



**PRÉFET
DE VAUCLUSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
Départementale
des Territoires de Vaucluse**

Service politiques d'aménagement et
d'habitat

Affaire suivie par : Xavier PIOT

Tél. 04 88 17 82 93

xavier.piot@vaucluse.gouv.fr

Carpentras, le **27 AVR. 2026**

LR + AR 2C 172 091 4337 7

Le Préfet de Vaucluse

à

Monsieur le Maire de Malemort du Comtat

Objet : Avis sur le projet arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Malemort

Pièce jointe : Avis de l'UDAP en date du 09/04/2026

Dans le cadre de l'association des services de l'État à la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Malemort du Comtat, vous m'avez adressé pour avis, en application de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 22 décembre 2025 et reçu le 27 janvier 2026.

Le présent avis s'inscrit dans le prolongement des observations émises lors des réunions d'association et résulte de l'analyse de l'ensemble des documents constitutifs du PLU. Il rend compte notamment du respect des principes généraux énoncés au travers des articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

1- Le projet urbain

1-1 Les perspectives démographiques et la politique de l'habitat

Malemort du Comtat, commune de 1952 habitants en 2022, selon les chiffres issus de l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), s'inscrit en tant que « village » au sein de l'armature territoriale du SCoT Arc Comtat-Ventoux, composée de 35 communes majoritairement rurales. Dans ces « villages », le territoire souhaite y préserver le cadre de vie, y conforter les activités traditionnelles et l'offre de proximité.

Services de l'État en Vaucluse

Direction Départementale des Territoires

84905 AVIGNON CEDEX 9

téléphone : 04 88 17 85 00

courriel : ddt@vaucluse.gouv.fr

Site internet : www.vaucluse.gouv.fr

La projection démographique retenue par la commune est cohérente avec l'objectif fixé par le SCoT qui est de 0,9 % par an. Elle reste toutefois supérieure à celle affichée dans le SRADDET PACA récemment approuvé (+0,4 %).

La commune prévoit ainsi de réduire son taux de croissance annuel moyen (TCAM) projeté de +0,8 % à l'horizon 2035, soit un accueil prévisionnel de 170 habitants supplémentaires et un nombre d'habitant par logement de 2,4. Cet objectif est pertinent au regard de son TCAM de +1,8 % sur la période 2016-2022.

Le PLU identifie ainsi un besoin maximum de 100 logements, répartis de la manière suivante : 75 logements destinés à l'accueil de nouveaux habitants, 15 en desserrement des ménages et 10 logements en résidences secondaires. 10 logements vacants seront à remettre sur le marché.

Je retiens l'objectif de la commune de fixer dans son projet de PLU une production d'au moins 15 % de logements locatifs sociaux (LLS).

1-2 La consommation foncière et stratégie de développement

La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050, assorti d'une première étape consistant à diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici 2030, par rapport à la période 2011-2020. Selon le portail national de l'artificialisation, la commune a consommé environ 16,9 ha d'ENAF entre 2011 et 2020.

Ainsi, pour la période 2021-2031, le potentiel maximal de consommation d'ENAF s'établit à environ 7,7 ha, après application de la réduction de 54,5 % prévue dans le SRADDET. La commune ayant déjà consommé près de 3,1 ha entre 2021 et 2024, il subsiste un potentiel d'environ 4,6 ha.

Le projet communal indique un besoin foncier en ENAF de 3,6 ha répartis essentiellement dans cinq OAP sectorielles localisées dans l'enveloppe urbaine. Les zones de projets n°2, 3 et 4 seront ouvertes à l'urbanisation dès approbation du PLU. La commune prévoit par ailleurs la création de 2 OAP thématiques "Bioclimatique" et "Trame verte et Bleue" (TVB). Je note à ce titre que l'OAP TVB est intégrée au règlement du PLU.

Il est également prévu deux STECAL. Le STECAL At à vocation touristique, permettra de valoriser un patrimoine bâti ancien très qualitatif. Le STECAL Nj sanctuarise un poumon vert au cœur de l'enveloppe urbaine qui accueille aussi des jardins.

Un seul ensemble bâti fait l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du CU. Localisé dans le hameau des Neyrons, la volonté de la commune est de pouvoir donner une fonction aux parties du bâtiment qui n'en ont plus.

1-3 Densités et typologie de logements

Il ressort de l'analyse des pièces du PLU, la possibilité d'optimiser la consommation d'espace via une augmentation de la densité de logements dans les zones d'extension urbaine. Les densités actuellement retenues dans le PADD (environ 18 logts/ha) et dans les OAP (autour de 16 logts/ha) pourraient être relevées afin de viser une densité globale de 20 logts/ ha.

Par ailleurs, je souligne que la commune entend fixer un objectif minimal de 50 % de logements abordables pour l'OAP N°4 du Touve. Cependant, la définition d'un objectif minimal de LLS pourrait également être réalisée sur les autres OAP. Aussi, il convient que la commune détaille davantage les formes de bâtis et le types de LLS envisagés sur l'OAP n°4.

2 – La préservation de l'environnement, du patrimoine et des paysages

2-1 Préservation des milieux naturels et de la biodiversité

Le PLU prend bien en compte les enjeux liés à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité.

2-2 Valorisation et préservation du patrimoine bâti

Malemort du Comtat présente un patrimoine bâti riche et varié. La liste des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU identifie sous forme de triangles rouges ces derniers. Cependant cette liste pourrait être étoffée comme cela est mentionné dans l'avis de l'UDAP joint en annexe. De plus, les OAP devront intégrer les cônes de vue et mettre en valeur les nouveaux stationnements.

3 – Eau et assainissement

3-1 Eau potable

Selon les prévisions retenues pour les zones urbanisables ouvertes, l'alimentation en eau potable pourra être assurée au regard de l'évolution démographique projetée dans le PLU.

La question de la gestion des eaux pluviales est abordée pour les zones urbanisées ou à urbaniser. Cette procédure d'élaboration du PLU intègre les principes de gestion des eaux pluviales et rappelle les doctrines départementales.

3-2 Assainissement

La commune de Malemort-du-Comtat a délégué sa compétence assainissement au Syndicat Rhône Ventoux. La STEP dispose d'une capacité résiduelle suffisante pour le développement de l'urbanisation sur la commune.

On note toutefois que le règlement des zones A et N est incomplet sur le volet "assainissement des eaux usées". Il ne précise pas la nécessité de disposer d'une installation d'assainissement non collectif en cas d'absence du réseau de collecte. Ce point devra être corrigé.

4 - La prise en compte des risques

4-1 Risque feu de forêt

Le risque feu de forêt est correctement intégré dans le PLU. Il faudra néanmoins mettre à jour l'annexe 11 concernant l'OLD (arrêté N° 84-2025-10-22-00004 relatif à la prévention des incendies de forêt par le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé dans les espaces exposés au risque d'incendie de forêt).

4-2 Risque inondation

Le territoire est concerné par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) du Sud-ouest Mont Ventoux approuvé le 30 juillet 2007. Si le PPRI est repris correctement dans les pièces du PLU, **il faudra intégrer l'entièreté des pièces composant le PPRI dans les annexes.**

4-3 Autres risques

Concernant les autres risques, je rappelle les obligations liées au risque de retrait/gonflement des argiles (RGA) dans les secteurs d'urbanisation (zone U et AU) concernés par un aléa moyen et fort. En effet, conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, une étude géotechnique préalable est obligatoire dans ces zones en cas de vente de terrain constructible ou en cas de construction.

Ces éléments mériteraient d'être présents dans le rapport de présentation.

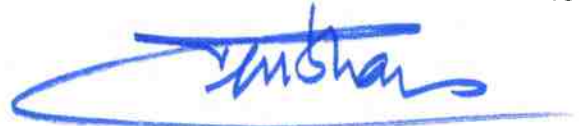
5- Conclusion

Le PLU prend en compte les enjeux du territoire et intègre les principes d'aménagement durable portés par le code de l'urbanisme.

En conséquence, j'émet un **avis favorable au PLU de Malemort du Comtat sous réserve que les observations formulées dans cet avis soient prises en compte dans le dossier qui sera issu de l'enquête publique, notamment celle concernant la prise en compte des risques.**

Les services de la DDT restent disponibles pour vous accompagner dans la prise en compte des remarques évoquées dans mon avis.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet de Carpentras,
Yoann TOUBHANS

A blue ink signature of Yoann TOUBHANS, written in a cursive style, with a horizontal line underneath it.