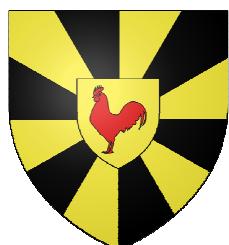


# MALEMORT DU-COMTAT

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



2

PIECE N°

## Plan Local d'Urbanisme

*PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)*

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	HABITAT&DEVELOPPEMENT DE Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission Urbanisme
M. DUBOIS	Assistant d'études Urbanisme





## **SOMMAIRE**

PREAMBULE .....	3
ORIENTATIONS GENERALES DU PADD .....	6
SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD .....	11



## **PREAMBULE**

### **Rappel réglementaire :**

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document clé du PLU. Il présente sous une forme simple et synthétique le projet du territoire retenu par la commune et ce sur une dizaine d'années.

Son contenu est régi par le code de l'urbanisme qui en définit le contenu et les attendus :

- Code de l'Urbanisme - Définition et contenu du Projet d'aménagement Durables - Article L151-5, créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*



- **Malemort-du-Comtat aujourd'hui**

Malemort-du-Comtat est une commune située au sein de l'entité paysagère de l'Arc Comtadin, au centre du département de Vaucluse. A seulement 10 km de Carpentras, pôle majeur à l'échelle du département, Malemort est un territoire attractif.

Le territoire communal est marqué par la prédominance de la vigne et des vergers, et le Mont Ventoux, tout proche, se laisse observer à quelques endroits. La Nesque longe la limite Sud de la commune et constitue la continuité écologique majeure. La présence de cet écosystème est un apport de richesse sur le plan paysager, écologique et naturel. La topographie joue également un rôle clé sur Malemort, offrant une diversité paysagère et des points de vue sur les villages voisins.

Malemort-du-Comtat est une commune qui connaît une croissance démographique constante depuis 1975 (+2,24% par an), avec même une hausse du TCAM à 2,66% sur la période 2007-2012. De plus, la commune présente un visage démographique jeune marqué par un renouvellement de l'accueil de jeunes ménages. Ce paramètre doit être pris en compte par la collectivité pour le développement communal futur. L'offre de logements s'est ainsi diversifiée ces dernières années avec l'apparition de petits collectifs et d'habitat groupé, même si les grands logements dominent encore très largement. Cette mixité dans la typologie de logement doit donc être encouragée.

Par ailleurs, la commune bénéficie d'un tissu économique local de proximité dynamique composé d'un tissu commercial de proximité intéressant. La vocation touristique de Malemort est également indéniable avec notamment un camping. L'activité agricole in situ (vigne et vergers) corrélée à la position de carrefour entre de grands sites touristiques (entre Mont Ventoux et Monts de Vaucluse) montre tout le potentiel que la commune peut avoir dans ce secteur.

En tenant compte des quelques dents creuses restantes au sein du tissu bâti existant, des parcelles bâties pouvant être divisées et des grandes zones à urbaniser autour, les potentialités du POS à vocation principale d'habitat permettraient **la création de près de 300 logements**.

**L'objectif principal de la commune de Malemort-du-Comtat est de poursuivre sur la dynamique actuelle, en favorisant l'accueil de nouveaux habitants, tout en mettant en place une organisation équilibrée et durable du village, dans le respect du site au sein duquel le territoire s'inscrit.**



- **Le PADD : un projet communal sur une dizaine d'année**

Le diagnostic et l'état initial, exposés dans le rapport de présentation ont permis de dégager des besoins et des enjeux en matière d'aménagement et de développement du territoire communal : faire en sorte que Malemort-du-Comtat maîtrise durablement son développement, notamment au regard de l'activité agricole, des milieux naturels et des risques (risque inondation notamment), et garantisse un réel dynamisme démographique, social, économique et urbain. Les élus souhaitent ainsi prendre en compte les objectifs de la transition énergétique.

Pour cela, l'objectif majeur est de poursuivre sur le même rythme de croissance démographique en ayant pour objectif une croissance annuelle moyenne de la population de **1,5 %**.

Les objectifs démographiques sont donc d'environ **240 nouveaux habitants** souhaités par la commune d'ici les dix ans à venir, correspondant à des besoins de près de **130 logements** : 105 logements concernant l'accroissement démographique (sur une base moyenne de 2.4 personnes par ménage), et 25 logements concernant le phénomène de desserrement des familles nécessitant d'anticiper la création de résidences principales pour maintenir la population résidente.

Le maintien de la population résidente et l'accueil d'une nouvelle population déterminent la création d'environ **100 nouveaux logements sur foncier nu**. En effet, environ 10 logements sont à déduire des besoins globaux, considérant que ces logements seront réinvestis dans le village (densification du tissu existant, division parcellaire, division de logement, etc.) et une quinzaine de logements seront réalisés sur des dents creuses.

Ainsi, en se fixant comme objectif de modération de consommation de l'espace une densité moyenne de **18 logements par hectare** au sein du tissu existant et des nouvelles opérations d'aménagement, **entre 6 et 7 hectares** environ seront nécessaires pour permettre l'accueil de cette nouvelle population. Les logements sous forme individuelle ne devront pas excéder 50% du total de logements créés.

Le développement de l'urbanisation sur la commune se fera uniquement au niveau du village, et dans les limites actuelles de l'urbanisation. L'objectif est de maîtriser et d'organiser l'urbanisation sur les grandes poches non bâties en priorité.

**Le projet des élus est de maîtriser le développement de la commune, à travers deux grandes orientations qui sont :**

## 1. AFFIRMER LE CARACTERE VILLAGEOIS DE MALEMORT

## 2. PRESERVER L'IDENTITE RURALE DU TERRITOIRE



## **ORIENTATIONS GENERALES DU PADD**



# 1. AFFIRMER LE CARACTERE VILLAGEOIS DE MALEMORT

La commune souhaite continuer à attirer de nouveaux habitants à condition de préserver le cadre de vie villageois. Pour ce faire, les élus veulent continuer à diversifier l'offre de logement afin d'attirer une population variée. L'offre de logement future sera uniquement créée au sein de l'enveloppe bâtie délimitée du village ou aux abords afin de conforter son rôle au sein du territoire communal. Ainsi, l'urbanisation de secteurs éloignés est abandonnée.

La vie de village passe également par son dynamisme économique. Malemort possède un tissu de petits commerces intéressant qu'il est important de préserver mais aussi de développer. Il en va de même des services et équipements publics qui favorisent l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.

Ainsi, le projet municipal insiste sur la volonté des élus à lutter contre l'étalement urbain en densifiant le village, de limiter la consommation de terres agricoles et de développer les modes de transport propres sur Malemort. Ces orientations permettent donc de favoriser la transition énergétique à l'échelle de la commune.

## 1.1 RECENTRER L'URBANISATION SUR LE VILLAGE AFIN D'AFFIRMER SON ROLE CENTRAL

- Densifier le village en priorisant l'urbanisation de foncier au sein de l'enveloppe bâtie existante
- Privilégier ensuite le développement de secteurs situés à proximité du centre du village en fixant une densité moyenne de 18 logements/ha
- Stopper l'urbanisation des secteurs dont le développement est incompatible avec la capacité des réseaux (notamment l'assainissement collectif et l'accessibilité actuels) :
  - o Des zones NB du POS en raison de difficultés d'accès et de l'éloignement du village (Les Engarouines, Les Patys, Souleyrol Nord)
  - o Des zones NB du POS non raccordées et non raccordables au réseau d'assainissement collectif (Font Neuve, Les Pantalins)
  - o Des zones 1NAg du POS (Le Touve et la Garriguette).
- Préserver de toute construction les secteurs urbanisés impactés par le risque inondation notamment les secteurs de l'Aire Vieille, de Pra-Marri et de Sainte-Anne

## 1.2 POURSUIVRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS PAR LA MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE DE LOGEMENT DIVERSIFIEE ET MAITRISEE

- Conforter la mixité intergénérationnelle et le parcours résidentiel pour faciliter l'arrivée et le maintien de jeunes ménages



- Reconduire la volonté de diversifier les types de logement et les formes urbaines associées par le développement d'une offre de petits logements sous la forme de collectifs et d'habitat groupé. Les logements sous forme de maisons individuelles ne devront pas excéder 50% du total de logements créés.
- Veiller à l'intégration des futurs logements s'harmonisant avec l'architecture des constructions existantes
- Réguler la croissance de la population afin d'être en phase avec la capacité des équipements (écoles maternelle et primaire notamment) : accueillir d'ici 10 ans 240 habitants soit un taux de croissance annuel moyen de 1,5%
- Rendre possible l'évolution limitée des habitations au sein des zones agricoles et naturelles (extensions et annexes)

### **1.3 ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE PAR UNE AMELIORATION DU CADRE DE VIE ET LE MAINTIEN DE L'ECONOMIE LOCALE**

- Développer les cheminements piétonniers entre les quartiers résidentiels et le centre du village
- Favoriser la réimplantation de la crèche intercommunale Chemin de Pra-Marri
- Orienter le développement de l'activité commerciale uniquement sur le centre village
- Maintenir la zone d'activité à l'entrée Ouest du village tout en veillant à une meilleure intégration dans son environnement
- Prendre en compte l'activité de camping comme étant une activité spécifique liée au tourisme
- Maintenir les possibilités de développement de la carrière au Nord tout en prenant en compte sa dimension paysagère
- Permettre le déploiement des communications numériques sur le territoire de Malemort



## 2. PRESERVER L'IDENTITE RURALE DU TERRITOIRE

L'identité de Malemort repose très largement sur l'activité agricole. Sous la forme de vignes et de vergers notamment, elle est dynamique et de qualité, faisant l'objet par exemple de l'AOC Ventoux pour le vin. Les différentes activités qui lui sont liées sont facilement observables dans les paysages. De nombreux espaces boisés, en particulier ceux présents au sein des zones agricoles, viennent créer des ruptures visuelles qui permettent une variété dans les paysages. Il sera essentiel de les maintenir afin de garantir la préservation du cadre de vie de la commune.

Les espaces naturels présents dépendent des cours d'eau (la Nesque, les vallats) et plus particulièrement au Sud-Est du territoire. D'ailleurs, ce secteur fait l'objet de recensements ZNIEFF avec le passage de la Nesque. Ce cours d'eau est également un continuum écologique qu'il est nécessaire de préserver.

Malemort dispose aussi d'un patrimoine bâti remarquable, en son centre mais aussi disséminé sur son territoire. Sous la forme de hameaux, de corps de ferme, de château mais aussi de taille plus modeste (cabanons, calvaires), ces éléments sont autant de richesses appartenant à l'histoire de la commune qu'il faut protéger.

### 2.1 MAINTENIR LE CARACTERE AGRICOLE DE MALEMORT

- Préserver les espaces agricoles et plus particulièrement ceux faisant l'objet d'enjeux paysagers importants (coteau de la Nesque et terrasses à l'Ouest entre autres)
- Protéger les terres irriguées par le réseau de l'ASA du Canal de Carpentras permettant la culture de la vigne, des vergers et autres, sans empêcher le développement de constructions nécessaires à l'activité agricole
- Permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation au sein d'espaces agricoles n'ayant pas d'incidences au niveau des paysages
- Favoriser la diversification des activités en lien avec l'agriculture (viticulture, vergers et autres)

### 2.2 CONSERVER LES MILIEUX NATURELS PRESENTS SUR LA COMMUNE...

- Préserver les espaces boisés (linéaires, bosquets, petits massifs) situés au sein des espaces à vocation agricole, notamment à l'Ouest, tout en permettant des restructurations de parcelles
- Favoriser le maintien des continuum écologiques tels que celui de la Nesque
- Protéger la frange boisée liée au cours de la Nesque et au Vallat du Coulombey au Sud-Est de la commune
- Conserver le caractère boisé des pentes des vallons et coteaux (coteau de la Nesque, lieu-dit Rigoy, collines de la Gardy et de Patys)



- Déterminer une limite franche entre espaces naturels et espaces agricoles et plus particulièrement dans la moitié Sud du territoire communal, où les enjeux écologiques sont les plus forts

### **2.3 ... AINSI QUE TOUS LES AUTRES ELEMENTS BATIS ET PAYSAGERS SPECIFIQUES AU TERRITOIRE COMMUNAL DE MALEMORT**

- Préserver les points de vue remarquables sur :
  - o le village voisin de Venasque depuis les axes de circulation venant de l'Ouest (RD 5 et Chemin de la Gardiole)
  - o le village voisin de Blauvac depuis le coteau de la Nesque situé au Sud
  - o le village de Malemort depuis les entrées de ville Est (Route de Méthamis) et Ouest (Route de Mazan) ainsi que depuis le coteau de la Nesque
- Conserver le patrimoine bâti du hameau des Neyrons et des corps de ferme formés entre autres par le Château Saint-Félix, le Château Unang, etc.
- Protéger le petit patrimoine rural présent sur le territoire communal (cabanons, calvaires, fontaines, ...)



## **SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD**

