



- les **choix de développement** au sein du tissu urbanisé existant notamment à travers l'identification de 4 sites stratégiques de projet sur des secteurs de « dents creuses » ;
- la **prise en compte du bioclimatisme pour favoriser la mise en œuvre de projets adaptés et de qualité** à travers la réalisation d'une OAP thématique ;
- **l'attention particulière portée sur la valorisation et la protection du patrimoine** à travers des dispositions règlementaires adaptées.

Afin de renforcer la prise en compte des objectifs de préservation de la biodiversité et d'intégration paysagère, je vous propose quelques pistes d'amélioration qui pourraient être appliqués dans le règlement votre PLU ainsi que dans l'OAP consacrée à la Trame Verte et Bleue (TVB) :

- **Améliorer la lisibilité du zonage en faisant apparaître clairement la zone Nzh le long de la Nesque et la prolonger** sur l'ensemble du linéaire qui parcourt la commune ;
- **Préciser les enjeux liés à la préservation des éléments agro-naturels** (arbres isolés, haies, cabanons) indispensables à la survie de certaines espèces protégées au niveau de la plaine agricole à l'ouest de la commune en complétant l'OAP TVB ;
- **Assurer la préservation du corridor boisé situés sur la plaine agricole à l'ouest de la commune en particulier le long de la RD5**, permettant notamment l'intégration paysagère des constructions existantes, dans le règlement graphique et l'OAP TVB;
- **Préciser explicitement l'enjeu de conservation de l'aspect boisé sur les parcelles identifiées en « zones de respiration » au titre de l'article L 151-19** afin de garantir l'intégration paysagère des constructions dans le grand paysage.
- **Renforcer les prescriptions du règlement des zones U et AU concernant l'intégration des constructions à la topographie existante** en insistant davantage sur le respect de l'état naturel des terrains et la limitation au strict nécessaire des travaux de terrassement.

Vous trouverez les éléments détaillés en annexe de ce courrier. Les services du Parc naturel régional du Mont-Ventoux restent à votre disposition pour toutes informations ou compléments nécessaires.

Au regard de tous ces éléments, l'avis du Parc naturel régional du Mont-Ventoux concernant l'élaboration du PLU de Malemort-du-Comtat est **favorable**.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La Présidente du Parc naturel régional du Mont-Ventoux

Vice-Présidente de la Région Sud

Jacqueline BOUYAC

Jacqueline BOUYAC



*[Handwritten signature]*

## Analyse du projet de PLU aux regards des dispositions de la Charte du PNR Mont-Ventoux et des enjeux de préservation des patrimoines naturels et paysagers

### Contexte

La Charte du Parc du Mont-Ventoux définit des mesures de protection et de gestion des patrimoines naturels et culturels, de préservation des paysages, d'accompagnement de l'évolution des tissus urbains et villageois et de développement des énergies renouvelables dans le respect de la qualité et de l'authenticité du territoire.

C'est au regard des dispositions portées par la Charte et des actions mises en œuvre sur son territoire que le Parc a réalisé une analyse du projet de PLU de la commune de Malemort-du-Comtat.

### Protéger les patrimoines naturels et la biodiversité

Le Parc souligne **la bonne prise en compte des enjeux relatifs à la Trame Verte et Bleue traduits dans le PLU à travers différents outils du code de l'urbanisme** qui s'adaptent aux spécificités des espaces concernés.

**L'ensemble du secteur sud-est de la commune est identifié sur le Plan de Parc comme un secteur stratégique participant à la fonctionnalité écologique du territoire du Parc.** Il s'agit d'un secteur de mosaïque composé d'une alternance de terres agricoles et d'espaces boisés qui jouent à la fois un rôle de réservoir de biodiversité et de corridor écologique. Ce secteur à enjeux intègre une ZIB (zone d'intérêt biologique), une partie du périmètre de projet de l'Arrêté de Protection Préfectoral de Biotope (APPB) des gorges de la Nesque en cours de révision ainsi qu'un ENS (espace naturel sensible) au niveau de la forêt de Venasque en limite avec celle-ci. Dans cette logique, le PLU affirme le rôle central de cet espace, reconnaissant son rôle écologique, par des zonages permettant la préservation stricte des boisements et la limitation de la constructibilité du secteur (classement en zone Nco ou Aco associés aux Espaces Boisés Classés sur les boisements existants). Ces classements relativement fins permettent une différenciation entre terres cultivées et boisements contribuant ainsi à la préservation de la mosaïque de milieux fondement de la richesse écologique du secteur.

Cette partie de la commune est également concerné par un enjeu lié à **la présence de la Nesque qui joue un rôle essentiel dans la fonctionnalité écologique du territoire en tant que réservoirs de la trame bleue.** Le linéaire aquatique est repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement associé interdit toutes constructions dans une bande de 20m ainsi que tous travaux de nature à engendrer des incidences sur le corridor ou le profil géomorphologique. Il prescrit aussi la préservation de la végétation existante sur les berges ou la replantation avec des essences locales en cas de coupes ou d'abattages « légers » autorisés en marge du linéaire boisé. Le règlement précise que ces travaux d'entretien ne doivent pas remettre en cause l'intégrité du linéaire.

Le règlement écrit évoque également une zone Nzh de part et d'autre de la Nesque. Elle vient préciser les dispositions applicables à ses milieux associés : interdiction de nouvelles constructions, remblais, affouillement et exhaussements ainsi que tout ce qui est de nature à modifier le profil géomorphologique. Toutefois, cette zone naturelle indiquée n'apparaît pas clairement sur le plan de zonage alors qu'elle est affichée au niveau de la partie amont du cours d'eau (partie est) sur une cartographie de l'évaluation

environnementale (chapitre « incidences du PLU sur les composantes environnementales », Rapport de présentation, page 203). Il conviendrait de corriger cette incohérence en faisant clairement apparaître le zonage Nzh sur le règlement graphique. Il serait également intéressant de le prolonger sur l'intégralité du linéaire du cours d'eau, d'est en ouest (en incluant le secteur limitrophe à la commune de Venasque). Ce sous-zonage et la réglementation qui y est associée permettent des dispositions précises se référant à un zonage déterminé et adaptées aux enjeux territoriaux (contrairement à la bande de 20m évoqué dans les dispositions applicables au L 151-23).

Le Parc relève **un enjeu écologique important au niveau de la plaine agricole à l'ouest de la commune avec la présence d'espèces d'oiseaux protégés** tels que la chouette chevêche d'Athéna, le faucon crécerelle ou le rollier d'Europe. Le PLU assure sa préservation avec une zone A qui limite la constructibilité du secteur et encadre l'implantation des bâtiments agricoles ou d'habitation. Afin de s'assurer de la protection des milieux de vie indispensables au maintien de ces espèces menacées, il s'agirait d'assurer la préservation de la trame d'éléments agro-naturels (haies, bosquets, arbres isolés, cabanons...) au sein de cette zone agricole en précisant, par exemple, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) consacrée à la Trame Verte et Bleue.

**Enfin, le Parc souligne l'existence d'un enjeu particulier d'intérêt local à l'est de la commune de Malemort-du-Comtat avec la présence d'une continuité boisée partagée avec les communes voisines de Mazan et Venasque.** La présence de ces milieux boisés répond à un double enjeu à la fois écologique et paysager. Ils constituent un corridor de milieux forestiers au sein d'une zone agricole favorisant le fonctionnement écologique du secteur et la diversité de milieux favorable à de nombreuses espèces. Ils forment également un masque végétal permettant une bonne intégration paysagère des constructions existantes sur le secteur, en particulier depuis la RD 5 et les villages alentours. Afin d'assurer la préservation de ces boisements, il conviendrait de les identifier sur le règlement graphique, par exemple, par le biais de l'article L 151 du code de l'urbanisme, en y associant des dispositions adaptées permettant de garantir la préservation du couvert végétal. Pour plus de cohérence, il conviendrait également de compléter l'OAP thématique Trame Verte et Bleue avec l'identification de cet objectif.

#### Préserver et valoriser les paysages

Le Parc souligne la **bonne prise en compte des enjeux paysagers dans le projet de PLU au travers de la préservation des principales lignes de force du territoire**, indispensables au respect de l'identité des paysages du Mont-Ventoux ainsi qu'à leur valorisation.

**L'espace collinaire qui ceinture la zone urbanisée au sud, au nord et à l'est est identifié sur le plan de Parc comme un secteur à protéger** puisqu'il participe à la structure des paysages du territoire du Mont-Ventoux et la mise en valeur du village. Le PLU affirme sa préservation par des zonages adaptés : la limite de la zone urbanisée est maintenue, fixée par rapport au tissu urbanisé existant et la vocation agricole ou naturelle des espaces y est confirmée sur le règlement graphique grâce à un zonage limitant les nouvelles constructions (N ou A).

**La Charte identifie les « quartiers de campagne habitée » dont l'identité rurale doit être préservée** notamment par une densification limitée ou encore la préservation des couverts végétaux existants. Sur

la commune de Malemort-du-Comtat, il s'agit du secteur des Engarouines ainsi que le quartier des Pantalins situé le long de la route de Méthamis à l'est du village. Le PLU encadre la constructibilité de ces secteurs par l'utilisation d'un zonage Nb limitant l'évolution des constructions existantes en cohérence avec les enjeux paysagers et la capacité des réseaux. La limite d'urbanisation des quartiers est fixée par rapport à l'urbanisation existante, ce qui participe notamment au maintien de la coupure verte entre le village et le secteur des Engarouines. Le PLU contribue également à préserver leur identité paysagère en identifiant les parcelles boisées situées en cœur ou en lisière des quartiers, en tant que « zones de respiration » par le biais de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Afin de garantir la bonne intégration paysagère de ces secteurs dans le grand paysage et depuis les routes principales, il conviendrait de préciser explicitement l'enjeu de conserver « l'aspect boisé » sur les parcelles identifiées par le L 151-19 (au lieu d'évoquer la conservation de « l'esprit de trame de respiration de ces espaces » comme cela est rédigé dans le règlement écrit).

Pour mettre en scène la découverte du territoire, **la Charte identifie un enjeu d'amélioration de l'entrée de ville à l'ouest au niveau de la zone d'activité existante.** Le PLU encadre le développement de ce secteur par un zonage Ue dont les limites correspondent aux parcelles bâties existantes, ne permettant ainsi pas d'extension de la zone. Le Parc souligne également le choix de la réalisation d'une OAP sur la zone d'activité afin de mieux maîtriser la qualité. L'OAP décline des principes d'aménagement imposant un retrait des constructions par rapport aux voies, le maintien ou la création d'un cadre arboré, préconisant des arbres de différentes variétés ou la végétalisation des espaces de stationnement (pergolas végétales, bandes plantées).

Enfin, le Parc souligne **l'attention particulière portée à la préservation et la valorisation du patrimoine dans le PLU.** Les zonages définis au niveau du Château Saint-Félix contribue à la valorisation du monument dans le grand paysage (classement en zone Ap des terres agricoles alentours) ainsi qu'à la préservation de l'identité de l'édifice (zone At définissant des prescriptions architecturales pour encadrer l'évolution des bâtiments).

Le PLU contribue aussi au recensement et à la préservation du petit patrimoine diffus à l'échelle de la commune. Le Parc a accompagné la commune de Malemort-du-Comtat dans le cadre d'un inventaire du patrimoine de pierres sèches, en collaboration avec les associations locales, à travers l'élaboration d'une base de données cartographiques. Ce recensement a été traduit règlementairement dans le PLU. Le règlement graphique identifie les « secteurs à préserver issus du patrimoine de pierres sèches (bories, murs de soutènement, murs d'enclos, etc.) » dans lesquels la démolition ou la récupération de leurs éléments constitutifs sont strictement interdites. Il repère également les éléments ou bâtiments patrimoniaux ou encore les linaires d'arbres à protéger.

#### Favoriser un développement urbain maîtrisé ancré au territoire

Une des ambitions principales du projet porté par la commune de Malemort-du-Comtat à horizon 10 ans est d'accueillir 170 nouveaux habitants en cohérence avec les objectifs du SCOT en accompagnant la structuration de la trame villageoise et la reconquête des quartiers résidentiels et économiques.

**Le projet de développement de la commune passe essentiellement par la production des logements prévus au sein de l'enveloppe urbaine existante** (pas d'extension de l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine existante). Ces ambitions vont dans le sens des objectifs de la Charte qui vise à poursuivre le développement en priorité au sein des tissus urbanisés existants en accompagnant la reconquête des centres anciens et la valorisation des quartiers pavillonnaires existants.

Le PLU identifie quatre zones de projets stratégiques faisant l'objet d'OAP sectorielles dont la localisation est cohérente avec ces enjeux de la Charte, à proximité du centre-ancien et des principaux pôles équipements, donnant l'opportunité de favoriser les déplacements piétons :

- le site de la salle des fêtes, à proximité direct du centre-ville,
- le quartier du Touve, secteur en « dent creuse » situé au cœur du tissu pavillonnaire existant,
- le quartier du chemin de Caillet, secteur en « dent creuse » au sein du tissu pavillonnaire existant,
- le site des ferrailles, localisé au niveau des quartiers pavillonnaires récemment urbanisés, en limite avec l'espace naturel et agricole. Son urbanisation contribuera à combler l'enveloppe urbaine existante à proximité direct du pôle d'équipement sportif et culturel situé le long du chemin du Saint-Félix.

**Le Parc souligne également l'enjeu de valorisation de la silhouette villageoise pris en compte dans le PLU à travers la préservation de secteurs de respiration** (soumis au risque inondation) dans le tissu urbanisé existant. Il s'agit notamment de la délimitation d'une zone Nj au niveau des jardins du Touve à l'est du noyau villageois et le classement en zone Ap de terres agricoles en entrée de village à l'ouest du centre-ancien. La valorisation de ces secteurs contribue à la qualité villageoise et au maintien du cadre de vie malemortais.

#### Mettre en œuvre des projets de qualité et mettre en œuvre des projets de qualité

Le Parc souligne l'attention particulière donnée dans le PLU pour maîtriser la qualité des projets d'aménagement, d'ensemble ou individuels, dans le respect des particularités des sites dans lesquels ils s'inscrivent.

S'agissant des secteurs de développement stratégiques faisant l'objet d'OAP sectorielles, **le Parc partage les principes d'aménagement qui contribuent à inscrire les projets dans le respect de la trame paysagère existante**. Le PLU traduit cette ambition dans les OAP à travers des prescriptions spatialisées qui visent notamment à la préservation de la végétation existante ou à sa reconstitution, à la structuration des alignements bâtis en lien avec les principes du bioclimatisme ou encore à une desserte piétonne vers les quartiers environnants et le centre-villageois.

Le Parc souligne également l'attention particulière portée à la qualité des formes urbaines à travers la **définition d'une OAP consacrée à l'approche bioclimatisme qui s'applique à tous les nouveaux projets**. Celle-ci contribue à favoriser une approche de qualité dans l'ensemble des logements notamment ceux qui seront construits ponctuellement en densification du tissu constitué en abordant différentes thématiques : l'orientation des bâtis, les ouvertures des bâtis à privilégier, la végétalisation des espaces extérieurs la protection solaire et prise en compte de l'inertie des matériaux, les formes urbaines économes en énergie, la gestion alternative des eaux pluviales. Cette pièce du PLU reprend les principes

et illustrations du guide « *Demain, habiter le Ventoux - pour un développement adapté à l'identité rurale du Mont-Ventoux* » réalisé par le Parc.

**Enfin, le PLU définit des prescriptions concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère** applicables à toutes les constructions en zone U et AU. La Charte du Parc approuve la nécessité d'encadrer dans les PLU les actions de densification spontanée afin de permettre une nécessaire évolution des tissus urbanisés dans le respect de l'identité bâtie et de la valorisation des quartiers concernés. Ces dispositions pourraient être renforcées s'agissant en particulier de l'intégration des constructions à la topographie existante en insistant davantage sur le respect de l'état naturel des terrains et la limitation au strict nécessaire des travaux de terrassement. Le règlement actuel suggère que « les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte ». Il pourrait être complété en précisant, par exemple, que le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et que les terrains doivent être laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement devront être compatibles avec le site et limités au strict nécessaire (en évitant les accumulations de terres formant une butte).

