

## DOSSIER APPROBATION

3

P A D D  
PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT  
DURABLES

PLU

Plan Local d'Urbanisme

### POS - AP / DCM

- POS approbation: 12 mai 1980
- Révision POS: 10 oct 1995
- Modification POS n°1: 15 sept 1999
- Modification POS n°2: 25 mai 2000
- Modification POS n°3: 6 avr 2001
- Modification POS n°4: 23 fev 2004
- Modification POS n°5: 6 mars 2006
- Modification POS n°6: 26 juin 2007
- Révision Simplif. POS: 22 dec 2009
- Révision Gén. POS: 17 mars 2009
- Modification POS n°7: 7 sept 2010
- Modification POS n°8: 14 sept 2011

### PLU - DCM

- PLU prescription: 17 mars 2009
- PLU arrêté: 8 juillet 2016
- PLU enq. publique: 24 oct. 2016
- PLU approbation: 20 février 2017



## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>RAPPEL DES ENJEUX</b> .....	<b>2</b>
1.1	AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.....	2
1.2	SOCIO-ECONOMIE ET EQUIPEMENT .....	2
<b>2</b>	<b>ORIENTATION GENERALE N°1 : UNE IDENTITE PRESERVEE POUR UN CADRE DE VIE DE QUALITE</b> .....	<b>3</b>
2.1	PRINCIPES .....	3
2.2	OBJECTIFS .....	4
2.2.1	<i>PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET AFFIRMER LA TRAME VERTE (APPARTENANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES) DANS LE PAYSAGE CAROMBAIS</i> .....	4
2.2.2	<i>PRESERVER LA TRAME BLEUE ET LES RIPISYLVES (VEGETATION RIVERAINE) DES COURS D'EAU (APPARTENANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES)</i> .....	6
2.2.3	<i>ASSURER LA PROTECTION DES ESPACES ET TERRES A VOCATION AGRICOLE</i> .....	6
2.2.4	<i>GERER LES INTERFACES URBAINES ET MAINTENIR LA SILHOUETTE DU VILLAGE</i> .....	7
2.2.5	<i>PRESERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER IDENTITAIRE DE LA COMMUNE</i> .....	7
<b>3</b>	<b>ORIENTATION GENERALE N°2 : VERS UNE MODERNISATION DU TERRITOIRE</b> .....	<b>11</b>
3.1	PRINCIPES .....	11
3.2	OBJECTIFS .....	12
3.2.1	<i>DYNAMISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE TOUT EN LA MAITRISANT</i> .....	12
3.2.2	<i>DEVELOPPER LA MIXITE SOCIALE ET OFFRIR DES LOGEMENTS POUR TOUS</i> .....	13
3.2.3	<i>ORGANISER LA DENSIFICATION URBAINE ET UNE EXTENSION MESUREE DU VILLAGE</i> 14	
3.2.4	<i>REPONDRE AUX BESOINS EN EQUIPEMENTS PUBLICS, EN SERVICES, EQUIPEMENT COMMERCIAL ET EN ESPACES DE STATIONNEMENT</i> .....	16
3.2.5	<i>ORGANISER LA CIRCULATION, LES DEPLACEMENTS (Y COMPRIS LES MODES DOUX) DANS L'ENVELOPPE URBAINE</i> .....	17
3.2.6	<i>DEVELOPPER L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES RESEAUX D'ENERGIE</i> .....	18
3.2.7	<i>PREVOIR LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES</i> .....	18
<b>4</b>	<b>RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE</b> .....	<b>20</b>



## 1 RAPPEL DES ENJEUX

### 1.1 AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

En matière de données supra communales, notons :

- L'appartenance de CAROMB aux centres de proximité de la première couronne par rapport à la ville centre du SCOT<sup>1</sup> (Carpentras) ;
- La nécessaire application du cadre réglementaire supra communal qui s'impose au PLU (dont le SCOT et le PLH de la COVE<sup>2</sup> – également le PPRI<sup>3</sup> et autres aléas ou risques naturels).

En matière de territoire (morphologie – paysage – biodiversité), notons :

- La forme allongée du territoire, dans le sens Nord-Sud, diversifiée et en termes de paysages et de fonctions ;
- La croissance concentrique du centre village dans un premier temps ;
- Un développement qui s'est poursuivi le long des axes viaires, principalement dans le sens Nord-Sud ;
- Une biodiversité présente dans les collines du Paty et le long des cours d'eau (principaux corridors écologiques) ;
- Un paysage remarquable (silhouette villageoise dans un cadre de vignes et vergers, avec le Mont Ventoux en fond de scène).

### 1.2 SOCIO-ECONOMIE ET EQUIPEMENT

En matière de démographie – habitat, notons :

- Une population de 3 252 habitants en 2012 (population totale légale au dernier recensement INSEE publié à la date de rédaction des présentes) et une variation démographique annuelle moyenne au fil de l'eau (1968-2012) de +0,91% ;
- Une évolution de la population à dynamiser afin de rééquilibrer les différentes tranches d'âge et les catégories socioprofessionnelles (dynamisation déjà engagée grâce aux les récentes opérations d'aménagement d'ensemble quartiers Saint Clément et Crochan) ;
- Un parc de logements à 82,2% composé de résidences principales, qui a plus que doublé entre 1968 (750 logements) et 2012 (1 669 logements), constitué en majorité de logements individuels (86,9%).

En matière d'économie, notons :

- Une activité économique essentiellement agricole, en pleine recomposition, avec des incertitudes sur la pérennité des exploitations agricoles ;
- Une image persistante à dominante agricole (vigne, oliviers, vergers).

En matière d'équipements publics, notons :

- Un bon niveau de l'équipement collectif (édifices scolaires et administratifs, voiries, transports collectifs, réseaux divers).

<sup>1</sup> Schéma de cohérence territoriale de l'Arc Comtat Ventoux approuvé le 18/06/2013 (établissement chargé du SCOT : Syndicat Mixte Comtat Ventoux).

<sup>2</sup> Communauté d'Agglomération Ventoux - Comtat – Venaissin.

<sup>3</sup> Plan de prévention du risque inondation approuvé en 2007.



## 2 ORIENTATION GENERALE N°1 : UNE IDENTITE PRESERVEE POUR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

### 2.1 PRINCIPES

La commune de Caromb dispose de caractéristiques paysagères remarquables (Lac du Paty et ses reliefs boisés, collines, vallons et ripisylves, importante plaine agricole au Sud de la commune). Ces entités paysagères constituent une richesse écologique et patrimoniale.

Le parcellaire à vocation agricole en plaine (viticulture, oléiculture et culture d'arbres fruitiers tels les figuiers – la « figue de Caromb » est réputée) s'accompagne souvent de haies brise vent caractéristiques et autres éléments végétaux qui jalonnent l'espace. Ces espaces sont ponctués d'un patrimoine bâti vernaculaire issu d'activités agricoles (fermes, domaines et petit patrimoine), en particulier dans la partie Ouest du territoire. Les espaces au caractère agricole au Nord de la commune, le long des coteaux, sont occupés par les activités pastorales et l'oléiculture.

La richesse patrimoniale carombaise est attestée et reconnue (Le Pays du Comtat Venaissin a été labellisé Pays d'Art et d'Histoire). La silhouette du village perché, le patrimoine bâti du centre médiéval, la plaine comtadine agricole, les vues remarquables vers le Mont Ventoux et le paysage boisé du lac du Paty constituent les éléments identitaires forts de la commune.

L'ensemble de ces caractéristiques participe à l'identité carombaise.

Les carombais sont attachés à leur village et à son identité. La préservation de cette identité est nécessaire au maintien du cadre de vie de qualité ainsi qu'à la valorisation et à la protection de la valeur écologique (via les trames verte et bleue présentes sur le territoire communal).

Face à ce constat, le projet d'aménagement et de développement durables vise le maintien et la préservation de ce cadre de vie remarquable au moyen de divers objectifs :

- **Préserver les espaces naturels et forestiers et affirmer la trame verte (appartenant aux continuités écologiques) dans le paysage carombais,**
- **Préserver la trame bleue et les ripisylves (végétation riveraine) des cours d'eau (appartenant aux continuités écologiques),**
- **Assurer la protection des espaces et terres à vocation agricole,**
- **Gérer les interfaces urbaines et maintenir la silhouette du village,**
- **Préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager identitaire de la commune.**



## 2.2 OBJECTIFS

### 2.2.1 **PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET AFFIRMER LA TRAME VERTE (APPARTENANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES) DANS LE PAYSAGE CAROMBAIS**

#### **PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES, DES ESPACES NATURELS :**

La richesse écologique et patrimoniale a été décrite ci-dessus, en préambule. Le PADD préserve la totalité des espaces naturels et forestiers présents sur le territoire communal.

Il acte ainsi la préservation :

- Des espaces naturels situés en partie Nord de la Commune (collines, lac du Paty) ;
- Les corridors écologiques composés des ripisylves<sup>4</sup> des cours d'eau (Le Brégoux, La Mède, La Malagrone, Le Gourédon et le torrent de Pie Blanc).

Cette préservation résulte de l'application de la loi en matière de :

- ➔ Préservation des continuités écologiques ;
- ➔ Préservation des espaces naturels dont ceux particulièrement sensibles : site naturel inscrit du Haut-Comtat, Espace Naturel Sensible du Département, zone de transition de la réserve de la Biosphère du Mont Ventoux et du Parc Naturel Régional du Mont Ventoux.

#### **MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN :**

La préservation des continuités écologiques et des espaces naturels participe aux objectifs de :

- ➔ Modération de la consommation de l'espace ;
- ➔ Lutte contre l'étalement urbain.

Dans le présent PLU, la surface cumulée des zones naturelles et des zones agricoles représentera au moins 88% de la surface du territoire communal ; ainsi l'espace artificialisé (comprenant les espaces déjà urbanisés et l'urbanisation future inscrite au PLU) ne dépassera pas 12% de la surface du territoire communal.

Se référer à l'orientation générale n°2 pour ce qui concerne le détail des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

#### **PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ; PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS CADRES SUPRACOMMUNAUX :**

Cette préservation acte également la prise en compte des documents supra-communaux et des contraintes environnementales, à savoir :

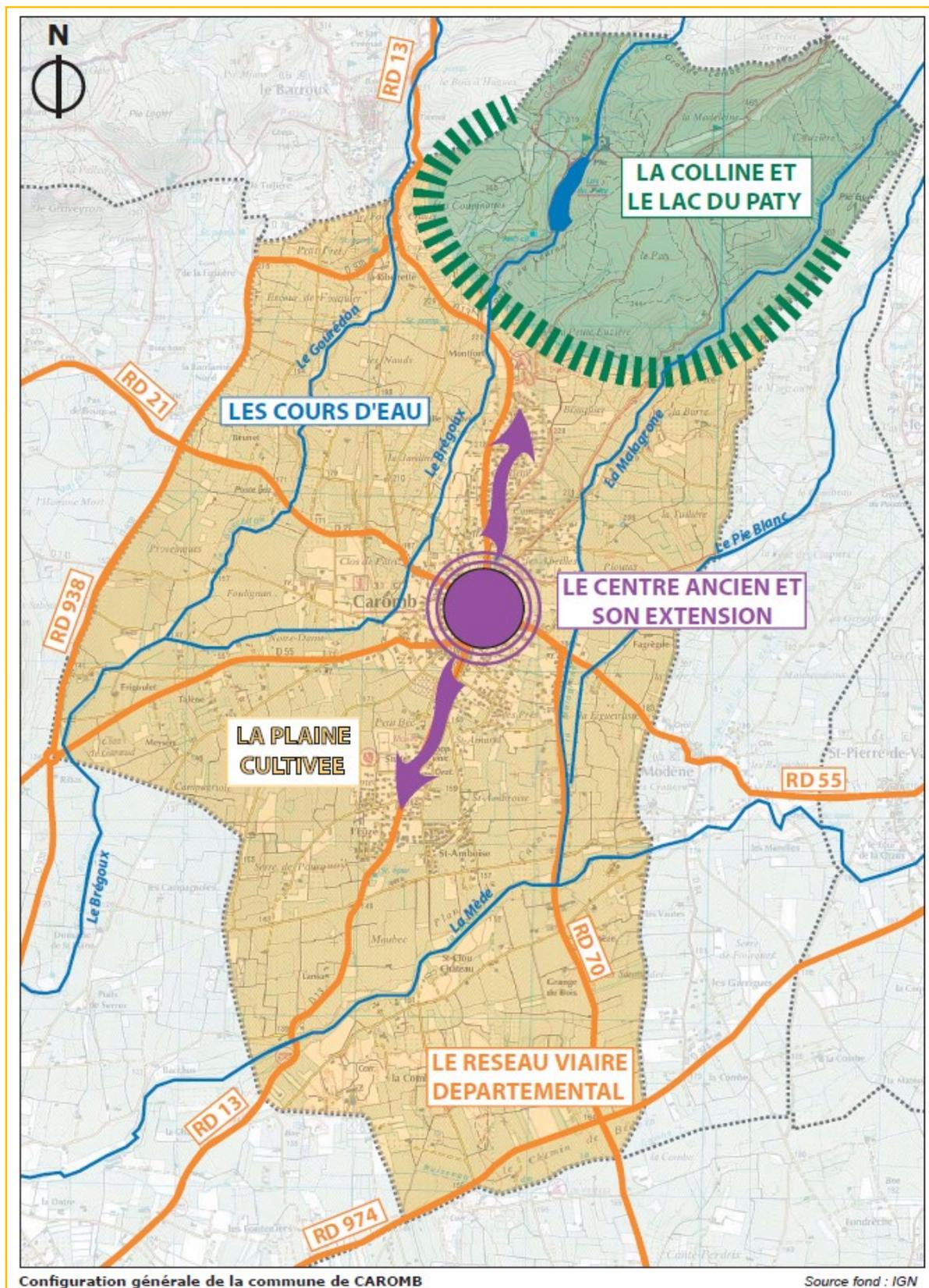
- ➔ Cadre réglementaire lié à l'Aménagement du territoire (SCOT de l'Arc Comtat Ventoux approuvé le 18/06/2013 ; 2<sup>ème</sup> PLH<sup>5</sup> approuvé le 03/03/2014 ;
- ➔ Prise en compte des risques naturels et technologiques auxquels est soumise la commune (PPRi approuvé en 2007, aléa feux de forêt, risque sismique, risque de retrait et gonflement d'argiles, risques technologiques, rupture de barrage du Paty) ;

<sup>4</sup> Végétation caractéristique des bords de cours d'eau.

<sup>5</sup> Programme local de l'habitat pour la période 2014-2020.



- Cohabitation entre les espaces boisés classés et les projets liés au maintien des milieux ouverts, la création et l'entretien des pistes pour la protection et la veille incendie (partie Nord du territoire).





## **2.2.2 PRESERVER LA TRAME BLEUE ET LES RIPISYLVES (VEGETATION RIVERAINE) DES COURS D'EAU (APPARTENANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES)**

### **PRESERVATION DES CONTINUITES CONSTITUANT LA TRAME BLEUE :**

Le PADD identifie les continuités d'espaces naturels le long du réseau hydrographique à partir des corridors écologiques existants (rivière de La Mède, les ruisseaux Le Piè Blanc, La Malagrone, Le Brégoux et le Gourédon, le lac du Paty). Le PADD a pour objectif de préserver ces continuités constituant la trame bleue de la commune.

Ces corridors écologiques peuvent se définir comme permettant la liaison d'un ensemble d'écosystèmes ou de différents habitats naturels entre eux.

### **PRESERVATION DES RESSOURCES ET DES RESEAUX D'IRRIGATION D'ARROSANT EXISTANTS :**

Le PADD vise également la préservation des ressources. Ainsi, il a pour objectifs :

- ➔ Eviter le développement et l'extension urbaine aux abords des cours d'eau et des vallons temporaires ;
- ➔ Préserver les réseaux d'irrigation existants à usage des « arrosants » ;
- ➔ Appliquer les orientations réglementaires liées à la gestion de l'Eau (SDAGE<sup>6</sup> « Rhône-Méditerranée » approuvé en 2009 ; Contrat de rivière « Sud Ouest du Mont Ventoux » approuvé en 2008) ;
- ➔ Assurer la protection de la ressource en eau (périmètres liés au captage du Lauron).

## **2.2.3 ASSURER LA PROTECTION DES ESPACES ET TERRES A VOCATION AGRICOLE**

### **CONSERVATION DES ESPACES A VOCATION ET A CARACTERE AGRICOLE :**

L'agriculture fait partie intégrante de l'économie locale, du paysage et de l'histoire du territoire, en particulier les oliveraies sur les coteaux Nord de la commune (piémonts du PATY) et les nombreuses parcelles viticoles et les vergers en plaine.

Le présent PADD affirme la volonté de conserver les espaces à vocation et à caractère agricole en raison de leur potentiel agronomique et biologique. Ce choix est fait concernant :

- ➔ La plaine agricole (hors délimitation de l'agglomération future ; hors corridors écologiques des cours d'eau inscrit en zone naturelle ; hors zones spécialisées n'ayant pas de rapport avec l'agriculture comme les déchetteries) ;
- ➔ Les piémonts des collines nord avec reconquête sur certains coteaux (lieudits PETIT FREI, BOUQUIER, LA BARRE).

Enfin, d'un point de vue paysager, il conviendra de maintenir les alignements d'arbres, les haies brise-vents et les bosquets émergents dans le paysage agricole de la plaine au Sud du village, qui participent à la qualité des lieux.

---

<sup>6</sup> Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.



## 2.2.4 GERER LES INTERFACES URBAINES ET MAINTENIR LA SILHOUETTE DU VILLAGE

### **IDENTIFICATION DES LIMITES DE L'AGGLOMERATION POUR LA DUREE DU PLU ; MISE EN VALEUR DE LA SILHOUETTE DU VILLAGE PAR LA TYPOLOGIE BATIE DES EXTENSIONS URBAINES :**

La commune se caractérise par un village légèrement perché au centre de la plaine agricole. L'agglomération s'est progressivement développée autour du noyau historique et le long de la RD13 en direction du Nord et du Sud.

L'enveloppe urbaine est ceinturée d'espaces agricoles.

Le PADD vise à identifier les limites de l'agglomération pour la durée du PLU et mettre en valeur la silhouette du village par le respect de la typologie bâtie lors des extensions urbaines (réglementation des implantations, des volumétries, de la mitoyenneté, des toitures, etc.).

## 2.2.5 PRESERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER IDENTITAIRE DE LA COMMUNE

### **CONSERVATION DE L'IDENTITE ET DE L'HARMONIE CAROMBAISE :**

La commune au passé médiéval et rural, dispose sur son territoire d'une richesse patrimoniale visible dans le village mais également dans les écarts.

Le village recèle une richesse architecturale, urbaine et paysagère remarquable. La trame urbaine issue de l'époque médiévale, le bâti ancien majoritairement sobre et modeste, le site originel au cœur du village et la trame viaire vernaculaire lui confèrent une ambiance pittoresque.

Le présent PADD fixe pour objectif la conservation de l'identité et de l'harmonie carombaise, par la préservation :

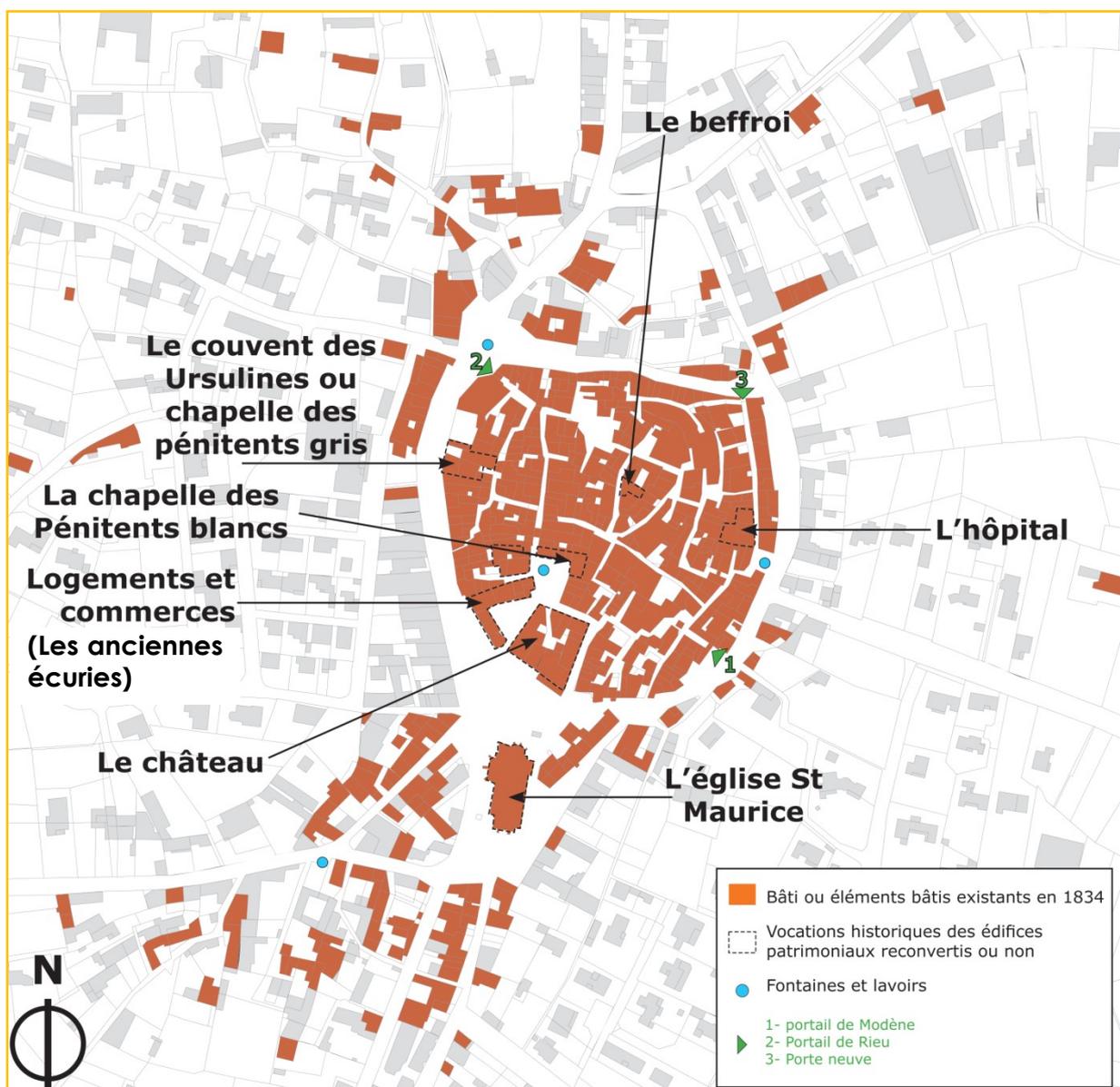
- ➔ Des éléments d'intérêt patrimonial les plus remarquables (cf. liste et carte ci-après) ;
- ➔ Des caractéristiques typologiques et architecturales à maintenir (l'église Saint-Maurice est au cœur d'un périmètre de protection des monuments historiques) ;
- ➔ Des trames vertes et accompagnements paysagers qui participent à la structure et à l'identité du village :
  - alignement de pins situés à l'entrée Sud du village (« allée des Pins ») ;
  - espaces déconstruits dans le centre historique et autres espaces de respiration.
- ➔ Des perceptions de la silhouette du village (depuis les espaces publics notamment les entrées de ville) ;
- ➔ Des ouvertures visuelles du village vers le Mont Ventoux et des écarts vers la silhouette du village.

La commune, d'identité rurale, est ponctuée dans les écarts par un patrimoine vernaculaire. Il est constitué de bâtis patrimoniaux (domaines et fermes) ainsi que d'éléments de petit patrimoine (chapelle, calvaires, bassins, puits, oratoires, etc.).



- l'église Saint Maurice (Monument Historique - classé),
- les portails de Modène, de RIEU et la Porte Neuve,
- le couvent des Ursulines,
- la chapelle des Pénitents Blancs,
- les anciennes traces du château,
- la fontaine de la place du château (Monument Historique - inscrit),
- le Beffroi (Monument Historique - inscrit),
- la cave coopérative Saint Marc (Inventaire général du patrimoine culturel),
- l'ancien hôpital.

LISTE DES ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL LES PLUS REMARQUABLES AU CENTRE DU VILLAGE



LOCALISATION DES ELEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL DANS LE CENTRE ANCIEN



**PRESERVATION ET ACCROISSEMENT DU POTENTIEL TOURISME-LOISIRS ET DE L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE :**

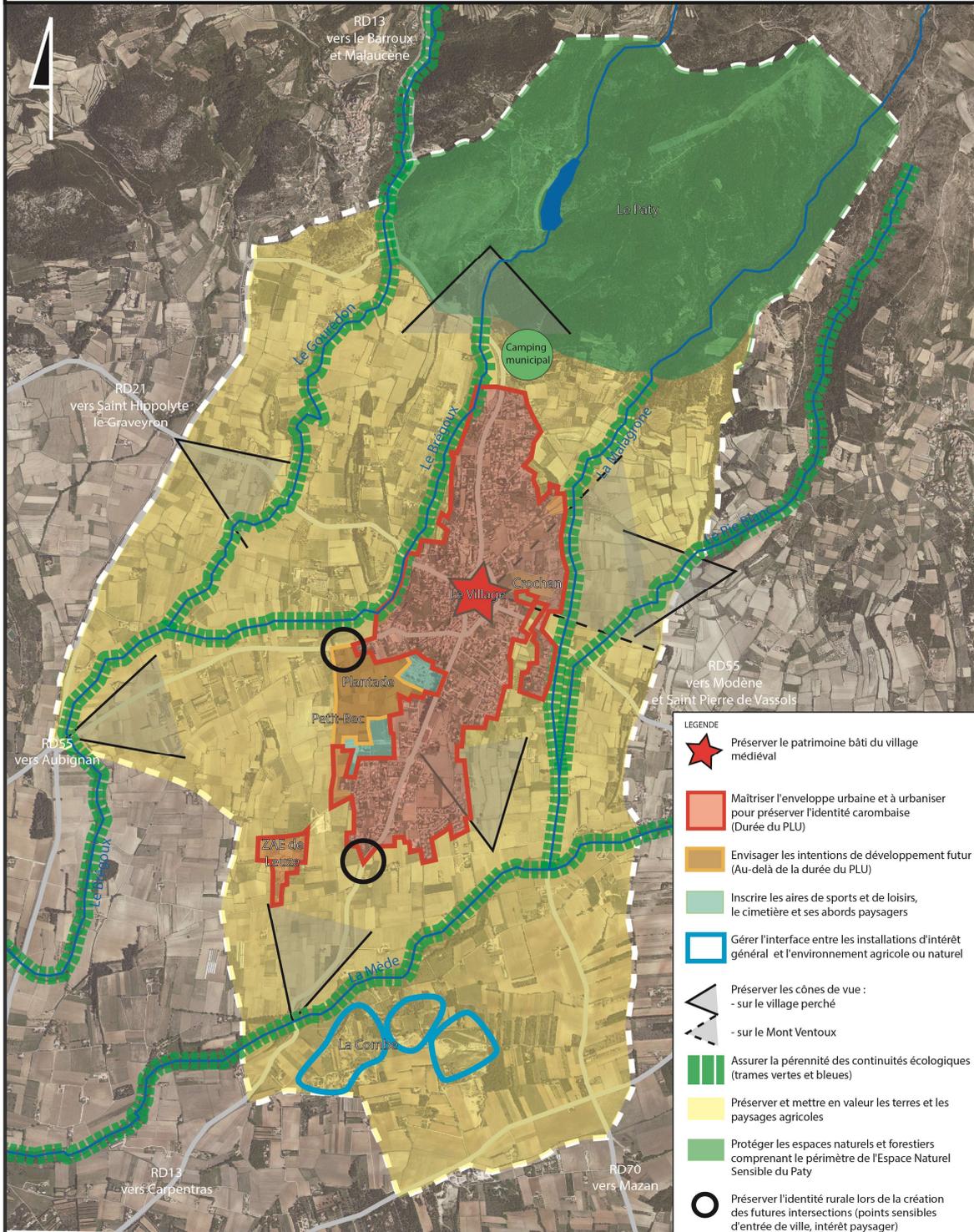
Le PADD a également pour objectif de préserver et accroître le potentiel et l'attractivité loisirs-tourisme de la commune (économie liée au tourisme patrimonial et au tourisme vert) :

- ➔ En préservant l'identité et la qualité patrimoniale du village et du site du lac du PATY ;
- ➔ En valorisant l'économie touristique locale (camping, hôtel, chambres d'hôtes, gîtes et meublés de tourisme, agritourisme) ;
- ➔ En développant les circuits pédestres, cyclables et de randonnée.



# OG 1

## ELABORATION DU PLU DE CAROMB (84) ORIENTATIONS GENERALES DU PADD UNE IDENTITE PRESERVEE POUR UN CADRE DE VIE DE QUALITE





### 3 ORIENTATION GENERALE N°2 : VERS UNE MODERNISATION DU TERRITOIRE

#### 3.1 PRINCIPES

Outre ses qualités architecturales, paysagères, urbaines et patrimoniales, l'agglomération carombaise concentre logements, services, équipements et lieux de manifestations. L'ensemble constitue un pôle de centralité privilégié.

Les extensions des dernières décennies ont été organisées (en continuité villageoise, dans le respect de la silhouette patrimoniale). Cependant elles offrent une forme urbaine quasi unique : une urbanisation plus ou moins dense sous forme de maisons individuelles.

Deux projets récents sur les secteurs « CROCHAN, phase 1 » et « LE CLOS SAINT CLEMENT » sont venus ces dernières années compléter l'offre en logements de la commune.

Malgré cela, le maintien de l'attractivité de la commune demeure un challenge. Le vieillissement constaté de la population en témoigne.

C'est pourquoi le projet communal porte principalement la volonté d'insuffler une dynamique communale, visant à maintenir une certaine croissance démographique ainsi qu'une équilibrée dans la répartition de la population par tranches d'âges.

#### **LA DEMOGRAPHIE :**

Les choix visent à assurer, dans les meilleures conditions possibles, le parcours résidentiel des carombais et l'accueil de nouveaux habitants, tout en respectant l'esprit de la loi qui impose des objectifs de :

- Modération de la consommation de l'espace ;
- Et de lutte contre l'étalement urbain.

En outre, l'offre en logements et l'adaptation du niveau d'équipement local doivent ainsi être organisées et phasées dans le temps.

#### **L'ECONOMIE :**

La commune recense :

- les commerces et services présents au centre village
- quatre secteurs où se sont développés :
  - des activités artisanales au lieudit de LEUZE (ZAE<sup>7</sup> existante et projet d'extension),
  - deux déchetteries : une intercommunale et une privée,
  - d'anciennes gravières au lieudit de La Combe (projet de ferme photovoltaïque),
  - le camping communal « Le Bouquier » entre les lieudits Montfort et la Petite Euzière.

Les commerces et les services au centre village doivent être soutenus et développés.

<sup>7</sup> Zone d'activités économiques.



Les autres secteurs d'activité économique nécessitent d'être structurés et valorisés.

Face à ce constat, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a la volonté d'affirmer le rôle de l'agglomération comme pôle de vie et d'optimiser l'enveloppe urbaine pour l'accueil démographique. Les objectifs au service de cette volonté sont :

- **Dynamiser la croissance démographique tout en la maîtrisant,**
- **Développer la mixité sociale et offrir des logements pour tous,**
- **Organiser la densification urbaine et une extension mesurée du village,**
- **Répondre aux besoins en équipements publics, en services, équipement commercial et en espaces de stationnement,**
- **Organiser la circulation, les déplacements (y compris les modes doux) dans l'enveloppe urbaine,**
- **Intégrer la production issue des énergies renouvelables dans les réseaux d'énergie,**
- **Prévoir le développement des communications numériques.**

## 3.2 OBJECTIFS

### 3.2.1 DYNAMISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE TOUT EN LA MAITRISANT

#### **PRESERVATION DE L'IDENTITE VILLAGEOISE CAROMBAISE ET L'EQUILIBRE SOCIAL DE LA COMMUNE ; MISE A NIVEAU PROGRESSIVE DES EQUIPEMENTS :**

Le présent projet d'aménagement et de développement durables a pour objectif de dynamiser la croissance démographique (en compatibilité avec le SCOT), tout en conservant l'attractivité communale et l'équilibre social de la commune.

En parallèle, il est nécessaire de prévoir la mise à niveau progressive des équipements publics ou d'intérêt collectif (notamment dans le secteur de la station d'épuration).

Pour ces raisons, l'objectif vise une croissance démographique maîtrisée de **1,1% annuellement en moyenne**, soit une volonté d'atteindre **environ 3 800 habitants à dix ans**.

La population 2016 est estimée à 3 397 personnes.

La différence avec les 3 800 habitants visés au terme du PLU correspond à l'accueil d'environ **400 nouveaux habitants**. Cette capacité d'accueil nécessite de produire ou de réinvestir de l'ordre de **255 logements** (environ 240 logements neufs et 15 logements vacants réinvestis). Ce chiffre comprend tous les besoins (nouvelle population et « point mort ») :

- ➔ Desserrement des ménages carombais [jeunes, personnes seules] en estimant que l'actuel « ratio ménages » qui s'élève à 2,3 personnes par logement en moyenne serait réduit à 2,2 personnes par ménages en 2026 ;
- ➔ Accueil de nouveaux habitants ;
- ➔ Autres modes d'occupation permettant la fluidité du parc de logement (résidences secondaires et logements occasionnels, logements vacants conjoncturels).



Le **besoin en foncier** pour satisfaire au scénario de croissance démographique et de **production de logements** lié, s'élève à **15 à 16 hectares** (surface estimée après déduction d'un coefficient de mobilisation dans les zones urbaines et d'un coefficient de rétention dans les zones à urbaniser).

L'**objectif de modération** de consommation d'espace **pour l'habitat** est ainsi fixé à environ **35%** (15 à 16 hectares de consommation envisagés comparés aux 24 hectares environ consommés dans les dix années ayant précédé le présent PLU).

### 3.2.2 DEVELOPPER LA MIXITE SOCIALE ET OFFRIR DES LOGEMENTS POUR TOUS

#### **REEQUILIBRAGE DE LA MIXITE SOCIALE AINSI QU'URBAINE ; CREATION DE LOGEMENTS MIXTES :**

L'objectif du PADD est de permettre le parcours résidentiel des carombais et l'accueil de nouveaux habitants.

Cependant, le diagnostic territorial a mis en évidence une tendance à la diminution de la taille moyenne des ménages, à une stagnation de la population et un vieillissement de cette dernière.

Ce constat induit la nécessité d'attirer des familles avec enfants et de prendre en compte les nouveaux besoins de la population.

En outre, un rééquilibrage de la mixité sociale et urbaine est nécessaire. Il s'agit en effet d'anticiper sur les futures obligations qui incomberont à la commune lorsqu'elle aura atteint une population de 3 500 habitants, puisque le PADD annonce une population dépassant ce seuil.

L'objectif, à l'échéance du PLU, est d'avoir anticipé **une part de logements locatifs sociaux dans le parc des résidences principales**, afin d'éviter un retard trop important à ce titre sur la Commune (qui sera soumise, au-delà d'une population de 3 500 habitants, aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU<sup>8</sup>). Pour ce faire, les objectifs vont au-delà du ratio inscrit au 2<sup>e</sup> PLH, à savoir :

\*une part de **20%** de logements locatifs sociaux (LLS) devra être réalisée dans les futures opérations de construction neuve de logements, pour ce qui concerne les zones urbaines densifiables ou mutables (part obligatoire au-delà d'un certain seuil) ;  
\*une part de **supérieure à 20%** de logements locatifs sociaux (LLS) sera imposée dans les futures opérations de construction neuve de logements, pour ce qui concerne les zones à urbaniser **notamment au lieudit Crochan** (part obligatoire sans seuil, c'est à dire dès le premier logement) ;

Ainsi l'objectif est triple :

- ➔ Diversifier les formes urbaines en compatibilité avec le SCOT :
  - création de logements mixtes sous la forme de « maisons de village » (c'est-à-dire des maisons accolées et quelques petits collectifs) sur les secteurs appartenant à la couronne villageoise,
  - création de maisons individuelles et/ou groupées au niveau des extensions urbaines plus éloignées et des opérations d'aménagement d'ensemble. ;
- ➔ Mettre en place les conditions visant à réinvestir une part au moins des logements vacants au cœur du village

<sup>8</sup> Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.



- Mettre en place et imposer par le règlement du PLU et/ou les OAP<sup>9</sup>, des outils pour favoriser la mixité sociale (logements locatifs sociaux et logements en accession aidée).

### **3.2.3 ORGANISER LA DENSIFICATION URBAINE ET UNE EXTENSION MESURÉE DU VILLAGE**

#### **ORGANISATION D'UNE URBANISATION EN CONTINUITÉ DE L'ENVELOPPE URBAINE ET MISE EN VALEUR DE L'ENTRÉE DE VILLAGE SUD ; CONSERVATION DE L'ACQUIS DES QUARTIERS RESIDENTIELS, MAITRISE DE L'URBANISATION DU QUARTIER DE LEUZE :**

L'objectif du PADD est ici :

- D'organiser un développement urbain intégré à son environnement et à l'échelle du site, afin de préserver le caractère villageois de la commune de Caromb ;
- De rééquilibrer la mixité fonctionnelle. Ainsi les documents réglementaires du PLU organiseront des espaces à vocation de commerces (besoins quotidiens et hebdomadaires), d'habitat, d'équipements et des services publics ou d'intérêt collectif, et d'activités diversifiées.

Le premier point est assuré par :

- La densification dans l'enveloppe urbaine (densité moyenne compatible avec les objectifs du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, à savoir : 40 logements à l'hectare pour l'habitat collectif ; 25 logements à l'hectare pour l'habitat semi-groupé ; 10 logements à l'hectare pour l'habitat individuel) ;
- L'extension urbaine en continuité de l'existant (lieudit Crochan, lieudit Clos des Patris, lieudit Petit Bec sud et lieudit Plagnol) ;
- Le maintien des acquis des quartiers résidentiels par ailleurs (sauf contraintes supra-communales en raison de l'existence de risques naturels) ;
- La mise en valeur de l'entrée Sud du village.

Le second point est assuré par :

- La mixité logement - équipements - services dans deux lieux d'extension urbaine (lieudit Crochan puis, dans une prochaine évolution du PLU, les lieudits Plantade et Petit Bec nord<sup>10</sup>) ;
- Le développement du tissu commercial (visant les besoins quotidiens et hebdomadaires) ;
- La diversification de l'économie (tourisme, loisirs, santé, bien-être) ;
- L'extension de la zone d'activité économique de Leuze.

Cette évolution est souhaitée respectueuse des caractéristiques du site et de la silhouette villageoise. Les opérations d'aménagement et de construction devront s'inscrire dans cet esprit.

---

<sup>9</sup> Orientations d'Aménagement et de programmation.

<sup>10</sup> Futurs espaces à vocation mixte (logements, commerces, services, équipements, espaces verts) en continuité du village au sud ouest.



Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

<p><b>Enseignements de l'analyse de la consommation d'espace, au cours des dix années précédentes</b></p>	<p>L'analyse de la consommation d'espaces <b>entre 2004 et 2014</b> met en évidence les éléments d'analyse suivants :</p> <p>*236 logements ont été autorisés et consommant en moyenne 1 029 m<sup>2</sup> pour produire un logement, soit une <b>densité moyenne de 9,7 logement par hectare</b> ;</p> <p>*29 locaux d'activité ont été autorisés consommant en moyenne 4 217 m<sup>2</sup> pour produire un local, soit une <b>densité moyenne de 2,4 locaux par hectare</b> ;</p> <p>*2 équipements publics ont été autorisés consommant en moyenne 8 352 m<sup>2</sup> pour produire un équipement, soit une <b>densité moyenne de 1,2 équipements publics par hectare</b> ;</p> <p>*1 établissement d'hébergement a été autorisé consommant 4 950 m<sup>2</sup> soit une <b>densité moyenne de 2 établissements par hectare</b>.</p>												
<p><b>Dispositions qui favorisent la densification des zones urbaines et à urbaniser ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers</b></p>	<p>Application des formes urbaines (parts et densités) adaptées pour Caromb (compatibles avec le SCOT et le 2<sup>e</sup> PLH de la COVE) pour les nouvelles opérations d'aménagement-construction sur la Commune :</p> <table border="1" data-bbox="456 869 1326 1070"> <thead> <tr> <th>Forme d'habitat</th> <th>Collectif</th> <th>Intermédiaire (habitat groupé)</th> <th>Individuel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Part (en %)</td> <td>25%</td> <td>35%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>Densité (logt/ha) en moyenne</td> <td>50*</td> <td>25*</td> <td>13*</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>*Densités moyennes avec possibilité de répartition sur le territoire (secteurs plus ou moins denses)</i></p> <p>Protection des espaces agricoles et naturels ou forestiers à hauteur d'au moins 88% de la superficie du territoire communal.</p> <p>Limitation de l'espace artificialisé (comprenant les espaces déjà urbanisés et l'urbanisation future inscrite au PLU) à 12% au maximum de la surface du territoire communal.</p>	Forme d'habitat	Collectif	Intermédiaire (habitat groupé)	Individuel	Part (en %)	25%	35%	40%	Densité (logt/ha) en moyenne	50*	25*	13*
Forme d'habitat	Collectif	Intermédiaire (habitat groupé)	Individuel										
Part (en %)	25%	35%	40%										
Densité (logt/ha) en moyenne	50*	25*	13*										
<p><b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b></p>	<p>L'<b>objectif de modération</b> de consommation d'espace <b>pour l'habitat</b> est ainsi fixé à environ <b>35%</b> (15 à 16 hectares de consommation envisagés comparés aux 24 hectares environ consommés dans les dix années ayant précédé le présent PLU). Cette consommation d'espace envisagée pour l'habitat comprend :</p> <p>1-Les espaces déjà bâtis présentant des capacités de densification et de mutation ;</p> <p>2-Les espaces de développement :</p> <p>a/-des espaces à vocation mixte (logements, commerces, services, équipements, espaces verts) en continuité du village, à savoir les secteurs situés à l'Est du village, au lieudit Crochan ;</p> <p>b/-des pôles à vocation d'habitat en continuité de l'enveloppe urbaine, à savoir trois secteurs à urbaniser.</p> <p>L'<b>objectif de modération</b> de consommation d'espace <b>pour l'activité, les équipements et les services</b> est ainsi fixé à environ <b>30%</b> (environ 10 ha hectares de consommation envisagés comparés aux presque 14,5 hectares environ consommés dans les dix années ayant précédé le présent PLU). L'extension de la zone d'activité économique (ZAE) de Leuze est incluse dans cet objectif.</p>												



### **3.2.4 REPONDRE AUX BESOINS EN EQUIPEMENTS PUBLICS, EN SERVICES, EQUIPEMENT COMMERCIAL ET EN ESPACES DE STATIONNEMENT**

Le centre villageois concentre les services administratifs, salle polyvalente et groupe scolaire. La majorité des équipements sportifs et de loisirs est concentrée dans la partie Sud-ouest de l'enveloppe urbaine (stades de football et de rugby, tennis).

Des équipements liés à la protection de l'environnement sont disposés au Sud du territoire (station d'épuration proche de la rivière La Mède ; déchetteries au lieudit La Combe).

L'agglomération est entièrement équipée et desservie par les réseaux. Leur amélioration et l'accès au haut débit pour chaque foyer doivent se poursuivre. Les réseaux aériens devront être enfouis lorsque cela est possible.

#### **MAINTIEN ET PROMOTION DU NIVEAU DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DES SERVICES, DEVELOPPEMENT ET ADAPTATION DE L'OFFRE NOTAMMENT DU TISSU COMMERCIAL ; MAINTIEN ET POURSUITE DES ANIMATIONS ET DES MANIFESTATIONS :**

Le présent PADD a pour objectif de maintenir et promouvoir le niveau des équipements publics et de services, de développer et adapter l'offre (notamment concernant la capacité de traitement de la station d'épuration et la création d'un parc photovoltaïque ou encore d'une unité de compostage de boues d'épuration et/ou de déchets verts au lieudit La Combe). Il prévoit aussi la création d'équipements d'intérêt collectif par anticipation des nouveaux besoins de la population et à la croissance démographique de la commune.

Les aménagements urbains projetés viseront également à l'amélioration, l'attractivité et à l'embellissement du village, du cadre et de la qualité de vie. Ils auront pour objet :

- ➔ La création d'une supérette pour les besoins quotidiens et hebdomadaire des habitants ;
- ➔ La création d'une résidence pour seniors à l'Est du village ;
- ➔ La requalification et l'amélioration des espaces publics (aménagement de trottoirs, de chemins piétons, de placettes, etc.) ;
- ➔ La structuration, la requalification et la création d'espaces de stationnement (abords du village ; secteurs de projets ; parkings relais).

Le présent PADD prévoit à plus long terme, lors d'une prochaine évolution du PLU :

- ➔ La création d'un espace de santé / bien-être au Sud-ouest du village (lieudits Plantade et Petit Bec) ;

Le présent PADD a pour objectif le maintien et la poursuite des animations et des manifestations organisées sur la commune (marché, manifestations culturelles, « guinguette du Lac », etc.), l'ensemble participant à l'attractivité de la commune.

#### **ENCOURAGEMENT A UNE UTILISATION RATIONNELLE DES ENERGIES RENOUVELABLES ; PROTECTION DES RESSOURCES :**

Le PADD vise à la production d'énergies renouvelables (par l'installation d'une ferme photovoltaïque à l'emplacement des anciennes gravières au lieudit La Combe et par un encouragement visant les constructeurs-aménageurs).



Il vise à prendre en compte et à protéger les ressources en eau potable (protection des captages d'eau potables ; protection des cours d'eau).

### 3.2.5 ORGANISER LA CIRCULATION, LES DEPLACEMENTS (Y COMPRIS LES MODES DOUX) DANS L'ENVELOPPE URBAINE

#### VALORISATION DES MODES DOUX :

La vocation piétonne historique du village place le piéton et le promeneur au centre des préoccupations.

Ailleurs dans l'agglomération carombaise, le nombre insuffisant de trottoirs ou leur faible gabarit rend difficile la cohabitation entre les véhicules motorisés et les modes doux (piétons, vélos).

Le PADD a pour objectifs :

- Pour les besoins quotidiens des habitants et usagers :
  - de poursuivre la valorisation des déplacements doux et des transports en commun :
    - afin de relier le cœur villageois et les espaces attractifs (espaces et bâtiments publics, établissements scolaires, culturels ou sportifs,...) ;
    - afin de desservir les arrêts de bus (transports collectifs) et le (ou les) parc(s) relais ;
  - de faire cohabiter le piéton et la voiture du cœur du village (parkings périphériques proches, zones partagées) ;
- Pour les promeneurs :
  - d'améliorer les itinéraires de découverte du patrimoine dans le village ;
  - de créer des sentiers de promenade le long des cours d'eau qui parcourent le territoire (notamment le long du Brégoux) et leur connexion avec les sentiers pédestres et de randonnées vers le lac du Paty.

Ces objectifs tendent à :

- ➔ Améliorer le cadre de vie ;
- ➔ Desservir au mieux les pôles d'équipements publics ;
- ➔ Sécuriser les déplacements piétons et vélos ;
- ➔ Inverser le « tout automobile » ;
- ➔ Relier le village au site du lac du Paty.

Dans le domaine des déplacements dits « doux » ou encore « actifs » (piétons, vélos), il importe de **développer des itinéraires sécurisés pour les piétons et les vélos** ainsi que l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Ceci lors des nouveaux projets engagés (notamment les opérations d'aménagement d'ensemble) et, également, lors des travaux de restructuration des voiries existantes.

#### AMELIORATION DE LA CIRCULATION (SOULAGER LE TRAFIC ROUTIER DANS LE CENTRE HISTORIQUE ; ELOIGNER DE LA VOITURE DU CŒUR DU VILLAGE) :

La RD13 depuis Carpentras est un axe qui draine une importante circulation jusqu'au centre du village.

Toutes les autres routes départementales convergent également vers le cœur villageois.



Ainsi les circulations principales convergent vers le centre du village. L'ensemble du trafic est ainsi amené à y transiter, y compris le trafic des poids lourds qui encombre le centre et nuit à la qualité de vie en ce lieu.

Le PADD a pour objectif de soulager le trafic routier dans le centre historique par :

- ➔ La diffusion des circulations ;
- ➔ La hiérarchisation et l'amélioration progressives du réseau viaire existant ;
- ➔ Le maillage des futurs développements de l'enveloppe urbaine.

#### **REFLEXION SUR LA POLITIQUE DU STATIONNEMENT EN CENTRE-VILLE :**

Une réflexion sur la politique du stationnement en centre-ville sera engagée afin de :

- Prévoir un ou plusieurs « parcs de liaison<sup>11</sup> » au plus proche du centre ville et des transports en commun et accessibles en modes doux (piétons, vélos) ;
- Développer le stationnement pour les vélos.

### **3.2.6 DEVELOPPER L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES RESEAUX D'ENERGIE**

Le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux prévoit de contribuer à la prise en compte des enjeux énergétiques et climatiques.

Dans ce domaine, outre les objectifs de développement de formes urbaines plus compactes et autres dispositions favorisant la réduction des émissions de gaz à effet de serre évoqués précédemment, le présent PLU prend en compte un projet de centrale photovoltaïque sur un site non urbain anciennement artificialisé (anciennes gravières) au sud de La Mède.

### **3.2.7 PREVOIR LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Le SCOT envisage le développement des réseaux numériques pour renforcer l'attractivité du territoire.

Le présent PLU inscrit localement l'objectif de construction ou d'amélioration progressive des réseaux numériques lors des nouveaux projets engagés (notamment les opérations d'aménagement d'ensemble et notamment lors de l'extension de la ZAE de Leuze) et, également, lors des travaux de restructuration des réseaux existants.

Si le réseau n'est pas présent, l'objectif concernera à minima la réservation de fourreaux adaptés pour une desserte future.

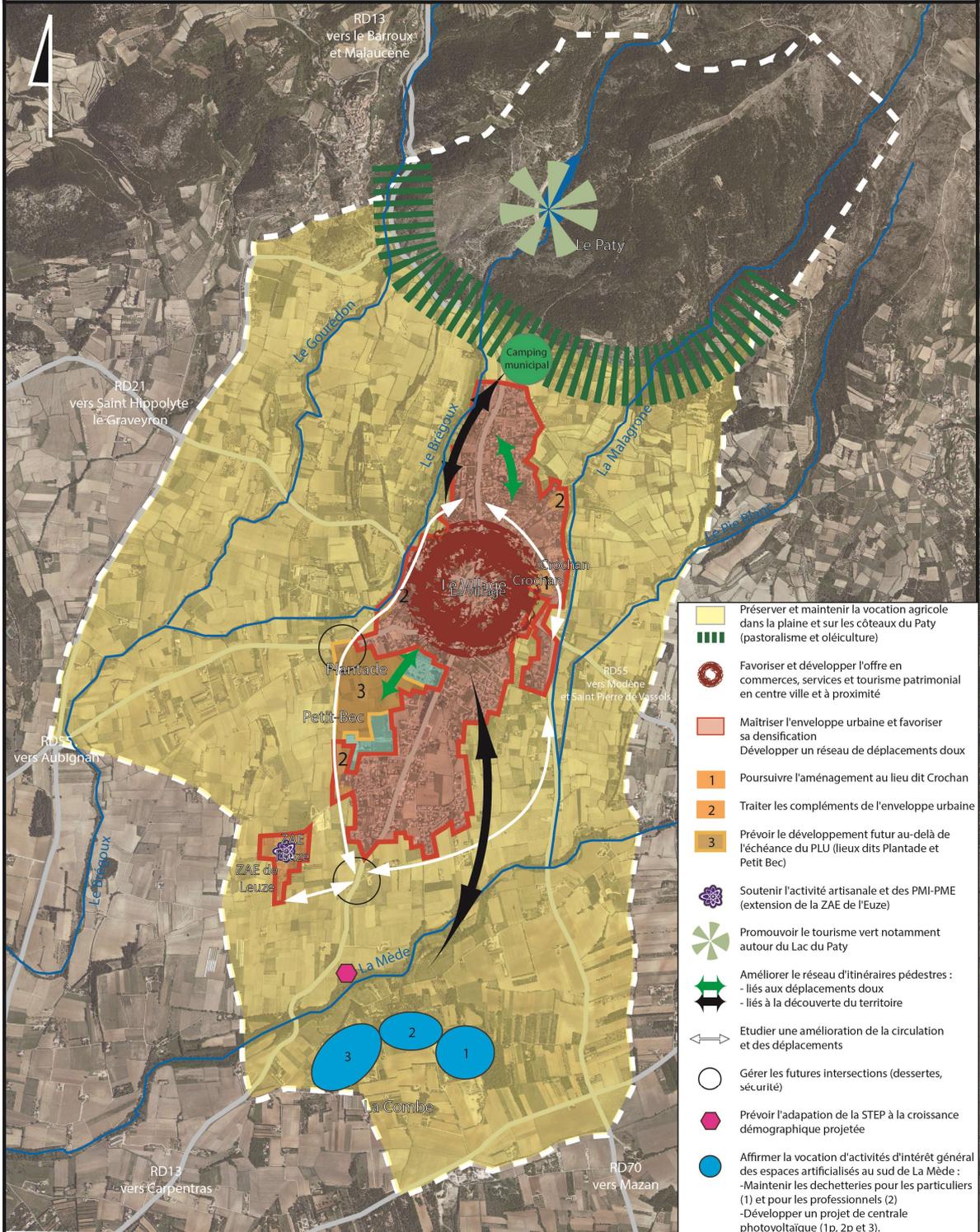
---

<sup>11</sup> Définis par le SCOT : Sites de stationnement dans les centres de proximité pouvant avoir plusieurs usages au-delà du stationnement pour prendre un transport en commun (accès aux services et commerces, covoiturage, etc.).



# OG 2

## ELABORATION DU PLU DE CAROMB (84) ORIENTATIONS GENERALES DU PADD VERS UNE MODERNISATION DU TERRITOIRE





## 4 RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document au caractère obligatoire, débattu au sein du Conseil Municipal.

Le PADD du PLU de la commune de CAROMB, outil de prospective territoriale, permet de définir les objectifs essentiels en matière de développement du territoire à environ dix ans, soit à l'horizon 2026. Il exprime les volontés et les ambitions de la collectivité dans le respect des grands principes énoncés aux articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

*LE PADD AU SENS DU CODE DE L'URBANISME (version en vigueur à la date des présentes) :*

L'article L153-12 du Code de l'Urbanisme précise : « 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. »

### **LE CONTENU DU PADD AU SENS DE L'ARTICLE L151-5 DU CODE DE L'URBANISME (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016) :**

« 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.

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

(...) »

*Source : Code de l'urbanisme ; Partie législative ; Livre 1er : Réglementation de l'urbanisme ; Titre V : Plan local d'urbanisme ; Chapitre 1er : Contenu du plan local d'urbanisme ; Section 2 : Le projet d'aménagement et de développement durables).*