

MALEMORT DU COMTAT

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
C. MIROUX	Directrice
J.B. PORHEL	Responsable Urbanisme
R. FAREL	Assistante d'études Urbanisme



PIECE N° **2**

Plan Local d'Urbanisme

Révision n° 1

*Projet d'Aménagement et
de Développement Durables
(PADD)*

19/10/2026

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
MALEMORT-DU-COMTAT AUJOURD'HUI.....	4
MALEMORT-DU-COMTAT DEMAIN	5
ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	6
1. CONSERVER « L'ESPRIT VILLAGE » DE MALEMORT-DU-COMTAT	7
1.1. Conforter la mixité intergénérationnelle.....	7
1.2. Fluidifier le parcours résidentiel des habitants	7
1.3. Œuvrer pour le maintien du cadre de vie malemortais	8
2. ORGANISER ET STRUCTURER LA TRAME VILLAGEOISE	9
2.1. Privilégier une urbanisation autour du cœur de vie.....	9
2.2. Favoriser l'activité économique sur la commune	9
2.3. Mettre en œuvre un aménagement plus durable	10
3. PRESERVER ET REVELER LES RICHESSES DU PATRIMOINE	11
3.1. Conserver les milieux naturels présents sur la commune.....	11
3.2. Valoriser le potentiel agricole communal.....	11
3.3. Sauvegarder les éléments paysagers et patrimoniaux	12
SCHEMA DE SYNTHSE DU PADD	13

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'années.

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 et de Développement Durables – Article L.151-5, Modifié par la Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 – art.15 (V)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L.4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L.4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L.4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L.123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L.151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

MALEMORT-DU-COMTAT AUJOURD'HUI

Malemort-du-Comtat est une commune attractive de 1 935 habitants (au dernier recensement Insee de 2021), située au centre du département de Vaucluse. Elle fait partie de la Communauté de Communes Ventoux-Sud (CCVS) qui regroupe 11 communes, et est intégrée au SCoT de l'Arc Comtat Ventoux.

La commune se positionne au sein de l'entité paysagère de l'Arc Comtadin. Au cœur des massifs du Ventoux, des Dentelles de Montmirail, du Plateau d'Albion et des Monts du Vaucluse, Malemort-du-Comtat bénéficie d'une position géographique intéressante puisqu'elle se situe à proximité de Carpentras (10 km), troisième plus grand pôle urbain de Vaucluse.

Le territoire communal est marqué par la prédominance de la vigne et des vergers. La Nesque longe la limite Sud de la commune et constitue la continuité écologique majeure. La présence de cet écosystème est un apport de richesse sur le plan paysager, écologique et naturel. La topographie joue également un rôle clé sur Malemort, offrant une diversité paysagère et des points de vue sur les villages voisins.

Malemort-du-Comtat est une commune dynamique et attractive avec une croissance constante depuis 1982 (+2.2% par an), avec même une hausse du Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de 2.6% sur la période 2010-2015 et une répartition relativement homogène des classes d'âges. Le parc de logements, dont l'évolution est étroitement liée à celle de la population est en constante augmentation, d'autant plus que la commune connaît la tendance nationale du desserrement des ménages. Récemment, une diversification des typologies de logement a vu le jour par la construction de logements groupés ou de petits collectifs même si les grands logements dominent encore. Cette mixité de logement doit être encouragée. La commune dispose d'un panel d'équipements publics intéressants et nécessaires pour la vie quotidienne des habitants (écoles, équipements sportifs...).

Par ailleurs, la commune présente une dynamique économique significative, marquée par la présence de plusieurs entreprises actives et d'un réseau associatif développé et diversifié. Aujourd'hui, les élus souhaitent développer les commerces dans le centre du village afin de redynamiser ce dernier. Les habitants de la commune présentent un taux d'activité plus élevé qu'à l'échelle de la Communauté de Communes. En revanche, la majorité d'entre eux travaillent en dehors de la commune notamment dans les pôles urbains environnants (Carpentras, Avignon et Montoux).

La fonction touristique est importante pour Malemort-du-Comtat du fait de son positionnement géographique. Le territoire communal présente de multiples éléments attrayants (proximité des Gorges de la Nesque, Ventoux, patrimoine, loisir...) et dispose de quelques lieux d'hébergement, notamment le camping.

L'enjeu est de pouvoir conserver « l'esprit village » de Malemort-du-Comtat en maintenant la croissance démographique et l'activité économique en cœur de village tout en préservant et révélant les richesses du patrimoine communal.

MALEMORT-DU-COMTAT DEMAIN

Le diagnostic et l'état initial, exposés dans le rapport de présentation ont permis de dégager des besoins et des enjeux en matière d'aménagement et de développement du territoire communal. La problématique de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces est aujourd'hui un élément central en matière de planification qui implique que sa limitation devienne un des principales préoccupations affichées dans les documents d'urbanisme.

En 2022, la commune compte environ **2 000** habitants. L'objectif poursuivi par les élus pour les prochaines années serait de veiller à maintenir une croissance démographique raisonnée et ainsi porter la population communale à environ **2 170** habitants en 2035 (**+170 habitants**). Cela correspond à un Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de + 0.8%.

Afin de répondre à l'ensemble des paramètres liés aux enjeux d'évolution démographique, environ **100 logements** devront être prévus :

- ❖ Environ **75** logements pour l'accueil de la nouvelle population ;
- ❖ Environ **15** logements pour répondre au desserrement des ménages ;
- ❖ Environ **10** logements pour prendre en compte que des résidences principales deviennent des résidences secondaires (10% du besoin total de logements).

Parmi ces 100 logements, environ 10 devront être remis sur le marché afin de diminuer la part de logements vacants sur la commune.

Au cours des dix dernières années, la densité de logements observée était d'environ 11 à 12 logements par hectare et la consommation foncière au cours de cette période, toutes destinations confondues a été d'environ 14 hectares. En se fixant comme objectif de modération de consommation de l'espace, une densité moyenne brute de **18 logements par hectare** au sein du tissu existant et de tendre vers **20 logements par hectare** dans les nouvelles opérations d'aménagement, entre **5 et 5.5 hectares** environ seront nécessaires pour l'accueil de cette nouvelle population. Des logements sous forme individuelle ne devront pas excéder 50% du total des logements créés.

Le développement de l'urbanisation sur la commune se fera uniquement au niveau du village dans les limites actuelles de l'urbanisation. L'objectif est de maîtriser et organiser l'urbanisation sur les grandes poches non-bâties.

Sur cette base, les élus de Malemort-du-Comtat ont défini un ensemble d'orientations générales qui constituent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces grandes orientations constituent un cadre de référence du projet porté par le PLU dans le temps.



ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1. CONSERVER « L'ESPRIT VILLAGE » DE MALEMORT-DU-COMTAT

La commune souhaite favoriser l'implantation durable d'une nouvelle population, notamment celle de jeunes ménages aux parcours diversifiés. Il s'agit également d'apporter des réponses adaptées aux besoins des seniors. L'ambition de la municipalité est donc de favoriser une dynamique de croissance démographique tout en disposant d'une chaîne de logements complète pour répondre aux besoins de sa population actuelle et future. L'objectif est de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle.

Par sa situation et son cadre de vie préservé, le territoire communal est aujourd'hui très attractif. En ce sens, la commune souhaite poursuivre ses actions en faveur d'une revitalisation du village.

1.1. Conforter la mixité intergénérationnelle

- Maintenir la croissance de la population afin de favoriser « le vivre-ensemble » : accueillir d'ici 10 ans 170 personnes soit un taux de croissance annuel moyen de 0.8%.
- Faciliter le maintien et l'accession de jeunes ménages.
- Permettre l'arrivée de familles avec des revenus modestes.
- Accompagner le parcours de vie en favorisant le maintien des personnes âgées sur la commune.

1.2. Fluidifier le parcours résidentiel des habitants

- Proposer une offre de logements adaptée soit environ 100 logements d'ici 10 ans.
- Favoriser le caractère résidentiel du village, et notamment autour du centre historique.
- Privilégier la remise sur le marché de logements vacants (10%).
- Organiser la diversification du type d'habitat en limitant à 50% la réalisation de logements individuels purs, et prévoir la réalisation d'habitat groupé et collectif (petit collectif) au sein des secteurs de projet (zones AU).
- Promouvoir la réalisation de logements de petites tailles (du T2 au T4) pour diversifier l'offre en logements.
- Tenter de limiter la part de résidences secondaires dans le parc de logements de la commune (10%).

1.3. Œuvrer pour le maintien du cadre de vie malemortais

- Proposer un centre historique accueillant.
- Organiser le stationnement communal afin de répondre aux problèmes identifiés et de rendre plus accessible le centre du village.
- Développer les cheminements piétons entre les quartiers résidentiels, les zones de stationnement et le centre du village.
- Maintenir et développer les équipements existants (sportifs, scolaires, voiries, réseaux).
- Maintenir la crèche intercommunale Chemin de Pra-Marri.
- Conserver le quartier des Jardins du Touve.
- Créer une zone de loisirs dans le secteur de Pra-Mari.

2. ORGANISER ET STRUCTURER LA TRAME VILLAGEOISE

Les élus souhaitent voir se développer l'urbanisation autour et à proximité du centre historique en veillant à protéger la qualité paysagère du site. En effet, l'objectif est d'organiser une urbanisation autour des groupes d'habitation dans le respect du milieu agricole et naturel. Cette organisation est essentielle et permettra d'assurer et d'assumer une gestion durable du territoire. Ce développement sera maîtrisé grâce à un aménagement cohérent de l'urbanisation, en lien avec les équipements existants et les objectifs de développement démographique voulus par les élus.

Le développement urbain de Malemort-du-Comtat doit s'accompagner d'un développement économique fort et diversifié, justifiant ainsi sa place en tant que pôle de proximité. Ainsi, l'un des enjeux majeurs en terme économique sera de conforter et d'accueillir de nouvelles activités économiques, notamment en centre de village et sur la zone d'activités en entrée de village.

2.1. Privilégier une urbanisation autour du cœur de vie

- Poursuivre la redynamisation du centre historique.
- Densifier le village en priorisant l'urbanisation de foncier au sein de la zone constructible – zone raccordée au réseau d'assainissement collectif -.
- Ne pas développer l'urbanisation de secteurs dont l'aménagement est incompatible avec la capacité des réseaux (notamment les Engarouines).
- Veiller à l'intégration des futurs logements s'harmonisant avec l'architecture des constructions existantes.
- Préserver de toute construction les secteurs urbanisés impactés par le risque inondation fort (Pra-Marri, Sainte Anne...).

2.2. Favoriser l'activité économique sur la commune

- Favoriser le développement de l'activité de camping, activité spécifique liée au tourisme.
- Réserver et développer l'implantation de commerces en centre de village afin de maintenir sa vitalité.
- Conserver l'activité de la carrière dans le périmètre actuel, tout en prenant en compte sa dimension paysagère.
- Maintenir la zone d'activité à l'entrée ouest du village tout en veillant à une meilleure intégration dans son environnement.
- Encourager un tourisme rural authentique sans nuire au caractère agricole du territoire.

2.3. Mettre en œuvre un aménagement plus durable

- Maintenir et développer les espaces verts et de respirations dans le village.
- Favoriser une conception bioclimatique du bâti jusqu'à l'échelle de la commune pour une adaptation au changement climatique.
- Encourager les initiatives collectives en faveur de l'environnement comme les potagers, les conteneurs collectifs, compostage...
- Développer les modes de déplacements doux entre les zones d'urbanisation et les futures opérations d'aménagement.
- Accompagner le développement des énergies renouvelables en veillant à ne pas nuire aux paysages et l'utilisation du foncier agricole ou naturel. Le développement du photovoltaïque est à prioriser sur les zones déjà artificialisées. L'éolien est à proscrire.

3. PRÉSERVER ET REVELER LES RICHESSES DU PATRIMOINE

La richesse de la commune de Malemort-du-Comtat repose en premier lieu sur son patrimoine paysager et environnemental qui reste un atout majeur pour son développement (le Ventoux, les Gorges de la Nesque, etc.). Préserver ces richesses reste une nécessité, en vue d'assurer une gestion équilibrée et durable du développement de la commune.

L'identité de Malemort réside également dans l'activité agricole. Les vignes et les vergers dominent le territoire communal et sont à l'origine d'une activité agricole de qualité (AOC Ventoux pour le vin). Les différentes activités qui lui sont liées sont facilement observables dans les paysages. Il est important de les maintenir afin de garantir la préservation du cadre de vie de la commune.

Enfin, Malemort dispose aussi d'un patrimoine bâti remarquable, en son centre mais aussi disséminé sur son territoire (pierres sèches, hameaux, châteaux, cabanons, calvaires...). Ces éléments appartiennent à l'histoire de la commune et il est essentiel de les protéger.

3.1. Conserver les milieux naturels présents sur la commune

- Préserver les espaces boisés (bosquets, petits massifs) situés au sein des espaces à vocation agricole, notamment à l'Ouest.
- Identifier et classer les arbres remarquables de la commune.
- Préserver les continuums écologiques tels que la Nesque.
- Conserver le caractère boisé des pentes des vallons et coteaux (coteau de la Nesque, lieu-dit Rigoy, collines de la Gardy et des Patys).
- Assurer la protection de la zone humide présente sur le territoire communal.

3.2. Valoriser le potentiel agricole communal

- Préserver les espaces agricoles et plus particulièrement ceux faisant l'objet d'enjeux paysagers importants (coteau de la Nesque et terrasses à l'Ouest).
- Mettre en place des dispositions permettant aux exploitations agricoles de pouvoir se développer et s'adapter à leurs besoins : activités de production, activités constituant la continuité de l'acte de production...
- Permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation au sein d'espaces agricoles n'ayant pas d'incidences au niveau des paysages.

3.3. Sauvegarder les éléments paysagers et patrimoniaux

- Préserver les points de vue remarquable sur les villages voisins :
 - Blauvac depuis le coteau de la Nesque situé au Sud,
 - Venasque depuis les axes de circulation venant de l'Ouest (RD5 et Chemin de la Gardiole).
- Identifier et protéger le petit patrimoine rural présent sur le territoire communal (cabanons, murets, pierres sèches...).
- Mettre en valeur le patrimoine bâti présent sur la commune (Hameau des Neyrons et les corps de ferme formés par le Château Saint-Félix, le Château Unang et Rigoy).

SCHEMA DE SYNTHSE DU PADD

