

COURRIER ARRIVÉ
04 MAI 2026
Malemort-du-Comtat

**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.

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.

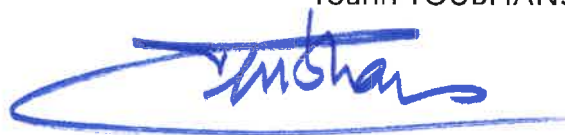
5- Conclusion

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.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

**Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de Vaucluse**
Affaire suivie par : Betty Alazard
Tél : 0488178710
betty.alazard@culture.gouv.fr

Avignon, le 09 avril 2026

A l'attention de Xavier PIOT (DDT84 – SPAH)
Et de Fabien JAMONT

Pièces jointes : Fiches Fédération Française des professionnels de la pierre sèche

Plan local d'urbanisme (PLU) de MALEMORT-DU-COMTAT Avis sur le PLU arrêté

Par mail en date du 9 février 2026, vous sollicitez mon service pour obtenir notre avis dans le cadre du projet arrêté du PLU de la commune de malemort-du-Comtat arrêté par délibération du conseil municipal le 26 janvier 2026.

Je vous recommande de solliciter également le SRA (Service Régional de l'Archéologie) pour ce qui concerne la thématique « archéologie ».

Analyse des enjeux identifiés par notre service concernant le patrimoine bâti, les sites et le paysage :

Les protections au titre des monuments historiques et des sites

Le territoire de la commune de Malemort-du- Comtat comporte un monument historique :

→ La fontaine de la Grande Porte, inscrite par arrêté du 28 octobre 1949

Parc naturel régional :

Par ailleurs, la commune s'inscrit dans le territoire du Parc naturel régional du Mont Ventoux dont la Charte s'applique depuis 2020. Il conviendra qu'elle soit prise en compte dans le projet de révision du PLU de la commune.

Les OAP

Le projet de PLU propose la création d'une OAP thématique sur la trame verte et bleue et cinq OAP sectorielles. L'OAP n°2, n°3 et n°4 sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du projet de révision du PLU.

D'une façon générale, il est recommandé que les éléments identifiés dans les principes d'aménagement rédigés soient retranscrits dans les schémas d'aménagement : les espaces de stationnement, les éléments patrimoniaux à préserver et à mettre en valeur s'il y en a (murs en pierres sèches par exemple, oratoires, arbres remarquables, etc), les réseaux d'irrigation ou fossés présents, etc.

- l'OAP n°1 (entrée de ville)

L'OAP porte sur l'aménagement d'un secteur d'activités en entrée de ville. Elle identifie un alignement d'arbres existants à conserver. Afin de s'assurer de sa préservation, il serait pertinent que cet alignement fasse l'objet d'une protection clairement identifiée sur la cartographie réglementaire (L 151-19 ou 23 ou encore EBC en fonction de ses caractéristiques et de son intérêt).

Les cônes de vue sur le Ventoux sont à identifier clairement et à mettre en valeur (notamment depuis la départementale 158 qui offre une large ouverture sur le grand paysage avec le Ventoux en toile de fond). Les aménagements à prévoir devront en tenir compte.

- l'OAP n°2 (secteur de la salle des fêtes)

L'OAP porte sur l'aménagement d'un espace commun avec un programme d'habitat individuel et collectif de 8 logements minimum en R + 1.

Le schéma d'aménagement devra identifier les perméabilités visuelles et les cônes de vue paysagère ou sur un point d'intérêt (comme l'église par exemple) pour assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Les perméabilités visuelles devront tenir compte des cônes de vue à identifier clairement et à mettre en valeur, notamment sur la silhouette du centre ancien et sur l'église.

- l'OAP n°3 (les Ferrailles)

L'OAP porte sur une opération d'aménagement d'ensemble pour de l'habitation individuel, collectif et/ou groupé (15 logements minimum en R + 1 au maximum).

L'accès aux véhicules et l'emplacement de la voie structurante devront être précisés.

Les perméabilités visuelles devront tenir compte des cônes de vue à identifier clairement et à mettre en valeur, notamment sur le centre ancien et sur l'église.

Emplacements réservés

L'emplacement réservé numéro 4, situé dans le cœur du centre ancien historique est fléché pour la création d'un espace de respiration.

Il est conseillé de concevoir le projet en lien avec les services du Parc du Ventoux. Il est également possible de prendre l'attache de notre service en amont du dépôt d'un dossier opérationnel.

Le patrimoine identifié au titre du L 151-19

Comme l'indique le rapport de présentation, la commune de Malemort-du-Comtat comporte un patrimoine bâti et paysager riche et varié, surtout le bâti du village : la grande porte, lavoir, fontaine, château, oratoires, église Notre-Dame-de-Calvias (ou Notre-Dame-de-l'Assomption), le château Saint Félix, le château Unang, chapelles, cabanons, constructions en pierres sèches, etc.

La carte réglementaire identifie avec un triangle rouge des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19. Il s'agit du château Unang, et d'une vingtaine de cabanons identifiés avec l'aide du parc naturel Régional du Ventoux, et d'un alignement d'arbres.

Vu la qualité architecturale, végétale et paysagère du village de Malemort-du-Comtat, cette liste devrait être largement complétée.

A minima, les éléments mentionnés dans notre porter-à-connaissance de juillet 2025 et dans le rapport de présentation (p 49 et suivantes) devront être identifiés :

- les remparts et ses portes (porte Saint-Félix et porte des Bourgades)
 - le portail de la République (seule la fontaine est protégée au titre des monuments historiques)
 - le Château Saint-Félix, ancienne résidence d'été des évêques de Carpentras
 - le mur de la peste
 - les bories
 - mais aussi le patrimoine paysager, comme les haies, les alignements d'arbres, les jardins publics et privés, les arbres remarquables (le rapport de présentation indique que la commune de Malemort compte de nombreux arbres remarquables mais un seul est protégé au titre du L 151-19
- Les jardins et espaces naturels associés à un ensemble architectural, qui représentent une respiration dans le tissu urbain, doivent être identifiés et préservés de l'urbanisation
- le patrimoine agricole, notamment les mas et bastides, pigeonniers, murs et murets, etc,
 - le patrimoine civil, notamment dans le centre ancien, de toutes les époques comme des maisons médiévales, Renaissance, des maisons de faubourgs, des bâtiments de l'époque moderne (XVII-XVIIIème siècle), des anciens hôtels particuliers, des villas, des châteaux, etc,
 - etc

Cette liste n'est pas exhaustive et pourrait s'appuyer sur les associations locales de défense du patrimoine ou encore sur le parc, qui peuvent aider la commune et son bureau d'étude à identifier le patrimoine bâti pour l'intégrer au projet de PLU.

Comme indiqué dans le dossier, le Parc naturel régional du Ventoux a lancé en octobre 2025 un recensement participatif du patrimoine vernaculaire sur les communes du parc.

Au-delà de la simple identification et représentation graphique, il est indispensable que les éléments à protéger au titre du L 151-19 fassent l'objet de fiches descriptives voire prescriptives, à annexer au règlement pour avoir une valeur réglementaire (avec la parcelle cadastrale concernée, la description et des photographies des éléments à protéger, un rapide historique, etc).

Le PLU insiste à juste titre, sur l'intérêt du patrimoine de pierres sèches, de type bories, murs de soutènement, mur d'enclos, etc. Le règlement aurait pu préciser les règles de restauration / réhabilitation de ce type d'architecture vernaculaire. Les fiches réalisées par la fédération française des professionnels de la pierre sèche peuvent être utilisées.

Le règlement écrit et graphique

De manière générale, pour compléter et/ou modifier les règles, la lecture des fiches conseils élaborées par les CAUE de la région et la DRAC est vivement conseillée. Elles se trouvent en ligne sur le site de la DRAC : <https://www.culture.gouv.fr/regions/drac-provence-alpes-cote-d-azur/aides-demarches/fiches-pratiques-conseil-technique-et-architectural-en-espaces-protéges-de-provence-alpes-cote-d-azur>

Les zones urbaines et à urbaniser

Pour les zones urbaines, nos remarques concernent surtout la zone UA (le centre) et la zone UB, des premières extensions du village autour du noyau historique, ainsi que les nouvelles zones à urbaniser (1AU).

Le règlement du PLU aurait mérité d'être plus spécifique sur les règles du centre ancien afin de permettre aux administrés d'anticiper pour que les travaux réalisés aillent bien dans le sens de la préservation et de la mise en valeur des qualités patrimoniales de la commune.

Article III.2 – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- pour les terrasses :

En zone UA, le règlement prévoit que les toitures – terrasses sont interdites. Pour plus de clarté, il conviendra de préciser que les terrasses « dites tropéziennes » sont également interdites.

- pour les toitures :

Le règlement ne propose aucune règle pour les couvertures.

Pour les bâtiments traditionnels du centre ancien, notre service demande des tuiles canal posées de courant et de couvert. De plus, il est demandé que les faîtages et rives soient maçonnés.

Il devra également ouvrir la possibilité de rénover et de restaurer les toitures existantes en tuiles plates de type « de Marseille » pour les bâtiments datant du XIXème et du XXème siècles, que ce soit des villas, des hangars ou des granges.

- pour les teintes :

Le rapport de présentation a bien identifié la présence des ocres dans le secteur de l'Arc Comtadin, et que ces gisements sont largement exploités. Il précise que les ocres sont employés dans les enduits dont ils rougissent les façades des villages. Ces éléments d'analyse doivent trouver une portée réglementaire dans la cartographie et dans le règlement.

Les teintes sont identifiées au regard de la gamme Parexlanko. Ce point de règlement devra être modifié car il est beaucoup plus pertinent de s'appuyer sur les teintes anciennes des enduits existants anciens du village que de privilégier une entreprise privée.

Un nuancier des teintes utilisées dans le village pourrait être réalisé, complété d'une analyse des techniques employées. Le règlement pourrait renvoyer à ce nuancier pour aider les pétitionnaires à connaître les teintes autorisables.

En complément, le règlement du PLU peut interdire les couleurs trop contrastantes dans le paysage comme le gris anthracite, le noir, le blanc pur et, les couleurs vives ou brillantes. Cette remarque vaut également pour les menuiseries ou autres éléments (grilles, clôtures, etc).

- pour les menuiseries

Le projet de règlement ne propose aucune règle pour les menuiseries. Notre service recommande que les matériaux, formes et teintes des menuiseries soient en cohérence avec le tissu urbain, l'architecture et la date de construction du bâtiment concerné. Sur le bâti ancien du centre historique, les menuiseries doivent être en bois. Les croisées sont généralement traitées à la française, avec deux vantaux comportant chacun trois ou quatre carreaux, séparés par des petit-bois.

- pour les clôtures

En zone UA, et d'une façon générale, les clôtures devront être cohérentes avec la séquence urbaine dans laquelle elles prennent place (hauteur, teinte, appareillage, matériaux, aspect, etc.). Elles devront être composées d'un mur bahut (d'environ 40/60 cm), et d'une grille qui pourra être doublée d'une plaque métallique posée à l'intérieur de la parcelle ou d'un grillage souple selon son environnement.

En complément de la protection du linéaire de l'allée de platanes identifiée au titre du L151-19 (Le Cours), le règlement devra poser des règles adaptées aux clôtures de part et d'autre de cette allée. Elles devront permettre la préservation des arbres existants et la mise en valeur de l'allée, notamment par les hauteurs (à limiter à la hauteur des clôtures anciennes existantes), aux matériaux (traditionnels), aux formes (simples), mais également à leur implantation (en retrait des arbres afin de conserver leur bon état sanitaire dans la durée et de les mettre en valeur), etc.

- pour les panneaux solaires

L'homogénéité du velum des toitures du centre ancien avec ses teintes devra être préservé. Les panneaux photovoltaïques ne doivent pas être autorisés sur les toitures en zone UA.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), le centre d'études et d'expertise sur les risques, la mobilité et l'aménagement (CEREMA), l'agence de l'environnement et de maîtrise de l'énergie (ADEME), les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) et la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) ont élaboré une approche commune qui a abouti à la réalisation de fiches conseils sur la performance thermique du bâti et sur l'utilisation de l'énergie solaire (pose de panneaux photovoltaïques) sur les constructions nouvelles ou anciennes et dans un contexte patrimonial. Elles sont toutes téléchargeables sur le site de la DRAC PACA :

<https://www.culture.gouv.fr/regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur/Politique-et-actions-culturelles/Transition-ecologique-en-Provence-Alpes-Cote-d-Azur/transition-ecologique-et-protection-du-patrimoine-performance-thermique-des-batiments-et-installation-de-panneaux-photovoltaïques>

Conclusion

Ainsi, l'UDAP donne un avis favorable sur le projet du PLU de la commune sous réserve de la prise en compte de nos remarques sur les sujets suivants :

- La complétude des schémas des OAP pour préciser les cônes de vue à identifier et mettre en valeur, l'emplacement pour les nouveaux stationnements, etc.
- La clarification du règlement avec des règles adaptées aux enjeux patrimoniaux et paysager, notamment la règle concernant les enduits (basé sur une palette d'une entreprise privée) et les énergies renouvelables.
- La complétude des éléments à identifier au titre du L 151-19, notamment pour le patrimoine bâti, et la réalisation de fiches afin de préciser ce qui est protégé.

Laurence DAMIDAUX

Architecte des Bâtiments de France

Chef de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine

