

# CARTE COMMUNALE DE MORMOIRON

## Rapport de présentation



Direction  
Départementale  
de l'Équipement

Vaucluse

Août 2001

## INTRODUCTION

### Qu'est ce qu'une carte communale

Une carte communale (loi du 13 décembre 2000 N° 2000-1208 et décrets d'application 2001 - 260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme) comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques (art. R 124-1 Code de l'Urbanisme).

- Le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique. Il explique les choix retenus notamment au regard des objectifs et principes définis au titre des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme pour la délimitation des secteurs où la construction est autorisée. Il évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte communale prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur (article R 124-2).
  
- Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole et forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles (art. R 124-3).

## RAPPORT DE PRESENTATION

→ Le présent rapport de présentation aborde l'analyse de l'état initial et les prévisions de développement à partir :

A1) - des aspects démographiques et tendances

A2) - des aspects actifs et emplois et tendances

A3) - des quantifications des logements et tendances

→ Il présente ensuite :

B1) - l'évolution de l'urbanisation

B2) - l'enveloppe actuelle du bâti

→ Il explicite ensuite les choix de respect des paramètres d'environnement :

C1) - le respect des cours d'eau et la prise en compte du risque d'inondation

C2) - le respect des forêts et la prise en compte du risque incendie

C3) - le respect de la nature des sols et la prise en compte du risque mouvement de terrain

C4) - l'adéquation de l'urbanisation / réseaux et la prise en compte stricte de la notion d'assainissement

C5) - la prise en compte des aspects paysagers et notamment de la perception du vieux village historique

→ Il réunit enfin dans un chapitre de synthèse l'explication :

D1) - des définitions des zones où les constructions sont autorisées ou non et la subdivision de ces deux zones en sous zones impliquant des aspects particuliers

D2) - la démonstration de l'inclusion stricte de la zone constructible dans l'enveloppe actuelle du bâti.

→ La carte communale de Mormoiron n'ouvre pas de nouveaux espaces à l'urbanisation, elle s'attache au contraire à mieux organiser le développement dans des espaces localisés en deçà des limites actuelles (zone centrale et hameau des Maridats).

Ce choix d'urbanisation n'ouvre donc pas de nécessité de dérogation en l'absence actuelle d'un schéma de cohérence territoriale.

A 1

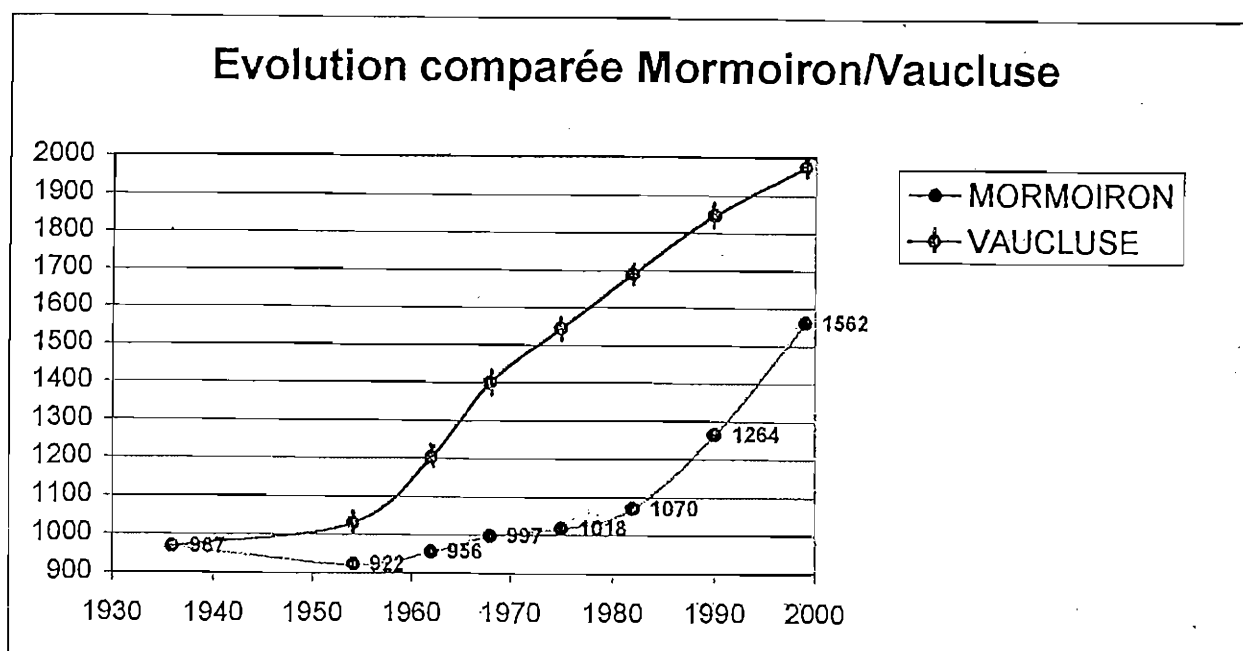
## ASPECTS DEMOGRAPHIQUES

Après avoir connu au XVIII<sup>ème</sup> siècle et surtout au XIX<sup>ème</sup> siècle des populations très importantes (1 617 habitants en 1796, 2 579 en 1856), la commune de Mormoiron avoisinait jusqu'au milieu des années 70 le chiffre du millier d'habitants.

Alors que la Vaucluse dès le milieu des années 50 amorçait une dynamique démographique très forte, la croissance de Mormoiron s'organisait autour d'un rythme annuel modéré de 0,30% résultant d'un mouvement migratoire moyen (0,40%) et d'un solde naturel plutôt négatif (- 0,10%).

Ce n'est véritablement qu'au début des années 80 que la commune est entrée dans un développement démographique très fort, de nature à rapprocher très rapidement le résultat de son évolution de celui du département tout entier.

Son taux de variation annuel en croissance très forte (0,30% en 68 - 75; 0,71 en 75 - 82; 2,10 en 82 - 90 et 2,38 ces 10 dernières années) résulte d'une dynamique migratoire croissante (0,43; 0,93; 2,15; 2,19) mais aussi depuis 10 ans d'un solde naturel désormais positif (- 0,13; - 0,22; - 0,04; et + 0,19 de 90 à 99).

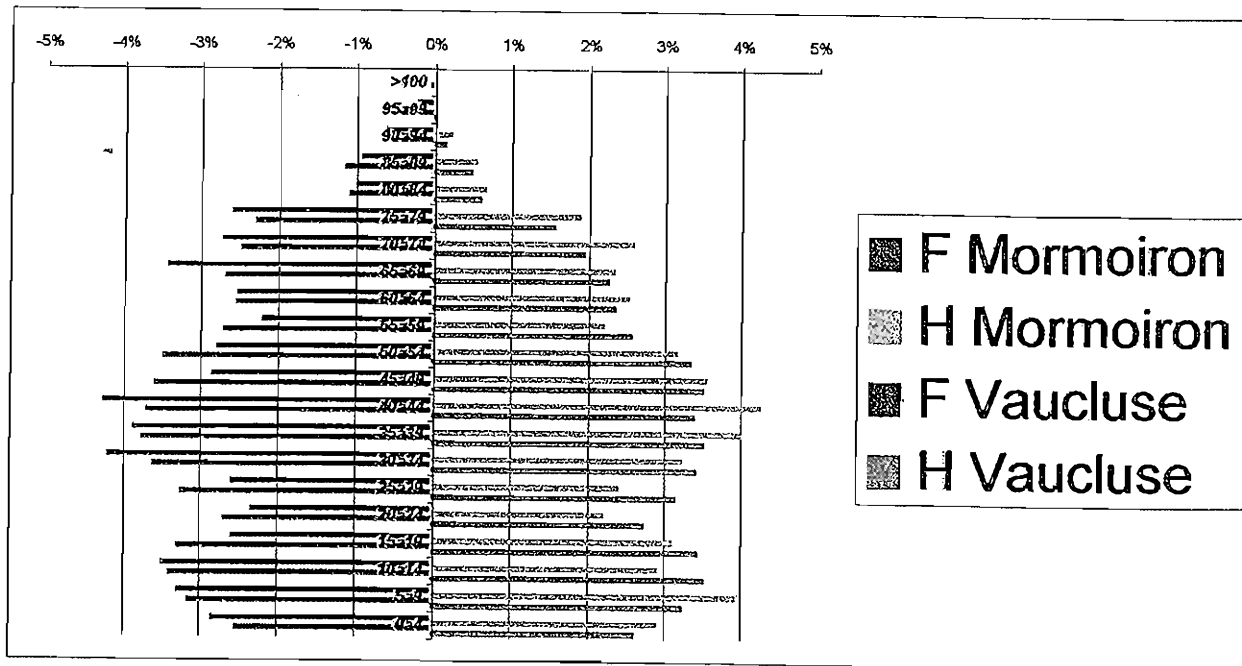


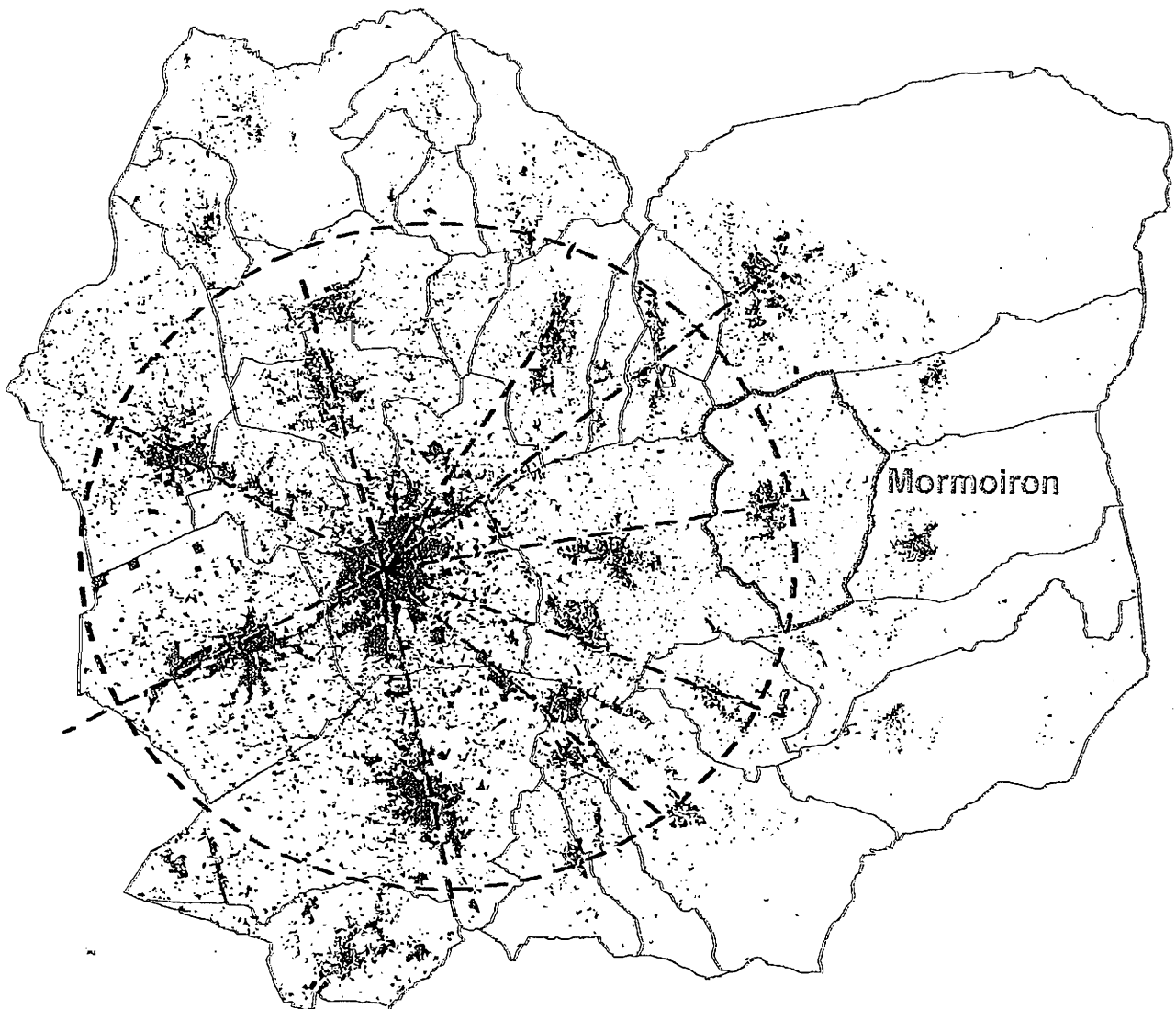
L'analyse des structures d'âge de la population révèle un rajeunissement progressif de la population (40,1 ans en moyenne comparé à 39,4 en Vaucluse) lié notamment à une surreprésentation des classes d'âge les plus jeunes (de 0 à 10 ans) et de celles entre 30 et 50 ans, compensant une légère surreprésentation des tranches les plus âgées (> 60 ans).

Le rapport femmes / hommes précédemment minoré par une présence notable de travailleurs immigrés masculins (agriculture) a désormais tendance à se rapprocher des moyennes nationales et départementales.

Les très forts soldes migratoires des 20 dernières années sont essentiellement le fait de classes jeunes (20 à 40 ans) qui ont dopé les soldes naturels dans la commune.

Plus de la moitié des 10 - 40 ans (56%) n'habitaient pas la commune il y a 10 ans.





**Développement rapide  
de l'urbanisation autour de  
Carpentras selon le schéma:  
"La roue de bicyclette"**

étalement urbain depuis 1945

- construit en 45
- entre 45 et 90
- entre 90 et 2000

**Accélération dans la dernière décennie**

<b>1945 zone: 1361 ha</b>	<b>Mormoiron 46 ha</b>
<b>1990 zone: 5257 ha</b>	<b>Mormoiron 100 ha</b>
<b>2000 zone: 6192 ha</b>	<b>Mormoiron 129 ha</b>

**LES ACTIFS ET LES EMPLOIS DE MORMOIRON**

Parallèlement à l'augmentation démographique, celle des actifs de Mormoiron ayant un emploi avoisine les 20% ces 10 dernières années passant de 441 en 90 à 529 en 99.

Par contre les emplois offerts sur la commune sont restés particulièrement stables (313 en 1990, 326 en 1999).

De plus ces emplois sont de moins en moins occupés par les habitants de Mormoiron eux mêmes (261 en 1990, 87% ; 215 en 1999, 66%).

Au total si 59,2% des actifs de Mormoiron travaillaient dans la commune en 1990, ils ne sont plus que 40,1% en 1999.

Toutes les caractéristiques sont réunies de l'évolution d'une commune de plus en plus ouverte sur son bassin d'emploi.

L'analyse fine des matrices des déplacements domicile-travail en 1990-1999 montre deux phénomènes, bien sûr celle de l'intensification de l'attraction des bassins d'emploi de Carpentras, mais aussi une dilatation de l'aire d'emploi qui concerne également de plus en plus le bassin d'emploi d'Avignon.

Phénomène sans précédent, le nombre de migrations alternantes concernant globalement Mormoiron a augmenté de 83% en 10 ans.

Ces éléments confirment les premiers indices de l'analyse démographique et précisent un modèle de développement très rapide privilégiant une spécialisation résidentielle de la commune dans le bassin de vie d'Avignon-Carpentras.

Ce phénomène de rurbanisation s'intensifie depuis deux décennies.

Comme dans tout le Comtat Venaissin autour de Carpentras, les tensions se traduisent sur le foncier autour d'un modèle d'urbanisation de plus en plus consommateur d'espace.

**LES QUANTIFICATIONS LOGEMENTS**

Le parc de logements de Mormoiron a bien évidemment évolué en conséquence :

	1975	1982	1990	1999
Parc des logements	489	606	755	909
Résidences principales	362	422	518	644
Résidences secondaires	52	115	150	185
Logements vacants	75	69	87	80

On constate la progression des résidences secondaires. Un certain nombre d'entre elles sont par ailleurs devenues principales ces dernières années. La baisse du nombre de logements vacants est plutôt un signe d'optimisation de l'utilisation du patrimoine bâti existant.

Au total entre les derniers recensements, une quinzaine de logements nouveaux ont été construits par an sur Mormoiron. Une quarantaine de permis sont délivrés par an, chiffre à peu près stable depuis quelques années qui indique que plus de la moitié de ces permis sont en fait des extensions d'habitations ou des constructions à usage industriel, agricole ou artisanal ou divers.

L'habitat est essentiellement individuel (52 logements en habitations collectives), Mormoiron dispose d'une dizaine de logements sociaux.

## EVOLUTION DE L'URBANISATION

L'évolution de l'urbanisation de Mormoiron s'inscrit depuis 50 ans dans un modèle qui concerne toute la plaine de Carpentras. Il se caractérise par une consommation accélérée d'espaces naturels et agricoles sur une structure «en roue de bicyclette - voir carte».

Cette consommation s'appuie non seulement sur l'augmentation démographique d'ensemble, mais aussi sur une consommation d'espace par habitant de plus en plus importante, et une tendance à l'éparpillement au sein de chaque commune par mitage des espaces vierges.

En un sens, le cas de Mormoiron est significatif mais ne fait que refléter un mouvement d'ensemble qui touche toute la plaine de Carpentras.

L'analyse spatiale de l'évolution fine de l'urbanisation de Mormoiron part d'abord du constat d'une forme très ancienne de répartition d'un bâti selon deux modalités : une partie agglomérée cœur de village, très dense, mais aussi un habitat spatialement important à l'origine uniquement agricole, dispersé sur l'ensemble de la surface du reste de la commune. Les cartes les plus anciennes et notamment celles du 19<sup>ème</sup> siècle confirment cette dualité.

Les méthodes de quantification spatiale ouvertes par les logiciels cartographiques permettent désormais de mesurer les paramètres reflétant les phénomènes d'agglomération et de dispersion du bâti dans une commune.

MORMOIRON	1945	1990	2000
Surface urbanisée	46 ha	100 ha	129 ha
Enveloppe de l'urbanisation agglomérée	30,3 ha	183 ha	196 ha
Part de l'urbanisation dans cette enveloppe	42 %	32 %	43 %
Densité du coeur	0,64	0,17	0,28

Commentaires : on distingue sur Mormoiron à partir de la situation de départ en 1945 d'une urbanisation dense (42% rassemblée sur 30 ha) et d'une forte dispersion globale liée à l'habitat rural dispersé sur le reste de la commune, deux périodes très différentes dans l'évolution de l'urbanisation récente.

Dans un premier temps (1945 - 1990), une véritable explosion de l'enveloppe spatiale de l'urbanisation du centre du village a été accompagnée bien sûr d'une dédensification extrêmement importante mais aussi d'un développement du mitage à l'extérieur de cette enveloppe agglomérée.

Dans la période la plus récente, on observe une propension à élargir mais de manière très ralentie l'enveloppe agglomérée centrale, mais surtout et avant tout à densifier très significativement l'enveloppe agglomérée centrale.

La loi solidarité renouvellement urbain met justement l'accent sur une modération de la consommation d'espaces naturels nouveaux et sur la nécessité d'organiser la future urbanisation par densification des zones actuellement urbanisées souvent (et c'est le cas à Mormoiron) issues d'une consommation assez lâche d'espaces pendant des décennies précédentes autour du noyau d'origine. En ce sens le renversement de tendance observé ces dix dernières années ouvre la porte à une politique plus aisée de confortation de cette dynamique plus vertueuse.

## L'ENVELOPPE ACTUELLE DU BATI AGGLOMERE

L'élaboration de la carte communale de Mormoiron est l'occasion de préciser voire d'actualiser ce que l'on appelle la partie urbanisée de la commune (PAU). L'application du règlement national d'urbanisme (RNU L 111-2) affiche en effet le principe d'inconstructibilité à l'extérieur de ces parties actuellement urbanisées.

Concernant Mormoiron, à part le hameau des Maridats situé à la frontière Nord de la commune, la partie actuellement urbanisée se définit autour du centre historique par un calcul de «l'enveloppe agglomérée» où tout bâti non inclus dans cette enveloppe se trouve à plus de 200mètres de cette dernière.

Cette enveloppe sera ensuite réduite des zones insuffisamment desservies par les réseaux ou soumises à certains risques notamment inondations, incendie, mouvements de terrain.

D'autres critères concernant la prise en compte du paysage, en l'occurrence sur le cas de figure, les enjeux de perception remarquable du site du cœur historique du village, seront également de nature à moduler au final la définition de la zone constructible.

L'utilisation des outils informatiques sur le cadastre mis à jour en 2001, permet, par le calcul (méthode des tampons de 100 mètres autour des constructions) de figurer l'enveloppe des bâtis du cœur aggloméré de Mormoiron.

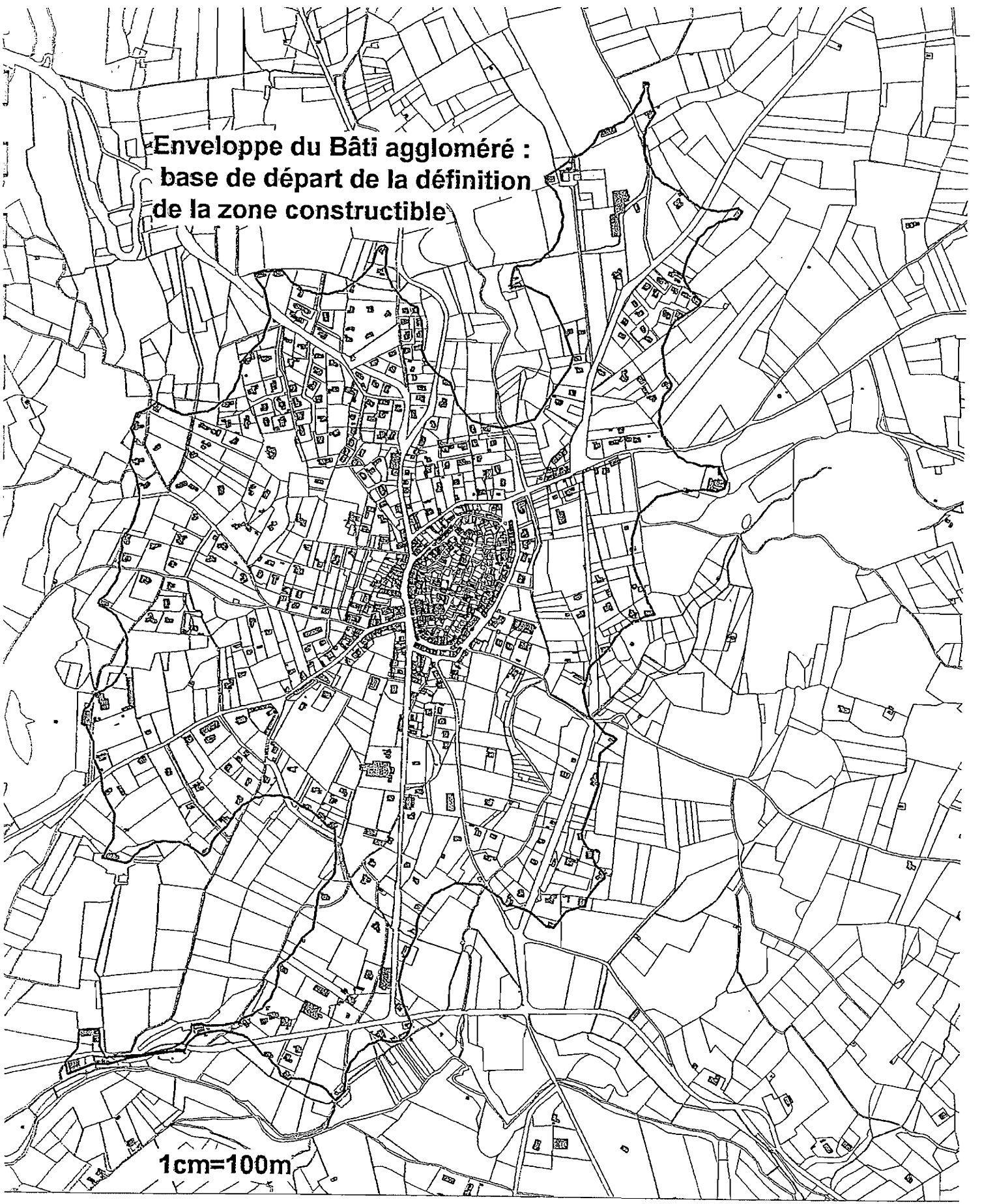
Deux calculs ont été réalisés, le premier prenant en compte la totalité des bâtis (y compris les moindres, de quelques m<sup>2</sup>), le second excluant des bâtis de moins de 25m<sup>2</sup>, très fréquents sur Mormoiron («cabanons de vigne» etc...). Cette dernière hypothèse incluant une notion d'habitabilité minimale (surface jaune sur la carte suivante) a été retenue. Le résultat est extrêmement voisin du périmètre que les services de l'Etat considéraient jusqu'ici comme partie actuellement urbanisée à partir d'une approche plus empirique.

C'est à partir de cette enveloppe de travail (131 ha) que seront ensuite appliqués les critères complémentaires évoqués ci-dessus :

- les risques d'incendie
- les risques d'inondation
- les risques de mouvements de terrain
- les dessertes ou non par les réseaux
- l'aspect paysage

■ Enveloppe du Bâti aggloméré :  
base de départ de la définition  
de la zone constructible

1cm=100m



C 1

## LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

L'aléa inondation lié à l'Auzon et ses affluents (ruisseau des Arnauds, Vallat de Maupas, Ruisseau St Laurent, Ruisseau de Vaquière) a fait l'objet d'un examen concerté et a été validé par les services de l'Etat. Les surfaces concernées ont été portées à connaissance de la commune de Mormoiron le 27 avril 1999. Elles sont strictement reportées dans la carte communale et font l'objet d'un zonage particulier (ZNCi). Elles couvrent 120 ha sur la commune.

L'enveloppe de travail de base concernant l'hypothèse de constructibilité autour du centre est réduite de 8,5 ha et passe de 131 ha théoriques à 122,5 ha.

C 2

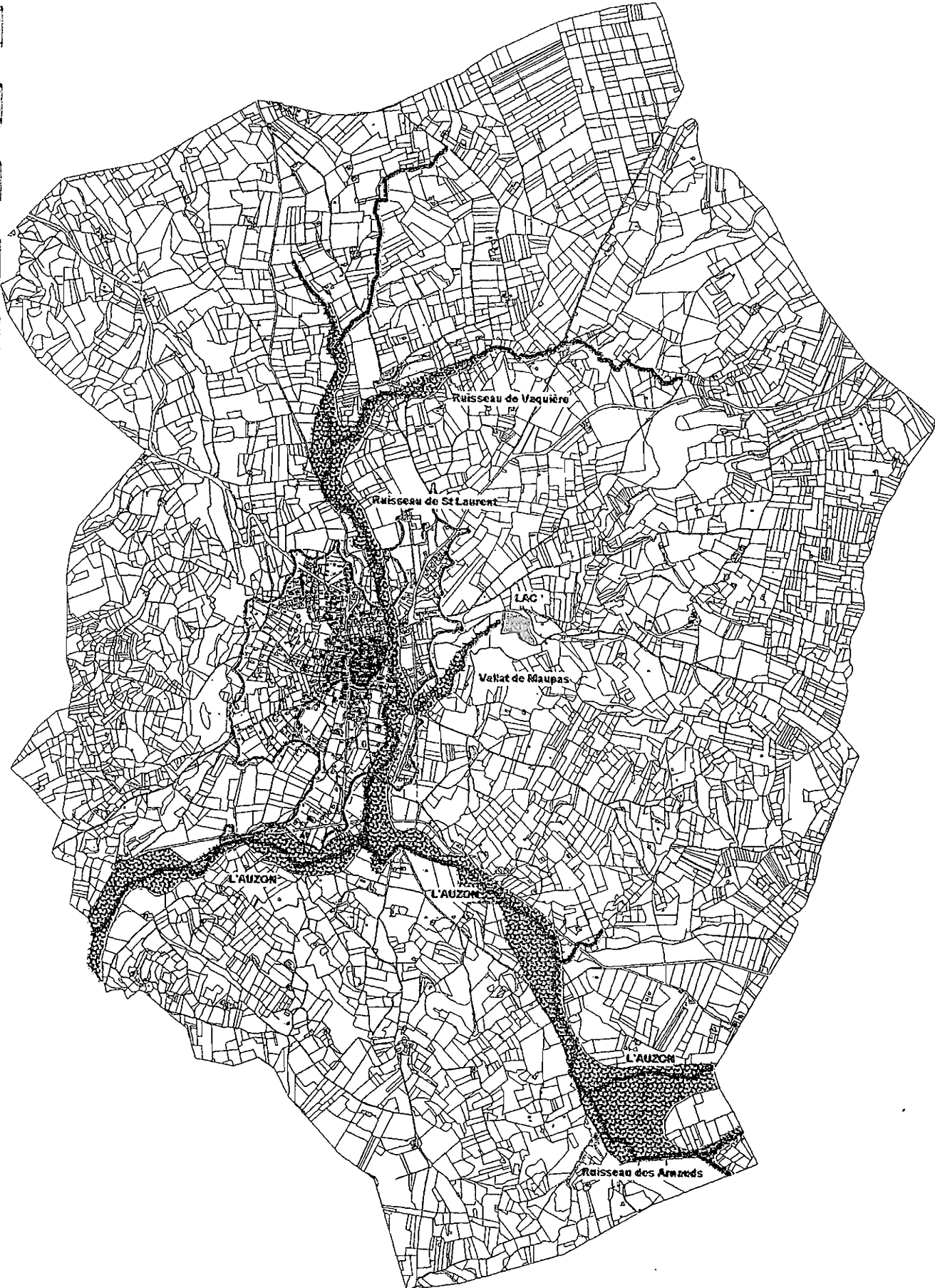
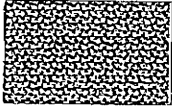
## LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE

L'aléa feu de forêt a fait l'objet d'une définition concertée sur laquelle la sous commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie de forêt, landes, maquis et garrigues a donné un avis favorable le 19 novembre 1999. Ce zonage définit les zones à aléas forts et moyens. Il a été notifié le 6 avril 2001 à la commune. Il est strictement repris dans cette carte communale. Les surfaces font l'objet d'un zonage particulier (ZNCf).

L'aléa moyen concerne 419 ha de la commune, l'aléa fort 73ha. Par contre seules quelques parcelles à l'Ouest de la zone de base sont concernées par l'aléa moyen (0,3ha).

Ces parcelles seront retirées de la zone constructibles.

# Zones inondables



# Risque incendie

ALEA INCENDIE

■ FORT  
■ MOYEN



### C 3 LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

La géologie particulière de la zone de Mormoiron, mais aussi son riche passé minier ont donné lieu à de nombreuses études et recherches qui ont permis de constater des risques d'éboulements, d'effondrements, de glissements.

(Carte des risques naturels majeurs BGRM 1980 ; Atlas des mouvements de terrain CETE, mise à jour 2001 par DDE 84).

Certains de ces risques sont potentiels, d'autres ont malheureusement été confirmés. Les récents dommages et désordres liés aux récents événements de sécheresse et de rehydratation des sols confirment l'actualité, mais aussi la prise de conscience de ces phénomènes (étude hydrosol - ingénierie mars 2000).

Le principe de précaution conduit à réduire au maximum la surface envisagée des parcelles susceptibles d'être confrontées à ces risques, mais aussi d'indiquer les zones déjà construites pour afficher clairement les problèmes sur la carte communale (zones ZCmvt) : centre du village, lieux dits la Rode, les Moulins, et zone Ouest du village (La Mourre, Carboussan).

Cet affichage concerne 40ha de l'enveloppe de travail de départ.

# Risque mouvements de terrains

types de mouvements de terrain

- ▣ éboulements potentiels
- ▤ éffondrements avérés
- ▥ éffondrements potentiels
- ▧ glissements avérés
- ▨ glissements potentiels



C 4

## LA PRISE EN COMPTE DES RESEAUX

L'analyse de la proximité des différents réseaux de voirie, d'eau, d'électricité, de téléphone, montre que ceux-ci ne sont pas de nature à réduire l'enveloppe de travail de départ.

Par contre, l'analyse des possibilités d'assainissement nécessite des développements plus précis. La carte communale intègre le contenu de l'étude «Schéma d'assainissement» élaboré par la commune (Dossier AE.0011009 SIEE août 2001) pour évaluer les nécessités de raccordement au réseau collectif d'eaux usées, voire (le cas du hameau des Maridats) pour vérifier l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

Pour ce dernier hameau, l'étude conclut à une aptitude «bonne à modérée» à l'assainissement individuel, l'assainissement regroupé étant envisageable (filière tranchées filtrantes). La zone constructible localisée aux Maridats sera indiquée en conséquence (ZCassi).

Pour la partie centrale par contre, le schéma d'assainissement conduit à imposer le raccordement au réseau collectif. Dans la partie Ouest du village au flanc de la colline (voir carte) la commune prévoit de compléter son réseau d'assainissement collectif.

Concernant la zone des Auriolles que la commune envisage ultérieurement de pouvoir urbaniser, celle-ci n'est actuellement que partiellement desservie par le réseau collectif et relève d'une possibilité d'assainissement individuel peu favorable.

Cette zone n'est donc pas constructible pour l'instant.

C 5

**PRISE EN COMPTE DES ASPECTS «PAYSAGES»**

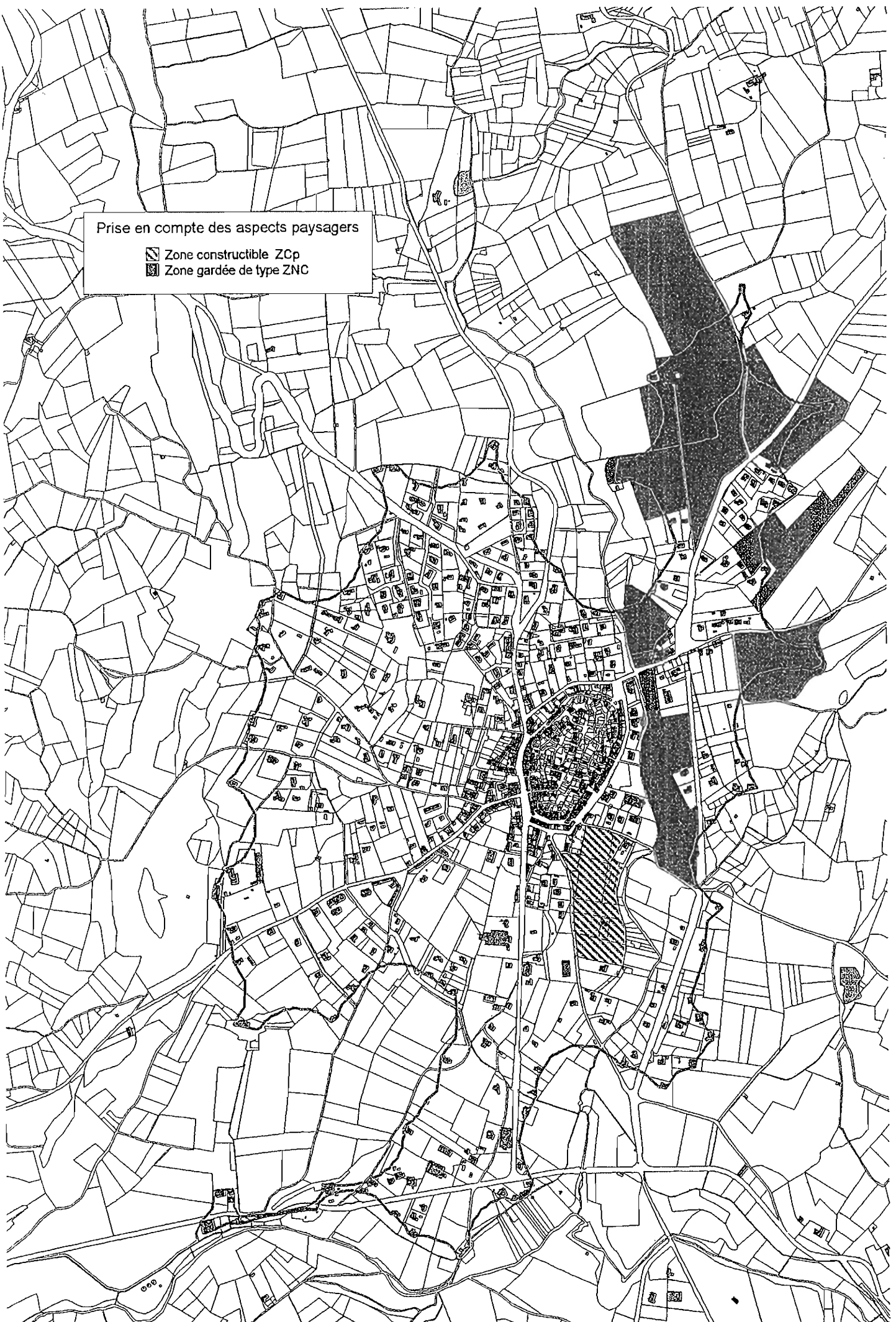
L'essentiel des enjeux paysagers concerne territorialement la zone non constructible. Pourtant à proximité du centre historique ancien, des espaces très peu urbanisés, dont les parcelles sont concernées par l'enveloppe actuelle du bâti mettent en valeur la silhouette du vieux village.

D'un commun accord, l'Etat et la commune décident de laisser un grand nombre de ces parcelles en zones non constructibles.

De plus au lieu dit le Fournet, il est spécifié une zone ZCp où les autorisations de constructions ne seront accordées que sous réserve d'une étude particulière d'insertion dans le site. Le souci du paysager rencontre là, la nécessité d'un compromis avec les exigences de la loi solidarité renouvellement urbain qui privilégie la densification des zones desservies par les réseaux, et partiellement déjà construites.

Prise en compte des aspects paysagers

- ▨ Zone constructible ZCp
- ▩ Zone gardée de type ZNC



La présente carte communale définit :

1) → des zones où les constructions sont autorisées dénommées ZC

- une zone ZCassi au Nord de la commune correspondant strictement au petit hameau existant, dit des «Maridats». L'assainissement individuel (filière tranchées filtrante) est possible.

→ des zones centrales où le raccordement au réseau collectif est obligatoire

- une zone ZC

- une sous zone ZCmvt où l'attention est attirée sur les risques de mouvements de terrain

- une sous zone ZCp où la construction est autorisée sous réserve de la production d'une étude d'insertion dans le site

2 → des zones dénommées ZNC où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, de la réfection et de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole et forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Cette zone est à dominantes agricole et naturelle.

→ Trois sous zones ont été reportées :

- la zone ZNCf où les risques incendie de forêts conduisent à interdire toute construction autre que l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des bâtiments existants (application de l'article R 111-2)

- la zone ZNCi où les risques d'inondation conduisent à interdire toute construction nouvelle de nature à contrevenir au libre écoulement des eaux (application de l'article R 111-2)

- la zone ZNCif relevant à la fois du risque incendie et du risque inondation.

D 2








**LES ZONES ZC SONT STRICTEMENT INCLUSES  
DANS L'ENVELOPPE ACTUELLE DU BATI**

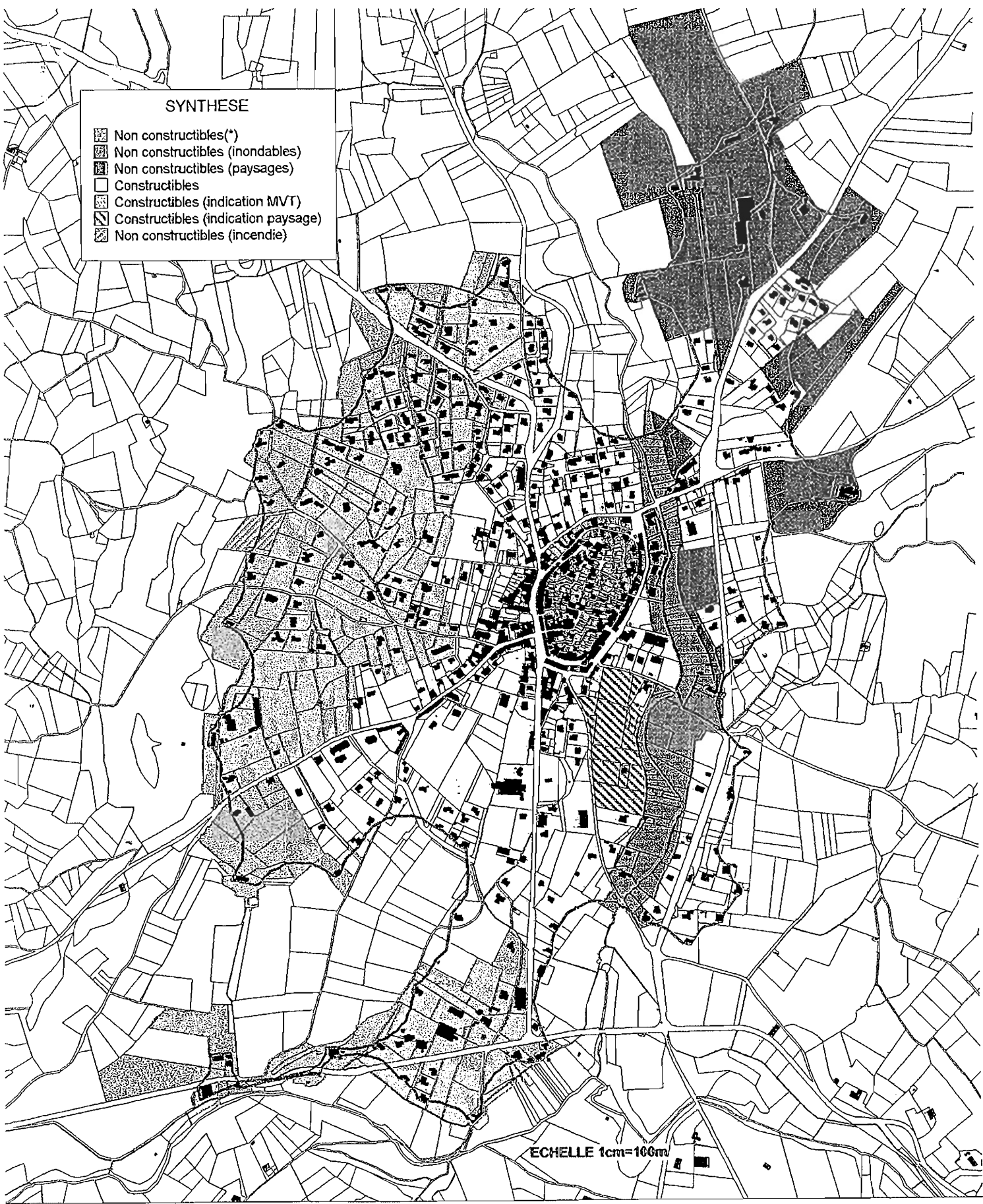
Les zones ZC sont strictement incluses dans l'enveloppe actuelle du bâti.

L'examen de la carte suivante montre que non seulement toutes les parcelles de la zone centrale sont effectivement incluses dans l'enveloppe actuelle du bâti, mais que les choix de respect de l'environnement et de prévention des risques ont conduit à l'intérieur de ce périmètre à garder inconstructibles des espaces très importants.

Cette carte communale illustre donc bien l'adéquation des choix du développement local aux exigences de canaliser l'urbanisation future dans une consommation économe des espaces agricoles et naturels.

SYNTHESE

-  Non constructibles(\*)
-  Non constructibles (inondables)
-  Non constructibles (paysages)
-  Constructibles
-  Constructibles (indication MVT)
-  Constructibles (indication paysage)
-  Non constructibles (incendie)



ECHELLE 1cm=100m

\*risques mouvements de terrains et/ou ~~de~~ aménagement collectif impossible  
et/ou excentrement excessif (ex moulin de la croix)