

# MALAUCCENE



DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



## Plan Local d'Urbanisme

### *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)*

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	HABITAT&DEVELOPPEMENT DE Vaucluse
B. WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB. PORHEL	Chargé de mission Urbanisme
X. DEFOSSEUX	Assistant d'études Urbanisme



## SOMMAIRE

---

<b>Préambule .....</b>	<b>2</b>
<b>Malaucène aujourd'hui .....</b>	<b>3</b>
<b>Malaucène demain : un projet communal d'une dizaine d'années.....</b>	<b>4</b>
<b>Orientations générales du PADD .....</b>	<b>5</b>
<b>Schéma de synthèse du PADD .....</b>	<b>10</b>

## **PREAMBULE**

---

### **Rappel réglementaire :**

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document clé du PLU. Il présente sous une forme simple et synthétique le projet du territoire retenu par la commune et ce sur une dizaine d'année.

Son contenu est régi par le code de l'urbanisme qui en définit le contenu et les attendus :

- Code de l'Urbanisme - Définition et contenu du Projet d'aménagement Durables- Article L123-1-3, modifié par LOI n° 2014-366 du 9 août 2015 - art. 193.

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...] »*

- Code de l'Urbanisme - Article R-123-3, modifié par Décret n° 2012-290 du 29 février 2012 - art. 18.

*« Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.*

*Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.*

*Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports. »*

## MALAUCENE AUJOURD'HUI

Commune à l'image encore fortement rurale et située dans une langue bordée sur 3 côtés par des massifs escarpés (Massif des Dentelles de Montmirail et Mont Ventoux), Malaucène, territoire marqué par la polyculture et la forêt, offre un cadre de vie agréable et bénéficie de la proximité d'agglomérations attractives (Vaison-la-Romaine et Carpentras).

Le village de Malaucène s'est installé en fond de vallée en raison de la présence de la source du Groseau offrant verdure et fraîcheur aux habitants de Malaucène. La force motrice de ce cours d'eau permit la production de nombreuses richesses à travers le fonctionnement de moulins à farine et à huile, d'usine à soie et d'une papeterie « Les Papeteries de Malaucène ».

Tout récemment, une zone d'activités artisanales intercommunale a été aménagée sur le territoire de Malaucène, venant élargir la diversité du tissu économique local. C'est dans un monde à la fois agricole, industriel et touristique (récemment) que Malaucène a trouvé la voie de son développement urbain en assurant une vraie mixité sociale et urbaine. Compte tenu de sa situation au sein d'un territoire en mutation, la commune est soumise à une pression foncière de plus en plus importante notamment du développement actuel de l'habitat résidentiel en milieu rural qui offre un cadre de vie très prisé actuellement. Suite à la fermeture des papeteries, la reconversion du site constitue un des enjeux majeurs du projet de développement communal.



## **MALAUCENE DEMAIN, UN PROJET COMMUNAL D'UNE DIZAINE D'ANNEES**

Consciente de la nécessité d'organiser son développement, la commune de Malaucène désire s'inscrire dans un projet d'aménagement durable. Sur la base du diagnostic qui a permis d'identifier les besoins de la commune et les enjeux auxquels elle est confrontée, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a ainsi été élaboré. Un des enjeux majeurs pour Malaucène est de maintenir une vie de village dynamique, notamment par le maintien des services et des commerces, le renforcement de l'activité économique liée au tourisme, et la création d'équipements publics, afin que Malaucène ne devienne pas à long terme un village-dortoir. Les orientations qui y sont proposées en matière d'urbanisation tiennent compte notamment de la capacité des équipements publics de la commune, mais également de la protection des espaces naturels et agricoles

Depuis 1999, la population de Malaucène connaît une croissance démographique qui ralentit. Elle a ainsi atteint un taux de croissance annuel moyen de 0,7% entre 1999 et 2007, puis de -0.1% entre 2007 et 2012. Aujourd'hui, la population de Malaucène est estimée à environ 2850 habitants.

L'objectif poursuivi par les élus pour les 10 années à venir, serait de redynamiser cette croissance démographique et **permettre l'accueil d'environ 330 habitants supplémentaires en 10 ans (soit un TCAM de 1.1%)**. Depuis 1999 le nombre de personnes par logements est passé de 2.6 à 2.25. Si cette tendance se poursuit d'ici 10 ans, le nombre moyen d'occupants par logement pourrait être de 2.2 environ.

Les objectifs démographiques de 330 nouveaux habitants souhaités par la commune, correspondent à des besoins en logements de **150 unités concernant l'accroissement démographique**.

De plus, le phénomène de desserrement des familles nécessite d'anticiper la création de résidences principales pour maintenir la population résidente ; cela correspond à **des besoins en logements de 30 unités**. Le maintien de la population résidente et l'accueil d'une nouvelle population déterminent **la création d'environ 180 nouveaux logements d'ici 10 ans**.

Malaucène compte plus de 20 % de résidences secondaires sur son territoire, et la municipalité souhaite conserver cette part de ce segment du parc dans ces proportions actuelles compte tenu de ce que cela apporte à la commune. Ainsi afin de conserver 20% de résidences secondaires dans le parc de logements, il convient de **prévoir la création d'une quarantaine de nouvelles résidences secondaires**.

De plus, il convient de retirer **une trentaine de logements pour tenir compte de la densification de l'existant** (division de grands logements en T1/T2, division parcellaire, ...). Les élus souhaitent poursuivre les efforts de réduction du taux de vacance du parc **en favorisant la remise sur le marché d'une quinzaine de logements, notamment dans le centre ancien. Enfin, la réhabilitation de l'ancien E.H.P.A.D. du Centenaire devrait apporter environ 30 logements**.

**Ainsi, la production de logements nouveaux sera d'environ 150 sur du foncier nu (dents creuses, poche non urbanisée).**

En se fixant comme objectif de modération de consommation de l'espace une densité de 20 logements par hectare, on augmente la densité de ces 10 dernières années, permettant ainsi d'assurer une densification de l'urbanisation sur le territoire. Ainsi, en réalisant en moyenne 20 logements par hectare, environ 10 hectares seront nécessaires pour permettre l'accueil de cette nouvelle population (en ayant inclus la rétention foncière, les bâtiments autres que les logements dans les zones constructibles, ...).

**Le projet des élus est de maîtriser le développement de la commune, à travers trois grandes orientations qui sont :**

**1. Maintenir l'identité du village**

**2. Soutenir une diversité économique**

**3. Protéger les richesses du territoire**

**4. Assurer un développement responsable**

## **ORIENTATIONS GENERALES DU PADD**

# 1. Maintenir l'identité du village

Malaucène souhaite relancer la croissance de la population en assurant un équilibre intergénérationnel. Malaucène ambitionne de maintenir un centre de village vivant avec une mixité sociale et urbaine, et préserver la qualité de vie, notamment pour les anciens de Malaucène.

L'objectif est de disposer d'une chaîne de logements complète, inscrite dans une logique de parcours résidentiel, pour répondre aux besoins de sa population actuelle et future, tout en favorisant l'accueil de jeunes ménages.

Pour cela, il est nécessaire de soutenir une politique de mixité intergénérationnelle engagée sur la commune de Malaucène en proposant de nouvelles formes de résidences pour les personnes retraitées et proposer une solution pour l'amélioration des conditions de vie et d'hébergement des personnes résidant à la Maison de retraite du Centenaire.

Elle envisage son projet de développement urbain articulé autour de plusieurs aspects :

- en organisant les secteurs urbains existants,
- en développant l'urbanisation en continuité des zones urbaines existantes et à proximité des réseaux,
- en assurant un développement harmonieux du village en tenant compte des besoins présents et futurs,
- en proposant emplois, logements et services,
- en développant de l'habitat et de l'hébergement touristique haut de gamme à l'ouest de la zone des papeteries, sans porter atteinte à la création d'activités et aux autres hébergements touristiques à l'est à la zone.

## 1.1 Redynamiser l'essor démographique

- Maintenir la population actuelle et favoriser la croissance démographique du village ;
- Permettre l'accueil de 330 nouveaux habitants d'ici 10 ans (soit un TCAM de 1.1%) ;
- Conserver la proportion de résidences secondaires autour de 20% ;
- Permettre par conséquent la construction de 150 logements supplémentaires d'ici 10 ans sur foncier nu, soit un besoin en foncier de 10 hectares environ (avec une densité moyenne de 20 logements / hectare) ;
- Préserver le hameau de Veaux.

## 1.2 Maintenir une population diversifiée

- Maintenir et renforcer la mixité au sein de la population ;
- Privilégier l'accueil et le maintien de jeunes ménages sur la commune ;
- Inciter l'accueil d'une population active sur la commune ;
- Permettre aux personnes âgées de pouvoir rester sur la commune ;
- Poursuivre l'accueil de résidents secondaires de manière raisonnée.

## 1.3 Encourager des formes d'habitat variées

- Rééquilibrer le parc de logements en oeuvrant pour la création de logements de petite taille (T2/T3) afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, et notamment des jeunes ménages ;
- Mettre en place des programmes de logements locatifs sociaux (10% de la production nouvelle) ;
- Développer l'offre de logements en accession à la propriété pour les jeunes ménages et les primo accédants ;
- Organiser la diversification du type d'habitat dans la production nouvelle : 50% d'habitat individuel maximum, 40% d'habitat groupé et 10% d'habitat collectif ;
- Inciter la mise en location des logements vacants ;
- Créer les conditions nécessaires pour permettre l'implantation d'une structure destinée à l'accueil des personnes âgées autonomes dans le village ;
- Développer de l'habitat présentant une grande qualité environnementale à l'ouest de la zone des papeteries.

## 2. Soutenir une diversité économique

Malaucène bénéficie d'un tissu économique diversifié mais fragile qui se caractérise par un nombre importants d'activités touristiques, artisanales et commerciales. Malaucène joue également un rôle de pôle de services de proximité.

Le devenir du site des anciennes papeteries, situé au Sud-Est du village constitue un enjeu majeur du PLU. Tout d'abord, il faut préciser que dans le cadre de la reconversion des papeteries, les élus ne souhaitent pas créer d'activités commerciales qui pourraient entrer en concurrence avec celles implantées dans le village.

L'activité touristique, depuis quelques années, fait partie intégrante des ressources économiques produites sur le territoire de Malaucène. Pour assurer le maintien de ce tissu économique diversifié, des solutions adaptées par branche d'activités sont à prévoir, notamment en apportant une complémentarité à l'offre existante en hébergements touristiques. C'est pourquoi, à l'ouest du site des papeteries serait prévu le développement d'activités économiques nouvelles, alors qu'à l'est, la commune souhaite implanter des activités touristiques liées au sport avec des hébergements qui devront respecter la qualité environnementale du secteur.

Pour les activités présentant des risques de nuisances (principalement les activités artisanales), il conviendra de les maintenir hors des zones urbaines et d'assurer leur possibilité de développement.

Concernant les services marchands et les commerces, il conviendra de favoriser leur retour dans le centre. Enfin, il paraît essentiel de conforter la place de l'agriculture sur le territoire communal en valorisant et en encourageant le développement de son potentiel économique.

### 2.1 Conforter le tissu économique local

- Favoriser l'implantation de commerces de proximité dans le centre afin de conserver le dynamisme de cœur villageois et de maintenir une certaine mixité des fonctions ;
- Permettre l'implantation d'activités artisanales sur le territoire ;
- Conserver la zone d'activité « la Croix de Florent » et finir son urbanisation ;
- Permettre une réaffectation des bâtiments des anciennes papeteries pour l'accueil d'activités.

### 2.2 Développer la vocation touristique

- Conforter la vocation touristique de la commune ;
- Assurer une complémentarité dans l'offre d'hébergement touristique ;
- Permettre la réalisation d'un hôtel haut de gamme à l'ouest du site des anciennes papeteries ;
- Valoriser les sites des papeteries et des plâtrières du Groseau dans le cadre de programmes touristiques ;
- Prévoir l'accueil d'activités économiques (blanchisserie, sport, cyclisme,...) liées aux nouvelles installations entre le site actuel à l'Est et celui à l'Ouest ;
- Maintenir le taux de résidences secondaires autour de 20% ;
- Rendre possible la réalisation de gîtes en lien avec les exploitations agricoles.

### 2.3 Maintenir l'activité économique issue de l'agriculture

- Encourager le développement de l'agriculture en tant qu'activité économique productive et créatrice d'emplois ;
- Protéger les terres agricoles ayant un fort potentiel agronomique ;
- Définir un zonage et un règlement qui permettent aux exploitations agricoles de se développer et de s'adapter aux évolutions ;
- Permettre une diversification des sièges d'exploitation (locaux de vente directe, gîtes, etc.)
- Maintenir l'image de qualité du terroir agricole.

## 3. Protéger les richesses du territoire

Le souhait de la municipalité de Malaucène est de maîtriser le développement de l'urbanisation en privilégiant la l'utilisation des espaces déjà ouverts à la construction et les espaces bien équipés, ainsi que la réutilisation des friches, dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles.

Même si elle n'augmente plus, Malaucène connaît une croissance démographique constante depuis plusieurs décennies. Cette croissance n'est pas sans conséquence sur les besoins en équipements publics et en déplacement, y compris en terme de déplacement doux (piéton, vélo...). Un développement harmonieux de la commune nécessite quelques améliorations en matière d'équipements publics, d'espaces publics et d'infrastructures.

Enfin, il faudra également intégrer la présence des risques dans le développement de la commune, et plus particulièrement les risques inondation et incendie de forêt.

### 3.1 Contribuer au maintien et à la protection des espaces agricoles

- Maintenir et valoriser le paysage rural et agricole ;
- Soutenir et renforcer l'activité agricole existante ;
- Protéger les zones agricoles en y empêchant le mitage ;
- Classer en zone agricole uniquement les terres présentant un potentiel agronomique ;
- Protéger les terres agricoles par un zonage et un règlement adaptés en autorisant uniquement les occupations du sol nécessaires aux exploitations agricoles.

### 3.2 Préserver les espaces naturels remarquables

- Éviter le mitage dans les zones naturelles ;
- Protéger les grands espaces naturels structurants de la commune (Est et Sud-Est avec les reliefs du Mont Ventoux et Ouest avec le massif de Dentelles de Montmirail ) ainsi que les boisements et les ceintures vertes ;
- Maintenir les continuités écologiques majeures ;
- Protéger les cours d'eau et leurs ripisylves ;
- Assurer la protection des vues les plus remarquables.

### 3.3 Valoriser les paysages et le patrimoine bâti

- Protéger les cônes de vue sur le village depuis les grands axes routiers ;
- Structurer et organiser le développement à proximité du centre ancien et limiter les atteintes aux paysages ;
- Valoriser les secteurs les plus sensibles depuis la RD938, en maintenant le caractère non bâti de ces espaces ;
- Mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti ;
- Permettre la réhabilitation du bâti agricole d'intérêt architectural ou patrimonial ;
- Promouvoir la qualité architecturale du bâti.

## 4. Assurer un développement responsable

L'objectif est ici de maîtriser le développement de la commune grâce à une organisation cohérente de l'urbanisation, en lien avec les équipements existants et les objectifs de développement démographique affichés. Cette définition des vocations de l'espace permettra également d'assurer et d'assurer une gestion durable du territoire en promouvant une utilisation économe de l'espace et respectueuse de l'environnement (prise en compte des risques naturels), tout en prenant en compte la problématique des déplacements.

### 4.1 Promouvoir une urbanisation moins consommatrice d'espace

- Délimiter les zones constructibles en accord avec la capacité souhaitée d'accueil de nouveaux ménages ;
- Fixer des limites franches à l'urbanisation et urbaniser en continuité du bâti existant
- Densifier l'urbanisation autour du centre ancien ;
- Éviter l'étalement urbain et urbaniser en continuité du village ;
- Favoriser le remplissage des dents creuses ;
- Promouvoir la qualité environnementale dans les futures opérations d'aménagement (constructions bioclimatiques par exemple).

### 4.2 Organiser et structurer les déplacements

- Prendre en compte la problématique des déplacements dans le développement de la commune ;
- Proposer un mode d'urbanisation qui minimise les déplacements motorisés ;
- Aménager les rues dans le centre du village et le tour de ville ;
- Répondre aux problèmes de stationnement dans le centre du village ;
- Organiser des cheminements piétonniers ;
- Remettre en valeur les sentiers ;
- Prévoir la création de « parking de délestage » en entrée de village.

### 4.3 Garantir l'adéquation entre développement et équipements

- Urbaniser en priorité les secteurs déjà équipés par les réseaux ;
- Proposer une urbanisation qui assure une maîtrise des coûts d'équipements pour la commune
- Favoriser le déploiement de réseaux de communications numériques (fibre optique, antenne de téléphonie mobile, ...)
- Prévoir les équipements publics nécessaires à la qualité de vie sur la commune.

### 4.4 Intégrer les risques naturels

- Limiter l'exposition aux risques naturels des zones constructibles ;
- Intégrer le risque inondation ;
- Intégrer la préoccupation du risque feu de forêt dans les secteurs déjà urbanisés.

## **SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD**

# SCHEMA SYNTHETIQUE DU PADD DE MALAUCENE

