



REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MALAUCENE



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Dates :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par DCM du 16/03/2017

PLU annulé partiellement (secteur la plus haute) par jugement de la CAA de Marseille du 09/07/2019

Révision générale du PLU prescrite par DCM du 29/11/2021

PLU arrêté par DCM du 13/03/2025

PLU approuvé par DCM du 11/09/2025

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOSSIER APPROUVE LE 11/09/2025



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



SOMMAIRE

LA PROCEDURE.....	3
Rappel législatif	3
Rappel des objectifs communaux.....	3
Prise en compte du cadre législatif et des objectifs communaux	4
 ORIENTATION 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DIVERSIFIE, A L'ANNEE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT LOCAL.....	6
OBJECTIF 1.1 : REQUALIFIER LA FRICHE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE DES ANCIENNES PAPETERIES	6
ACTION 1 : VALORISER LE SECTEUR DIT DE LA PLUS HAUTE	6
ACTION 2 : REHABILITER LE SITE BAS (EN CONTINUITE DU VILLAGE)	6
OBJECTIF 1.2 : CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE DE MALAUCENE	7
ACTION 1 : MAINTENIR LES ZONES AGRICOLES DU PLU.....	7
ACTION 2 : PROJETER UNE RECONQUETE AGRICOLE SUR CERTAINS SECTEURS	7
ACTION 3 : ACCOMPAGNER LES EXPLOITANTS AGRICOLES LOCAUX	7
OBJECTIF 1.3 : REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS EN MATIERE DE COMMERCE ET SERVICES ET ENCADRER L'ACTIVITE TOURISTIQUE	8
ACTION 1 : VISER L'INSTALLATION DE SERVICES ET COMMERCE A L'ANNEE.....	8
ACTION 2 : ACCOMPAGNER ET ENCADRER LES ACTIVITES TOURISTIQUES SUR LE TERRITOIRE	8
ACTION 3 : FREINER LA CREATION D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES (NOTAMMENT LES LOGEMENTS INDEPENDANTS).....	8
 ORIENTATION 2 : MAINTENIR UN ESPRIT VILLAGE ET LE PATRIMOINE IDENTITAIRE DE MALAUCENE	10
OBJECTIF 2.1 : PLACER LE VILLAGE AU COEUR DU PROJET URBAIN ET PAYSAGER	10
ACTION 1 : STOPPER L'ETALEMENT URBAIN VERS LE NORD ET LE SUD POUR RENFORCER LA CENTRALITE URBAINE AUTOUR DU VILLAGE	10
ACTION 2 : PRESERVER LES CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES DU VILLAGE ET SES ABORDS PAYSAGERS	10
OBJECTIF 2.2 : SAUVEGARDER LE PATRIMOINE BATI ET VEGETAL DU TERRITOIRE	11
ACTION 1 : MAINTENIR LA NATURE EN VILLE ET VEILLER AU RESPECT DES PAYSAGES EMBLEMATIQUES DU TERRITOIRE	11
ACTION 2 : VALORISER LES ELEMENTS PATRIMONIAUX	11
OBJECTIF 2.3 : RENFORCER LA PROTECTION DES TRAMES VERTES, BLEUES ET NOIRES.....	12
ACTION 1 : RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE	12
ACTION 2 : POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR DE LA PRESERVATION DE LA TRAME BLEUE DU TERRITOIRE	12
ACTION 3 : PRENDRE CONSCIENCE DE L'IMPORTANCE DE LA TRAME NOIRE ET LA RENFORCER	12



ORIENTATION 3 : REpondre aux besoins des habitants en matière de logements et de services 14

OBJECTIF 3.1 : ACCUEILLIR DES FAMILLES ET MENAGES A L'ANNEE 14

ACTION 1 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE 14

ACTION 2 : PROMOUVOIR LA CREATION DE RESIDENCES PRINCIPALES 14

OBJECTIF 3.2 : ACCOMPAGNER L'AMELIORATION DU PARC BATI 15

ACTION 1 : POURSUIVRE LES ACTIONS PUBLIQUES DE LUTTE CONTRE LA VACANCE 15

ACTION 2 : AMELIORER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES LOGEMENTS 16

ACTION 3 : TENIR COMPTE DES RISQUES RECENSES SUR LE TERRITOIRE ET S'ADAPTER AUX CONSEQUENCES DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUES..... 17

OBJECTIF 3.3 : REpondre aux besoins en matière de services et de déplacements... 17

ACTION 1 : POURSUIVRE L'ENTRETIEN ET LE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS 17

ACTION 2 : ASSURER UNE BONNE DESSERTTE PAR LES RESEAUX..... 18

ACTION 3 : CONFORTER LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS ET LES MODES DOUX..... 18

ACTION 4 : POURSUIVRE L'AMELIORATION DU RESEAU ROUTIER ET LES MESURES EN FAVEUR DU STATIONNEMENT 18

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE, DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET DE REDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS..... 20

RAPPEL DES OBJECTIFS A ATTEINDRE AU REGARD DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE..... 20

LES BESOINS EXPRIMES DANS LE PADD 20

LES BESOINS EN MATIERE ECONOMIQUE 20

LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS..... 20

LES BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENTS 20

LE POTENTIEL URBANISABLE DU PLU..... 21

LES BESOINS EN EXTENSION 23

ILLUSTRATION DU PADD 24



LA PROCEDURE

Rappel législatif

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise :

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 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.

[...]

L'article L153-12 du Code de l'Urbanisme précise qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

En outre, il est rappelé que la Commune de Malaucène est soumise à Loi Montagne.

Rappel des objectifs communaux

Par délibération en date du 29/11/2021, le Conseil Municipal de Malaucène a prescrit la mise en révision générale de son PLU.

Les objectifs poursuivis tels que mentionnés dans la délibération sont :

- Mettre en conformité du PLU avec l'arrêt de la CAA du 09/07/2019 en tant qu'il annule le zonage 1AUt du secteur dit « La Plus Haute »
- Permettre la reconversion de la friche industrielle du secteur « La Plus Haute » pour l'accueil d'activités artisanales et la réintégration dans le PLU
- Prendre en compte le SCoT Arc Comtat Ventoux approuvé le 09/10/2021 et renforcer la compatibilité entre le PLU et le SCoT



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Prendre en compte les dernières évolutions législatives et notamment la loi Climat et Résilience
- Maîtriser l'équilibre entre les habitants à l'année et les saisonniers
- Permettre la mobilisation des dents creuses pour répondre aux besoins de développement de la commune
- Mettre à jour le projet communal sur la base des données les plus récentes sur le territoire
- Intégrer les nouveaux éléments de connaissance sur le risque feu de forêt
- Permettre le développement des énergies renouvelables encadré et intégré au paysage

Prise en compte du cadre législatif et des objectifs communaux

La phase diagnostic a mis en évidence les enjeux du territoire et confirmé les objectifs définis dans la délibération de prescription. Aussi, le PADD s'organise-t-il de la manière suivante :

- Orientation n°1 : Promouvoir un développement économique diversifié, à l'année et respectueux de l'environnement local
 - Objectif 1.1 : Requalifier la friche industrielle et artisanale des anciennes papèteries
 - Objectif 1.2 : Conforter l'activité agricole sur le territoire de Malaucène
 - Objectif 1.3 : Répondre aux besoins des habitants en matière de commerces et services et encadrer l'activité touristique
- Orientation n°2 : Maintenir un esprit village et le patrimoine identitaire de Malaucène
 - Objectif 2.1 : Conforter la place du village au sein de l'enveloppe urbaine et éviter la banalisation du paysage
 - Objectif 2.2 : Sauvegarder le patrimoine bâti et végétal du territoire
 - Objectif 2.3 : Renforcer la protection des trames vertes, bleues et noires
- Orientation n°3 : Répondre aux besoins des habitants en matière de logements et de services
 - Objectif 3.1 : Accueillir des familles et ménages à l'année
 - Objectif 3.2 : Accompagner l'amélioration du parc bâti
 - Objectif 3.3 : Répondre aux besoins en matière de services et de déplacements

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace, de lutte contre l'étalement urbain et de réduction de l'artificialisation des sols sont précisés dans un dernier chapitre.

Les thématiques définies au L151-5 du Code de l'Urbanisme sont bien traitées dans les orientations du présent PADD :

Thématiques abordées au L151-5 du CU	Orientation 1	Orientation 2	Orientation 3
Politique d'aménagement	X	X	X
Politique d'équipement	X		X
Politique d'urbanisme	X	X	X
Politique de paysage	X	X	





Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	X	X	
Politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques		X	
Habitat			X
Transports et déplacements			X
Réseaux d'énergie et développement des communications numériques			X
Équipement commercial et développement économique	X		
Loisirs			X
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Dernier chapitre		

De même, les objectifs du PLU sont abordés dans une ou les deux orientation(s) du PADD :

Objectifs exprimés dans la délibération du 05/04/2022	Orientation 1	Orientation 2	Orientation 3	Objectifs chiffrés
Mettre en conformité du PLU avec l'arrêt de la CAA du 09/07/2019 en tant qu'il annule le zonage 1AUt du secteur dit « La Plus Haute »	X			
Permettre la reconversion de la friche industrielle du secteur « La Plus Haute » pour l'accueil d'activités artisanales et la réintégration dans le PLU	X			
Prendre en compte le SCoT Arc Comtat Ventoux approuvé le 09/10/2021 et renforcer la compatibilité entre le PLU et le SCoT	X	X	X	
Prendre en compte les dernières évolutions législatives et notamment la loi Climat et Résilience				X
Maîtriser l'équilibre entre les habitants à l'année et les saisonniers			X	
Permettre la mobilisation des dents creuses pour répondre aux besoins de développement de la commune			X	
Mettre à jour le projet communal sur la base des données les plus récentes sur le territoire	X	X	X	X
Intégrer les nouveaux éléments de connaissance sur le risque feu de forêt		X	X	
Permettre le développement des énergies renouvelables encadré et intégré au paysage		X	X	





ORIENTATION 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DIVERSIFIE, A L'ANNEE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT LOCAL

OBJECTIF 1.1 : REQUALIFIER LA FRICHE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE DES ANCIENNES PAPETERIES

ACTION 1 : VALORISER LE SECTEUR DIT DE LA PLUS HAUTE

Les anciennes papèteries de Malaucène se répartissent en deux sites d'exploitation dont le plus à l'est, le long de la RD 974, se nomme lieu-dit La Plus Haute.

Ces anciens bâtiments industriels se trouvent à proximité d'un vaste espace naturel et boisé marqué par la présence d'une ripisylve de montagne, et de la chapelle du Groseau, édifice classé. Ce site est caractéristique du patrimoine montagnard et se doit d'être valorisé.

Aussi, en association avec la CoVe, au titre de sa compétence « développement économique », la Commune de Malaucène souhaite y mener les actions fortes suivantes :

- Répondre aux besoins des entreprises en réhabilitant les bâtiments situés sur la plateforme au sud. Des bureaux et espaces communs pourraient être créés en entrée de site (bâtiment le plus à l'ouest) tandis que les autres bâtiments accueilleront de petites entreprises artisanales et/ou industrielles.
- Renaturaliser une partie du site.

Il n'est pas prévu la création de logements, de commerces ou d'activités touristiques sur ce site.

Pour Malaucène, l'intérêt est quadruple :

- Répondre à des enjeux écologiques en reconstituant un corridor écologique et en suivant les dispositions de la Loi Climat et Résilience (renaturalisation du site, réhabilitation de bâtiments existants plutôt que d'étendre une urbanisation)
- Valoriser le paysage en réhabilitant le site
- Répondre à un réel besoin économique du bassin d'emploi proche
- Ne pas étendre de zones existantes (telle la Croix de Florent) ou créer de nouvelles zones économiques au dépend de terrains agricoles ou naturels

Le site doit être acquis par la CoVe pour en maîtriser le devenir. La collectivité finance d'ores et déjà les études amont (écologiques, paysagères, etc.).

ACTION 2 : REHABILITER LE SITE BAS (EN CONTINUITE DU VILLAGE)

Situé à proximité immédiate du village, le site bas des Papèteries présente un important patrimoine industriel. Ce patrimoine historique, lui aussi enserré entre la ripisylve du Groseau et des collines boisées, est un atout pour le territoire.

Mais il présente également de nombreuses contraintes : pollution du site, état de vétusté de certains bâtiments, accessibilité du site, etc.

Par le passé, des habitants et associations se sont opposés à la constitution d'un pôle touristique sur ce site. De plus, la Commune ne souhaite pas y voir s'édifier des commerces qui viendraient concurrencer ceux du centre-ville ou tout projet qui viendrait nuire aux opérations en cours pour réhabiliter le village.

Enfin, aucun logement (résidence principale, résidence secondaire et hébergement touristique) ne pourra voir le jour sur le site pour ne pas remettre en cause l'organisation



urbaine et sociétale du territoire (de plus, les surfaces constructibles en agglomération sont suffisantes).

Aujourd'hui, le site doit s'inscrire dans une complémentarité d'actions en faveur du développement local. Il pourra ainsi accueillir des activités économiques complémentaires à celles du centre-ville et des équipements à vocation collective : locaux associatifs, bâtiments socio-culturels, etc. Ces actions s'accompagneront d'une valorisation des espaces verts, voire d'une renaturation du site.

Au regard de la configuration du site, il convient de murir le projet au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation du site est prévue après celui de la partie Haute.

OBJECTIF 1.2 : CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE DE MALAUCENE

ACTION 1 : MAINTENIR LES ZONES AGRICOLES DU PLU

Malaucène bénéficie d'un important territoire agricole, prégnant dans le paysage local. Cette activité joue encore un rôle important économiquement et socialement. Il importe de la soutenir sur le territoire malgré des contraintes importantes (relief marqué sur le territoire, vieillissement des exploitants, manque de repreneurs, contraintes environnementales et hydriques, etc.).

Pour protéger au mieux l'activité agricole, la première action vise à protéger les zones agricoles du PLU. Ainsi, aucune zone agricole cultivable ne sera réduite. A la marge, seules des dents creuses situées en agglomération ou des terrains d'ores et déjà anthropisés pourront répondre à des enjeux urbains et faire l'objet d'une analyse spécifique avant déclassement. Il n'est pas question d'étendre les zones urbaines au détriment de terrains exploitables.

ACTION 2 : PROJETER UNE RECONQUETE AGRICOLE SUR CERTAINS SECTEURS

Deux problématiques récurrentes existent concernant l'agriculture :

- Une pression foncière très forte avec un espace agricole pris en étau entre une urbanisation grandissante et des milieux naturels fortement étendus
- Des espaces à potentialité agricole non utilisés car soumis à des enjeux environnementaux parfois difficile à concilier avec une activité de production

La révision du PLU est l'occasion d'étudier le développement des espaces agricoles sur le territoire en s'appuyant notamment sur des demandes d'exploitants ou acteurs économiques du territoire.

4 objectifs doivent être atteints : Développer le potentiel de production agricole ; Concilier les projets de conquête et de reconquête agricole avec les enjeux environnementaux ; Valoriser l'agriculture dans sa multifonctionnalité ; Mobiliser l'agriculture comme outil de lutte contre les incendies.

Il est rappelé que des subventions du Conseil Départemental existe pour lutter contre les friches (remise en culture des terres).

ACTION 3 : ACCOMPAGNER LES EXPLOITANTS AGRICOLES LOCAUX

Au-delà de la protection des terres cultivées ou cultivables, la révision du PLU est l'occasion de répondre aux sollicitations des exploitants agricoles.

Ainsi, la difficulté de loger les ouvriers saisonniers est une réalité sur ce territoire aux petites exploitations. De même, diversifier les revenus est de plus en plus complexe avec



l'impossibilité bien souvent de créer des gîtes. Aussi, chaque projet de logement / unité de vie doit être finement étudié pour trouver si possible des solutions au travers du PLU.

Le manque d'eau et les épisodes de sécheresse obligent aussi la Commune et le monde agricole à trouver de nouvelles solutions : changement des cultures, évolutions des pratiques agricoles, développement de l'irrigation, etc. De nombreuses terres ne sont pas aujourd'hui desservies par ce réseau ce qui est une vraie difficulté.

De plus, il s'agit d'accompagner les agriculteurs dans le développement des circuits courts et la production biologique.

Enfin, le règlement de la zone agricole doit être adapté aux nouveaux besoins : conditionnement, commercialisation des produits, etc.

OBJECTIF 1.3 : REpondre aux besoins des habitants en matière de commerces et services et encadrer l'activité touristique

ACTION 1 : VISER L'INSTALLATION DE SERVICES ET COMMERCES A L'ANNEE

Malaucène est une commune très touristique avec de nombreuses activités qui se sont développées en lien avec l'arrivée importante de visiteurs : commerces de sport, restaurants, etc.

En parallèle, il importe de conforter les commerces et services à l'année. En premier lieu, le PLU doit permettre le développement d'un supermarché correspondant aux besoins locaux (tant en termes de surface de vente que de stationnement). Celui qui existe actuellement est trop exigu et pousse à une évasion commerciale importante vers les polarités de Vaison la Romaine et Carpentras notamment. Le nouveau supermarché devra se situer en agglomération.

De même, les commerces de bouche doivent être encouragés (boulangerie, boucherie, etc.). Les commerces et services du quotidien doivent rester dans ou à proximité immédiate du village pour y maintenir le cœur de vie, les échanges sociétaux.

ACTION 2 : ACCOMPAGNER ET ENCADRER LES ACTIVITES TOURISTIQUES SUR LE TERRITOIRE

Malaucène a vu se développer ces dernières années plusieurs projets touristiques ambitieux. Ces structures, plus ou moins importantes dans le paysage, doivent être strictement encadrées pour éviter, d'une part, tout changement de destination non souhaité à l'avenir, et, d'autre part, tout impact non prévu initialement (flux routiers, problèmes hydrauliques, etc.).

De même, les différents campings existants ou en projet doivent être encadrés via un règlement spécifique pour éviter tout changement de destination.

Pour sa part, la structure touristique du Clos Saint Michel devra faire l'objet d'une réglementation adaptée (elle est actuellement en zone agricole).

L'activité touristique est d'importance pour Malaucène mais elle doit accompagner le développement communal et non le contraindre. Le règlement du PLU doit être adapté en conséquence.

ACTION 3 : FREINER LA CREATION D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES (NOTAMMENT LES LOGEMENTS INDEPENDANTS)

Si les structures professionnelles, et notamment les hôtels et campings, doivent être soutenus sur le territoire pour maintenir des emplois et répondre à des besoins spécifiques, la multiplication d'opérations à vocation de logements touristiques (résidences de tourisme mais aussi et surtout des meublés touristiques) ces dernières années interroge.



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

En effet, l'agglomération se densifie de plus en plus avec plusieurs parcelles non bâties qui sont urbanisées au maximum pour permettre la création de logements loués en période estivale. Pour la Commune, les impacts sont multiples :

- Peu d'espaces laissés libres pour les écoulements pluviaux
- Peu d'espaces verts sur les parcelles concernées (destruction de la nature en ville)
- Problèmes de voisinage l'été venu
- Augmentation des flux routiers en été sur des voies parfois peu adaptées
- Logements qui ne répondent pas aux besoins des actifs et habitants locaux
- Zone qui devient tendue pour le logement (manque d'offres)
- Etc.

Il importe donc de revoir la réglementation des différentes zones en lien avec l'orientation 3 du PADD qui vise à augmenter durablement la part des résidences principales sur le territoire. Lorsqu'un projet est dense, il doit répondre à la politique de logements de la Commune. Il faut freiner la création d'hébergements touristiques et mieux réguler les meublés touristiques.

A ce sujet, les anciens projets touristiques sur les sites bas et haut des anciennes papèteries sont abandonnés. Aucun logement touristique n'y verra le jour.



ORIENTATION 2 : MAINTENIR UN ESPRIT VILLAGE ET LE PATRIMOINE IDENTITAIRE DE MALAUCENE

OBJECTIF 2.1 : PLACER LE VILLAGE AU COEUR DU PROJET URBAIN ET PAYSAGER

ACTION 1 : STOPPER L'ETALEMENT URBAIN VERS LE NORD ET LE SUD POUR RENFORCER LA CENTRALITE URBAINE AUTOUR DU VILLAGE

Le village de Malaucène est, et doit rester, au cœur de l'enveloppe urbaine. Avec le cours Isnard, il est au centre des échanges sociétaux et économiques de la commune. La densité urbaine s'organise depuis ce point central.

Après un développement urbain vers le sud (aujourd'hui contraint par le relief), le territoire a connu une avancée conséquente de la tâche urbaine vers le nord et le nord-ouest sur des terrains plus plats, dans la plaine agricole. La zone d'activités de La Croix de Florent s'est d'ailleurs construite en discontinuité de l'agglomération.

Aujourd'hui, Malaucène est à un point d'équilibre de son histoire : Si elle poursuit son développement vers le nord, le village va perdre non seulement sa position centrale mais aussi et surtout son rôle d'échanges. En effet, plus les quartiers seront éloignés et plus les habitants prendront leur voiture pour se déplacer. Et une fois en voiture, pourquoi s'arrêter au village ?

Il est donc impératif de stopper les extensions urbaines à des fins de logement au-delà des limites actuelles de l'agglomération. Cette action recoupe l'action 1 de l'objectif 1.2 visant à préserver les terrains agricoles. Seules les dents creuses et autres terrains en continuité d'urbanisation situés entre le centre ancien et la limite d'urbanisation pourront être étudiés afin de se densifier.

Attention cependant, si l'urbanisation doit être resserrée au sein de l'agglomération, il faut tenir compte de multiples facteurs avant d'autoriser des projets trop denses : état de la voirie existante et possibilités d'élargissement, gestion des eaux pluviales, prise en compte des enjeux paysagers, etc.

ACTION 2 : PRESERVER LES CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES DU VILLAGE ET SES ABORDS PAYSAGERS

Le village constitue l'élément patrimonial bâti majeur du territoire. Il est apprécié tant par les habitants que les visiteurs. Les éléments patrimoniaux qui le composent (église, beffroi, portes, etc.), l'ordonnancement des rues, le traitement des espaces publics et la végétation du village, les façades des bâtiments, etc. sont autant d'éléments qu'il faut préserver. Le PLU doit proposer une réglementation adaptée au village et ses enjeux.

Outre l'emprise même du village, il faut préserver ses abords paysagers, son écrin végétal. Si le village ressort autant dans le paysage, c'est également grâce aux alignements boisés le long des axes qui le contournent, grâce aux jardins ou espaces en friches sur les hauteurs.

Dans ce contexte, deux sites doivent faire l'objet d'une attention particulière :

La partie ouest de l'agglomération, entre les chemins de Cremessière, de Saint Raphaël, du Col de Ronin et le bd des remparts, permet de souligner la silhouette du village grâce au caractère plus rural du quartier, grâce aux jardins et éléments bâtis d'intérêt. Le site doit faire l'objet d'une analyse fine pour renforcer autant que possible les espaces paysagers d'importance et autoriser une urbanisation raisonnée, peu impactante.

A l'est, la zone 2AU sur Le Puy / Le Vabre revêt un enjeu d'importance au regard de son altitude et de sa proximité avec le village perché. En cas d'ouverture à l'urbanisation dans les années à venir, il faudra veiller à ne pas nuire à la silhouette du village (impact des





constructions mais aussi des voiries à créer). Le site devra être étudié dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Entre ces deux sites aujourd'hui peu urbanisés, il conviendrait de renforcer les espaces paysagers pour protéger autant que possible la silhouette du village et ses abords patrimoniaux.

OBJECTIF 2.2 : SAUVEGARDER LE PATRIMOINE BATI ET VEGETAL DU TERRITOIRE

ACTION 1 : MAINTENIR LA NATURE EN VILLE ET VEILLER AU RESPECT DES PAYSAGES EMBLEMATIQUES DU TERRITOIRE

La Loi Alur a entraîné une densification non souhaitée et non souhaitable de toutes les zones urbaines de tous les Plans Locaux d'Urbanisme en France, et ce sans tenir compte des enjeux locaux.

Or, il importe, d'une part, de maintenir des espaces de respiration dans les zones denses et, d'autre part, de tenir compte des quartiers plus aérés existants. Les espaces verts ne doivent pas se réduire aux zones naturelles d'un PLU. Il est indispensable de tenir compte des paysages emblématiques d'un territoire et du cadre de vie.

Aussi, au travers du PLU révisé, il s'agit de :

- Constituer un réseau d'espaces verts accessibles et arborés en centre aggloméré et ainsi créer des îlots plus frais en période estivale ;
- Préserver les arbres isolés dans le centre ancien notamment et encourager le fleurissement des balcons, jardins et autres espaces laissés libres : le végétal en ville joue un rôle essentiel d'un point de vue de la santé et des paysages ;
- Poursuivre la préservation et la valorisation des espaces verts entourant le village ;
- Ne pas densifier outre mesure les quartiers résidentiels en revoyant notamment certaines OAP sur Malaucène ;
- Poursuivre la végétalisation des murs de clôture pour ne pas impacter les paysages locaux.

ACTION 2 : VALORISER LES ELEMENTS PATRIMONIAUX

Le patrimoine local, qu'il s'agisse de Monuments historiques ou d'éléments non reconnus à l'échelle nationale, participe pleinement à l'identité et à la qualité du territoire. Sur Malaucène, le patrimoine revêt de multiples formes : patrimoine religieux, industriel, agricole, etc. Il peut tout aussi bien s'agir d'oratoires, de ruines, de domaines agricoles, de sources d'eau, du hameau de Veaux, etc.

De nombreux éléments bâtis seront repérés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique.

Mais au-delà de ces éléments, c'est tout un petit patrimoine qui apparaît au quotidien sans qu'on s'en rende compte nécessairement et qui doit être protégé, valorisé : murets en pierre, parcs, niches, fontaines, puits, etc. Il est important de ne pas banaliser les espaces du territoire.



OBJECTIF 2.3 : RENFORCER LA PROTECTION DES TRAMES VERTES, BLEUES ET NOIRES

ACTION 1 : RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE

La commune de Malaucène interfère avec de nombreux périmètres et notamment le Parc Naturel Régional du Mont Ventoux, la Réserve de Biosphère du Mont Ventoux ou encore les ZNIEFF 26190001 Basses gorges du Toulourenc, 84101109 Saint-Amand et Arfuyen, 84102115 Pelouses et combes du flanc occidental du Mont Ventoux, 2619 Chainons méridionaux des Baronnies, 84101100 Dentelles de Montmirail, 84102100 Mont Ventoux et 84114100 le Toulourenc.

Le territoire interfère faiblement avec le Site géologique « Massif des Dentelles de Montmirail » (pointe la plus à l'ouest). Il est aussi concerné par l'Espace Naturel Sensible de la Forêt Départementale du Groseau.

Plusieurs Plans Nationaux d'Actions (PNA) sont recensés : Le lézard ocellé (*Timon lepidus*), le vautour moine (*Aegypius monachus*) avec la zone de reproduction des Baronnies, l'aigle de Bonelli (*Aquila fasciata*) avec la zone favorable du massif des Dentelles de Montmirail, ou encore le PNA « chiroptères » qui s'applique sans aire spécifique.

Enfin, le territoire est proche du site Natura 2000 ZSC FR9301580 - Mont Ventoux et le SRADDET met en évidence que la trame Verte concerne l'ensemble de la périphérie ouest à sud-est de la commune. Ces éléments sont confirmés dans le SCoT et l'analyse de la TVB communale. Aussi, les actions suivantes doivent être mises en œuvre :

- Ne pas consommer ou impacter de zones naturelles au profit de zones urbaines ;
- Renforcer la protection des espaces naturels au sud du territoire (rôle de coupure d'urbanisation par ailleurs au sein du SCoT) ;
- Revoir la réglementation sur les clôtures en zone naturelle ;
- Prendre en compte les enjeux faunistiques du territoire.

ACTION 2 : POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR DE LA PRESERVATION DE LA TRAME BLEUE DU TERRITOIRE

Plusieurs réglementations concernent les masses d'eau sur le territoire : Zone Sensible à l'Eutrophisation, Zone d'Alerte Sécheresse ou encore Zone de Répartition des Eaux. Le seul site Natura 2000 qui interfère avec la commune est la ZSC « FR9301577 - L'Ouvèze et le Toulourenc », très excentré par rapport au territoire communal.

En outre la trame bleue du territoire se concentre sur les cours d'eau et la source du Groseau. Aussi, pour protéger cette fragile trame bleue, il conviendra de :

- Poursuivre les actions en faveur de la préservation de la source du Groseau ;
- Accompagner les actions de restauration hydro-géomorphologiques du Groseau réalisées par le Syndicat Mixte de l'Ouvèze Provençale
- Préserver les abords des ravins et cours d'eau via des classements en zones naturelles, en espaces boisés classés et/ou en espaces paysagers inconstructibles pour protéger / recréer les ripisylves (végétation riveraine des cours d'eau)
- Renforcer autant que possible le rôle paysager et écologique des cours d'eau en traversée d'agglomération
- De manière générale, veiller à ce que les cours d'eau ne soient pas pollués (suivi des systèmes d'assainissement, des dépôts sauvages, etc.).

ACTION 3 : PRENDRE CONSCIENCE DE L'IMPORTANCE DE LA TRAME NOIRE ET LA RENFORCER

Les niveaux de pollution lumineuse sur Malaucène sont globalement assez élevés au regard des espaces naturels alentours (notamment les Dentelles de Montmirail et le Mont



Ventoux). La commune de Malaucène apparaît donc comme une enclave lumineuse au sein d'un ensemble encore bien préservé.

Il est essentiel aujourd'hui de réduire cet impact lumineux, d'une part, pour des raisons d'économie d'énergie, et, d'autre part, pour préserver la trame noire du territoire et ainsi ne pas perturber les déplacements des espèces nocturnes.

Pour ce faire, il s'agit de :

- Faire connaître la trame noire et son importance au public via un exposé dans le rapport de présentation
- Mettre en place un maximum de prescriptions / recommandations sur l'éclairage extérieur dans le règlement écrit
- Poursuivre les mesures mises en œuvre sur le territoire pour réduire la durée et l'intensité de l'éclairage suite aux conclusions du livret blanc sur la transition écologique : remplacement des ampoules par des led, mise en place de capteurs de mouvement, etc.
- Travailler avec les différents acteurs économiques et habitants pour limiter les enseignes lumineuses, réduire l'éclairage extérieur, etc.



ORIENTATION 3 : REpondre aux besoins des habitants en matière de logements et de services

OBJECTIF 3.1 : ACCUEILLIR DES FAMILLES ET MENAGES A L'ANNEE

ACTION 1 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

Ces dernières années, le coût de l'immobilier et la proportion importante de résidences secondaires (un logement sur trois) ou de meublés touristiques contraignent l'installation de ménages à l'année malgré l'attractivité du territoire.

Ainsi, selon l'INSEE, la Commune a perdu 68 habitants entre 2014 et 2020 alors que 243 nouveaux logements étaient recensés dans le même temps (chiffre supérieur aux permis autorisés dans cette période). Le rythme serait de 40,5 logt/an mais les résidences principales n'ont augmenté que de 6 unités entre 2014 et 2020.

Il est important pour Malaucène de réorienter la production de logements et de redonner un souffle démographique à la Commune. Il s'agit de maintenir une vie sociétale à l'année, une école ouverte sur le territoire ainsi que des services et commerces, etc.

La Commune vise donc une croissance démographique de +0,8%, soit **une population totale de 2 987 habitants en 2035** (+251 habitants entre 2024 et 2035).

CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE +0,8%	
Année	Population
2024 (INSEE 2020)	2 736
2025 (date approbation PLU)	2 758
2026	2 780
2027	2 802
2028	2 825
2029	2 847
2030	2 870
2031	2 893
2032	2 916
2033	2 939
2034	2 963
2035	2 987

Les objectifs démographiques

A noter que cet objectif est compatible avec le SRADDET (croissance de +0,4% à l'échelle de la région PACA), avec le SCoT du Syndicat Mixte Arc Comtat Ventoux approuvé le 09/10/2020 (+1,0% attendu sur Malaucène) et avec le Programme Local de l'Habitat de la CoVe (+0,52% affiché).

ACTION 2 : PROMOUVOIR LA CREATION DE RESIDENCES PRINCIPALES

Pour relancer la croissance démographique, il s'agit surtout de mettre en place un maximum d'outils pour que les futurs logements édifiés sur le territoire aient une vocation de résidences principales (ces dernières ont vu leur proportion dans le parc bâti passé de 67,3% en 2009 à 63,0% en 2014 puis 56,3% en 2020).

La Commune ne s'oppose pas et ne peut bloquer la construction de nouvelles résidences secondaires mais ce type de logements a atteint des proportions trop importantes et



menace l'équilibre urbanistique et sociétal de Malaucène. Elles participent, avec la création de meublés touristiques, à la pénurie de logements disponibles à l'année.

Aussi, la Commune s'inscrit pleinement dans la volonté intercommunale de voir les résidences secondaires n'occupaient que 24% des logements à venir.

Si la population doit atteindre un total de 2 987 habitants en 2035, le besoin en résidences principales est de 1 402. Selon l'INSEE, il en existe déjà 1 219. Aussi, en tenant compte du desserrement des ménages (pour maintenir un même nombre d'habitants dans les années à venir, il faut plus de logements), le besoin en résidences principales est de 183 (1 402 – 1 219).

BESOINS EN RESIDENCES PRINCIPALES D'ICI 2035	
Année	2035
Population estimée	2 987
Taille moyenne d'un foyer en 2035	2,13
Besoin en résidences principales pour l'ensemble de la population (existante et à venir)	1 402
Résidences principales existantes en 2024 (INSEE 2020)	1 219
Nombre total de résidences principales à créer ou à remettre sur le marché pour tenir compte des nouvelles familles à accueillir et du desserrement des ménages actuels	183

Les objectifs en matière de résidences principales

Parmi les 183 résidences principales à venir, 28 doivent être des logements sociaux (15% de la production) comme évoqué dans le Programme Local de l'Habitat de la CoVe. Ces logements participent à développer des résidences principales sur la Commune (le changement de destination n'y est pas possible).

En ajoutant 24% maximum de résidences secondaires, les logements secondaires ne peuvent dépasser 45 unités.

Au total, avec 228 logements à créer en 10 années (22,8 logt/an), les objectifs sont compatibles avec ceux du SCoT (ne pas dépasser 30 logt/an). Il faudra également qu'une partie de ces logements soient créés via les opérations de lutte contre la vacance (cf. objectif 3.2, action 1).

De façon compatible avec le SCoT, la production de logements individuels purs doit se faire pour 50% maximum dans les dents creuses stratégiques et dans les secteurs d'extension ce qui implique la production de 50% de logements individuels groupés et/ou collectifs en complément.

OBJECTIF 3.2 : ACCOMPAGNER L'AMELIORATION DU PARC BATI

ACTION 1 : POURSUIVRE LES ACTIONS PUBLIQUES DE LUTTE CONTRE LA VACANCE

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat Mixte Arc Comtat Ventoux a pour objectif de remettre sur le marché 20% des logements vacants existants. Cette ambition est partagée par la Commune et plusieurs opérations sont en cours au cœur du centre ancien (réhabilitation de l'ancien EHPAD du Centenaire pour 14 logements, un immeuble Grand Rue pour 7 logements). Les logements devraient être disponibles à partir de 2025.

Au total, en tenant compte des 207 logements vacants recensés par l'INSEE, l'objectif est de remettre sur le marché 41 logements.



Pour poursuivre ses actions, la Commune s'appuiera notamment sur le dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, appelé dispositif OPAH RU. Un repérage des immeubles vacants est en cours à ce sujet.

BESOINS EN PRODUCTION NEUVE DE LOGEMENTS		
Besoin en logements	Objectif de lutte contre la vacance	Logements à créer
183 résidences principales dont 33 LLS (15%)	41 (20% des 207 logements vacants recensés par l'INSEE)	187
45 résidences secondaires (24% des logements à venir)		

Les objectifs en matière de production neuve et de lutte contre la vacance

ACTION 2 : AMELIORER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES LOGEMENTS

Au-delà de la lutte contre la vacance, il convient d'améliorer le confort des logements existants pour les résidents tout en réduisant les dépenses énergétiques et l'émission de gaz à effet de serre.

Le PLU doit favoriser la performance énergétique en tenant compte, notamment, de la réglementation thermique (RT).

Or, contrairement à la RT 2012 qui prévoyait le Bâtiment de Basse Consommation (BBC), la RE 2020 prévoit le « Bâtiment à Energie Positive » (BEPOS), c'est-à-dire une construction neuve qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme, notamment grâce à une centrale photovoltaïque.

En plus des restrictions imposées par la RT 2012, le BEPOS prend également en compte les autres usages que sont la télévision, les appareils ménagers, l'ordinateur ainsi que l'impact carbone de la construction. Les normes de la RE 2020 sont très précises : consommation de chauffage n'excédant pas 12 kWh/m² par an, consommation totale d'énergie primaire (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et appareils électriques) inférieure à 100 kWh/m² par an, ainsi qu'une production d'énergie renouvelable couvrant les besoins énergétiques du logement ou les surpassant. Concrètement, la dépense énergétique doit être inférieure à 0 kWh/m² par an. De son côté, le surplus d'énergie produit peut être renvoyé au réseau électrique public.

En plus des réglementations thermiques, la loi Climat et Résilience inclut plusieurs mesures fortes concernant le logement. Ainsi, dès 2023, les propriétaires seront obligés de réaliser des travaux de rénovation énergétique pour pouvoir augmenter le loyer des logements qu'ils ont mis en location. En 2025, les logements mal isolés notés G au DPE seront exclus du marché locatif. Puis ce sera au tour des logements notés F en 2028 et des logements notés E en 2034.

Dans ces conditions le PLU doit :

- Favoriser la réhabilitation thermique et énergétique des bâtiments existants ;
- Rechercher la performance énergétique pour les nouvelles opérations ;
- Encourager prioritairement la production d'électricité photovoltaïque en toiture sous réserve des protections patrimoniales (site inscrit, monuments historiques, etc.) ;
- Permettre l'emploi des énergies renouvelables alternatives pour la production de chaleur et de froid.

A noter qu'un volet spécifique de l'OPAH est étendu à tout le territoire pour aider les particuliers à faire des économies d'énergie dans leur logement.



ACTION 3 : TENIR COMPTE DES RISQUES RECENSES SUR LE TERRITOIRE ET S'ADAPTER AUX CONSÉQUENCES DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUES

Les futures constructions sur le territoire devront être mises en œuvre en tenant compte des risques existants pour, d'une part, ne pas exposer de nouveaux biens et ménages à un risque important, et, d'autre part, pour ne pas augmenter les aléas en amont ou en aval des sites étudiés.

Sur Malaucène, plusieurs mesures sont déjà mises en œuvre avec la réalisation du DICRIM (Document d'Information Communal sur les RISques Majeurs) et du PCS (Plan Communal de Sauvegarde). Le PLU révisé s'inscrira dans la continuité de ces documents avec un rapport de présentation développant l'ensemble des risques recensés sur le territoire et un règlement écrit précisant des mesures à prendre en compte pour le risque sismique, le risque retrait gonflement des argiles, le risque lié au radon, le risque inondation, le risque feu de forêt, etc.

Des risques doivent faire l'objet d'un suivi particulier.

Ainsi, la prise en compte du risque inondation sera renforcée avec l'élaboration du zonage pluvial qui définira des contraintes spécifiques, en sus du PPRi existant.

Concernant le risque incendie, il conviendra de :

- Prendre en compte les nouvelles connaissances relatives à ce risque ;
- Veiller au respect des obligations en matière de débroussaillage et des dispositions de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) ;
- Annexer au PLU le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) ;
- Définir des recommandations ou prescriptions relatives à ce risque au travers du règlement écrit et/ou des orientations d'aménagement.

Le risque lié au retrait gonflement des argiles ne doit pas être négligé dans la partie sud de l'agglomération.

OBJECTIF 3.3 : REpondre AUX BESOINS EN MATIÈRE DE SERVICES ET DE DÉPLACEMENTS

ACTION 1 : POURSUIVRE L'ENTRETIEN ET LE DÉVELOPPEMENT D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Concernant les équipements collectifs, au-delà de la gestion quotidienne, la volonté communale est de développer une offre culturelle et sportive à l'année en s'appuyant en grande partie sur le parc existant. Ce dernier doit être modernisé, renforcé.

Plusieurs projets sont portés par la Commune et notamment :

- Maintenir une école sur le territoire en privilégiant l'arrivée de familles à l'année et non le développement de logements touristiques ;
- Créer un nouveau centre technique municipal plus fonctionnel (espaces de rangement, bureaux, stationnements, etc.) ;
- Créer un mini-gymnase à proximité de l'école ;
- Améliorer le parc d'équipements collectifs pour lutter notamment contre les déperditions énergétiques, pour améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc. ;
- Poursuivre les actions visant à valoriser le patrimoine local, y compris le patrimoine industriel (réhabilitation de bâtiments en centre ancien, rénovation de ruines patrimoniales au droit de la source du Groseau, anciennes papèteries, etc.) en développant si possible des lieux socio-culturels, associatifs et/ou économiques.



ACTION 2 : ASSURER UNE BONNE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Concernant les réseaux, il conviendra de :

- S'assurer que le développement urbain soit bien en corrélation avec la ressource en eau disponible ;
- Poursuivre la réhabilitation / l'entretien du réseau d'adduction d'eau potable pour en améliorer le rendement ;
- Conforter le réseau d'eau et les bornes incendies disposées sur le territoire pour garantir une bonne défense extérieure contre l'incendie ;
- Poursuivre la requalification du réseau d'eaux usées et les interventions sur la station d'épuration ;
- Poursuivre le déploiement de la fibre numérique et des réseaux de téléphonie ;
- Conforter le réseau d'énergie et la bonne desserte électrique du territoire ;
- Acheter l'élaboration du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales ;
- Actualiser au besoin les schémas directeurs d'adduction d'eau potable et d'assainissement des eaux usées ;
- Etudier l'implantation d'un parc photovoltaïque au lieu-dit la Chambette afin de diversifier la ressource en énergie ainsi que les revenus communaux.

ACTION 3 : CONFORTER LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS ET LES MODES DOUX

Pour encourager les habitants et visiteurs à moins utiliser la voiture et ainsi concourir à améliorer la qualité de l'air, désengorger le trafic et réduire la production de gaz à effet de serre, il importe d'offrir des solutions alternatives pérennes.

Il importe donc de multiplier les trottoirs en agglomération, les espaces partagés dans le village, etc. pour renforcer le réseau de liaisons douces et encourager les déplacements pédestres.

Les parcours cyclables doivent par ailleurs être renforcés (signalétique appropriée, etc.).

Ces actions sont parfaitement compatibles avec le dispositif « Opération de revitalisation de territoire » en cours sur le territoire et dont l'axe 2 vise « les mobilités : se déplacer entre centralité et périphéries des petites villes ».

ACTION 4 : POURSUIVRE L'AMELIORATION DU RESEAU ROUTIER ET LES MESURES EN FAVEUR DU STATIONNEMENT

En complément de la stratégie de piétonnisation, l'orientation de projet d'Opération de revitalisation de territoire (ORT) est reprise dans le présent PADD et porte sur trois points majeurs :

1. Une réglementation incitative et refondée entièrement, basée sur une nouvelle répartition des zones bleues, la création ou le confortement de places minutes et enfin la création d'une carte résident. Cette dernière permet la diminution des véhicules ventouses les plus problématiques dans le constat d'une saturation de certains parkings (Pétrarque et Avenue de Verdun pour Malaucène).
2. Un plan de jalonnement à double niveau, permettant de signaler les parkings les moins usités en entrée de ville, puis d'indiquer par des panneaux incitatifs à l'intérieur du centre-ville afin d'emprunter ces parkings prioritaires pour les visiteurs.
3. Un relèvement de la qualité d'usage de certains parkings considérés comme sous-utilisés et pourtant dans un isochrone des zones d'habitation et de commerce à 5 minutes (Parking du Cimetière pour Malaucène).



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Concernant le réseau routier, l'élargissement de certaines voies ne permet pas de densifier plusieurs dents creuses. L'agglomération doit être étudiée avec minutie pour définir des emplacements réservés pour l'élargissement de voies là où c'est techniquement possible et où le trafic actuel et/ou projeté le justifie. Le coût (d'acquisition et de réalisation) sera sinon disproportionné.





OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE, DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET DE REDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

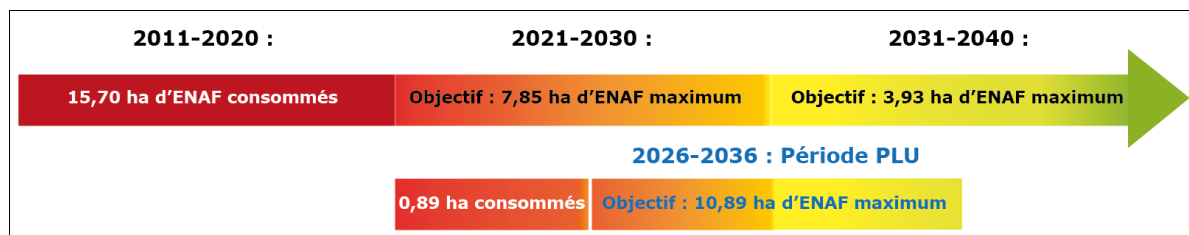
RAPPEL DES OBJECTIFS A ATTEINDRE AU REGARD DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

La consommation d'espaces entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020 représente pour le territoire de Malaucène une surface de 15,70 hectares. La consommation d'ENAF ne peut donc dépasser 7,85 ha (moitié des 15,70 ha consommés entre 2011 et 2020) pour la période 2021-2030.

Pour la période 2031-2040, l'objectif à atteindre est de 3,93 ha. Le PLU fixe les objectifs de développement pour la période 2026-2036, à cheval entre les deux périodes « comptables » (2021-2030 et 2031-2040).

Il ne doit pas dépasser 7,85 ha jusqu'en 2030 en tenant compte de la consommation d'ENAF déjà effective entre 2022 et 2024 (cette dernière a été estimée à 0,89 ha) et la moitié de 3,93 ha (pour atteindre 2036).

Aussi, le PLU ne doit pas générer une consommation d'ENAF supérieure à 10,89 ha (y compris les zones 2AU).



LES BESOINS EXPRIMES DANS LE PADD

LES BESOINS EN MATIERE ECONOMIQUE

Les besoins en matière économique peuvent être pris en compte en s'appuyant sur le site déjà urbanisé et bâti qu'est la partie haute des anciennes papèteries. Cette opération de renouvellement urbain n'engendre pas de consommation foncière. Elle s'intègre parfaitement dans la logique de la Loi Climat et Résilience.

LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

En termes d'équipements collectifs, deux opérations sont consommatrices d'espace :

- Le mini-gymnase au cœur de l'agglomération (dent creuse) : **0,09 ha**
- Le nouveau centre technique communal sur un site anthropisé mais en limite d'agglomération (extension de la Partie Actuellement Urbanisée) : **0,36 ha**

A l'inverse, le projet de réhabilitation de la partie basse des anciennes papèteries s'appuiera sur un site déjà anthropisé et ne génère pas de consommation foncière.

LES BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENTS

187 logements sont projetés sur la Commune (183 résidences principales et 45 résidences secondaires auxquels ont été soustraits 41 logements vacants remis sur le marché).

Au regard des densités actuellement en cours sur le territoire, la densité moyenne de 20 logements par hectare stipulée dans le Schéma de Cohérence Territoriale paraît pertinente.



Aussi, le besoin foncier est-il estimé à **9,35 ha environ**.

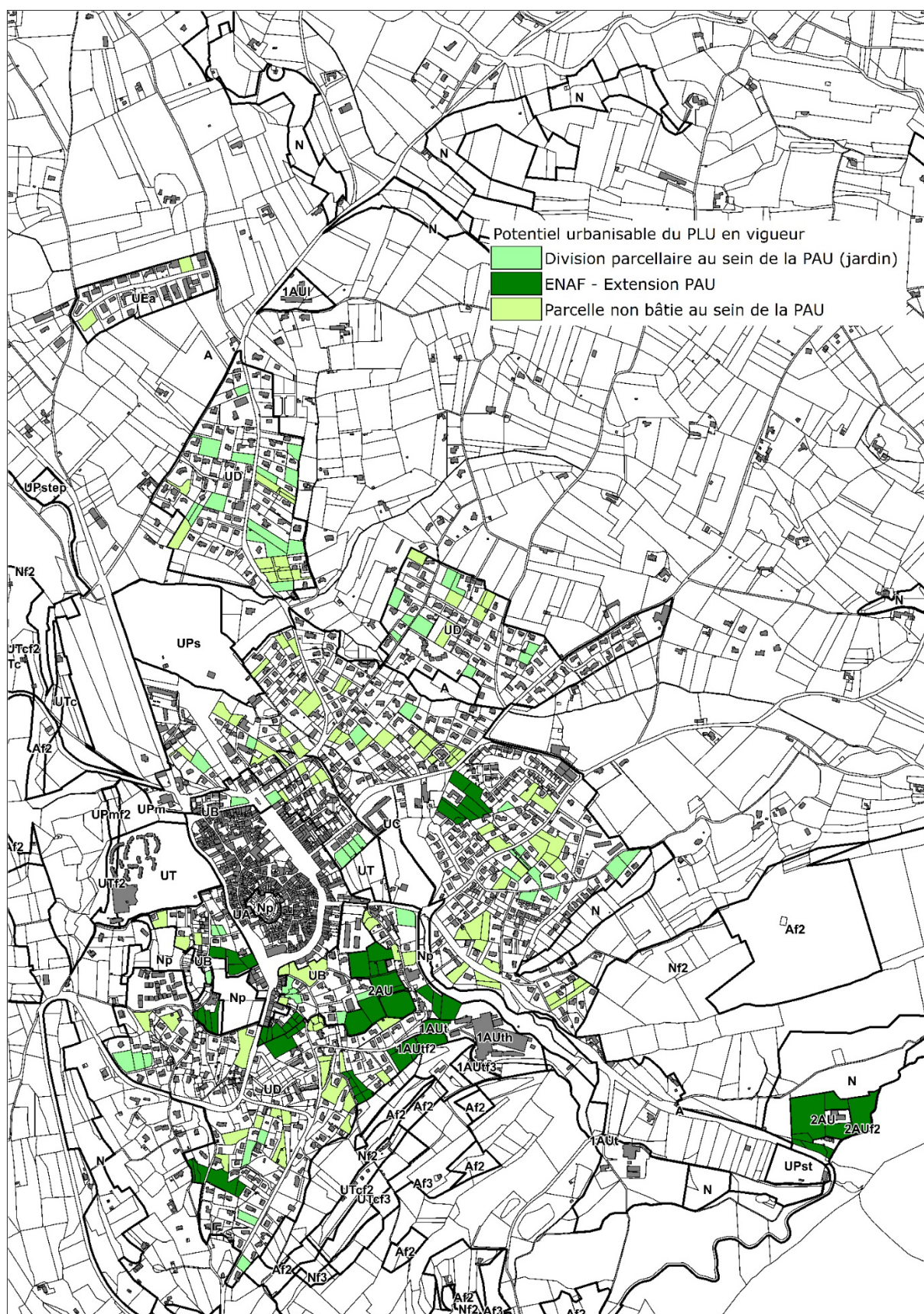
LE POTENTIEL URBANISABLE DU PLU

Le potentiel urbanisable du PLU en vigueur a été établi en mars 2024. Au sein de la Partie Actuellement Urbanisée, les zones urbaines présentent un potentiel de densification de 14,63 ha répartis entre parcelles non encore bâties (actuellement des jardins, des délaissés, des friches, des lots récents, etc.) pour 9,18 ha et entre parcelles suffisamment étendues pour être possiblement divisées (actuellement ce sont des jardins) pour 5,45 ha.

A cela s'ajoutent des parcelles non bâties situées en extension de la Partie Actuellement Urbanisées. Ces espaces correspondent à des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers situés en zones U et AU. Ils couvrent 7,48 ha.

Au total, en théorie, le PLU actuel présente un potentiel urbanisable de 22,11 ha réparti comme suit :

	Au sein de la Partie Actuellement Urbanisée		Extension de la Partie Actuellement Urbanisée	Total	Destination
	Division foncière possible (jardin actuellement)	Parcelle non bâtie (friche, délaissé, jardins, etc.)	Espace Naturel, Agricole et Forestier		
UB La Lauze	0,45	0,21	0,00	0,66	Habitat
UB Saint Raphael	0,12	0,27	0,63	1,02	Habitat
UB Le Puy	0,30	0,44	0,00	0,74	Habitat
UC Le Passet / Parranfumas / Pont Vieux	1,19	4,25	0,79	6,23	Habitat
UD L'Hopital / Précoutaou	1,71	0,95	0,00	2,66	Habitat
UD Le Grès	0,79	0,58	0,00	1,37	Habitat
UD La Calade / Les Plantiers / Le Vabre	0,89	2,25	1,52	4,66	Habitat
UEa Croix de Florent	0,00	0,23	0,00	0,23	Economie
1AUt, 1AUth et 1AUthf2 Le Vabre	0,00	0,00	0,71	0,71	Tourisme / Hôtel
2AU Le Puy / Le Vabre	0,00	0,00	1,95	1,95	Habitat
2AU et 2AUf ch Gipières	0,00	0,00	1,88	1,88	Economie / Equipement
Total	5,45	9,18	7,48	22,11	



Localisation des espaces urbanisables au PLU en vigueur



LES BESOINS EN EXTENSION

Au regard des besoins fonciers (9,35 ha pour du logement et 0,36 ha pour de l'équipement collectif) et du potentiel résiduel au PLU (22,11 ha dont 7,48 ha hors PAU), il apparaît que :

- Il n'est pas nécessaire de prévoir des extensions urbaines au PLU (pas de nouveaux quartiers, de nouveaux pôles d'activités, etc.) à l'exception de clarification / amélioration de limites urbaines ou pour permettre le centre technique.
- Il convient de prévoir une réduction du potentiel urbanisable au sein des zones urbaines actuelles du PLU via des espaces paysagers ou des déclassements de zones au regard des enjeux paysagers, des quelques espaces verts qui demeurent en agglomération, de quartiers mal desservis, etc.
- La zone 2AU du Puy et du Vabre peut répondre pour partie aux besoins en logement futurs mais il n'est pas nécessaire de l'ouvrir à l'urbanisation à courts termes au regard des dents creuses disponibles en zones urbaines. Elle sera ouverte dans un second temps, une fois que les dents creuses auront été consommées dans leur grande majorité et qu'un projet d'ensemble y aura été étudié.
- Les zones 2AU et 2AUf2 chemin des Gipières ne se justifient pas et ne peuvent être maintenues.
- L'emprise de l'ancienne zone 1AUt sur la partie haute des anciennes papèteries (annulée par le tribunal administratif) ne se justifie pas. Il faudra resserrer le secteur au plus près des bâtiments existants.

Illustration des orientations du PADD sur Malaucène

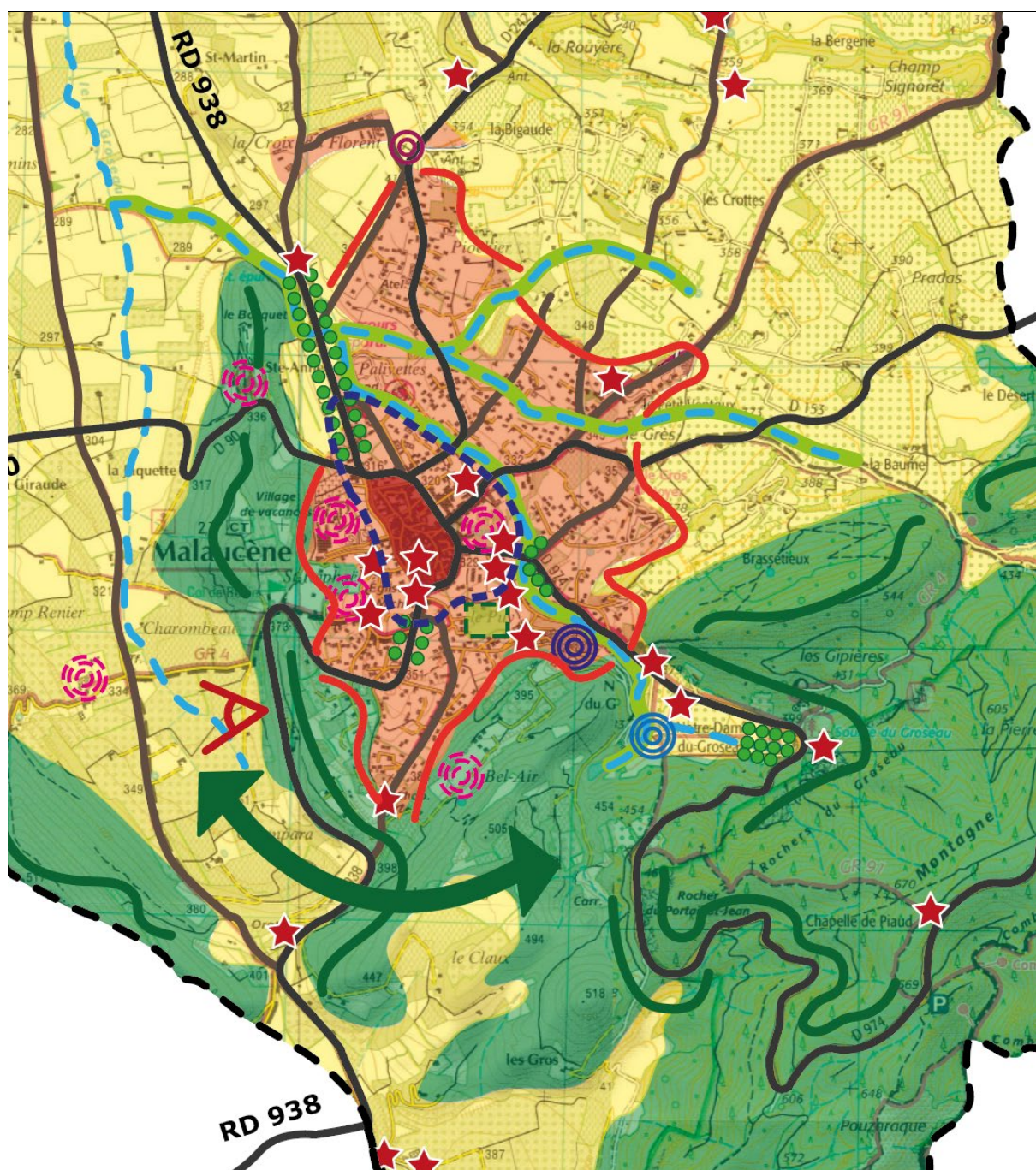


Illustration des orientations du PADD sur Malaucène (zoom sur le centre)



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

	Valoriser le site des anciennes papèteries (partie haute) avec une renaturation partielle du site et la réhabilitation d'une partie des bâtiments à des fins économiques - Aucun logement ou activité touristique projetés (O1, obj 1.1)
	Réhabiliter le site bas des anciennes papèteries avec un projet éco-responsable basé sur l'environnement, le patrimoine, l'économie et les équipements collectifs - Projet à étudier plus avant au vu des difficultés mais aucun logement, hébergement touristique ou commerce pouvant concurrencer le centre-ville projetés (O1, obj 1.1)
	Conforter l'activité agricole : Aucune avancée urbaine au dépend de zones cultivables (O1, obj 1.2)
	Viser l'installation de commerces et services à l'année (O1, obj 1.3)
	Accompagner et encadrer les activités touristiques sur le territoire (O1, obj 1.3)
	Freiner la création d'hébergements touristiques (O1, obj 1.3)
	Stopper les extensions urbaines à des fins de logement au-delà des limites actuelles de l'agglomération pour renforcer la centralité urbaine autour du village (O2, obj 2.1)
	Préserver les caractéristiques patrimoniales du village et ses abords paysagers (O2, obj 2.1)
	Maintenir la nature en ville (O2, obj 2.2) et renforcer autant que possible le rôle paysager et écologique des cours d'eau en traversée d'agglomération (O2, obj 2.3)
	Valoriser les éléments patrimoniaux (O2, obj 2.2)
	Renforcer la prise en compte de la trame verte (O2, obj 2.3)
	Renforcer la protection des espaces naturels au sud du territoire, rôle de coupure d'urbanisation par ailleurs au sein du SCoT (O2, obj 2.3)
	Poursuivre les actions en faveur de la préservation de la trame bleue du territoire (O2, obj 2.3)
	Prendre conscience de l'importance de la trame noire et la renforcer (O2, obj 2.3)
	Créer un nouveau centre technique (objectifs chiffrés de lutte contre la consommation foncière)
	Ne pas étendre l'agglomération à des fins de logement, seules les marges pourront être redéfinies (objectifs chiffrés de lutte contre la consommation foncière)
	Ne pas ouvrir à l'urbanisation à courts termes la zone 2AU du Puy et du Vabre (objectifs chiffrés de lutte contre la consommation foncière)

Légende de l'illustration des orientations du PADD sur Malaucène