



COURRIER ARRIVÉ PRÉFET DE VAUCLUSE

27 JAN. 2017

Malemort-du-Comtat
Le sous-préfet de Carpentras

Carpentras, le 25 JAN. 2017

Direction départementale
des territoires
Service Prospective Urbanisme et Risques
Planification SCoT/PLU
Affaire suivie par : Eric SOULIER
Tél : 04 88 17 82 93
Télécopie : 04 88 17 87 91
Courriel : eric.soulier@vaucluse.gouv.fr

Le Préfet de Vaucluse
à
Monsieur le maire de Malemort du Comtat

Objet : Révision du PLU – Avis de l'Etat

P.J. : 1 avis de l'Etat

LAZ : 2 C 089 777 68145

En application de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, je vous adresse l'avis de l'Etat sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Malemort du Comtat arrêté par délibération du 4 novembre 2016.

Les choix retenus par la commune pour définir le projet de développement urbain sont en accord avec les principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme tels que définis aux termes des articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les objectifs de diversification de l'habitat, de développement économique et de préservation de l'environnement, révèlent un PLU globalement compatible avec les orientations du SCoT de l'Arc Comtat Ventoux.

Par conséquent, l'Etat émet un avis favorable au projet de PLU en invitant la commune à prendre en compte l'ensemble des observations contenues dans l'avis joint au présent courrier.

Pour le Préfet et par délégation,

Le Sous-Préfet

Jean-François MONIOTTE



PRÉFET DE VAUCLUSE

**COMMUNE DE MALEMORT DU COMTAT
REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

**AVIS DE L'ETAT SUR
LE PROJET DE PLU ARRETE LE 4 NOVEMBRE 2016
(article L. 153-16 du code de l'urbanisme)**

INTRODUCTION

Dans la continuité de la loi SRU, fondatrice des plans locaux d'urbanisme (PLU), les lois « Grenelle » et ALUR ont renforcé la place du développement durable au cœur de la démarche de planification. Il s'agit de mieux penser l'urbanisation pour lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, lutter contre l'étalement urbain, limiter les déperditions d'énergie, permettre la revitalisation des centres-villes, préserver la biodiversité, assurer une gestion économe des ressources et de l'espace, et permettre l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

A l'échelle communale, le PLU est le document de référence qui définit, dans le cadre d'un projet global, la politique d'aménagement et de développement du territoire. Aux termes des dispositions de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Les articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme constituent les principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme sur lesquels se fonde le présent avis de l'Etat.

OBSERVATIONS FONDAMENTALES

1- LE PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le volet habitat du PLU se fonde sur un taux de croissance démographique de 1,5 % par an, soit l'accueil de 240 habitants supplémentaires d'ici 10 ans. Bien que supérieure à la moyenne de 1,3 % définie par le SCoT, cette prospective traduit toutefois le choix d'un développement maîtrisé au regard de la forte attractivité de la commune et de son rythme de croissance démographique soutenu à hauteur de 2,25 % par an entre 1999 et 2012.

Cette prospective de développement démographique justifie la réalisation de 130 nouveaux logements (105 pour l'accueil des nouveaux habitants et 25 pour répondre au phénomène de desserrement). Par ailleurs, pour satisfaire aux besoins de l'ensemble de la population et maintenir son dynamisme démographique, le PLU entend développer une offre de petits logements, groupés ou collectifs, accessible notamment aux jeunes ménages. Ainsi, en accord avec les orientations du SCoT, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) souligne que les logements individuels ne devront pas dépasser 50 % de la production nouvelle.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement accompagnent cette politique de l'habitat. Ainsi, sur les futurs quartiers (zones 1AU), ils favorisent des formes urbaines diversifiées et imposent, au-delà des recommandations du SCoT, un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux. En revanche, et comme indiqué dans le rapport de présentation, aucune règle n'impose de l'habitat collectif alors que le SCoT prévoit 10 % de la production neuve.

En matière de développement économique, aucune nouvelle zone dédiée aux activités n'est projetée. Le PLU oriente l'activité commerciale uniquement sur le centre du village pour une offre de proximité. En outre, il maintient la zone d'activité à l'entrée Ouest du village, le camping existant et les possibilités de développement de la carrière au Nord. Ces orientations sont cohérentes avec les enjeux communaux et compatibles avec les orientations du SCoT affectées aux centres de proximité de la 2^e couronne.

2- LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La commune de Malemort du Comtat a notamment pour objectif de préserver les richesses du territoire et en particulier les terres agricoles et le patrimoine paysager. Le développement urbain est recentré sur le village et le potentiel foncier exclusivement délimité au sein ou en continuité des espaces bâtis. L'enveloppe urbaine du POS a été réduite substantiellement pour être adaptée au projet de développement et à l'exception de la zone UAp du hameau de Saint Félix, qui présente un potentiel de développement limité aux volumes bâtis, les zones urbaines et à urbaniser ont été délimitées dans l'enveloppe d'urbanisation préférentielle définie par le SCoT. Au total, on peut estimer qu'une douzaine d'hectares de terrains nus constructibles du POS ont été rendus à la zone agricole.

Ainsi, sur la base d'un objectif de densité moyen de 18 logements à l'hectare, appliqué aux dents creuses et aux nouvelles opérations, le PADD définit la nécessité de dégager une enveloppe foncière théorique de 6 à 7 ha pour la réalisation des 130 logements.

Cette enveloppe foncière est compatible avec les objectifs du SCoT au regard des coefficients de densité appliqués aux différents types d'habitat (individuel, semi-groupé et collectif).

Toutefois, dans le rapport de présentation le potentiel foncier du PLU n'est pas clairement établi. Ainsi, la superficie des dents creuses et les parcelles divisibles incluses dans l'enveloppe des zones U du PLU n'est pas affichée. De même, la superficie des zones AU n'est pas indiquée à l'exception de la superficie des deux secteurs « Les Ferailles » et « Le Touve » évaluée à 4,5 ha dans l'analyse du potentiel de l'enveloppe bâtie (page 143 et 144 « grandes poches non bâties »).

Or, la superficie des zones 1AU et 2AU du PLU peut être évaluée à environ 8 ha (calcul à partir de la photo aérienne et des outils « géoportail »), à laquelle s'ajoute les dents creuses des zones U. Il s'avère donc que le potentiel foncier délimité au document graphique est vraisemblablement supérieur aux 7 ha maximum définis dans le PADD.

Aussi, en complément de l'analyse du potentiel en nombre de logements, il aurait été intéressant de présenter clairement la superficie du potentiel constructible réellement mobilisables au sein du PLU, et ainsi justifier l'enveloppe foncière.

3- LA PRESERVATION DES ESPACES, NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le potentiel de développement urbain du PLU est délimité au sein des espaces déjà bâtis ou en marge des parties urbanisées limitant ainsi l'impact sur les espaces agricoles à fort potentiel. De plus, la mise en cohérence de l'enveloppe urbaine avec le projet de développement de la commune a permis une réduction notable des zones urbaines et particulièrement sur deux secteurs à fort potentiel agricole, situés route de Blauvac (3 ha) et au Sud du village (6 ha), qui étaient identifiés en zone d'urbanisation future au POS.

Au titre des espaces naturels, la commune de Malemort du Comtat n'est pas concernée directement par un périmètre de protection contractuelle Natura 2000. Toutefois, à son extrémité Sud, elle jouxte les ZNIEFF de type I « La Nesque » et de type II « Les Monts de Vaucluse ».

Aux abords de la Nesque et de son affluent, le Vallat de Coulombey, qui constituent les principales continuités écologiques du territoire, les espaces naturels ont bien été pris en compte et bénéficient de protection au titre des espaces boisés classés. Les relevés naturalistes confirment la richesse faunistique et floristique de ces espaces. Toutefois, il aurait été opportun également de définir comme réservoir de biodiversité local le secteur au Nord de la commune qui s'inscrit dans un ensemble paysagé plus vaste à cheval sur Mazan, aux lieux dit « Les Montagnards », « Le Fonze », « Lauzière », « La Pluvinnelle ».

Dans les espaces urbanisés, et en particulier sur la zone 1AU « Le Touve » faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'utilisation d'outils de protection, comme le coefficient de biotope ou l'identification d'éléments des trames bleues ou vertes aurait contribué au maintien des continuités écologiques.

Au regard notamment des choix de développement retenus, l'étude d'incidence sur l'environnement conclut à l'absence d'incidence du PLU sur le site Natura 2000 « Gorges de la Nesque » situé à 5 kilomètres du village. Ainsi, par arrêté du 21 juillet 2016, l'autorité environnementale a décidé dans le cadre de la procédure « cas par cas » que le PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.

4- LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT

L'assainissement collectif

La commune de Malemort du Comtat a délégué sa compétence assainissement au Syndicat Rhône Ventoux. La commune est équipée d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 1260 EH – 285 m³/j, de type boues activées, mise en service en 1997. Le rejet des eaux usées traitées s'effectue dans le Vallat de la Malotière, affluent de l'Auzon.

Les données d'autosurveillance montrent que la station d'épuration reçoit en moyenne une charge organique et hydraulique de l'ordre de 70 à 80 % de sa capacité nominale. Toutefois, des pointes de charge hydraulique sont observées lors d'événements pluvieux, ce qui occasionne des départs de boues. En raison de son impact sur le milieu récepteur, l'agglomération d'assainissement est déclarée non conforme au titre de la directive eaux résiduaires urbaines et de la réglementation nationale.

Au vu du fonctionnement de la station d'épuration, des arrivées d'eaux claires parasites (en particulier celles d'origine météoriques), de la charge arrivant en station (70-80 % du nominal) et de l'impact du rejet sur le milieu, il est essentiel que le maître d'ouvrage mette à jour le schéma directeur d'assainissement (SDA) afin de diagnostiquer les problèmes (station et réseau), étudier précisément la capacité résiduelle, et prévoir un échéancier de travaux permettant de rendre conforme l'agglomération d'assainissement et ce, avant tout développement de l'urbanisation sur la commune.

Le PADD se fonde sur l'accueil de 240 nouveaux habitants à l'échéance de 10 ans. Compte tenu de la situation actuelle, les équipements publics d'assainissement collectif (réseaux et station) ne sont pas en mesure de traiter correctement cette augmentation de charge polluante. A ce titre, la conclusion du paragraphe 7.2 relatif à l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SDAGE est inexacte quand elle affirme que la station d'épuration est en adéquation avec les objectifs de croissance démographique.

Le rapport de présentation nous informe du lancement de la mise à jour du SDA pour notamment définir un programme de travaux. Toutefois, il est indiqué que les travaux ne pourront pas être envisagés avant le premier trimestre 2018 soit plus de 6 mois après la date probable d'approbation du PLU. Il appartient à la commune de s'assurer que la livraison des futurs programmes d'habitat prévus sur les zones IAU coïncidera avec la mise aux normes des installations d'assainissement collectif.

La ressource en eau

La commune de Malemort du Comtat a délégué sa compétence eau potable au syndicat Rhône Ventoux. Elle est desservie par les captages « Les Sablons » situés sur la commune de Mormoiron.

Les résultats des études « volumes prélevables » finalisés en 2013 ont fait l'objet d'un courrier de notification du préfet de bassin le 25 juillet 2016 avec pour objectif l'absence d'augmentation des volumes prélevés. L'analyse des prélèvements montre que les volumes prélevés sur la période 2012/2015 sont compatibles avec les capacités de production de la ressource et qu'aucune augmentation des volumes prélevés n'a été identifiée en compatibilité avec les objectifs du SDAGE.

Le syndicat a lancé une mise à jour de son schéma directeur eau potable afin de vérifier, sur l'ensemble de son périmètre d'intervention, la compatibilité entre les capacités de production et l'évolution des besoins à échéance 2030. Ce document sera disponible courant de l'année 2017, mais au vu des prévisions d'évolution de la population sur la commune de Malemort du Comtat, à savoir l'accueil supplémentaire de 240 habitants, cette évolution reste compatible avec les objectifs du SDAGE.

5 – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Le risque inondation

La commune est concernée par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) du bassin versant du Sud-Ouest Mont Ventoux approuvé le 30 juillet 2007. La prise en compte du risque inondation par le projet de PLU est satisfaisant. A la page 126 du rapport de présentation, il sera précisé que le PPRI a été approuvé le 30 juillet 2007 et non « prescrit ».

Concernant la réalisation de la crèche inter-communale chemin de Pra-Marri, le rapport de présentation (page 147) nous indique que « la réalisation de cet équipement sera conditionnée par l'existence ou non du risque sur le terrain à bâtir ». Cette phrase ambiguë ne se justifie pas. La commune est couverte par le PPRI et c'est ce document qui s'applique strictement.

Sur le fond, la réalisation d'un établissement sensible tel qu'une crèche doit être recherchée en dehors de la zone inondable, et ce quel que soit le niveau d'aléa. Par conséquent, sur le fondement du règlement du PPRI, le PLU doit définir de façon précise la faisabilité de ce projet chemin de Pra-Marri ou le reporter sur un autre site.

Le risque feux de forêt

La commune est soumise à des aléas forts et très fort mais les zones à enjeux de développement urbain sont situées en dehors des secteurs soumis au risque. Toutefois, le règlement des secteurs « f1 » et « f2 » devra être modifié selon les observations portées dans la deuxième partie du présent avis.

OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOCUMENT

1 – LE REGLEMENT

Les règles relatives au stationnement :

Dès lors qu'il est prévu des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés au sein des zones du PLU (article 12), le règlement de ces zones doit fixer, pour les immeubles d'habitation et de bureaux, des obligations minimales pour les vélos (L. 151-30 du code de l'urbanisme). Ainsi, l'article 12 des zones urbaines devra être complété.

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés n° 2 et 4 ont pour objet « la cession de la voirie au domaine public ». Le terme « cession » est inapproprié. L'emplacement réservé permet d'interdire les constructions ou aménagements qui rendrait impossible ou plus onéreuse la réalisation d'une voie publique. En contre-partie, le propriétaire du bien grevé par l'emplacement réservé peut user de son droit de délaissement prévu à l'article L. 152-2 du code de l'urbanisme. Ainsi, la délimitation d'un emplacement réservé a pour objet « la création d'une voirie publique » et non la cession du bien par la collectivité, l'acquisition se faisant soit dans le cadre d'un accord amiable ou par voie d'expropriation.

Le règlement de la zone 1AU :

En application des dispositions de l'article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales, la création de puits et forage sera interdite au sein de la zone 1AU située dans le périmètre de 100 mètres autour du cimetière.

Le règlement des zones A et N :

Outre les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, en zones agricole et naturelle, le PLU admet les extensions et les annexes des habitations existantes. En application des dispositions de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, les dispositions du règlement ont fait l'objet de l'avis de la commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui s'est réunie le 8 décembre 2016.

Par conséquent, pour une meilleure protection des espaces naturels et agricoles, la commune est invitée à prendre en compte les recommandations de cet avis du 15 décembre 2016, à savoir que :

- l'emprise au sol totale (existante et extension) ne dépasse pas 250 m²,
- la surface de plancher minimum de 70 m², permettant de réaliser une extension, soit fixée à l'ensemble des zones naturelles et agricoles,
- la surface de plancher totale ne dépasse pas 150 m²,
- l'emprise au sol totale des annexes soit limitée à 60 m² (toutes annexes confondues y compris les piscines),
- soient mis en place des écrans végétaux afin de protéger les personnes sensibles des traitements phytosanitaires et d'assurer une barrière physique face à d'autres contraintes agricoles (poussières, odeurs, contraintes diverses).

Par ailleurs, je souhaite appeler votre attention sur l'inscription dans votre règlement des « locaux destinés à l'agritourisme (gîtes, locaux de vente,...) ». En effet, sans remettre en cause le principe de diversification des exploitations agricoles, la généralisation de cette pratique sur l'ensemble du territoire agricole communal ne sera pas sans incidence, à terme, sur l'objectif de protection de cet espace. A ce titre, je rappelle que si le juge admet l'implantation de locaux qui servent à commercialiser des produits issus de l'exploitation, en revanche sont exclues toutes les constructions qui se rattachent à une opération de diversification patrimoniale, sans lien étroit avec l'exploitation (CE du 14 février 2007).

Le risque incendie de forêt

En secteur « f1 » et « f2 », l'article 1 des zones A et N devra préciser que les ICPE à risque d'incendie ou d'explosion sont interdites.

Les prescriptions relatives aux voiries dans les zones Af1, Af2, Nf1 et Nf2 doivent être légèrement modifiées :

- Le tonnage supporté par les voies doit être de 16 tonnes dont 9 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Concernant les extensions des constructions existantes autorisées, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres. Toutefois, dans le cas où la configuration du terrain ne permettrait pas le respect de cette largeur sur la totalité de la voie, une adaptation ponctuelle par la création des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, pourra être acceptée après validation par le SDIS de leur emplacement.

En matière de défense extérieure contre l'incendie (DECI) :

- Pour les constructions neuves autorisées en secteurs « f1 » et « f2 », la DECI sera assurée par un poteau incendie situé à moins de 150 m, ou par une réserve d'eau de **120m³** après analyse spécifique du SDIS sur une installation particulière ;
- Pour les réfections et extensions autorisées en secteurs « f1 » et « f2 », la DECI sera assurée par un poteau incendie situé à moins de 150 m, ou par une réserve d'eau de 60 m³ après analyse spécifique du SDIS sur une installation particulière.

2 – LES ANNEXES

Les annexes du PLU relatives aux servitudes d'utilité publique (pièce 5b1) devront être complétées en joignant l'arrêté préfectoral du 30 juillet 2007 approuvant le PPRI du bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux.

En annexe informative, seront intégrés l'arrêté préfectoral du 18 février 2013 et la cartographie relatifs à l'obligation de débroussaillage. Ces deux documents sont consultables en annexe du « Porter à connaissance » de l'Etat transmis à la commune par courrier du 30 mai 2016. Cette obligation de débroussaillage sera rappelée dans le rapport de présentation dans la partie 2.5 traitant des risques naturels.

CONCLUSION

Les choix retenus par la commune pour définir le projet de développement urbain sont en accord avec les principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme tels que définis aux termes des articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les objectifs de diversification de l'habitat, de développement économique et de préservation de l'environnement, révèlent un PLU compatible avec les orientations du SCoT de l'Arc Comtat Ventoux.

Par conséquent, l'Etat émet un avis favorable au projet de PLU en invitant la commune à prendre en compte l'ensemble des observations contenues dans le présent avis.

Carpentras, le 25 JAN. 2017

Pour le Préfet et par délégation,

Le Sous-Préfet



Jean-François MONIOTTE