

**Syndicat Mixte Comtat Ventoux**  
Hôtel de Communauté de la CoVe  
1171 avenue du Mont Ventoux  
CS 30085  
84203 CARPENTRAS CEDEX



DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

**Extrait du registre des délibérations  
Du Comité Syndical**

**SEANCE DU 27 FÉVRIER 2026 à 10H**

Date de convocation : 19/02/2026

Affichée le : 19/02/2026

Nombre de délégués : 36

Nombre de présents : 9

Nombre de pouvoirs : -

Nombre de votants : 9

L'an deux mille vingt-six, et le vingt-sept février, le Comité Syndical régulièrement convoqué par son Président, dans les délais légaux, a été appelé à délibérer sur les questions suivantes

**PRESENTS**

Aubignan : Excusé	Crillon le Brave : Excusé	Le Beaucet : M. ILLE	Mormoiron : Excusé	Suzette : Absent
Aurel : Excusé	Ferrassières : M. BUSI	Loriol du Comtat : Excusé	Saint Christol : Excusé	Vacqueyras : Mme BAUDOUIN
Beaumes de Venise : Excusée	Flassan : Excusé	Malaucène : Excusé	Saint Didier : M. VEVE	Venasque : Mme PLANCHER
Beaumont du Ventoux : Mme AUFFAN	Gigondas : Excusée	Malemort du Comtat : Excusé	St Hippolyte le Graveyron : Excusée	Villes/Auzon : M. ROUET
Bédoin : Excusé	Lafare : Excusé	Mazan : Excusé	St Pierre de Vassols : Excusée	
Blauvac : Excusé	La Roque Alric : Excusé	Méthamis : Excusé	Saint-Trinit : Excusé	
Carpentras : Excusé	La Roque sur Pernes : M. DELBECQUE	Modène : Excusé	Sarrians : Excusée	
Caromb : Mme MICHELIER	Le Barroux : Excusée	Monieux : Excusé	Sault : Excusé	

Excusés ayant donné procuration : -

Secrétaire de séance : conformément à l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales, Monsieur ILLE a été désigné secrétaire de séance à l'unanimité des membres présents.

**DELIBERATION N°05-2026 : AVIS DU SYNDICAT MIXTE COMTAT VENTOUX SUR LE PLU DE LA COMMUNE DE MALEMORT-DU-COMTAT, ARRETE LE 26 JANVIER 2026**

Le comité syndical,

Vu le périmètre du SCOT de l'arc Comtat Ventoux délimité par arrêté pris par Monsieur le Préfet de Vaucluse le 12 mars 2004, et modifié par arrêté interpréfectoral n°2013298-0001 du 25 octobre 2013,

Vu la constitution du Syndicat Mixte Comtat Ventoux constatée par arrêté préfectoral pris par Monsieur le Préfet de Vaucluse le 8 novembre 2004, et modifié par arrêté interpréfectoral n°2013298-0001 du 25 octobre 2013,

Vu l'article L.153-16 du code de l'urbanisme qui prévoit que la structure chargée de l'élaboration du SCOT, en tant que Personne Publique Associée à l'élaboration du PLU, est sollicitée pour émettre son avis dans un délai de 3 mois sur le projet de PLU arrêté,

Vu la délibération du comité syndical du Syndicat Mixte Comtat Ventoux du 9 octobre 2020, approuvant la révision/élaboration du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux sur son territoire élargi à 36 communes,

Vu la délibération du comité syndical du Syndicat Mixte Comtat Ventoux du 29 mars 2024, approuvant la modification n°1 du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux,

Vu la délibération du comité syndical du Syndicat Mixte Comtat Ventoux du 30 août 2024, approuvant la modification n°2 du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux,

Vu la délibération du conseil municipal de Malemort-du-Comtat du 26 janvier 2026 arrêtant le projet de révision du PLU de la commune et tirant le bilan de la concertation publique,

Vu le projet de révision du PLU arrêté de la commune de Malemort-du-Comtat transmis au Syndicat Mixte Comtat Ventoux le 2 février 2026,

Considérant que la commune de Malemort-du-Comtat poursuit un projet d'aménagement équilibrant préservation du territoire et développement modéré et organisé afin de faire vivre la commune,

Considérant que les grandes orientations du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux approuvé le 30 août 2024 ont été prises en compte dans le projet de PLU de Le Barroux, notamment en matière d'organisation de l'urbanisation nouvelle, de densité et formes urbaines, de préservation de l'espace agricole et naturel et de traduction de la trame verte et bleue.

Monsieur le Président expose,

La commune de Malemort-du-Comtat a arrêté la révision de son projet de PLU le 26 janvier 2026. Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU a été transmis au Syndicat Mixte Comtat Ventoux le 2 février 2026 afin de lui permettre d'exprimer son avis dans un délai de 3 mois.

La commune de Malemort-du-Comtat dispose d'un PLU approuvé le 3 novembre 2017. La révision du PLU a été prescrite par délibération du 27 septembre 2024.

Pour rappel, l'article L.131-4 du code de l'urbanisme prévoit qu'il existe un rapport de compatibilité entre le PLU et le SCOT, document de planification de rang supérieur. La notion de compatibilité se définit comme la nécessité pour le PLU de ne pas compromettre la réalisation des objectifs et orientations fondamentales du SCOT. Cette compatibilité s'apprécie à travers la prise en compte des objectifs fixés par le SCOT et la déclinaison des orientations fondamentales du SCOT dans les choix faits par le PLU et la mise en place des traductions réglementaires adéquates.

Le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux a été approuvé le 9 octobre 2020 et est exécutoire depuis le 25 novembre 2020. Une procédure de modification n°1 a été approuvée le 29 mars 2024 et une modification n°2 a été approuvée le 30 août 2024. Ces modifications ont concerné seulement l'Unité Touristique Nouvelle (UTN) définie sur la commune de Malaucène.

Le PADD du SCOT a notamment défini l'armature territoriale envisagée, dont découle un certain nombre d'orientations fondamentales dans le document d'orientation et d'objectifs ensuite.

Dans ce cadre, il est utile d'indiquer que la commune de Malemort-du-Comtat est identifiée comme un pôle d'appui appartenant à la composante rurale du territoire du SCOT.

#### ➤ Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune

Les orientations générales du PADD s'articulent autour de trois axes :

- Conserver « l'esprit village » de Malemort-du-Comtat
- Organiser et structurer la trame villageoise
- Préserver et révéler les richesses du patrimoine

#### ➤ Les perspectives démographiques du territoire à l'horizon 2035

Le SCOT prévoit une croissance démographique moyenne d'environ 1%/an entre 2014 et 2035, sur l'ensemble du territoire, soit une croissance de 17 900 habitants environ.

Pour les pôles d'appui, la croissance envisagée est évaluée à 1%/an.

La commune a fait le choix d'un taux de croissance démographique de 0,8% à horizon 2035, ce qui équivaut à 170 habitants de plus sur la période, soit environ 2 170 habitants à terme. Cet objectif est compatible avec celui du SCOT.

#### ⇒ La production de logements dans le cadre du PLU

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux liés à l'évolution démographique de la commune, le besoin en logements est estimé à une centaine, répartis de la manière suivante :

- 75 résidences principales pour l'accueil de population nouvelle,
- 15 logements pour la prise en compte des besoins de la population actuelle (dessalement des ménages),
- 10 logements pour prendre en compte l'évolution des résidences secondaires (environ 10% du besoin total de logements).

Parmi ces 100 logements, le PADD affiche un objectif de remobilisation de logements vacants de 10 logements, soit environ 8% du parc vacant de 2021 (dernier recensement identifié dans le rapport de présentation).

Le SCOT prescrit un objectif de 20% de remobilisation des logements vacants (cf. prescription P3, page 6 du DOO) parmi le parc vacant de 2014. Aussi, cet objectif paraît faible comparé à celui identifié dans le SCOT. Il est proposé d'émettre une recommandation afin que la commune envisage un taux de remobilisation de logements vacants un peu plus élevé.

Enfin, le SCOT définit un objectif de production de logements locatifs sociaux (LLS) de 15% pour les pôles d'appui. Or, le PADD n'identifie pas d'objectifs de production de LLS. Le secteur d'OAP n°4 prévoit 50% minimum de LLS mais cela équivaut à 8 LLS seulement. Ainsi, la production de LLS envisagée dans le PLU s'élève à seulement 8% de la production neuve. Il est proposé d'émettre une recommandation afin que la commune renforce la production de LLS à travers son règlement et/ou les OAP.

#### ⇒ Les formes urbaines

Le SCOT demande à ce que la production de logements individuels purs, pour les pôles d'appui, soit de 50% maximum dans les dents creuses stratégiques et les secteurs d'extension (cf. prescriptions P26 et P30, pages 15 et 17 du DOO), ce qui implique la production de 50% de logements individuels groupés et/ou collectifs en complément.

Le PADD du PLU affiche un objectif de limitation à 50% du nombre de logements individuels purs, et prévoit la production de logements d'habitat groupé et collectif.

Ce point est donc compatible avec les orientations du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux.

#### ⇒ Les densités

Le SCOT fixe les fourchettes de densités suivantes pour les pôles d'appui et la composante rurale (cf. prescription P23, page 14 et P29, page 16 du DOO) :

- Dans les dents creuses dites « génériques » : au moins 10 à 20 logt/ha
- Dans les secteurs en extension : 20 logt/ha

Le PADD du PLU identifie une densité moyenne de 18 logt/ha à l'échelle de la commune, et indique que cette densité devra être tendre vers 20 logt/ha dans les secteurs de projets.

Les objectifs de densité ainsi affichés dans le PADD sont compatibles avec les objectifs du SCOT.

#### ⇒ La localisation du développement / consommation d'espace

##### *Analyse de la consommation d'espace passée*

Le rapport de présentation fait état d'une analyse de la consommation d'espace sur la période 2011-2021 avec les données du CEREMA, complétée par celles du MOS local, produit par le syndicat mixte Comtat Ventoux. Cette analyse répond aux dispositions de la loi climat qui impose une analyse sur la période 2011-2021. Toutefois, elle ne répond pas aux dispositions du code de l'urbanisme qui demande également une analyse sur les 10 ans précédant l'arrêt du PLU (cf. article L.151-4 du code de l'urbanisme). Il est donc proposé d'émettre une recommandation de façon à ce que le rapport de présentation puisse être complété avec une analyse de la consommation d'espace sur la période (2014-2024 ou 2015-2025 en fonction de la disponibilité des données).

Entre 2011 et 2021, à partir des données du CEREMA, mises à disposition sur le portail national de l'artificialisation, la consommation d'espace représente environ 17,6 ha. Les données du MOS indiquent, quant à elles, une consommation d'environ 18,8 ha. La consommation d'espace a donc été estimée à 18 ha.

### *Analyse du potentiel de densification et de mutation de l'enveloppe bâtie*

L'analyse du potentiel constructible des zones urbaines et à urbaniser du futur PLU est intégrée dans le rapport de présentation. L'analyse porte à la fois sur le potentiel en dents creuses (parcelles non bâties) et le potentiel en divisions parcellaires (parcelles déjà bâties), dont la méthodologie est expliquée dans le rapport de présentation.

Un taux de rétention foncière est appliqué sur le potentiel à hauteur de 30% pour les dents creuses et 50% pour les divisions parcellaires.

Il est donc identifié un potentiel mobilisable d'environ 5,5ha dont 1,3 ha dents creuses, 1,5 ha en divisions parcellaires et 2,7 ha de grandes poches non bâties, après rétention foncière.

En complément de cette analyse, les résultats de l'accompagnement de la commune par le syndicat mixte Comtat Ventoux, relatifs à la déclinaison de la trajectoire ZAN ont été intégrés dans le rapport de présentation. En effet, celui-ci contient une analyse de la multifonctionnalité des sols des secteurs à enjeux. La valorisation de ces éléments est à souligner.

Enfin, l'analyse des tissus bâtis comprend également une analyse du PLU en vigueur. Or, il n'est précisé aucune date du « PLU en vigueur ». Une fois la révision approuvée, cela pourrait engendrer des confusions dans la lecture. Aussi, il est proposé d'émettre une recommandation afin que l'analyse du PLU en vigueur dans le rapport de présentation soit complétée des dates du PLU concerné.

### *Objectif de réduction de la consommation d'espace future*

Le PADD n'affiche pas d'objectif de modération de la consommation d'espace. Il indique seulement un objectif de « densité brute moyenne de 18log/ha », ce qui ne traduit pas un objectif de réduction de la consommation d'espace.

Toutefois, le rapport de présentation indique que la consommation d'espace devra être réduite de 50% à horizon 2035 par rapport à la consommation observée au cours de la décennie 2011-2021. Il indique que la consommation d'espace ne devra pas dépasser 5,5 ha d'espace NAF sur la durée de mise en œuvre du PLU puisque 3ha de consommation ont été estimés entre 2021 et 2023.

Le rapport de présentation indique que les possibilités foncières entraînant de la consommation d'espace, au sein de l'enveloppe bâtie, s'élèvent à 3,5 ha. Or, il n'est pas précisé si cette enveloppe bâtie correspond à l'enveloppe constructible du PLU. Et cela ne comptabilise pas non plus la potentielle consommation envisagée en dehors de l'enveloppe bâtie. Bien que l'objectif chiffré semble compatible avec la loi climat et résilience, donc avec l'objectif du SCOT qui prévoit, de manière générale, une réduction de la consommation d'espace de 50% à horizon 2035, il est proposé d'émettre une recommandation afin de compléter le rapport de présentation en précisant la consommation d'espace estimée au regard de l'enveloppe constructible du PLU.

### *Localisation du développement*

L'enveloppe constructible du PLU est cohérente avec l'EUE du SCOT. L'EUE de niveau 2 est respectée également, ne permettant que l'évolution des constructions existantes sans construction d'habitation nouvelle, donc sans extension du secteur. La coupure d'urbanisation entre le village et le secteur des Engarouines est donc respectée également. Cela est compatible avec le SCOT en traduisant l'objectif de limitation de l'étalement urbain.

### *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles*

Cinq secteurs font l'objet d'une OAP dont un spécifique à l'aménagement de l'entrée du village pour intégrer qualitativement la zone d'activités déjà existantes. Les quatre autres secteurs ont une vocation d'habitat. L'ensemble de ces secteurs prévoient la production de 45 logements minimum, soit 50% des besoins en logements identifiés dans le PADD.

Par ailleurs, l'aménagement de ces secteurs est conditionné à une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque OAP, ce qui sécurise le respect des principes identifiés dans les OAP.

Deux OAP thématiques complètent les OAP sectorielles.

D'une part, une OAP « approche bioclimatique » décline les grands principes (végétalisation, confort d'été/hiver, lutte contre les îlots de chaleur...) de la charte d'aménagement durable validée par le syndicat mixte Comtat Ventoux le 9 décembre 2025. Cette OAP innovante, et de qualité est à souligner.

D'autre part, une OAP concerne la mise en valeur des continuités écologiques.

### ➔ L'espace agricole

Le territoire de la commune est encore largement agricole, et l'objectif du PLU est bien de maintenir les activités existantes et favoriser leur développement.

#### *Zoom sur la question des constructions en zones agricoles*

La zone agricole est réservée strictement aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation, dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Par ailleurs, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées sous conditions.

Les extensions des bâtiments d'habitation sont également autorisées, en contiguïté d'un bâtiment d'habitation existant d'une surface de plancher minimale de 70m<sup>2</sup>, sans création de nouveau logement. Plusieurs niveaux d'extension sont autorisés, en fonction de la surface initiale du bâtiment, les surfaces totales ne pouvant dépasser 180m<sup>2</sup> maximum pour les secteurs indicés f1 et f2 (moins pour les zones A et N non indicées), et 250m<sup>2</sup> maximum pour les secteurs Nb.

Le règlement autorise également les annexes dans la limite de deux unités bâties sur une même propriété, d'une superficie maximum de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher chacune.

Les piscines sont autorisées, en complément. L'emprise au sol créée ne devra pas excéder 70m<sup>2</sup> plage comprise.

Les annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Elles devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

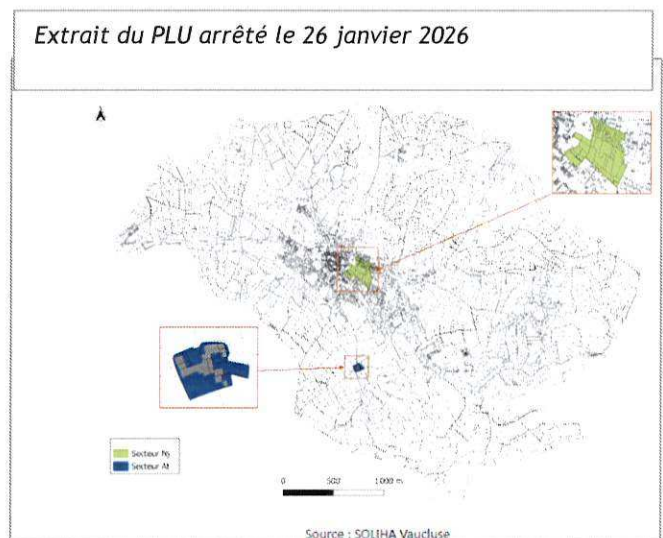
Enfin, le règlement intègre un principe d'écrans végétaux (haies anti-dérives) à implanter en bordure intérieure des parcelles constructibles en contact avec la zone agricole. Il est précisé que ces écrans végétaux doivent avoir une épaisseur, une hauteur et une densité de feuillage suffisante pour limiter les dérives.

#### *Les STECAL*

Deux STECAL sont identifiés dans le PLU de la commune. Ces secteurs ont différentes vocations : un hameau d'habitations avec possibilités d'activités hôtelières et un espace de jardin, au cœur du village.

Le secteur At (en bleu) n'autorise qu'une extension de 5% de la surface de plancher existante sur l'ensemble du secteur.

Et le secteur Nj (en vert) n'autorise qu'une construction, nécessaire à un équipement public (WC, rangement pour les jardins...) de 60m<sup>2</sup> maximum sur l'ensemble du secteur.



L'ensemble de ces éléments est compatible avec les orientations du SCOT en la matière.

### ➔ L'environnement, la trame verte et bleue et le patrimoine

Le SCOT a identifié peu d'éléments liés à la TVB sur la commune de Malemort-du-Comtat, essentiellement localisés au sud et à l'est de la commune. Ces éléments sont traduits dans le PLU à travers une OAP spécifique, et le PLU vient compléter la TVB plus finement à l'échelle communale, à travers notamment un règlement et zonage adaptés, identifiant spécifiquement les secteurs de réservoirs et corridors écologiques avec un indice « co » (enjeux écologiques) au sein des zones agricoles et naturelles. Des EBC sont également identifiés pour préserver ces espaces. Enfin, des secteurs indicés « zh » sont identifiés pour préserver les zones humides.

Par ailleurs, des secteurs sont délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver le patrimoine en pierre sèche (bories, murs de soutènement, murs d'enceinte...).

Ces éléments sont compatibles avec les orientations du SCOT en la matière.

### ➤ **Synthèse**

En synthèse, le projet de PLU de la commune de Malemort-du-Comtat tient globalement compte des enjeux identifiés dans le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, notamment par la volonté de limiter l'étalement urbain, densifier l'enveloppe urbaine existante tout en renforçant la préservation des espaces agricoles et naturels. Le PLU affiche également sa compatibilité avec le SCOT par la bonne prise en compte de la trame verte et bleue du territoire, respectant ainsi les fonctionnalités écologiques.

En synthèse, il est donc proposé d'émettre un avis favorable au projet de PLU arrêté le 26 janvier 2026, sous réserve de la prise en compte des recommandations suivantes :

- Envisager un taux de remobilisation de logements vacants plus élevé pour se rapprocher de l'objectif défini par le SCOT,
- Renforcer la production de LLS à travers son règlement/ et ou les OAP afin de se rapprocher de l'objectif défini par le SCOT,
- Compléter le rapport de présentation avec une analyse de la consommation d'espace sur la période (2014-2024 ou 2015-2025 en fonction de la disponibilité des données) de façon à répondre aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme,
- Préciser, dans le rapport de justification, les dates du PLU « en vigueur » analysé (p.126-127) pour éviter toute confusion après l'approbation du projet de révision du PLU,
- Compléter le rapport de présentation en précisant la consommation d'espace estimée au regard de l'enveloppe constructible du PLU et pas seulement l'enveloppe bâtie qui peut être différente.

**Après en avoir délibéré, par un vote à la majorité des suffrages exprimés ;**

#### Article un :

Emet un avis favorable sur le projet de révision du PLU de la commune de Malemort-du-Comtat arrêté le 26 janvier 2026 et transmis pour avis au Syndicat Mixte Comtat Ventoux le 2 février 2026, compte tenu des points de compatibilité suivants :

- les objectifs de développement démographique,
- les objectifs de densité et de diversification des formes urbaines,
- la localisation du développement,
- la préservation du foncier et de l'activité agricole,
- la préservation du paysage et le traitement de la trame verte et bleue.

#### Article deux :

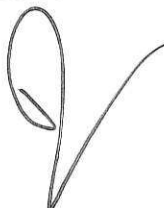
Emet les recommandations suivantes :

- Envisager un taux de remobilisation de logements vacants plus élevé pour se rapprocher de l'objectif défini par le SCOT,
- Renforcer la production de LLS à travers son règlement/ et ou les OAP afin de se rapprocher de l'objectif défini par le SCOT,
- Compléter le rapport de présentation avec une analyse de la consommation d'espace sur la période (2014-2024 ou 2015-2025 en fonction de la disponibilité des données) de façon à répondre aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme,
- Préciser, dans le rapport de justification, les dates du PLU « en vigueur » analysé (p.126-127) pour éviter toute confusion après l'approbation du projet de révision du PLU,
- Compléter le rapport de présentation en précisant la consommation d'espace estimée au regard de l'enveloppe constructible du PLU et pas seulement l'enveloppe bâtie qui peut être différente.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme,

Le secrétaire de séance

François ILLE



Le Président

Gilles VEVE

