33 et suivants.

#### ➤ *Décision pouvant être prise à l'issue de l'enquête publique*

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du SCOT, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis pour approbation au Comité syndical du syndicat mixte Comtat Ventoux.

### 1.3 PRÉSENTATION DU PROJET

#### ➤ *Le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux*

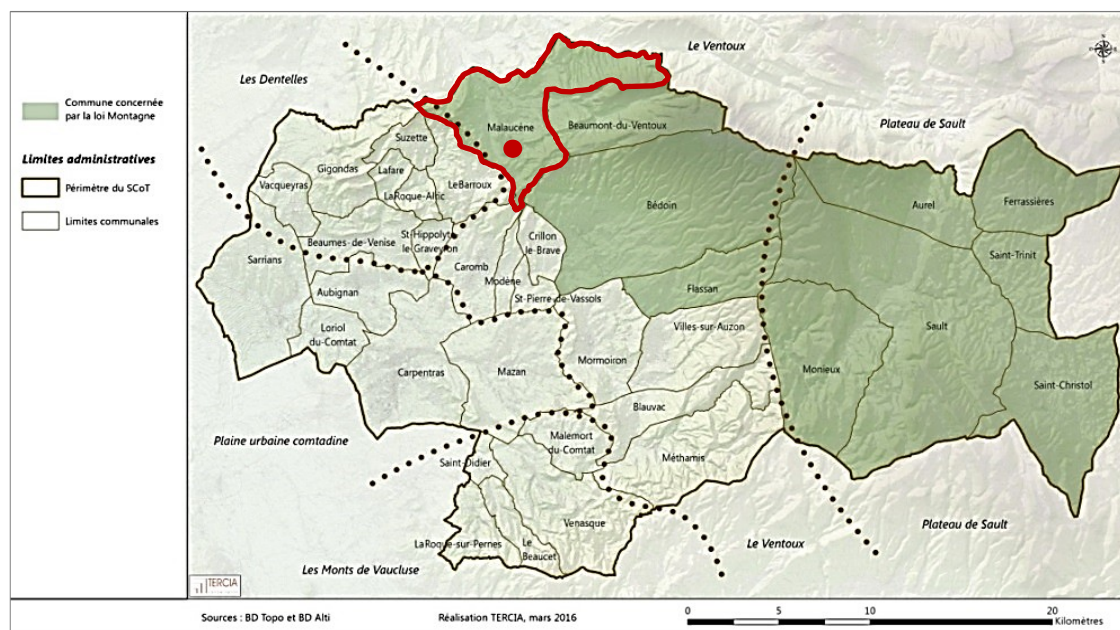
Le Schéma de Cohérence Territoriale est un projet d'aménagement et de développement durable qui permet d'unifier les politiques communales dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, des implantations commerciales et de l'environnement.

Le périmètre du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux regroupe environ 80 000 habitants, sur 910km<sup>2</sup> et intègre les 36 communes suivantes :

Aubignan - Aurel - Le Barroux - Le Beaucet - Beaufort-de-Venise - Beaumont-du-Ventoux - Bédoin - Blauvac - Carpentras - Caromb - Crillon-le-Brave - Ferrassières - Flassan - Gigondas - Lafare - Loriol-du-Comtat - Malaucène - Malemort-du-Comtat - Mazan - Méthamis - Modène - Monieux - Mormoiron - La Roque-Alric - La Roque-sur-Pernes - Saint Christol - Saint-Didier - Saint-Hippolyte-Le-Graveyron - Saint Trinit - Saint-Pierre-de-Vassols - Sault - Sarrians - Suzette - Vacqueyras - Venasque – Villes-sur-Auzon.

10 communes dont celle de Malaucène sont concernées par la loi Montagne et représentent environ 51% du périmètre du SCOT.

Le SCOT actuellement en vigueur résulte notamment d'une procédure de révision qui, après enquête publique a donné lieu à l'approbation de ce schéma révisé, par délibération du comité syndical le 9 octobre 2020. Le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux est exécutoire depuis le 25 novembre 2020.



#### ➤ *la modification n°1 du SCOT*

##### Contexte

Jusqu'en 2009 sur la commune de Malaucène existait un site industriel occupé par une entreprise de production de pâte à papier dont la création remontait à 1554, date à laquelle une première usine s'était implantée dans ce secteur en raison de la présence d'un cours d'eau "Le Groseau".

L'entreprise a cessé son activité en 2009, ce qui a conduit au licenciement de plus de 300 salariés et laissé une friche industrielle d'une trentaine d'hectares.

Le site a fait l'objet d'une dépollution des sols dont les modalités ont été définies et contrôlées par la préfecture de Vaucluse, laquelle au terme de ces travaux a institué des servitudes spécifiques concernant le suivi et les mesures à réaliser.

Le contexte de développement touristique de la commune de Malaucène et du territoire du Ventoux a conduit, à partir de 2014, à mener une réflexion sur la réhabilitation de ce secteur orientée vers le tourisme.

Un opérateur touristique s'est manifesté, à ce titre, et a acquis le site en 2017.

L'intérêt de donner à ce site une vocation touristique a été inscrit dans le projet de SCOT de l'Arc Comtat Ventoux qui, au terme de la procédure de révision, a été approuvé le 9 octobre 2020.

Le projet de modification n°1 du SCOT a pour but de mettre en conformité le SCOT avec la décision de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille du 9 juillet 2019 relative au projet de réhabilitation des anciennes papeteries de Malaucène, projet faisant l'objet d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) définie dans le SCOT.

Cette décision de la CAA fait suite à la requête de l'association de sauvegarde du patrimoine de Malaucène - SPAM - qui a contesté la légalité du PLU de la commune de Malaucène approuvé le 16 mars 2017.

La Cour administrative d'appel a décidé d'annuler la délibération précitée du conseil municipal de la commune de Malaucène du 16 mars 2017, en tant qu'elle crée au titre du PLU une zone 1AUt dans le secteur dit "la plus haute" des anciennes papeteries de Malaucène.

### Caractéristiques de la modification n°1 du SCOT

→ *sur le fond*

Le projet initial d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) tel qu'il figure dans le SCOT en vigueur est situé sur une unité foncière constituée de 2 parties : la partie dite "basse" concernant l'ancienne usine de papeteries et la partie dite "la plus haute" qui comprenait les anciens hangars de stockage de cette usine.

La modification n°1 de ce SCOT vise à retirer du périmètre de l'UTN identifiée dans le SCOT, le secteur dit "la plus haute" de la zone 1AUt du PLU de Malaucène.

Au terme de la modification proposée, la finalité initiale de l'UTN resterait maintenue avec la création d'hébergements touristiques sous la forme notamment d'un hôtel "haut de gamme" assorti de différents services et espaces annexes à cette activité ; s'y ajouteraient d'autres types d'hébergement sous la forme d'appart'hôtels, appartements et résidences de tourisme.

Toutefois, cette modification n°1 du SCOT réduirait de façon significative les capacités d'accueil et d'hébergement liées au projet de réhabilitation puisque l'emprise du projet passerait de 21 000m<sup>2</sup> à 13 000 m<sup>2</sup> et ne concernerait désormais plus que la seule partie dite "basse" du site.

→ *sur le périmètre*

La modification vise donc à réajuster le périmètre de l'UTN qui ne serait localisé qu'autour de l'ancienne usine située en partie dite "basse". Initialement d'une superficie de 10 ha, l'emprise de l'UTN serait fortement réduite puisqu'elle passerait à 3ha.

→ *sur la forme*

Les modifications du SCOT portent sur les points suivants :

- une modification de la rédaction du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) (p.77 partie 2-3-2- : *améliorer les conditions d'accueil et d'hébergements touristiques*) pour réduire le projet en supprimant la partie dite "haute" du secteur,

- un ajustement de la rédaction du Rapport de présentation notamment de la partie "justification des choix" spécifique à l'UTN.

A noter qu'aucune modification du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'est prévue dans la mesure où l'UTN n'est pas citée dans le document en vigueur.

➤ ***l'élaboration du projet de modification***

La procédure de modification s'est déroulée suivant les étapes ci-après :

→ *la consultation de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)*

La MRAE a été saisie par le Syndicat Mixte Comtat Ventoux le 4 août 2022 pour un examen au cas par cas du dossier et afin de déterminer s'il nécessitait une évaluation environnementale au titre des articles L. et R.104.1 et suivants du code de l'urbanisme.

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 de procédure de concertation préalable par référence à l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

→ *la prescription de la modification du SCOT*

L'arrêté n°1-2022 pris le 15 décembre 2022 par M. le Président du syndicat mixte Comtat Ventoux prescrit la procédure de modification n°1 du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux

→ *la consultation des Personnes publiques associées (PPA)*

Le dossier de modification a été notifié par le Syndicat Mixte le 16 décembre 2022 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,
- EPCI en charge des SCOT voisins,
- groupements de collectivités territoriales mentionnés aux I et II de l'article L.213-12 du code de l'environnement.

→ *le lancement de la procédure d'enquête publique*

L'arrêté n°01-23 du 28 février 2023 pris par M. le Président du Syndicat mixte Comtat Ventoux a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux.

#### **1.4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE**

Le dossier d'enquête publique a été constitué conformément aux dispositions de l'article R 123-8 du code de l'environnement.

La liste des différentes pièces est énumérée dans la notice non technique relative à cette enquête.

Il comprend un dossier constitué des pièces suivantes :

- ***une notice non technique explicative du projet modification n°1 du SCOT*** de l'Arc Comtat Ventoux mentionnant les textes qui régissent l'enquête publique en cause et indiquant la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative.
- ***un dossier administratif*** comprenant notamment :
  - l'arrêté n°01-23 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au SCOT de l'Arc Comtat Ventoux,
  - la décision n°E22000122/84 en date du 20 décembre 2022 du tribunal administratif de Nîmes désignant le commissaire enquêteur,
  - l'arrêté n°01-22 du Président du syndicat mixte Comtat Ventoux prescrivant la modification n°1 du SCOT.
- ***le dossier de projet de modification*** du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux composé des pièces suivantes :
  - la notice explicative de la modification n°1,
  - le rapport de présentation modifié,
  - le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD),
  - le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) modifié et son document graphique,
  - les annexes générales au projet.
- ***l'ensemble des avis émis par les personnes publiques associées et autres personnes ou organismes consultés.***
- ***la décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)*** sur le projet de modification n°1 du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux.

J'ai pris connaissance du dossier relatif au projet dès le 3 février 2023, date à laquelle celui-ci m'a été transmis par voie numérique.

Au vu des pièces produites, j'ai considéré qu'il pouvait être soumis à l'enquête publique sans adjonction ni modification des pièces constitutives.



---

## 2 Organisation de l'enquête

---

### 2.1 PRÉPARATION

➤ **Arrêté n°01-23 du 28 février 2023 du Syndicat Mixte Comtat Ventoux prescrivant l'ouverture de l'enquête publique**

Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été définies en concertation entre l'autorité organisatrice de l'enquête, le syndicat mixte Comtat Ventoux représenté par Mme Amandine GENARD, chargée de mission, et moi-même au cours d'un rendez-vous le 3 février 2023 et d'échanges téléphoniques ultérieurs.

Les dates de l'enquête et des permanences ont été définies d'un commun accord.

L'arrêté n°01-23 du 28 février 2023 pris par le M. Le Président du Syndicat Mixte Comtat Ventoux, précise notamment l'objet de l'enquête, la décision pouvant être prise à l'issue de l'enquête, les nom et qualité du commissaire enquêteur désigné par le Président du TA de Nîmes<sup>1</sup>, les dates et la durée de l'enquête, les modalités de publication de l'avis au public, les modalités de consultation du dossier d'enquête sur support papier et sur internet, les modalités de transmission, consultation et accessibilité des observations et propositions du public (sur les registres d'enquête, au cours d'une permanence, par voies postale et électronique), les conditions de communicabilité du dossier d'enquête et des observations du public, les modalités de consultation du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête.

Il est à noter que s'agissant d'une modification de SCOT l'ensemble des 36 communes concernées par ce schéma directeur a été rendu destinataire de cet arrêté.

➤ **Avis d'enquête**

L'avis d'enquête reprend les éléments de l'arrêté du 28 février 2023.

Cet avis mentionne la prescription de l'enquête publique et fournit les éléments calendaires relatifs à ladite enquête, à savoir notamment :

- la nature de l'enquête,
- les dates d'ouverture et de clôture de cette enquête,
- les dates de permanence du commissaire enquêteur.

➤ **Visite sur site et entretien avec le responsable de projet**

Une visite sur site s'est déroulée le 6 mars 2023.

Cette visite en présence de M. le Maire de Malaucène m'a permis de disposer d'informations complémentaires sur la nature du projet, de visualiser le secteur des anciennes papeteries de Malaucène qui est au centre du projet, d'appréhender l'environnement proche et plus lointain ainsi que d'une façon générale d'identifier les enjeux les plus significatifs de ce secteur.

Cette visite a été complétée par un entretien avec M. Gilles VEVE, président du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, le mardi 21 mars 2023 au siège du Syndicat mixte Comtat Ventoux à Malaucène.

➤ **Vérifications et tâches préalables**

Avant que ne débute l'enquête publique, j'ai procédé aux opérations suivantes :

---

1 Cf 1-2

- vérification de l'affichage de l'avis d'enquête (en particulier au siège de l'enquête publique à Carpentras, à la mairie de Malaucène et sur le site concerné par le projet de réhabilitation ) et vérification de la consistance du dossier d'enquête,
- cotation et paraphe des dossiers, ouverture et paraphe des registres d'enquête - formalités accomplies à Carpentras le 21 mars 2023,
- reconnaissance des salles prévues pour l'accueil du public et de la mise à disposition d'un ordinateur destiné à la consultation par le public des documents numérisés relatifs à l'enquête.

## **2.2 PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE ET INFORMATION DU PUBLIC**

### **➤ *Publication de l'avis de l'enquête publique***

L'avis au public a été publié 15 jours avant l'ouverture de l'enquête dans les quotidiens régionaux "Vaucluse matin" et "La Provence" (éditions du 6 mars 2023).

Cet avis a été rappelé dans les 8 jours de l'ouverture de l'enquête dans les mêmes quotidiens (éditions du 29 mars 2023).

### **➤ *Affichage et publication sur internet***

Les dispositions réglementaires de l'article R.123-11 du code de l'environnement ont été respectées : affichage de l'avis d'enquête 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête dans les différentes mairies des communes membres du SCOT, affichage maintenu pendant la durée de l'enquête. Par ailleurs et sur ma demande, le responsable du projet a fait procéder à l'affichage du même avis sur le site directement concerné par le projet, à proximité des anciennes papeteries de Malaucène.

Au cours de mes déplacements et des permanences que j'ai assurées, j'ai pu constater la présence de l'affichage relatif à cette enquête publique, au siège du syndicat mixte Comtat Ventoux à Carpentras ainsi qu' en mairie de Malaucène et sur le site des anciennes papeteries de cette commune.

Cela étant, à plusieurs reprises, l'avis d'enquête affiché sur site ayant été détérioré, les services de la mairie de Malaucène sont intervenus afin de procéder à son remplacement.

Le responsable de projet a fait constater que l'avis d'enquête publique a été affiché, outre au siège de l'enquête publique à Carpentras :

- dans les différentes communes membres du SCOT,
- sur le site des anciennes papeteries de Malaucène,
- au siège de la communauté de communes Ventoux Sud à Sault ainsi qu'à son annexe à Villes-sur-Auzon.

Les compte-rendus d'affichage m'ont été transmis le 1<sup>er</sup> juin 2023.

Une information relative à l'enquête publique a également été réalisée :

- sur le site internet du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux,
- sur le site internet de la ville de Malaucène .

### **➤ *Mise à disposition du dossier et des registres d'enquête***

Le dossier d'enquête publique et un registre d'enquête publique ont été mis à disposition du public, conformément aux dispositions de l'article 8 de l'arrêté du Président du Syndicat mixte Comtat Ventoux du 28 février 2023 :

- au siège de l'enquête publique à Carpentras (Syndicat mixte Comtat Ventoux)
- en mairie de Malaucène.

Par ailleurs, le dossier d'enquête était accessible sous forme dématérialisée :

- en version numérique, sur un poste informatique mis à la disposition du public au siège du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux à Carpentras, et en mairie de Malaucène,
- via le site internet du SCOT Comtat Ventoux et celui de la mairie de Malaucène.

Les dossiers et les registres d'enquête, cotés et paraphés par mes soins, ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique aux heures d'ouverture au public au siège de l'enquête publique.

Aucune demande de communication du dossier d'enquête formulée avant l'ouverture de l'enquête n'a été portée à ma connaissance.

Le 24 avril 2023, une personne a, par messagerie électronique, manifesté son souhait de pouvoir disposer des documents relatifs à la modification n°1 du SCOT ; les pièces du dossier lui ont été transmises par le Syndicat mixte Comtat Ventoux (message électronique du 27 avril 2023).

---

### **3 Déroutement de l'enquête**

---

#### **3.1 PÉRIODE DE L'ENQUÊTE – PERMANENCES**

##### **➤ Durée de l'enquête**

En vertu de l'article L123-9 du code de l'environnement, la durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Cette durée ne peut être inférieure à 30 jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Cette possibilité aurait pu être mise en place au cas particulier mais j'ai souhaité que l'enquête puisse se tenir pendant une durée permettant au public de s'exprimer sans être contraint par des délais trop réduits.

L'enquête publique s'est donc déroulée sur 36 jours consécutifs.

Conformément à l'arrêté précité, l'enquête publique a été ouverte du mardi 28 mars à 9h00 au mardi 2 mai à 12h à 17h00.

##### **➤ Permanences**

J'ai été présent sur les lieux désignés par l'arrêté, aux jours et heures annoncés, à savoir:

- le mardi 28 mars 2023 de 9h à 12h en mairie de Malaucène
- le lundi 17 avril 2023 de 14h à 17h en mairie de Malaucène
- le mardi 2 mai 2023 de 9h à 12h au siège du Syndicat Mixte à Carpentras.

##### **➤ Clôture de l'enquête**

Les deux registres d'enquête m'ont été remis à l'issue de la dernière permanence et je les ai clos conformément aux dispositions de l'article 10 de l'arrêté précité. Je les ai transmis à M. le Président du Syndicat Mixte le 2 mai 2023.

#### **3.2 CONDITIONS GÉNÉRALES DE TRAVAIL**

J'ai bénéficié de très bonnes conditions d'accueil et de travail de la part du Syndicat mixte et de la mairie de Malaucène. Les services de ces deux collectivités ont particulièrement bien veillé au bon déroulement de cette enquête.

### **3.3 PARTICIPATION DU PUBLIC**

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat calme. Je n'ai constaté ni n'ai eu connaissance d'aucune entrave de nature à gêner la participation du public.

La durée de l'enquête et le nombre des permanences ont permis à toute personne souhaitant s'exprimer, de consulter le dossier, de présenter ses propres observations, de formuler des propositions et des critiques, et de rencontrer le commissaire enquêteur.

La participation du public a été soutenue : 11 personnes au moins ont consulté le dossier et 29 observations, représentant plus de 70 pages de rédaction (hors annexes) ont été formulées (observations manuscrites ou transmises par voie électronique) tant sur le registre d'enquête publique mis à disposition dans les locaux du Syndicat mixte à Carpentras, siège de l'enquête publique, que sur celui en mairie de Malaucène.

### **3.4 OBSERVATIONS DU PUBLIC**

29 observations ont été recensées sur les deux registres d'enquête publique dont 2 observations écrites (1 sur le registre d'enquête à Carpentras et 1 sur celui de Malaucène) et 27 courriers électroniques reçus et annexés.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai communiqué au responsable de projet les observations consignées dans un procès-verbal de synthèse.<sup>2</sup>

Cette formalité à accomplir dans les 8 jours de la clôture de l'enquête a été réalisée le 8 mai 2023. Je me suis par ailleurs entretenu à ce sujet avec le responsable de projet le 9 mai 2023.

Par courrier du 12 mai 2023, Monsieur le Président du Syndicat Mixte a souhaité disposer d'un délai supplémentaire afin de lui permettre de produire, au-delà du terme réglementaire, son mémoire en réponse aux observations exprimées par le public lors de l'enquête.

Le mémoire en réponse du responsable de projet m'a donc été adressé le 16 juin 2023 par message électronique.<sup>3</sup> Un complément d'information m'a été transmis le 22 juin 2023<sup>4</sup>.

Pour plus de facilité de lecture, ce mémoire est intégré dans le procès-verbal de synthèse.

### **3.5 REMISE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS MOTIVÉES**

Compte tenu de la prolongation du délai de transmission du mémoire en réponse du responsable de projet, j'ai sollicité et obtenu de la part du Président du Syndicat Mixte l'obtention d'un délai supplémentaire de remise de mon rapport et de mes conclusions motivées.

Ces deux documents accompagnés de mon avis sont transmis le 27 juin 2023 à :

- M. le Président du Syndicat Mixte Comtat Ventoux sous format numérique,
- M. le Président du Tribunal administratif de Nîmes, sous format numérique,
- Mme la Préfète de Vaucluse et Mme la Préfète de la Drôme (formalité accomplie par le Syndicat Mixte),
- Mesdames et Messieurs les maires des 36 communes, membres du SCOT( formalité accomplie par le Syndicat Mixte).

---

2 Cf- annexe

3 Cf- annexe

4 Cf- annexe

### **3.6 BILAN DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

Le public a disposé d'un dossier d'enquête apportant une information générale, accessible et suffisante pour apprécier le projet qui lui a été soumis et porter un avis éclairé.

Il a eu la faculté de participer sans entrave à l'enquête publique, dans un climat serein.

L'organisation et le déroulement de l'enquête publique ont respecté les dispositions réglementaires régissant l'enquête publique et celles de l'arrêté fixant les conditions particulières de son déroulement.

---

## **4 Synthèse des avis émis sur le projet**

---

### **4.1 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

Tous les avis formulés par les personnes publiques associées sont favorables.

Dans le cadre de la procédure de modification n°1 du SCOT, les différentes personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-8 du code de l'urbanisme ont été consultées. Les avis suivants ont été formulés :

- Mme la Préfète de Vaucluse - Direction départementale des Territoires : avis favorable ( 3 février 2023)
- M le Président du Conseil Régional Provence-Alpes-Cotes d'Azur : avis favorable ( 31 janvier 2023)
- Mme la Présidente du Conseil Départementale de Vaucluse : avis favorable (8 février 2023)
- M le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse : avis favorable assortie d'une observation ( 31 janvier 2023)
- Mme la Présidente de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat : avis favorable ( 20 janvier 2023)

L'ensemble de ces avis converge donc dans un sens favorable au projet de modification n°1 du SCOT.

S'agissant de l'avis de l'autorité environnementale, la Mission régionale d'autorité environnementale PACA, dans sa décision n°CU 2022-3215 du 18 Octobre 2022 indique que le projet de modification n°1 du SCOT n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Dans son avis du 31 janvier 2023, la CCI concernée "*encourage la commune à porter une réflexion particulière sur ce site (la partie "haute" du site des anciennes papeteries), où l'accueil d'activités économiques et artisanales serait compatible avec le SCOT en vigueur*".

Il convient de rappeler à ce sujet que l'objet de la modification n°1 du SCOT consiste à réduire l'emprise de l'unité touristique nouvelle en excluant la partie "haute" du site. L'observation précitée de la CCI ne concerne donc pas directement ce projet de modification du SCOT.

## 4.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 4.2.1 - Caractéristiques des observations et propositions du public

Les 29 observations du public mettent en évidence des interrogations, questions et propositions sur les sujets suivants :

- la procédure et la finalité de la modification du SCOT
- l'unité touristique nouvelle (UTN)
- le projet envisagé en partie "basse" du site des anciennes papeteries
- les besoins de la population de Malaucène
- les choix de la municipalité de Malaucène
- des points non directement liés à l'objet de l'enquête.

### 4.2.2 - Réponses apportées aux observations du public

Dans le tableau ci-après sont listées par thématique les observations exprimées par le public (1ère colonne), les réponses du Syndicat mixte (3ème colonne) et le commentaire du commissaire enquêteur (à la fin de chaque item).

#### la procédure et la finalité de la modification du SCOT

Observations		Réponse du Syndicat mixte Comtat Ventoux
Sur la composition du dossier d'enquête publique	Une personne ( document n°27 <sup>5</sup> ) fait remarquer " que le dossier d'enquête publique est incomplet en ce qu'il ne contient pas l'arrêt de la CAA de Marseille ni les avis de toutes les PPA mentionnées par les articles L132-7 et L132-8 du Code de l'urbanisme."	La décision de la CAA de Marseille du 9 juillet 2019 n'est pas une pièce réglementaire à intégrer au dossier d'enquête publique. Toutefois, la notice explicative de la modification n°1 du SCOT y fait référence explicitement (p.5 et 8). Le dossier de modification n°1 du SCOT a été notifié à l'ensemble des PPA réglementaires. L'ensemble des avis reçus (Etat, Région, Département, CCI, CMA) par la suite ont bien été intégrés au dossier d'enquête publique.
<b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b> Avis conforme à la réponse du responsable de projet		
Sur le contenu et la finalité de la modification envisagée	La modification du SCOT pour tenir compte de l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Marseille du 9 juillet 2019 et qui se traduit par une réduction de l'emprise de l'UTN est considérée par plusieurs personnes comme une "bonne nouvelle"( document n°5), allant "dans le bon sens"( document n°19) "pour mettre le SCOT en cohérence avec la décision de la CAA" ( document n°10).  Toutefois, de nombreuses personnes s'en inquiètent (documents n° 1-1 <sup>6</sup> , n°2), la critiquent et s'y opposent (document n°25), l'une d'elles la jugeant "saugrenue" (document n°9), une autre personne estimant qu'il s'agit d'une "erreur irrévocable sur le plan écologique et environnemental, sur le plan économique et sur le plan urbanistique" (document n°11) car "la situation a évolué depuis 2019", "la société	La procédure de modification n°1 du SCOT a pour objectif de tirer les conséquences de la décision de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille du 9 juillet 2019. Dans ce cadre, le périmètre de l'UTN est réduit au regard de la préservation de l'espace caractéristique du patrimoine montagnard que représente la partie haute du secteur des anciennes papeteries de Malaucène. De plus, comme le précise la notice p. 8, il est procédé à un « ajustement au plus près des bâtiments de l'ancienne usine en partie dite basse ». Pour autant, pour le moment, la vocation touristique du site n'est pas remise en question étant rappelé que le développement touristique reste un enjeu pour le territoire du SCOT. A ce stade, le positionnement défini dans le PADD de « porte d'entrée du Ventoux avec une vocation touristique » reste inscrit dans le SCOT. Enfin, la commune a engagé tout récemment une étude de repositionnement et d'aménagement de la partie

5 Les documents numérotés 1 à 27 ont été annexés au registre d'enquête publique à Carpentras

6 Le document a été annexé au registre d'enquête publique à Malaucène

<p><i>Vintour propriétaire des lieux" ayant "abandonné totalement son projet" (document n°9). Elles s'interrogent sur "l'utilité publique d'une modification de SCOT dont le seul but est exclusivement touristique" (documents n°5 et n°9) voire considèrent que c'est "une perte de temps, alors qu'il en va de la survie de ce beau village vaclusien" (document n°8).</i></p> <p>Une personne (document n°27) estime que "ce projet de modification est surtout proposé pour sauver juridiquement le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux qui fait l'objet d'un recours en annulation porté notamment par l'Association".</p> <p>Elle ajoute "en effet, le fait d'y ôter l'UTN impliquerait l'évolution du PADD (aujourd'hui nommé projet d'aménagement stratégique) du SCOT. Cette procédure demanderait la révision du SCOT en application de l'article L143-29 du Code de l'urbanisme, procédure plus lourde et hasardeuse juridiquement pour les auteurs du SCOT"</p> <p>Une personne (document n°9) estime que le SCOT "doit garantir la cohérence de la communauté territoriale et orienter les initiatives et les projets pour favoriser la réduction du rythme de consommation de l'espace" ; "il doit permettre à la population de s'y retrouver de façon attractive".</p> <p>Une personne (document n°16) fait remarquer que la convention d'aménagement touristique conclue entre la commune de Malaucène et la SAS Vintour avant la décision de la CAA de Marseille laisse entendre (p.9) que "l'hôtel n'est pas obligatoire et qu'il peut être remplacé par une résidence de tourisme" et (p.12) "qu'il constitue la onzième tranche de travaux sur 11" Or dans le SCOT, "l'hôtel est rendu obligatoire"</p>	<p>basse dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain (PVD) », avec l'appui de l'Etat, s'interrogeant sur l'avenir du site, sans qu'il n'y ait encore de conclusions.</p> <p>Le recours porté, par ailleurs, contre la délibération d'approbation du SCOT du 9 octobre 2020, ne porte pas uniquement sur ce projet d'UTN. La procédure de recours se poursuit sur l'ensemble des motifs.</p> <p>Le PADD du SCOT ne définit pas précisément d'UTN sur Malaucène mais donne la possibilité, s'il doit y en avoir une, de les localiser de manière privilégiée sur les communes qui paraissent les plus à même de recevoir de tels projets. Ce n'est pas une obligation de réaliser.</p> <p>« (...) (cf. p.23 du PADD du scot approuvé le 9 octobre 2020).</p> <p><i>Dans ce cadre, il est notamment possible de prévoir au niveau du SCOT des unités touristiques nouvelles (UTN) structurantes qui contribuent aux performances socio-économiques de l'espace montagnard mais aussi, notamment, à l'équilibre des activités économiques et de loisirs.</i></p> <p><i>Ces UTN doivent notamment prendre en compte la vulnérabilité de l'espace montagnard au changement climatique et assurer le respect de la qualité des sites et des grands équilibres naturels.</i></p> <p><i>Les portes d'entrée du Ventoux constituent des espaces privilégiés avec la possibilité de création d'UTN structurantes, en particulier en matière d'hébergements et d'équipements touristiques, afin notamment de valoriser leur potentiel touristique et de soutenir leur développement économique et l'emploi (...) »</i></p> <p>Le PADD n'aurait donc pas besoin d'être modifié en cas de suppression de l'UTN. On peut donc considérer que le SCOT n'aurait pas nécessité à être révisé.</p> <p>Le SCOT définit, en effet, des orientations générales en matière d'aménagement du territoire à l'échelle de deux intercommunalités, tout en prenant en compte les besoins du territoire identifiés dans le diagnostic socio-économique, et l'enjeu de réduction de la consommation d'espace. Avec ces éléments, le document pose des orientations aussi équilibrées que possible.</p> <p>Cette convention, signée en 2019, ne relève pas du SCOT. De plus, celle-ci a été signée entre la commune et l'opérateur. Elle n'engage donc pas le syndicat mixte Comtat Ventoux porteur du SCOT.</p> <p>Par ailleurs, le DOO a toujours indiqué que « la réalisation de l'hôtel conditionnera la bonne réalisation des hébergements complémentaires » (cf. p37 du DOO approuvé en octobre 2020 – prescription n°P77).</p>
---	--

	<p>Rappelant l'article L122-16 du code de l'urbanisme, une personne s'interroge "<i>sur l'éventuelle contribution aux performances socio-économiques de l'espace montagnard ainsi que l'aspect structurant allégué du projet présenté</i>" ( document n° 27).</p> <p>Citant un extrait du "guide des bonnes pratiques pour un aménagement et une construction durables dans l'Arc Comtat-Ventoux", une personne ( document n°23) estime que la modification n°1 du SCOT est en "<i>totale contradiction avec les directives mêmes du SCOT</i>"</p> <p>Une personne (observation sur le registre d'enquête publique de Malaucène page 2) indique "<i>une erreur page 10 de la notice explicative relative à l'ancien périmètre concernant les parcelles ,23,165,162,163,164 placées en zone UTN alors qu'elles sont en zone Nf 2</i>"</p>	<p>Le projet envisagé par l'UTN l'est dans un but de développement touristique, donc participe en cela au développement économique du territoire. L'UTN a pour objet la réhabilitation d'une friche industrielle, localisée, qui plus est, en continuité de l'enveloppe bâtie du village. Cette UTN permet donc l'aménagement d'un secteur déjà artificialisé, sans consommation d'espace nouvelle.</p> <p>Par ailleurs, de nombreux principes d'aménagement, en matière de non imperméabilisation, de végétalisation, de performances énergétiques, d'eau, de sobriété... sont intégrés dans le DOO (p.12-13-14 de la notice explicative de la modification n°1) afin de garantir une qualité d'aménagement du projet, avec des contraintes à respecter.</p> <p>Bien conscient des enjeux du site, le périmètre de l'UTN intègre des secteurs concernés par un aléa feu de forêt pour une cohérence d'ensemble du périmètre de projet. Le DOO rappelle d'ailleurs la nécessaire prise en compte de ces risques et les enjeux de sécurité qui y sont liés (cf. p.13 de la note explicative de la modification n°1).</p>
<p><b>Commentaire du commissaire enquêteur</b></p>		
<p>La procédure de modification du SCOT a pour objet effectivement de tirer les conséquences de la décision de la CAA de Marseille du 9 juillet 2019. Si la vocation touristique du site n'est pas, à ce stade, remise en question, il convient néanmoins de tenir compte effectivement des conclusions de l'étude lancée par la commune de Malaucène sur le "repositionnement et l'aménagement" de la partie basse du site des anciennes papeteries, conclusions qui constitueront un éclairage important pour la suite à donner au projet de mise en valeur touristique de ce secteur .</p> <p>Il est pris acte du fait que le maintien de l'UTN dans le PADD du SCOT ne constitue pas une obligation de réalisation d'un projet touristique mais une possibilité donnée de le faire.</p> <p>Pas d'autre observation, s'agissant des différentes réponses apportées par le responsable de projet</p>		
<p><b>Sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de modification du SCOT</b></p>	<p>Citant la page 13 de la notice explicative, une personne (document n°19) estime qu'il conviendrait que l'étude destinée à "<i>démontrer la capacité de la ressource (en eau) actuelle à différentes échelles</i>" soit "<i>réalisée avant la validation de la modification de l'UTN</i>", il considère que les données en eau de volume moyen produit et de volume consommé citées en page 22 sont "<i>anciennes</i>", devraient être remplacées par des données sur les "<i>volumes en période estivale</i>" et "s'interroge sur la prise en compte des "<i>débits réservés</i>".</p> <p>Une personne ( document n°5) se demande "<i>pourquoi avoir supprimé en page 21 le paragraphe intitulé du point de vue du patrimoine et de l'anthropisation actuelle</i>"</p> <p>Citant la page 22 de la notice explicative, une personne ( document n°19) estime "<i>dommageable</i>" la formulation laissant entendre qu'une "<i>évaluation environnementale ne sera pas a priori nécessaire</i>"</p>	<p>La modification n°1 du SCOT réduit les besoins potentiels en eau du projet par rapport à la version initiale dont la capacité avait été justifiée lors de l'approbation en octobre 2020.</p> <p>Ce paragraphe concernait le lien avec la partie haute, qui aujourd'hui n'a plus lieu d'être dans le projet de modification n°1.</p> <p>Le SCOT ne traite pas directement de l'évaluation environnementale des projets qui relève de lois et règlements distincts. Pour autant, vu la sensibilité du site, dans la présentation du contexte (cf. p.22-23 de la note explicative de la modification n°1), il est rappelé</p>



	<p>Citant la page 40 de la notice explicative une personne ( document n°19) observe que "les données concernant les capacités de la STEP datent de 2014 et sont donc anciennes"; il demande si " les marges quant au dimensionnement de l'ouvrage, si elles existent encore", permettront "d'absorber les effluents de ce complexe touristique"</p> <p>Une personne ( document n°3) demande "quelles études d'impact environnemental ont été menées" et une autre personne (document n°27) note qu'"en page 470 du rapport de présentation, la mention de la prescription d'une étude d'impact est rayée. Or, depuis lors, cette étude d'impact a été réalisée. Ses conclusions sont d'utilité, même pour un projet touristique à l'ampleur fortement réduite"</p>	<p>l'obligation réglementaire en la matière.</p> <p>Afin de répondre au mieux, les données plus récentes ont été sollicitées auprès du syndicat gestionnaire et sont en cours d'analyse. Elles seront transmises rapidement au commissaire enquêteur en complément de ces réponses.</p> <p><u>Commentaire supplémentaire apporté par le syndicat mixte ( cf courrier joint en annexe du 22 06 2023)</u></p> <p>- en fonction des données transmises par le syndicat Rhone Ventoux, les différentes sources de Malaucène ont produit en 2022 un volume de 352 575m<sup>2</sup> pour une consommation de 243 430m<sup>3</sup>. Le DOO du SCOT modifié demande à ce que le projet limite ses besoins en eau, tous usages compris, à environ 146m<sup>3</sup>/jour soit environ 53 290m<sup>3</sup>/an. La capacité en matière d'alimentation en eau potable est donc, à ce jour, suffisante pour accueillir le projet.</p> <p>- le schéma d'assainissement de la commune semble être en cours de finalisation et les informations provisoires démontrent que le projet d'UTN a bien été pris en compte dans les projections techniques à hauteur de 450EH, en prévoyant les travaux de raccordement nécessaires mais aussi d'autres travaux et raccordements de secteurs habitat. Et avec cela, la STEP dont la capacité totale est de 6570EH garde une capacité résiduelle de 830 EH. Ainsi la capacité de la STEP semble à ce jour suffisante pour l'accueil du projet d'UTN.</p> <p>La modification n°1 du SCOT a fait l'objet d'une analyse des incidences sur l'environnement dans le cadre de la saisine de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour un examen au cas par cas du dossier. Conformément à la décision de la MRAe jointe au dossier d'enquête publique, une nouvelle évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour ce projet de modification du SCOT. L'ensemble des éléments se trouvent dans la partie 5) de la notice explicative (p.37 et suivantes), ainsi que dans l'avis de la MRAe.</p> <p>Toutefois, le rapport de présentation indique toujours (p.470) que le projet devra se conformer aux dispositions réglementaires en la matière (évaluation environnementale / étude d'impact...). Le SCOT ne traite pas directement de ces obligations réglementaires qui relèvent de lois et règlements distincts.</p>
--	--	--

**Commentaire du commissaire enquêteur**

La procédure visant à vérifier si le projet de modification n°1 du SCOT devait être soumis à évaluation environnementale a été respectée au travers de la consultation de la MRAe.

Les informations complémentaires apportées par le responsable de projet s'agissant de la ressource en eau et des capacités de la station de traitement des eaux usées répondent aux questions posées.

Pas d'autres observations s'agissant des différentes réponses apportées par le responsable de projet.

<p><b>Sur la procédure de consultation de la population à l'occasion de cette modification</b></p>	<p>Une personne ( document n°3) évoque l'intérêt de "lancer une consultation citoyenne sur le futur des deux parties hautes et basse"</p>	<p><i>Cf. remarque ci-avant :</i>                  La procédure de modification n°1 du SCOT a pour objectif de tirer les conséquences de la décision de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille du 9 juillet 2019. Dans ce cadre, le périmètre de l'UTN est réduit au regard de la préservation de l'espace caractéristique du patrimoine montagnard que représente la partie haute du secteur des anciennes papeteries de Malaucène. De plus, comme le précise la notice p. 8, il est procédé à un « ajustement au plus près des bâtiments de l'ancienne usine en partie dite basse ». Pour autant, pour le moment, la vocation touristique du site n'est pas remise en question étant rappelé que le développement touristique reste un enjeu pour le territoire du SCOT.                  A ce stade, le positionnement défini dans le PADD de « porte d'entrée du Ventoux avec une vocation touristique » reste inscrit dans le SCOT.                  Enfin, la commune a engagé tout récemment une étude de repositionnement et d'aménagement de la partie basse dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain (PVD) », avec l'appui de l'Etat, s'interrogeant sur l'avenir du site, sans qu'il n'y ait encore de conclusions.</p>
--	---	--

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Il est pris acte de la réponse du responsable de projet, étant entendu que les conclusions de l'étude de repositionnement et d'aménagement de la partie basse du site des anciennes papeteries constitueront une opportunité supplémentaire pour les habitants de Malaucène de s'exprimer sur les évolutions éventuelles du projet touristique envisagé sur ce secteur.

**l'unité touristique nouvelle**

Si "l'objectif de la modification visant à réduire le périmètre et la capacité d'accueil de l'UTN, en la supprimant sur la partie haute" est "saluée" (document n°5), cette modification suscite différentes oppositions et interrogations :

	Observations	Réponse du Syndicat mixte Comtat Ventoux
<p><b>sur le maintien de l'UTN de Malaucène dans le SCOT</b></p>	<p>Plusieurs personnes s'opposent à "laisser ce projet d'UTN dans le SCOT", s'interrogent sur l'opportunité de la maintenir (documents n°2, n°17, n°25, n°24) ainsi que sur "les véritables raisons" de son maintien (document n°11).</p> <p>Plusieurs questions sont posées :                  "- pourquoi maintenir cette UTN en partie basse puisqu'il y a continuité urbaine avec Malaucène ?" ( documents n°2, n°16, n°27)</p> <p>- alors que "beaucoup d'éléments ont changé depuis la décision de la CAA de Marseille du 19 juillet 2019?" (document n°24)                  - pourquoi se précipiter dans cette modification? (document n°24)</p> <p>- pourquoi imposer aux élus de la municipalité une UTN qui empêchera de choisir sur le PLU une autre destination qu'un projet hôtelier " (document n°2) alors qu'"une UTN locale suffirait</p>	<p><i>Cf. remarque ci-avant :</i>                  La procédure de modification n°1 du SCOT a pour objectif de tirer les conséquences de la décision de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille du 9 juillet 2019. Dans ce cadre, le périmètre de l'UTN est réduit au regard de la préservation de l'espace caractéristique du patrimoine montagnard que représente la partie haute du secteur des anciennes papeteries de Malaucène. De plus, comme le précise la notice p. 8, il est procédé à un « ajustement au plus près des bâtiments de l'ancienne usine en partie dite basse ». Pour autant, pour le moment, la vocation touristique du site n'est pas remise en question étant rappelé que le développement touristique reste un enjeu pour le territoire du SCOT.                  A ce stade, le positionnement défini dans le PADD de « porte d'entrée du Ventoux avec une vocation touristique » reste inscrit dans le SCOT.                  Enfin, la commune a engagé tout récemment une étude de repositionnement et d'aménagement de</p>

	<p><i>pour réaliser un projet hôtelier jusqu'à 12000m<sup>2</sup> ?" (documents n°2, n°16)</i></p> <p>- <i>"le maintien d'une UTN en partie basse bloquerait le développement de ce secteur vers un projet et une possibilité majeure de redynamisation socio-économique et culturelle "(documents n°2, n°23, n°27) et "arrêterait définitivement la possibilité pour Malaucène et ses habitants de se remettre... sur le plan économique, écologique et culturel" (document n°11)</i></p> <p>- <i>pourquoi maintenir l'UTN alors que le propriétaire des lieux cherche en vain à vendre et que c'est "un projet mort dans l'œuf ?" (document n°8)</i></p> <p><i>"pourquoi intégrer au SCOT un tel projet de 13000m<sup>2</sup>" alors que "les propriétaires des terrains envisagent à ce jour un projet plus modeste de 11770m<sup>2</sup>" et inférieur au seuil d'UTN structurante (document n°2)</i></p> <p>- <i>pourquoi "laisser ce projet d'UTN dans le SCOT" et ne pas "reclasser cette zone basse comme avant la modification du PLU en 2017" (documents n°10, n°25)</i></p>	<p>la partie basse dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain (PVD) », avec l'appui de l'Etat, s'interrogeant sur l'avenir du site, sans qu'il n'y ait encore de conclusions.</p> <p>Une UNT structurante est obligatoirement inscrite dans un SCOT lorsqu'un projet touristique (hébergement et équipement) dépasse le seuil de 12 000m<sup>2</sup> sur une commune concernée par la loi montagne, même en continuité urbaine.</p> <p><i>Cf. remarque ci-avant :</i> La procédure de modification n°1 du SCOT a pour objectif de tirer les conséquences de la décision de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille du 9 juillet 2019. Dans ce cadre, le périmètre de l'UTN est réduit au regard de la préservation de l'espace caractéristique du patrimoine montagnard que représente la partie haute du secteur des anciennes papeteries de Malaucène. De plus, comme le précise la notice p. 8, il est procédé à un « ajustement au plus près des bâtiments de l'ancienne usine en partie dite basse ». Pour autant, pour le moment, la vocation touristique du site n'est pas remise en question étant rappelé que le développement touristique reste un enjeu pour le territoire du SCOT. A ce stade, le positionnement défini dans le PADD de « porte d'entrée du Ventoux avec une vocation touristique » reste inscrit dans le SCOT. Enfin, la commune a engagé tout récemment une étude de repositionnement et d'aménagement de la partie basse dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain (PVD) », avec l'appui de l'Etat, s'interrogeant sur l'avenir du site, sans qu'il n'y ait encore de conclusions.</p>
--	--	--

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Le projet de modification n°1 du SCOT fait état d'une réduction de la surface de plancher du projet d'équipement touristique en partie basse qui passerait de 21 600m<sup>2</sup> à 13 000m<sup>2</sup>; dès lors, le seuil fixé par l'article R122-8 du code de l'urbanisme (12 000m<sup>2</sup>) s'agissant d'une UTN structurante est respecté.

Pas d'autres observations s'agissant des différentes réponses apportées par le responsable de projet.

<p><b>sur le périmètre de l'UTN</b></p>	<p>Évoquant le fait que <i>"la carte du projet d'UTNS en page 467 du rapport de présentation inclut dans cette dernière des terrains boisés" une personne s'interroge sur l'opportunité et la raison d'inclure ce périmètre dans l'UTNS". (document n°27)</i></p>	<p>L'UTN s'inscrit dans un périmètre cohérent par rapport au site y compris aux abords du bâti, et ce afin d'assurer une insertion adaptée.</p>
---	---	---

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Pas d'observation s'agissant de la réponse apportée par le responsable de projet.

<p><b>sur le maintien du classement en UTN structurante</b></p>	<p>Plusieurs personnes s'interrogent sur l'opportunité de maintenir une UTN structurante "alors que l'ampleur du projet, et sa situation en continuité de l'existant ne nécessitent pas d'UTNS pour permettre un projet touristique d'hôtel à cet endroit" (documents n°16,n°27)          "le SCOT propose une UTN de 13 000m2 de plancher, ce qui fait que cette nouvelle UTN sera de type structurante (supérieure à 12000m2)           Quelle est la raison de la discordance de surface ?"(document n°2).</p>	<p><i>Cf. remarque ci-avant :</i>          La procédure de modification n°1 du SCOT a pour objectif de tirer les conséquences de la décision de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille du 9 juillet 2019. Dans ce cadre, le périmètre de l'UTN est réduit au regard de la préservation de l'espace caractéristique du patrimoine montagnard que représente la partie haute du secteur des anciennes papeteries de Malaucène. De plus, comme le précise la notice p. 8, il est procédé à un « ajustement au plus près des bâtiments de l'ancienne usine en partie dite basse ». Pour autant, pour le moment, la vocation touristique du site n'est pas remise en question étant rappelé que le développement touristique reste un enjeu pour le territoire du SCOT. A ce stade, le positionnement défini dans le PADD de « porte d'entrée du Ventoux avec une vocation touristique » reste inscrit dans le SCOT. Enfin, la commune a engagé tout récemment une étude de repositionnement et d'aménagement de la partie basse dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain (PVD) », avec l'appui de l'Etat, s'interrogeant sur l'avenir du site, sans qu'il n'y ait encore de conclusions.</p>
<p><b>Commentaire du commissaire enquêteur</b></p>		
<p>Les éléments de réponse complètent ceux apportés concernant le point relatif au "maintien de l'UTN de Malaucène dans le SCOT" ( cf plus haut)</p>		

**le projet envisagé en partie basse du site des anciennes papeteries**

Si la mise en valeur de l'ancienne friche en partie basse est considérée comme nécessaire, le projet tel que décrit dans le projet de modification n°1 du SCOT suscite un certain nombre de critiques

	Observations	Réponse du Syndicat mixte Comtat Ventoux
<p><b>sur l'orientation touristique du projet</b></p>	<p>"Sans peut-être exclure complètement la mise en œuvre d'un hôtel de dimensions modestes"( document n°12), un certain nombre de critiques sont formulées sur l'implantation d'un hôtel haut de gamme qui est qualifiée d' "aberration" voire d' "anachronisme total" (document n°5) ou "d'énigme projet touristique qui serait une erreur pour la commune" (document n°20) et ne sera pas "bénéfique" à la commune de Malaucène voire va "aggraver" les problèmes ( document n°8)          Les critiques s'expriment sur le fait qu'un tel établissement "a besoin d'employés qualifiés et non pas d'emplois saisonniers, ce qui suppose qu'il doit être ouvert toute l'année" (document n°5)          "Un hôtel 4 étoiles à cet endroit en plein nord, privé en hiver de soleil presque toute la journée" n'est pas "viable"( documents n°5, 16), "ne fonctionnerait que pendant la saison d'été et ne serait certainement pas rentable" (documents n°2,n°7)</p>	<p><i>Cf. remarque ci-avant :</i>          La procédure de modification n°1 du SCOT a pour objectif de tirer les conséquences de la décision de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille du 9 juillet 2019. Dans ce cadre, le périmètre de l'UTN est réduit au regard de la préservation de l'espace caractéristique du patrimoine montagnard que représente la partie haute du secteur des anciennes papeteries de Malaucène. De plus, comme le précise la notice p. 8, il est procédé à un « ajustement au plus près des bâtiments de l'ancienne usine en partie dite basse ». Pour autant, pour le moment, la vocation touristique du site n'est pas remise en question étant rappelé que le développement touristique reste un enjeu pour le territoire du SCOT. A ce stade, le positionnement défini dans le PADD de « porte d'entrée du Ventoux avec une vocation touristique » reste inscrit dans le SCOT. Enfin, la commune a engagé tout récemment une étude de repositionnement et d'aménagement de la partie basse dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain (PVD) », avec l'appui de l'Etat, s'interrogeant sur l'avenir du site, sans</p>

	<p>Une personne souligne l'intérêt de ne pas supprimer cette friche industrielle, qui fait partie "<i>du patrimoine archéologique</i>" et représente un "<i>potentiel culturel de toute première importance car elle est unique dans un site exceptionnel</i>" (document n°25)</p>	<p>qu'il n'y ait encore de conclusions. A ce stade, la vocation touristique reste, en effet, valable y compris dans le positionnement haut de gamme par rapport à l'offre existante sur le territoire. L'objectif recherché par le SCOT est bien de créer un espace en activité à l'année. C'est pourquoi des services associés à l'hôtel sont autorisés et encouragés tels que restaurant ; espace de bien-être et salle de sport ; salle de réunion pouvant accueillir des séminaires...ce qui permet de conforter l'attractivité et l'allongement de la saisonnalité du site. L'enjeu est surtout la réhabilitation d'une friche dangereuse. La modification ne porte en effet que sur la réduction du périmètre de l'UTN, par la suppression de la partie haute notamment. Les potentiels culturels et archéologiques n'ont pas été ciblés dans le SCOT approuvé en octobre 2020.</p>
<p><b>Commentaire du commissaire enquêteur</b></p>		
<p>Le positionnement défini par le PADD visant à valoriser ce secteur comme porte d'entrée du Ventoux s'inscrit à la fois dans un objectif de traitement et d'aménagement d'une friche industrielle et de développement économique d'un territoire doté d'un fort potentiel d'attractivité touristique. Pas d'autre observation s'agissant des réponses apportées par le responsable de projet.</p>		
<p><b>sur l'insertion environnementale du projet</b></p>	<p>Une personne observe que "<i>les infrastructures d'un complexe touristique haut de gamme</i>", situé "<i>dans un bassin hydrographique déficitaire</i>" seront "<i>grandement consommatrices d'eau</i>" (document n°19)</p> <p>Un tel projet est considéré comme "<i>contraire aux récentes directives nationales et européennes</i>" (document n°10) et ne répond pas aux objectifs nationaux traduits dans un communiqué de presse du Président de la République en 2021 relatif à "<i>la pérennisation du fonds friches</i>" qui "<i>permettra de poursuivre l'accompagnement des territoires sur la voie du recyclage foncier, conciliant ainsi production de logements, revitalisation économique et sobriété foncière</i>" (document n°17).</p>	<p>La modification n°1 du SCOT réduit les besoins potentiels en eau du projet par rapport à la version initiale dont la capacité avait été justifiée.</p> <p><i>Cf. remarque ci-avant :</i> La procédure de modification n°1 du SCOT a pour objectif de tirer les conséquences de la décision de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille du 9 juillet 2019. Dans ce cadre, le périmètre de l'UTN est réduit au regard de la préservation de l'espace caractéristique du patrimoine montagnard que représente la partie haute du secteur des anciennes papeteries de Malaucène. De plus, comme le précise la notice p. 8, il est procédé à un « <i>ajustement au plus près des bâtiments de l'ancienne usine en partie dite basse</i> ». Pour autant, pour le moment, la vocation touristique du site n'est pas remise en question étant rappelé que le développement touristique reste un enjeu pour le territoire du SCOT. A ce stade, le positionnement défini dans le PADD de « porte d'entrée du Ventoux avec une vocation touristique » reste inscrit dans le SCOT. Enfin, la commune a engagé tout récemment une étude de repositionnement et d'aménagement de la partie basse dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain (PVD) », avec l'appui de l'Etat, s'interrogeant sur l'avenir du site, sans qu'il n'y ait encore de conclusions.</p>

	<p>Pour une personne ( document n°23), "la destruction du bâti est déraisonnable et irréalisable" et ne respecterait pas les dispositions de la "loi ALUR qui "incite à limiter au maximum l'artificialisation des sols"</p> <p>Replaçant le projet dans son contexte géographique, une personne estime que "dans la région couverte par le SCOT et la COVE, il y a de plus en plus de nuisances sonores" et de "pollution visuelle" ( document n°4)</p>	<p>L'UTN a pour objet la réhabilitation d'une friche industrielle, localisée, qui plus est, en continuité de l'enveloppe bâtie du village. Cette UTN permet donc l'aménagement d'un secteur déjà artificialisé, sans consommation d'espace nouvelle.</p> <p>Par ailleurs, de nombreux principes d'aménagement, en matière de non imperméabilisation, de végétalisation, de performances énergétiques, d'eau, de sobriété... sont intégrés dans le DOO (p.12-13-14 de la notice explicative de la modification n°1) afin de garantir une qualité d'aménagement du projet, avec des contraintes:</p> <p>Le périmètre est déjà largement artificialisé (2ha sont artificialisés sur 3ha de périmètre (cf. p.16 de la notice explicative du dossier de modification n°1)). Donc la réhabilitation de cette friche n'entraînera pas d'artificialisation nouvelle.</p> <p>En complément, le projet de modification n°1 renforce la rédaction du DOO de façon à réduire l'imperméabilisation, et à localiser le développement au plus près des emprises déjà bâties (cf. p.12/13 de la notice explicative de la modification n°1).</p> <p>Remarque générale qui n'est pas en rapport avec l'objet de la présente modification n°1.</p>
<p><b>Commentaire du commissaire enquêteur</b></p> <p>Pas d'autre observation s'agissant de la réponse apportée par le responsable de projet.</p>		
<p><b>sur les éléments de contexte économique du projet touristique en partie basse</b></p>	<p><b>Observations du représentant de la société Vintour (document n°26)</b></p> <p>Le "représentant de la société Vintour, propriétaire de la friche industrielle des Papeteries de Malaucène" formule les observations suivantes (document n°26) :</p> <p>Il indique "nous comprenons que la modification a pour objet de se mettre en conformité avec la décision de la cour administrative d'appel de Marseille du 9 juillet 2019. Nous tenons cependant à vous informer que, d'après nous, plusieurs des modifications trouvent leur origine ailleurs que dans la décision de la cour et qui pourraient notamment mettre en péril la réalité économique du futur projet touristique.</p> <p>Voici nos principaux points dont nous espérons pouvoir entrer en discussion afin de trouver une solution dans l'intérêt du projet ainsi que la communauté.</p> <p><u>1.Limitation du périmètre UTN / constructibilité</u></p> <p>Nous avons constaté que l'UTN serait réduit non seulement sur le secteur dit « la plus haute » mais aussi sur le secteur « médiane », c'est à dire la zone entre la partie haute et la partie basse.</p>	<p>Cf. remarque ci-avant :</p> <p>La procédure de modification n°1 du SCOT a pour objectif de tirer les conséquences de la décision de la Cour Administrative d'Appel</p>

	<p><i>Nous demandons la conservation des possibilités de construction en partie médiane pour les raisons suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-L'arrêt de la Cour Administrative d'Appel ne se prononce pas là-dessus ;</li> <li>-L'enjeu de continuité fonctionnelle et programmatique entre la partie haute (envisageant un projet artisanal) et la partie basse ;</li> <li>-L'existence des plateformes dans cette zone qui ne font pas l'objet d'une sensibilité environnementale à priori</li> <li>-La proximité des voies / accès</li> </ul> <p><i>La réduction du périmètre de l'UTN en combinaison avec la création d'une zone « tampon » pourrait nécessiter une densification importante sur l'UTN pour pouvoir réaliser la programmation de 13.000 m<sup>2</sup> SDP. La possibilité de construire dans la zone « tampon » nous paraît également indispensable en terme de continuité urbaine et fonctionnelle avec le centre de Malaucène.</i></p> <p><u>2.Diversification programmatique</u>  <i>La programmation envisagée est définie d'une manière assez limitée. A ce sujet, nous observons qu'une programmation de résidences secondaires n'est pas retenu. Cela rend le projet irréalisable d'après nos calculs financiers. Nous demandons une diversification programmatique et en effet, de ne pas exclure résidences secondaires mais de plutôt mettre une proportion maximale.</i>  <i>L'espace constructible se raréfie et il nous paraît nécessaire de pouvoir répondre à des besoins autres que touristiques dans le futur. Des besoins résidentiels mais aussi de la population locale très large comme ça a été identifié par la collectivité dans le cadre des diagnostics menés dans le dispositif « Petite Ville de Demain ». D'après nous, la diversification programmatique pourrait augmenter l'efficacité de l'espace disponible en permettant une complémentarité</i></p>	<p>(CAA) de Marseille du 9 juillet 2019. Dans ce cadre, le périmètre de l'UTN est réduit au regard de la préservation de l'espace caractéristique du patrimoine montagnard que représente la partie haute du secteur des anciennes papeteries de Malaucène.</p> <p>De plus, comme le précise la notice p. 8, il est procédé à un « ajustement au plus près des bâtiments de l'ancienne usine en partie dite basse ».</p> <p>Cette réduction de périmètre s'est opérée au plus près des espaces artificialisés et des bâtiments existants dans un objectif d'optimisation foncière, de préservation des secteurs de préservation des sensibilités écologiques et de limitation de l'artificialisation et de l'imperméabilisation sur des secteurs où la végétation a reconquis l'espace, cela même si une voirie et des réseaux existent. En effet, le secteur médian évoqué par Vintour s'est fortement végétalisé depuis la fermeture de l'usine, et était par ailleurs déjà identifié comme étant de sensibilité écologique modéré (cf image p.472 du rapport de présentation du SCOT).</p> <p>Pour autant, pour le moment, la vocation touristique du site n'est pas remise en question étant rappelé que le développement touristique reste un enjeu pour le territoire du SCOT.</p> <p>A ce stade, le positionnement défini dans le PADD de « porte d'entrée du Ventoux avec une vocation touristique » reste inscrit dans le SCOT. Enfin, la commune a engagé tout récemment une étude de repositionnement et d'aménagement de la partie basse dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain (PVD) », avec l'appui de l'Etat, s'interrogeant sur l'avenir du site, sans qu'il n'y ait encore de conclusions.</p> <p>La modification n°1 du SCOT ne modifie pas la programmation envisagée initialement sur le secteur.</p> <p>La vocation reste donc celle du tourisme, ce qui peut admettre des résidences de tourisme mais pas de l'habitat même sous forme secondaire.</p>
--	---	---

	<p><i>avec la programmation touristique, la réduction de la saisonnalité en favorisant l'emploi et la consommation pendant toute l'année et une mutualisation des espaces entre les différentes fonctions (travail saisonnier en saison / autre type hors saisons).</i></p> <p><i><u>3.Les besoins en assainissement de 200 EH</u></i>  <i>La réduction du nombre d'équivalents habitants à 200 nous paraît très faible et insuffisant pour permettre l'accueil d'établissements fonctionnels comme prévu (hôtel, résidence de tourisme + autres programmations complémentaires correspondant à une programmation de 13.000 m<sup>2</sup> SDP). Nous observons que la station dispose d'une capacité de 6.600 EH ce qui semble en compatibilité avec le projet antérieur d'après l'étude portée dans le SCOT actuellement en vigueur (pour plus de 600 EH).</i>  <i>Nous demandons de bien vouloir considérer de ne pas faire apparaître un nombre d'équivalents habitants maximum dans le SCOT mais uniquement la compatibilité avec les capacités de la station.</i>  <i>Nous suggérons de prévoir que le nombre d'équivalents habitants sera évalué lors d'une demande de permis sur base d'une étude hydrologique détaillé afin de pouvoir prendre en compte des solutions adaptées / innovantes pour limiter les besoins en assainissement (gestion des eaux grises) et en consommation d'eau (récupération des pluviales, limitation des besoins en arrosage, etc).</i></p> <p><i>Tout dernièrement encore, nous comprenons que l'objectif de la modification est de réduire au maximum la zone non-imperméable. Par contre, l'intégration d'une marge de manœuvre en terme de zones constructibles nous paraît souhaitable pour pouvoir tenir compte des conditions annexes inconnu actuellement (comme par exemple l'état du sol en terme de pollution, etc.). Il nous paraît intéressant d'introduire un concept de compensation des zones non-imperméables / non-artificialisées pour des zones imperméables / artificialisées plutôt que de parler d'une réhabilitation sans consommation d'espace nouvelle.</i></p>	<p>La modification n°1 du SCOT prévoit de réduire les besoins en assainissement, passant de 317 EH dans le SCOT approuvé le 9 octobre 2020 à environ 200 EH dans le projet modifié, en cohérence avec la réduction des capacités d'accueil globales du site de plus de 21 000m<sup>2</sup> à 13000m<sup>2</sup>.</p> <p>Le site des papeteries est actuellement fortement imperméabilisé, et artificialisé.</p> <p>En effet, à ce jour, la surface au sol de l'usine fait plus de 10 000m<sup>2</sup> (sans compter les étages). Le périmètre de l'UTN (environ 3ha), paraît donc largement suffisant pour y admettre 13 000m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'objectif du SCOT est bien de désimperméabiliser au maximum le futur secteur aménagé et d'avoir une opération de qualité tant dans sa conception que dans le cadre de vie qui va y être créé. L'objectif de sobriété foncière est recherché. Par ailleurs, étant donné que le site est de grande qualité, on cherche à rester au plus près des emprises bâties et artificialisées.</p>
--	---	---



	<p><u>4.Modification PLU et OAP</u></p> <p><i>Non seulement le SCOT mais aussi les autres instruments de planification tels que le PLU et l'OAP devraient être modifiés conformément aux dispositions de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 9 juillet 2019. Le PLU et L'OAP ne peuvent pas avoir un effet restrictif sur les possibilités de développement, comme prévu par la modification du SCOT.</i></p> <p><i>Nous espérons que vous seriez prêt à prendre en considération les observations mentionnées, qui expriment notre intention de créer un projet qui s'inscrit dans son contexte et qui prend également en compte les enjeux économiques pour qu'on arrive à un projet viable pour nous même ou un autre opérateur touristique."</i></p>	<p>La modification du PLU ne relève pas de la compétence du SCOT.-</p>
<p><b>Commentaire du commissaire enquêteur</b></p>		
<p>L'objectif d'optimisation foncière, de préservation des sensibilités écologiques et de limitation de l'artificialisation du secteur s'inscrit dans les motifs de la décision de la CAA de Marseille ; il ne paraît pas opportun d'envisager un élargissement du périmètre de l'UTN au secteur "intermédiaire" entre la partie dite "haute" et la partie dite "basse" du site des anciennes papeteries.</p> <p>La demande de diversification programmatique pour rendre possible la réalisation de résidences secondaires ne s'inscrit pas davantage dans les motifs qui ont conduit à la décision de la CAA de Marseille</p> <p>Pas d'autre observation s'agissant des réponses apportées par le responsable de projet.</p>		
	<p><b>Autres observations formulées par le public</b></p> <p><i>De nombreuses personnes s'interrogent sur la réalité économique du projet porté par l'entreprise propriétaire des terrains de l'ancienne papeterie de Malaucène.</i></p> <p>Une personne fait remarquer que la société Vintour qui est propriétaire des terrains "n'est absolument pas un opérateur touristique" mais "avant tout une agence immobilière" "ainsi que l'indique l'objet de ses statuts; "les objectifs finaux" de cette société concernent "la promotion et la vente immobilière"(documents n°5, n°16)</p> <p>Une personne fait valoir que "la faisabilité économique du projet amputé de son secteur de la partie haute paraît compromise" (document n° 27)</p> <p>La société ne serait intéressée par la partie basse du site que si elle "trouve un opérateur de tourisme qui s'engage sur le projet à travers une convention longue ou le rachat des terrains et du projet"(document n° 16)</p> <p>La société qui a acheté le site des anciennes papeteries "a abandonné totalement son projet" (document n°9) et "essaie en vain de trouver un opérateur pour le projet hôtelier en partie basse" ce qui "montre le caractère problématique de ce projet immobilier" (documents n°2, n°8, n°9, n°10, n°11, n°16, n°23)</p> <p>Une personne (document n°5) s'interroge sur la priorité de réalisation de l'hôtel en citant pour</p>	<p><i>Cf. remarque ci-avant :</i></p> <p>La procédure de modification n°1 du SCOT a pour objectif de tirer les conséquences de la décision de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille du 9 juillet 2019. Dans ce cadre, le périmètre de l'UTN est réduit au regard de la préservation de l'espace caractéristique du patrimoine montagnard que représente la partie haute du secteur des anciennes papeteries de Malaucène. De plus, comme le précise la notice p. 8, il est procédé à un « ajustement au plus près des bâtiments de l'ancienne usine en partie dite basse ». Pour autant, pour le moment, la vocation touristique du site n'est pas remise en question étant rappelé que le développement touristique reste un enjeu pour le territoire du SCOT.</p> <p>A ce stade, le positionnement défini dans le PADD de « porte d'entrée du Ventoux avec une vocation touristique » reste inscrit dans le SCOT. Enfin, la commune a engagé tout récemment une étude de repositionnement et d'aménagement de la partie basse dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain (PVD) », avec l'appui de l'Etat, s'interrogeant sur l'avenir du site, sans qu'il n'y ait encore de conclusions.</p>

	<p>cela l'échéancier de la "convention d'aménagement touristique" conclue en 2019 entre la municipalité et la société Vintour, après l'achat du site par cette dernière.</p> <p>Cette convention n'évoquerait "la construction de l'hôtel" qu'en "dernière étape" et du fait de cette convention "le promoteur n'est pas obligé de construire s'il ne trouve pas de repreneur pour s'occuper de la gestion de l'hôtel" (document n°5); une personne ajoutant "l'hôtel n'est pas obligatoire et il peut être remplacé par une résidence de tourisme" (document n°16)</p> <p>Derrière le projet de complexe hôtelier se cacheraient "d'autres intentions" comme celle de "réaliser des condominiums en time share" et de "futurs résidences secondaires" (documents n°5, n°8)</p> <p>La construction d'un tel hôtel connaîtrait par ailleurs "d'énormes problèmes car il faudrait détruire des hangars implantés sur un sol en béton très épais" (document n°7)</p>	<p>Cette procédure de modification concerne un SCOT, on reste donc sur un document de planification et pas sur la mise en œuvre d'un projet.</p>
<p><b>Commentaire du commissaire enquêteur</b></p>		
<p>La procédure de modification du SCOT a pour objet effectivement de tirer les conséquences de la décision de la CAA de Marseille du 9 juillet 2019.</p> <p>Si la vocation touristique du site n'est pas, à ce stade, remise en question, il convient néanmoins de tenir compte effectivement des conclusions de l'étude lancée par la commune de Malaucène sur le "repositionnement et l'aménagement" de la partie basse du site des anciennes papeteries, conclusions qui constitueront un éclairage important pour la suite à donner au projet de mise en valeur touristique de ce secteur .</p> <p>Pas d'autre observation s'agissant des réponses apportées par le responsable de projet.</p>		
<p><b>sur les alternatives possibles à l'implantation d'un hôtel en partie basse</b></p>	<p>De nombreuses observations sont formulées en réponse au projet envisagé par le SCOT dans la partie basse du site.</p> <p>La reconquête des friches constitue un "atout majeur de développement durable du territoire pour développer de nouveaux projets" (document n°15)</p> <p>"Ne serait-il pas plus utile de repenser le SCOT pour favoriser une réhabilitation de cette friche industrielle d'une manière plus ambitieuse et pertinente sur les plans sociaux, culturels, économiques et énergétiques" (document n°17); cette position étant également relayée par différentes personnes qui font part de leur soutien "pour le développement de l'activité entrepreneuriale, sociale, culturelle, artisanale et sportive" (document n°18) ou pour regretter (document n°27) que " le syndicat du SCOT ait retenu un projet de développement touristique sur la partie basse dite "l'Usine du site des anciennes papeteries alors qu'il aurait pu lui conserver sa vocation industrielle "</p> <p>Plusieurs entrepreneurs évoquent l'intérêt de ce site pour des projets les concernant (documents n°20, n°21)</p>	<p><i>Cf. remarque ci-avant :</i></p> <p>La procédure de modification n°1 du SCOT a pour objectif de tirer les conséquences de la décision de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille du 9 juillet 2019. Dans ce cadre, le périmètre de l'UTN est réduit au regard de la préservation de l'espace caractéristique du patrimoine montagnard que représente la partie haute du secteur des anciennes papeteries de Malaucène. De plus, comme le précise la notice p. 8, il est procédé à un « ajustement au plus près des bâtiments de l'ancienne usine en partie dite basse ». Pour autant, pour le moment, la vocation touristique du site n'est pas remise en question étant rappelé que le développement touristique reste un enjeu pour le territoire du SCOT.</p> <p>A ce stade, le positionnement défini dans le PADD de « porte d'entrée du Ventoux avec une vocation touristique » reste inscrit dans le SCOT. Enfin, la commune a engagé tout récemment une étude de repositionnement et d'aménagement de la partie basse dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain (PVD) », avec l'appui de l'Etat, s'interrogeant sur l'avenir du site, sans</p>

	<p>Différents projets alternatifs d'utilisation de la friche industrielle en partie basse sont évoqués visant à <i>"la création d'emploi autres que touristiques" (document n°7) "sous la forme d'un projet plus vaste contribuant au développement de ce qui fait l'essence même de cette région (document n°14).</i></p> <p><i>Une personne ( document n°20) évoque différents projets qu'elle "aimerait réaliser pour les locaux des papeteries" dans le domaine des études et conseil, la valorisation des déchets et l'accompagnement des enfants dans la découverte de la nature".</i></p> <p><i>"Pour le développement du territoire, il serait intéressant d'envisager un projet plus global et non se limiter à un projet hôtelier"( document n°5)</i></p> <p>Les anciennes papeteries de Malaucène pourraient devenir <i>" le projet d'avenir pour le présent des Malaucéniens et des habitants du territoire du Ventoux"</i> au travers notamment du <i>"développement de l'artisanat local,... la création d'un centre de formation en éco-construction et restauration du patrimoine,... d'un espace de vie avec le village intergénérationnel,... d'espaces de coworking,... l'ouverture de nouveaux modèles économiques innovants,... la réalisation d'un espace agro-écologique,... la mise en place d'un pole d'activité autour de l'hydro-électricité,... le développement de l'économie du vélo,... la création d'une maison de la nature,... d'un pole culturel" (document n°15)</i></p> <p>La partie basse pourrait être réservée aux <i>"activités pérennes"</i> dans les domaines <i>"artistiques, culturelles et sportives et de pleine nature"</i> (documents n°2, n°10, n°11, n°12, n°1-1) et devrait constituer une <i>"opportunité de développer des activités souhaitées par les Malaucéniens , artisans, artistes, sportifs, 3 eme age en profitant des infrastructures existantes"( document n°6)</i></p> <p>Le passé historique de ce lieu pourrait être revalorisé avec la <i>"création d'un musée de fabrication du papier"</i>, et les hangars permettraient <i>"d'accueillir des artisans ainsi que des entreprises à objectif écologique, des entreprises de technologies nouvelles, des ateliers d'artistes" (document n°7)</i></p> <p><i>"Les toitures des bâtiments existants offrent une surface énorme pour installer un parc photovoltaïque" (document n°11)</i></p> <p>Un projet autour de l'activité sportive du cyclisme répondrait à une demande ( besoin de places de stationnement, d'équipements adaptés à la pratique de ce sport- hébergement, restauration, remise en forme) <i>"ce serait une occasion en or pour notre village de rayonner globalement et d'attirer des visiteurs engagés et</i></p>	<p>qu'il n'y ait encore de conclusions.</p> <p><i>Cf. remarque ci-avant :</i>          Cette procédure de modification concerne un SCOT, on reste donc sur un document de planification et pas sur la mise en œuvre d'un projet.</p> <p>Pour rappel, le SCOT promeut l'installation et la production d'énergies renouvelables tout en respectant la qualité paysagère (cf. p. 13 de la notice explicative : <i>« En matière de performances énergétiques :</i>  <i>- 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</i></p>
--	---	--

	<p><i>responsables"</i>(document n°9)</p> <p>Une personne exprime le souhait de "<i>maintenir une unité des deux parties</i>" (partie haute et partie basse) "<i>au niveau du SCOT et ancrer la volonté de création d'un Tiers-lieu pour des projets décidés par les citoyens (sportifs, éducatifs, artisanaux etc?)</i>" (document n°3)</p> <p>Une personne (<i>registre Carpentras-observation écrite page 3</i>) estime que s'agissant des projets alternatifs envisagées sur la partie basse du site "<i>l'argument sur le fait de ne pas être propriétaire des parcelles n'est pas une objection valable lorsque la mairie l'oppose</i>"</p>	<p>(<i>matériaux ; construction dans la pente ; limitation des prises au vent...</i>), sont attendus tout en tenant compte des enjeux paysagers ; »</p> <p><i>Cf. remarque ci-avant :</i>                  Cette procédure de modification concerne un SCOT, on reste donc sur un document de planification et pas sur la mise en œuvre d'un projet.</p> <p>Observation ne relevant pas du SCOT</p>
<b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>		
<p>Le SCOT constitue effectivement un document de planification et non de mise en œuvre ; celle-ci relevant d'un autre document d'urbanisme : le PLU, lequel doit s'inscrire en terme de compatibilité avec les orientations du SCOT</p>		
<p>Pas d'autre observation s'agissant des réponses apportées par le responsable de projet.</p>		

### **les besoins de la population de Malaucène**

De nombreuses observations portent sur l'absence de besoin supplémentaire en matière touristique et sur les attentes de la population de Malaucène.

	Observations	Réponse du Syndicat mixte Comtat Ventoux
<p><b>sur l'absence de besoin supplémentaire en matière touristique</b></p>	<p>Une personne (<i>document n°27</i>) indique que "en page 474 du rapport de présentation, il est dit que "<i>le manque en la matière [de logements hôteliers] est mis en lumière par le diagnostic territorial "</i>. "<i>Or, le diagnostic territorial se borne à dire qu'aucune solution hôtelière de plus de 50 chambres ne serait présente sur le territoire du SCOT. Ceci est faux, en effet :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>le Village vacances les Florans, trois étoiles, compte 82 chambres doubles ;</i></li> <li>- <i>une offre importante de logements dans des résidences de tourisme existe à Malaucène et peut s'y substituer ;</i></li> <li>- <i>la demande pour des grands hôtels à même d'accueillir des entreprises pour leurs colloques est peu développée autour du Ventoux, une telle clientèle préférant des lieux mieux desservis par les trains à grande vitesse (Avignon par exemple)".</i> <p>Plusieurs personnes évoquent le taux de résidences secondaires sur la commune de Malaucène, qui "<i>est passé en une dizaine d'années de 19% à plus de 40% voire davantage pour les structures d'hébergement touristique"</i> (documents n°2, n°5, n°10, n°11, n°22, n°24) lesquelles n'"<i>apportent aucune richesse"</i> (document n°11)</p> </li></ul>	<p>En l'état actuel, le diagnostic montre qu'en tout état de cause, il a été recensé un besoin en hôtellerie haut de gamme sur le territoire, qui viendrait en complément de l'offre existante.</p>

	<p>Pour certaines personnes, il existe déjà sur Malaucène une "offre similaire d'hébergement touristique" "avec une "inoccupation d'une bonne moitié des villas pendant la plupart de l'année" (document n°11)</p> <p>Le projet qui "est pour les autres avec enfants, les loisirs de ceux qui ont plus de temps et des touristes de passage" (document n°4) ne ferait qu'"accroître le caractère touristique de la ville de Malaucène qui est déjà bien dotée en la matière" (documents n°12, n°27) et n'apporterait aucun "bénéfice" pour les habitants de Malaucène (document n°8)</p> <p>Une personne (document n°27) évoque le point suivant :</p> <p>"le tissu économique local est frappé de ce qu'on appelle en termes économiques « le mal hollandais », phénomène provoqué par un secteur qui apporte beaucoup de liquidités, rendant les autres secteurs peu compétitifs, réduisant les investissements dans ces derniers, et, de ce fait rendant la résilience et robustesse du tissu économique difficile."</p>	<p>S'agissant de la référence faite à une offre similaire d'hébergement, l'UTN a vocation à proposer une offre complémentaire pour justement éviter une sous occupation et créer ainsi des conditions d'attractivité nouvelle.</p> <p><i>Cf. remarque ci-avant :</i></p> <p>La procédure de modification n°1 du SCOT a pour objectif de tirer les conséquences de la décision de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille du 9 juillet 2019. Dans ce cadre, le périmètre de l'UTN est réduit au regard de la préservation de l'espace caractéristique du patrimoine montagnard que représente la partie haute du secteur des anciennes papeteries de Malaucène. De plus, comme le précise la notice p. 8, il est procédé à un « ajustement au plus près des bâtiments de l'ancienne usine en partie dite basse ». Pour autant, pour le moment, la vocation touristique du site n'est pas remise en question étant rappelé que le développement touristique reste un enjeu pour le territoire du SCOT. A ce stade, le positionnement défini dans le PADD de « porte d'entrée du Ventoux avec une vocation touristique » reste inscrit dans le SCOT. Enfin, la commune a engagé tout récemment une étude de repositionnement et d'aménagement de la partie basse dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain (PVD) », avec l'appui de l'Etat, s'interrogeant sur l'avenir du site, sans qu'il n'y ait encore de conclusions.</p>
<p><b>Commentaire du commissaire enquêteur</b></p> <p>Pas d'observation s'agissant des réponses apportées par le responsable de projet.</p>		
<p><b>sur l'intérêt d'une prise en compte des besoins de la population par une diversification des activités</b></p>	<p>"beaucoup de Malauceniens redoutent une monoactivité touristique réduite à la période estivale"(documents n°2, n°22) qui "ne favorise pas l'attractivité de Malaucène" (document n°9)</p> <p>"Malaucène, comme les communes voisines, a besoin d'activités pérennes apportant des emplois non saisonniers "( document n°10), "de projets diversifiés" et répartis "sur toute l'année" ( documents n°6, n°23) tels que les zones artisanales, culturelles, résidentielles" ( document n°17); "il a besoin d'un virage économique le sortant du tout tourisme et favorisant l'implantation et le développement d'entreprises locales" (document n°20)</p> <p>Une personne (document n°24) estime qu'il "faut se laisser le temps d'engager une véritable réflexion" pour envisager une "véritable</p>	<p><i>Cf. remarque ci-avant :</i></p> <p>La procédure de modification n°1 du SCOT a pour objectif de tirer les conséquences de la décision de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille du 9 juillet 2019. Dans ce cadre, le périmètre de l'UTN est réduit au regard de la préservation de l'espace caractéristique du patrimoine montagnard que représente la partie haute du secteur des anciennes papeteries de Malaucène. De plus, comme le précise la notice p. 8, il est procédé à un « ajustement au plus près des bâtiments de l'ancienne usine en partie dite basse ». Pour autant, pour le moment, la vocation touristique du site n'est pas remise en question étant rappelé que le développement touristique reste un enjeu pour le territoire du SCOT. A ce stade, le positionnement défini dans le</p>

	<p><i>reconversion de la partie basse du site" Il importerait de prendre en compte la "demande en foncier" des artisans de Malaucène qui manquent de terrains et de bâtiments (documents n°2, n°5, n°27)</i></p>	<p>PADD de « porte d'entrée du Ventoux avec une vocation touristique » reste inscrit dans le SCOT. Enfin, la commune a engagé tout récemment une étude de repositionnement et d'aménagement de la partie basse dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain (PVD) », avec l'appui de l'Etat, s'interrogeant sur l'avenir du site, sans qu'il n'y ait encore de conclusions.</p>
--	--	--

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Pas d'observation s'agissant des réponses apportées par le responsable de projet.

**les choix de la municipalité de Malaucène**

Observations	Réponse du Syndicat mixte Comtat Ventoux
	<p>Plusieurs personnes s'interrogent sur l'articulation de ce projet avec les choix de la municipalité de Malaucène, alors même, comme l'indique une personne (document n°10) que "la commune de Malaucène a lancé une étude de projet" "pour définir la destinée de l'usine" (document n°16) et via une convention "a demandé à deux cabinets d'étude ce qui serait envisageable sur la friche industrielle" (document n°2); "convention qui a été votée en conseil de communauté de la Cove" le 3 avril 2023 (document n°16)                  Une personne demande comment la mairie de Malaucène compte "s'aligner avec la stratégie de développement de tourisme durable et d'image prônée par le Département et la COVE... si elle ne s'oppose pas à l'existence de cette UTN absurde" (document n°9)</p>

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Pas d'observation s'agissant des réponses apportées par le responsable de projet.

**-les observations non directement liées à l'objet de l'enquête**

L'objet de l'enquête publique ne portait pas sur le devenir de la partie "haute" des anciennes papeteries.

Néanmoins, un certain nombre de personnes se sont exprimées à ce sujet

Observations		Réponse du Syndicat mixte Comtat Ventoux
<p><b>sur l'absence dans le projet de modification du SCOT d'indications relatives à la partie haute</b></p>	<p>Pour une personne (document n°27) "la modification du SCOT objet de la présente enquête se veut être une application de l'arrêt CAA de Marseille du 9 juillet 2019. Or cet arrêt implique nécessairement que la partie haute ne soit pas urbanisée. Si la modification proposée y supprime l'emprise de l'UTNS, elle ne donne pas d'indications pour cette zone (alors qu'elle le devrait), qui, à l'heure d'aujourd'hui se trouve en règlement national d'urbanisme. Le SCOT n'y remplit donc pas son rôle de document intégrateur des normes qui lui sont supérieures."</p>	<p><i>Cf. remarque ci-avant :</i>                      La procédure de modification n°1 du SCOT a pour objectif de tirer les conséquences de la décision de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille du 9 juillet 2019. Dans ce cadre, le périmètre de l'UTN est réduit au regard de la préservation de l'espace caractéristique du patrimoine montagnard que représente la partie haute du secteur des anciennes papeteries de Malaucène. De plus, comme le précise la notice p. 8, il est procédé à un « ajustement au plus près des bâtiments de l'ancienne usine en partie dite basse ». Pour autant, pour le moment, la vocation touristique du site n'est pas remise en question étant rappelé que le développement touristique reste un enjeu pour le territoire du SCOT.                      A ce stade, le positionnement défini dans le PADD de « porte d'entrée du Ventoux avec une vocation touristique » reste inscrit dans le SCOT.                       Par la présente modification n°1, le SCOT affirme la volonté de préserver la valeur de ce site.</p>
<p><b>Commentaire du commissaire enquêteur</b></p> <p>Pas d'observation s'agissant des réponses apportées par le responsable de projet.</p>		
<p><b>Sur l'orientation envisagée de la partie haute en zone artisanale</b></p>	<p>Une personne indique (document n°5) que le projet de modification ne fait pas état de la proposition du maire de Malaucène de "transformer les locaux existants de la partie haute en zone artisanale"</p> <p>Une personne (document n°27) ajoute que "le fait de tirer toutes les conséquences de l'arrêt apparaît d'autant plus nécessaire que des projets de zone artisanale notamment contraires à la Loi Montagne y sont promus par la commune de Malaucène"</p>	<p><i>Cf. remarque ci-avant :</i>                      La procédure de modification n°1 du SCOT a pour objectif de tirer les conséquences de la décision de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille du 9 juillet 2019. Dans ce cadre, le périmètre de l'UTN est réduit au regard de la préservation de l'espace caractéristique du patrimoine montagnard que représente la partie haute du secteur des anciennes papeteries de Malaucène. De plus, comme le précise la notice p. 8, il est procédé à un « ajustement au plus près des bâtiments de l'ancienne usine en partie dite basse ». Pour autant, pour le moment, la vocation touristique du site n'est pas remise en question étant rappelé que le développement touristique reste un enjeu pour le territoire du SCOT.                      A ce stade, le positionnement défini dans le PADD de « porte d'entrée du Ventoux avec une vocation touristique » reste inscrit dans le SCOT.</p>

	<p>La réalisation d'une "zone d'activité artisanale" comme envisagée par la municipalité n'est "pas adaptée dans ce secteur" (document n°2); elle "n'est pas compatible avec les caractéristiques du vallon (documents n°10, n°27)</p>	<p>Par la présente modification n°1, le SCOT affirme la volonté de préserver la valeur de ce site, et tend à exclure une urbanisation nouvelle sur ce secteur. L'objet de la modification reste pour autant uniquement touristique.</p> <p>Observation ne relevant pas du SCOT</p>
<p><b>Commentaire du commissaire enquêteur</b></p> <p>Pas d'observation s'agissant des réponses apportées par le responsable de projet.</p>		
<p><b>Sur les projets alternatifs</b></p>	<p>Plusieurs personnes évoquent l'intérêt de "respecter le site et le calme de la partie haute de l'usine (document n°6) et "de préserver le patrimoine historique, archéologique et naturel de cette magnifique zone protégée" ( document n°9)</p> <p>Une personne formule le souhait de "permettre la promenade" entre la source du Groseau et le centre de Malaucène (document n°6)</p> <p>Sur le site du haut des papeteries de Malaucène une personne évoque l'intérêt d'un projet dans "le domaine précis de l'éveil à l'art et à la culture des tout-petits enfants de 0 à 3 ans et des adultes qui les accompagnent" (document n°13)</p> <p>La partie haute "se prête davantage à des activités culturelles par ex : salle polyvalente, activités pour la petite enfance" (document n°7, n°10) ou à des activités sportives pour jeunes et seniors , des "activités de création voire d'autres activités" (document n°10)</p>	<p>Observation ne relevant pas du SCOT</p> <p>Observation ne relevant pas du SCOT</p> <p>Cf. remarque ci-avant : Cette procédure de modification concerne un SCOT, on reste donc sur un document de planification et pas sur la mise en œuvre d'un projet.</p>
<p><b>Commentaire du commissaire enquêteur</b></p> <p>Pas d'observation s'agissant des réponses apportées par le responsable de projet.</p>		
<p><b>Sur le lien entre les deux secteurs (partie haute et partie basse)</b></p>	<p>Une personne ( document n°27) pose la question suivante "en page 468 du rapport de présentation se trouve la phrase ajoutée par la modification : « mais le lien fonctionnel entre les deux secteurs (partie haute et basse) reste visible ».</p> <p>Or, aujourd'hui aucun lien fonctionnel entre ces secteurs n'existe de manière visible ni invisible. En effet, les bassins de décantation à la plus haute et utilisés autrefois par la papeterie sont comblés, la carrière fermée et les bâtiments non exploités. Comment donc les auteurs du SCOT justifient-ils en l'espèce ce supposé lien fonctionnel ?"</p>	<p>Il y a lieu de supprimer cette phrase.</p> <p>Cf. remarque ci-avant : Ce secteur intermédiaire entre les deux parties s'est en effet fortement végétalisé depuis la fermeture de l'usine, grevant de fait les liens fonctionnel et physique qui pouvaient exister entre la partie basse et la partie haute du site.</p>
<p><b>Commentaire du commissaire enquêteur</b></p> <p>Pas d'observation s'agissant des réponses apportées par le responsable de projet.</p>		



# **2EME PARTIE**

## **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

---

## 1 Conclusions

---

### 1.1 L'OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique a pour but de porter à la connaissance du public et de recueillir ses observations sur la modification n°1 envisagée du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, en vue de réduire l'emprise de l'Unité Touristique Nouvelle instituée par le SCOT sur le site des anciennes papeteries de la commune de Malaucène ; cette réduction de l'emprise de l'UTN induit une réduction des capacités d'accueil et d'hébergement du projet hôtelier situé désormais uniquement en partie dite "basse".

### 1.2 LES OBJECTIFS DU PROJET

Dans le cadre de l'élaboration du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux a été envisagée la création d'une UTN structurante sur le secteur des anciennes papeteries de Malaucène, afin de réhabiliter les bâtiments existants et d'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 était 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 projet de modification n°1 du SCOT, prescrit par arrêté du Président du Syndicat mixte Comtat Ventoux, le 15 décembre 2022, a pour but de mettre en conformité le SCOT avec la décision de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 9 juillet 2019 relative au projet de réhabilitation des anciennes papeteries de Malaucène.

La Cour Administrative d'Appel a, en effet, décidé d'annuler la délibération du conseil municipal de la commune de Malaucène du 16 mars 2017, en tant qu'elle crée au titre du PLU une zone 1AUt dans le secteur dit "la plus haute".

La modification n°1 du SCOT vise à retirer du périmètre de l'UTN identifiée dans le SCOT le secteur dit " la plus haute" de la zone 1AUt du PLU de Malaucène ( voir plan ci-après).



L'objectif de réhabilitation de cet ancien site industriel qui, depuis sa fermeture en 2009, s'est transformé en friche industrielle (bâtiments dégradés , pillages, squat ,...) reste toujours d'actualité dans le projet de modification du SCOT mais avec un certain nombre d'ajustements.

La visite sur place que j'ai effectuée m'a permis de constater la réalité des dégradations de cet ancien site industriel ; j'ai noté par ailleurs que la mise en sécurité du site, qui présente des trous béants dans les grillages de clôture et ne dispose pas d'une réelle information sur le danger à s'aventurer dans cet espace, n'était pas correctement assurée.

Au terme de la modification proposée, la finalité initiale de l'UTN resterait maintenue avec la création d'hébergements touristiques sous la forme notamment d'un hôtel "haut de gamme" assorti de différents services et espaces annexes à cette activité ; s'y ajouteraient d'autres types d'hébergement sous la forme d'appart'hôtels , appartements, résidences de tourisme ...

La modification n°1 du SCOT réduirait toutefois les capacités d'accueil et d'hébergement liées au projet de réhabilitation puisque l'emprise du projet passerait de 21 600m<sup>2</sup> à 13 000m<sup>2</sup> et ne concernerait désormais plus que la seule partie dite "basse" du site.

La modification vise à réajuster le périmètre de l'UTN qui ne serait localisé qu'autour de l'ancienne usine située en partie dite "basse".

Initialement d'une superficie de 10 ha, l'emprise de l'UTN serait fortement réduite puisqu'elle passerait à 3ha .

Le projet de modification du SCOT se traduit par la modification de la rédaction du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) et l'ajustement de la rédaction du Rapport de Présentation.

Aucune modification du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'est prévue dans la mesure où l'UTN n'est pas citée dans le document en vigueur.

### **1.3 LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

#### **1.3.1 le dossier d'enquête**

La liste des différentes pièces est énumérée dans la notice non technique relative à cette enquête.

Ces pièces sont les suivantes :

- Une notice non technique explicative du projet modification n°1 du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux,
- Un dossier administratif,
- Le dossier de projet de modification du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux,
- L'ensemble des avis émis par les personnes publiques associées et autres personnes ou organismes consultés,
- La décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) sur le projet de modification n°1 du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux.

Le dossier d'enquête publique a été constitué conformément aux dispositions de l'article R 123-8 du code de l'environnement.

La notice non technique a permis au public de disposer d'un document présentant de façon claire et succincte (5 pages) les objectifs du projet soumis à l'enquête publique et les pièces du dossier.

La notice explicative présente avec rigueur et précision :

- le contexte territorial et administratif du SCOT,
- le contexte réglementaire de la procédure de modification,
- l'objet de la modification et la justification des modifications,
- les propositions de modification axées sur la réduction de l'UTN.

**Aucune observation n'a été formulée par le public sur la compréhension des éléments du dossier d'enquête.**

**Je considère qu'au travers des documents fournis dans le cadre de l'enquête publique par le responsable de projet la compréhension du projet a été satisfaisante.**

### 1.3.2 La participation et l'expression du public

→ *La participation*

La participation du public a été soutenue puisque 29 observations, représentant plus de 70 pages de rédaction (hors annexes) ont été formulées (observations manuscrites ou transmises par voie électronique) tant sur le registre d'enquête publique mis à disposition du public dans les locaux du Syndicat mixte à Carpentras, siège de l'enquête publique, que sur celui en mairie de Malaucène.

→ *Les observations du public*

Toutes les observations formulées par le public à l'exception de celles du représentant de l'entreprise Vintour, propriétaire des terrains d'emprise de l'actuelle UTN, convergent pour s'opposer au projet soumis à enquête publique.

## 1.4 ANALYSE ET APPRÉCIATION DU PROJET

### 1.4.1 sur la procédure de modification

→ *Sur la forme*

La procédure de modification du SCOT est définie par les articles L143-34 et L 141-11 (UTN) du code de l'urbanisme.

Le projet envisagé ne rentrait ni dans le champs d'application de la révision au titre de l'article L.143-29 ni dans celui d'une modification simplifiée.

La composition du dossier d'enquête publique, avec notamment l'avis de la MRAE qui dispense le projet d'une nouvelle évaluation environnementale, a respecté les dispositions prévues par le code de l'environnement.

**J'estime que la procédure de modification du SCOT telle qu'elle a été conduite a respecté les dispositions légales et réglementaires en la matière.**

→ *Sur le fond*

Comme évoqué précédemment, le projet de modification n°1 du SCOT a pour but de mettre en conformité le SCOT avec la décision de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 9 juillet 2019 relative au projet de réhabilitation des anciennes papeteries de Malaucène.

L'objectif poursuivi vise à répondre aux besoins de développement touristique au travers d'une unité touristique nouvelle (UTN) structurante dont la vocation est de permettre un développement équilibré des activités économiques et de loisirs tout en prenant en considération les différents enjeux environnementaux. Les "portes d'entrée" du Ventoux telles que prévues dans le SCOT en

vigueur constituent des "*espaces privilégiés avec la possibilité de création d'UTN structurantes, en particulier en matière d'hébergements et d'équipements touristiques, afin notamment de valoriser leur potentiel touristique*"<sup>7</sup>.

L'objectif initialement défini dans le SCOT approuvé le 9 Octobre 2020 reste toujours, au travers de l'Unité touristique nouvelle maintenue sur ce secteur, de promouvoir le développement de ce territoire et par conséquent son développement économique.

Ce projet de modification n°1 s'inscrit dans l'objectif du SCOT de "favoriser le développement d'un tourisme attractif, permettant notamment l'amélioration de retombées économiques tout en maîtrisant les fréquentations et respectant les équilibres environnementaux et paysagers"<sup>8</sup>.

**Rien ne permet de penser, comme évoqué par certaines personnes lors de l'enquête publique, que la poursuite d'un tel objectif ne répondrait pas à un objectif d'intérêt public; le projet répond, de mon point de vue, à une attractivité touristique avérée de cette partie de territoire et vise un accroissement de la richesse de celui-ci.**

#### **1.4.2 sur le maintien de l'unité touristique nouvelle (UTN)**

Si plusieurs personnes s'opposent au maintien du projet d'UTN dans le SCOT ou estiment que sa suppression serait une procédure délicate, il convient de souligner que :

- une UTN structurante est obligatoirement inscrite dans le SCOT, dès lors que le projet touristique dépasse le seuil de 12 000m<sup>2</sup>, même en continuité urbaine ; à ce stade, aucun élément objectif produit au cours de l'enquête ne remet en question l'hypothèse d'une capacité potentielle d'accueil touristique inférieure au seuil requis.
- le PADD du SCOT ne prescrit pas l'obligation de réaliser le projet touristique envisagé mais en donne seulement la possibilité ; il n'y a donc pas d'obligation de réaliser une opération touristique dont les lignes directrices sont définies dans ce projet de modification n°1 du SCOT.
- en cas de suppression de l'UTN, le PADD n'aurait pas besoin d'être modifié et n'aurait donc a fortiori pas besoin d'une révision dans cette éventualité.

A contrario, le propriétaire du site des anciennes papeteries de Malaucène demande un élargissement du périmètre de l'UTN et sollicite à ce titre la réintroduction dans le périmètre de l'UTN du secteur intermédiaire entre la partie "haute" et la partie "basse" voire d'intégrer une "*marge de manœuvre en terme de zone constructible*".

**Le maintien de l'UTN structurante pour ce projet s'inscrit dans le droit fil de la décision de la CAA de Marseille qui en a réduit le périmètre; eu égard à la sensibilité écologique de cet espace intermédiaire, il ne me paraît pas opportun de réintégrer ce secteur ni d'introduire de nouvelles "marges de manœuvre" dans le périmètre de l'UTN.**

**Le maintien de l'UTN ne me paraît pas, en outre, compromettre toute évolution possible dans les choix du syndicat mixte et de la commune de Malaucène.**

---

7 Extrait page 23 PADD

8 Extrait page 22 PADD

### 1.4.3 sur la prise en compte des enjeux environnementaux

Le projet de modification n°1 du SCOT, au travers de la réduction par rapport à l'UTN initiale du périmètre et des capacités d'accueil touristique va engendrer, avec la limitation à la seule partie "basse" de l'emprise, une réduction significative des impacts environnementaux notamment :

→ *en matière de consommation d'espace*

- celle-ci sera réduite par rapport à ce qui était envisagée puisqu'est supprimée la partie "haute" du périmètre dans laquelle selon les termes de l'arrêt de la CAA de Marseille le projet initial de développement touristique a été considéré comme de nature à "*porter une atteinte au site*".
- la préservation de l'espace du patrimoine montagnard situé en partie "haute" du site sera assurée.
- il n'y aura pas de consommation supplémentaire d'espace naturel et agricole dans le cadre de la réhabilitation de l'actuelle friche industrielle.
- le site concerné se situe dans le prolongement d'un secteur bâti.
- une optimisation des surfaces artificialisées pourra être réalisée.

→ *du point de vue de l'imperméabilisation des sols*

- le projet réduira la superficie initialement concernée par une imperméabilisation des sols,
- les orientations définies dans le projet de modification n°1 du SCOT ne pourront que favoriser une réduction de ce type de phénomène en partie "basse" du site.

**Les orientations définies dans le projet de modification n°1 du SCOT me semblent s'inscrire dans les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation des espaces et de valorisation des sites industriels dégradés.**

→ *du point de vue du paysage, de la biodiversité et des performances énergétiques*

- l'UTN inscrite dans le SCOT en vigueur prévoit un certain nombre de principes d'aménagement afin d'assurer la préservation du paysage et de la biodiversité.
- le nouveau périmètre crée un espace tampon entre la zone urbanisée et le futur projet, préservant ainsi une intégration paysagère des futurs bâtiments par la végétation existante.
- des principes d'aménagement sont définis afin d'assurer sur ce site un aménagement de qualité intégrant une dimension environnementale : limitation de la destruction de la végétation existante, intensification de la végétalisation, intégration paysagère des bâtiments, végétalisation des parkings, limitation de la consommation énergétique par le recours aux énergies renouvelables et la qualité bioclimatique des matériaux , etc.

**La prise en compte de ces 3 enjeux environnementaux me paraît assurée dans le projet de modification du SCOT.**

→ *concernant les impacts sur la ressource en eau et sur l'assainissement*

Sur ces deux types d'impact, un certain nombre d'observations du public ont été formulées lors de l'enquête portant sur :

- la consommation en eau générée par les infrastructures d'un complexe touristique haut de gamme situé dans un bassin hydrographique déficitaire,
- l'absence de pertinence de la période de référence de l'étude destinée à démontrer la capacité de la ressource en eau ainsi que sur les données relatives au volume moyen produit et consommé,
- l'absence de prise en compte des "débits réservés",

- l'absence d'information relative aux marges de dimensionnement de la station d'épuration pour absorber les "*effluents de ce complexe touristique*".

Le projet souligne l'importance d'une justification, d'une compatibilité et d'une optimisation des besoins en matière de ressource en eau vis à vis des orientations du SCOT.

Le responsable de projet indique en outre que la modification n°1 réduit les besoins potentiels en eau du projet par rapport à la version initiale dont la capacité avait été justifiée lors de l'approbation du SCOT en octobre 2020. Cet ajout correspond légitimement à l'une des ambitions du nouveau SDAGE 2022-2027.

Les informations complémentaires transmises par le syndicat mixte<sup>9</sup> montrent que le différentiel entre les capacités des différentes sources en eau de Malaucène et la consommation est de 109 195m<sup>3</sup>/an, ce qui paraît suffisant pour permettre la réalisation du projet hôtelier au regard du besoin en eau de 53 290m<sup>3</sup>/an défini par le DOO du SCOT.

S'agissant des impacts sur l'assainissement, le projet de modification du SCOT précise que la STEP a été entièrement rénovée en 2014, sa capacité est de 6570 équivalents habitants, et qu'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. Celui figurant dans le projet de modification n°1 est réduit à 200EH.

Les informations complémentaires apportées par le syndicat mixte<sup>10</sup> indiquent que le projet d'UTN a bien été pris en compte dans les projections techniques du schéma d'assainissement de la commune de Malaucène et que la STEP garderait une capacité résiduelle et suffisante pour permettre le traitement des effluents générés par l'activité hôtelière en partie basse.

Je rejoins par ailleurs la position du responsable de projet vis à vis de la demande de révision à la hausse du nombre d'EH; revenir sur le seuil de 200EH irait de mon point de vue à l'encontre des objectifs poursuivis dans ce projet de modification du SCOT.

**Les différentes mesures envisagées par le responsable de projet dans le domaine de la ressource en eau et l'assainissement me paraissent répondre aux différents enjeux identifiés.**

#### **1.4.4 sur la prise en compte des enjeux sociaux et économiques**

Outre les enjeux d'ordre environnementaux, le projet de modification du SCOT présente un certain nombre d'enjeux sur le plan social et économique.

L'objectif poursuivi est de dynamiser l'activité économique du territoire du Ventoux en permettant l'expression d'une offre nouvelle d'hébergement sous la forme d'un hôtel "haut de gamme" et d'autres types d'hébergement tels que des appart'hôtels ou des résidences de tourisme.

L'objectif affiché par le projet de modification n°1 est de proscrire l'implantation de résidences secondaires et de permettre la réalisation de logements pour les travailleurs saisonniers.

Un certain nombre de critiques ont été formulées au cours de l'enquête sur l'implantation d'un hôtel haut de gamme au motif qu'en raison de sa localisation, il ne serait pas viable.

Plusieurs personnes soulignent le fait que la commune de Malaucène dispose déjà de capacité hôtelière suffisante, que les résidences secondaires et les structures d'hébergement touristique n'apportent aucune richesse, que le projet n'apporterait aucun bénéfice pour les habitants de Malaucène et ne répondrait à aucun de leur besoin.

---

9 Cf - annexe

10 Cf - annexe

Certains évoquent l'inquiétude des Malaucéniens vis à vis d'une mono-activité touristique réduite à la période estivale et le besoin de Malaucène de disposer d'activités pérennes et diversifiées apportant des emplois non saisonniers.

S'agissant de la viabilité d'un tel projet, il ne m'appartient pas de me prononcer sur le choix d'un opérateur économique qui dispose de la compétence pour apprécier la faisabilité économique de l'opération qu'il souhaite conduire.

Concernant l'existence d'une offre hôtelière déjà suffisante à Malaucène, le responsable de projet souligne que le diagnostic adossé au SCOT a recensé un besoin en hôtellerie "haut de gamme" sur ce territoire qui viendrait en complément de l'offre existante.

Il s'agit de développer une offre d'hébergement touristique, en incluant une gestion locative adaptée aux besoins du territoire, et ainsi éviter que les conditions d'accueil de résidences secondaires ne puissent être réunies. Il existe manifestement un consensus pour considérer que le territoire de Malaucène souffre d'un accroissement constant du nombre de résidences secondaires qui déstructure le marché local du logement et le dynamisme du centre bourg en dehors de la saison touristique.

L'UTN introduit par conséquent une offre complémentaire qui me paraît de nature à limiter la sous-occupation de certains logements constatée durant plusieurs mois de l'année .

Je rejoins par ailleurs la position du responsable de projet vis à vis de la demande de "*diversification programmatique*" sollicitée par le propriétaire du site des anciennes papeteries de Malaucène ; il ne me paraît pas opportun de réintroduire la possibilité de réalisation de résidences secondaires qui irait dès lors à l'encontre des objectifs poursuivis dans ce projet de modification du SCOT.

**Je considère que les motifs d'inscription du projet d'hébergement touristique envisagé par cette modification du SCOT sont fondés et que l'impact du projet sur le plan social et économique peut être positif.**

#### **1-4-5 sur les choix de la municipalité de Malaucène**

Différentes remarques sont formulées sur le fait que le projet de modification ne fait pas état de la proposition du maire de Malaucène de transformer les locaux existants de la partie "haute" en zone artisanale, soulignant la valeur patrimoniale et environnementale de ce secteur et évoquant différentes alternatives pour l'implantation d'activités sociales et culturelles .

Il convient de rappeler que

- la modification n°1 du SCOT ne portait pas sur la partie "haute" du site laquelle est précisément retirée du projet d'UTN,
- la préservation de la valeur de la partie "haute" du site fait partie des engagements pris par le responsable de projet,
- la mise en œuvre du projet de modification de SCOT relève, pour cet espace comme pour celui de la partie "basse" du site, de la compétence de la commune de Malaucène au travers de la modification du PLU.



Par ailleurs, plusieurs personnes s'interrogent sur :

- l'articulation de ce projet avec les choix de la municipalité de Malaucène, qui aurait confié à deux cabinets une étude de projet pour définir la destinée possible de la friche industrielle en partie "basse",
- l'intérêt de "*se laisser le temps*" d'engager une réflexion pour envisager une "*véritable reconversion de la partie "basse" du site*"

Sur ce dernier point, je note que :

- le maintien de l'UTN avec un périmètre réduit n'impose pas la réalisation du projet inscrit dans le projet de modification du SCOT mais en offre la possibilité,
- le responsable de projet confirme qu'une étude a été lancée pour le repositionnement et l'aménagement de la partie basse du site dans le cadre du programme "petites villes de demain" (PVD), sans que les conclusions soient à ce jour connues,
- le responsable de projet indique que "*pour le moment la vocation touristique du site n'est pas remise en question*".

**Au vu de ces éléments, il me paraît nécessaire que les futures conclusions de l'étude conduite par la commune de Malaucène sur l'avenir du site en partie "basse" soient prises en considération en vue du maintien ou non de l'UTN dans le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux.**

#### **1.4.6 appréciation du projet**

L'enquête publique a mis en évidence un certain nombre d'observations, de questions voire de réticences concernant le projet de modification n°1 du SCOT.

Elles portent principalement sur le maintien de l'UTN permettant, éventuellement, la réalisation d'un projet d'hébergement touristique en partie basse du site.

Quand bien même il s'agirait de la mise en œuvre d'une décision de la CAA de Marseille, on doit acter que le postulat même d'implantation d'un tel établissement est contesté par une partie de la population de Malaucène.

Cela étant, les objectifs qui ont présidé à l'intégration de ce projet dans le SCOT approuvé en 2020 restent les mêmes. Il s'agit de prendre en compte la dimension touristique de la ville de Malaucène, "porte d'entrée" du Ventoux, pour répondre, par une offre supplémentaire, à une demande d'hôtellerie haut de gamme associée à des équipements qui permettront de créer un espace en activité toute l'année.

Compte tenu de la réduction du projet de périmètre de l'UTN sur la seule partie basse du site, de la nécessité de réhabiliter rapidement l'ancienne friche industrielle existante, des réserves formulées par le propriétaire du site des anciennes papeteries sur la viabilité de son projet et des observations de certains habitants de Malaucène, le lancement d'une étude de repositionnement et d'aménagement de la partie basse sous l'égide de la commune de Malaucène constitue un élément majeur d'aide à la décision.

---

## 2 Avis du commissaire enquêteur

---

Au vu du dossier et des avis rendus par les services et autorités consultés,

Après visite des lieux et analyse des observations du public émises durant l'enquête publique ainsi que des réponses apportées par le responsable de projet, je considère que le projet de modification n°1 du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux qui réduit le périmètre de l'UTN à la seule partie "basse" du site pour permettre la réalisation éventuelle d'un projet à vocation touristique

- s'inscrit dans les conclusions de la décision de la Cour administrative d'appel de Marseille du 9 juillet 2019 en ce qu'il en tire les conséquences,

- est en cohérence avec les orientations existantes du SCOT en vigueur,

- réduit de façon significative les impacts environnementaux initiaux,

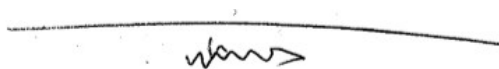
- est de nature à répondre aux enjeux de réhabilitation et de mise en valeur d'un ancien site industriel dans une dynamique de maîtrise de l'hébergement touristique.

En conséquence, j'émet

**UN AVIS FAVORABLE**  
**à la modification n°1 du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux**

***sous réserve** de la prise en considération des conclusions attendues de l'étude de repositionnement et d'aménagement de la partie "basse" du site des anciennes papeteries de Malaucène.*

Fait le 27 juin 2023



**Patrick THABARD**  
*commissaire enquêteur*

# Annexe

- procès verbal de synthèse consolidé avec la réponse du responsable de projet
- lettre de transmission par le Président du syndicat mixte Comtat Ventoux de son mémoire en réponse ( 15 juin 2023)
- lettre du Président du syndicat mixte Comtat Ventoux ( 22 juin 2023)