

Avignon, le 15 FEV. 2017

MAURICE CHABERT

PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

POLE DEVELOPPEMENT

Direction Développement et
Solidarités Territoriales

Dossier suivi par : Marianne
ROBERT

Tél : 04.32.40.78.50

marianne.robert@vaucluse.fr

Objet : PLU arrêté le 04 novembre
2016 - Avis du Département

Monsieur Ghislain ROUX
Maire
Hôtel de Ville
52 Avenue du Docteur Tondut
84570 MALEMORT-DU-COMTAT

Monsieur le Maire,

Vous m'avez communiqué le projet de PLU de votre commune en vue de recueillir l'avis du Département de Vaucluse, conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme.

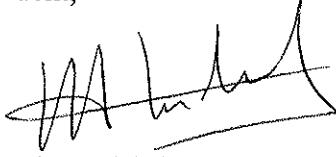
Je vous informe que j'émets un avis favorable à ce projet sous réserve de la prise en compte des observations exposées en annexe ci-jointe.

Je vous demande de me tenir informé des suites que la commune aura données aux observations émises.

D'autre part, une fois le PLU approuvé, je souhaiterais que mes services soient destinataires d'un exemplaire de la version applicable, de préférence sous format numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma meilleure considération.

Le Président,



Maurice CHABERT

Copie pour information : Mr le Préfet de Vaucluse - DDT 84

ANNEXE :

Avis du Département sur le projet du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MALLEMORT-DU-COMTAT, arrêté le 04 novembre 2016

Ce projet appelle les observations suivantes :

Routes et Transports interurbains

Pour les zones A et N, le règlement du projet de PLU reprend bien les marges de recul des constructions de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales comme prescrit par le règlement de la voirie départementale.

Par contre, le recul des constructions par rapport à l'axe des voies est porté pour les zones UC à 4 mètres de l'axe de la voie. Le long des routes départementales qui traversent la commune, l'urbanisation des zones UC n'est pas continue et l'alignement des constructions existantes est souvent en retrait du recul défini par le règlement.

Le règlement de voirie départementale fixe un recul à 15 mètres pour les voies qui traversent la commune (réseau de désenclavement). Cette distance peut être adaptée en agglomération. Toutefois la distance retenue ici est insuffisante. En effet, elle ne permet pas d'aménagements ultérieurs de type aménagements de sécurité : trottoirs, bande cyclable, ou des aménagements paysagers... Elle est insuffisante pour sécuriser les accès des véhicules aux constructions en cas d'implantation au recul proposé.

Le recul des constructions en zone UC doit être fixé à une distance de 7 mètres minimum de l'axe de la voie ou à l'alignement existant si celui-ci est en dessous de 7 mètres (article 6 du règlement).

Le projet d'urbanisation du quartier du cimetière (OAP secteur 4) en bordure de la RD 77 nécessitera la consultation des services techniques du département lors des études de son aménagement, en raison des problématiques d'aménagement d'accès, de sécurité routière d'une part, et de gestion des eaux pluviales et la limitation des rejets éventuels vers les fossés de la RD 77 d'autre part.

Action sociale et logement

L'objectif de la municipalité est d'accueillir 240 nouveaux habitants à l'échéance d'une dizaine d'années. Les besoins en logements correspondant sont estimés à 130 nouveaux logements avec :

- environ 105 logements pour permettre l'accroissement démographique sur une base moyenne de 2.4 personnes par ménage en utilisant des dents creuses, des parcelles bâties pouvant être divisées et des grandes zones à urbaniser autour.
- 25 logements pour favoriser le desserrement des familles.

La commune prévoit une densité de 18 logements par hectare soit un besoin estimé entre 6 et 7 hectares.

Le Département est favorable au choix ainsi exprimé par la commune qui souhaite d'une part, limiter le développement de l'urbanisation au niveau du village, et dans 4 zones urbanisables délimitées dans les AOP,

D'autre part favoriser une « mixité » sociale et intergénérationnelle au sein de la population, en privilégiant notamment l'accueil de jeunes ménages et en permettant aux personnes âgées de rester sur la commune.

Consommation d'espace agricole

Dans le cadre du POS actuellement opposable, 30 hectares d'espaces majoritairement agricoles ont été consommés pour la construction d'environ 300 logements y compris les voiries de desserte, les bâtiments et espaces publics.

On constate peu de mitage et peu de hameaux.

La commune réaffirme sa vocation agricole et limite, en zone agricole, les constructions nécessaires aux exploitations.