



Commune de Saint
Marcellin lès Vaison

38 rue de la Magdelaine
84110 Saint-Marcellin-lès-Vaison

PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME 1b – Rapport de présentation

Justification des choix retenus pour le PLU

Révision générale du Plan d'Occupation
des Sols valant élaboration du Plan Local
d'Urbanisme :

Prescription en date du 29 juin 2015

Arrêt en date du : 20 février 2025

Approbation en date du :

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
1_EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	4
Les étapes de construction du projet communal	4
<i>Rappel du contexte</i>	<i>4</i>
<i>La prise en compte du cadre législatif donné au développement durable</i>	<i>4</i>
<i>Les hypothèses de développement de la commune</i>	<i>5</i>
Les enjeux de développement et d'accueil à l'horizon 2035.....	9
Justification des orientations générales du PADD	11
2_EXPOSE DES CHOIX RETENUS DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	12
<i>L'OAP Centre-Bourg</i>	<i>13</i>
3_EXPOSE DES CHOIX RETENUS DANS LES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU	15
Exposé des dispositions règlementaires communes à l'ensemble du territoire	15
Exposé des motifs de la délimitation des zones du PLU	16
<i>Bilan de la superficie des zones.....</i>	<i>17</i>
<i>Les zones urbaines</i>	<i>18</i>
<i>Les zones à urbaniser.....</i>	<i>19</i>
<i>Les zones agricoles</i>	<i>20</i>
<i>Les zones naturelles</i>	<i>21</i>
<i>Les emplacements réservés inscrits au PLU</i>	<i>22</i>
Les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations du PADD	23

<i>Le développement économique, commercial et de loisirs</i>	<i>23</i>
<i>La prise en compte des risques</i>	<i>24</i>
<i>Le maintien des qualités paysagères.....</i>	<i>25</i>
<i>La protection des espaces naturels</i>	<i>26</i>
<i>La protection de la ressource agricole</i>	<i>27</i>
<i>Le développement durable.....</i>	<i>28</i>
4_JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ...	29
<i>Les capacités théoriques du PLU en matière de développement résidentiel</i>	<i>29</i>
<i>Bilan de la consommation foncière</i>	<i>32</i>
5_JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DEROGATOIRES (STECAL)	34
<i>Lexique des abréviations utilisées</i>	<i>36</i>

PREAMBULE

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, « le rapport de présentation :

- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement → **Tome 2**
- s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services → **Tome 1**
- analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers → **Tome 1 & 2**
- établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités → **Tome 1**
- présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme → **Tome 1**
- justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. » → **Tome 2**

Le présent rapport de présentation s'organise ainsi en 3 tomes :

- Partie 1 – Diagnostic territorial et état initial de l'environnement
- Partie 2 – Exposé et justifications des choix retenus pour le PLU
- Partie 3 – Évaluation environnementale

La nécessité d'une évaluation environnementale

La commune de Saint Marcellin les Vaison est couverte par le site Natura 2000 « l'Ouvèze et le Toulourenc ».

La révision générale du POS valant élaboration du PLU de Saint-Marcellin-lès-Vaison est automatiquement soumise à ce titre à une évaluation environnementale, en vertu de l'article L.104-2 du code de l'urbanisme. Celle-ci est développée dans le tome 3 du Rapport de Présentation.

1_EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LES ETAPES DE CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL

RAPPEL DU CONTEXTE

Dans le cadre de la procédure de révision générale du POS valant élaboration du PLU (procédure lancée par délibération en Conseil Municipal en date du 15 juin 2015), une première version du PLU a été arrêtée en date du 2 juillet 2019 et diffusée aux Personnes Publiques Associées. Cette 1ère version du PLU avait été établi en compatibilité avec le SCoT du Pays Voconces approuvé en 2010. Cette version n'a cependant pas fait l'objet d'une Enquête Publique.

Le travail sur le PLU a été relancé en 2022 sous l'impulsion de la nouvelle municipalité et avec de nouvelles orientations. Cette nouvelle version tient ainsi compte des éléments suivants :

- Un SCoT Vaison-Ventoux approuvé en 2021 ;
- Un nouveau cadre juridique pour les PLU avec de nombreuses évolutions réglementaires ;

LA PRISE EN COMPTE DU CADRE LEGISLATIF DONNE AU DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD (comme l'ensemble du PLU) doit respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme. Il s'agit donc de répondre aux grands objectifs du développement durable :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2 suivant, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de

leur autonomie. »

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Eléments de méthode et de contexte aux hypothèses de développement

Lors de la relance du PLU en 2022, un travail de réflexion sur les hypothèses de développement a été initié afin de consolider les orientations à inscrire au PLU au regard du nouveau contexte réglementaire (et en particulier en compatibilité avec le SCoT Vaison Ventoux approuvé en 2021), des objectifs nationaux de réduction de la consommation foncière.

Cette phase, préalable à la définition du projet communal répond à deux grands objectifs :

- Évaluer les possibilités de développement futur de la commune et son impact, en réalisant des prospectives chiffrées : des scénarios démographiques et de logements en fonction des grandes tendances observées et en déterminer les besoins en équipements ainsi que la capacité d'accueil de nouveaux habitants.
- Hiérarchiser les principes du développement futur : des scénarios d'aménagement qui définissent des priorités dans les stratégies de développement afin de retenir celles qui constitueront le parti d'aménagement, projet de la commune.

Pour imaginer la physionomie de la commune à l'horizon 2035, avoir une vision prospective d'évolution de la population s'avère indispensable.

La définition du scénario se fait à partir de trois questionnements :

- Combien d'habitants à l'horizon 2035 ?
- Quels seront les besoins induits ?
- Quelles sont les capacités foncières du territoire pour les accueillir et où ?

La commune de Saint-Marcellin-lès-Vaison a connu un développement démographique de la commune particulièrement important de 1968 à 1990 (plus de 4% par an en moyenne). La progression s'est ensuite poursuivie à un rythme moindre (1,3% par an de 1990 à 1999) avant de retrouver un rythme de 2,4% par an entre 1999 et 2008. Depuis 2008, la commune voit sa population communale décroître (-0,4% de 2008 à 2013 et -0,5%/an entre 2013 et 2019).

Le territoire Vaison-Ventoux et en particulier la commune de Saint-Marcellin voit sa population décliner depuis plusieurs années. Ce phénomène est à mettre en perspective d'une attractivité globale du territoire mais aussi de sa capacité à s'adapter aux besoins de la population.

La prospective doit donc permettre de déterminer quelle croissance est envisagée, quels équipements seront nécessaires, et de retenir un scénario pragmatique pour la commune. Celui-ci doit néanmoins être considéré avec prudence. Les chiffres qui en découlent doivent permettre de définir une tendance. Ils ne sont pas à considérer comme des « seuils » de population à atteindre mais sont conçus comme des outils d'aide à la décision qui permettent d'orienter les choix de développement de la commune.

Des scénarios de développement sont donc proposés. Ils ont pour objectif de faire figurer et d'évaluer des possibilités de développement de la commune sur une échéance de 12-13 ans environ. Ils concernent l'ensemble du territoire communal mais doivent également prendre en compte son intégration avec d'autres territoires de projets qui peuvent générer des impacts importants sur le développement de la commune d'Anduze.

Ces scénarios ont été débattus, interrogés, évalués et ont permis de définir le scénario qui sert de base pour l'étape suivante : l'élaboration du PADD et des Orientations d'aménagement et de Programmation, deux documents essentiels du dossier du PLU, qui argumente le projet communal et fonde le zonage et le règlement d'urbanisme opposables aux tiers.

Chaque scénario est une hypothèse évaluée, au sens où elle a été mise en perspective au regard des critères urbains, environnementaux, économiques et sociaux... et plus largement du développement durable.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	4,3	4,3	4,1	0,5	2,1	-0,4	-0,5
<i>due au solde naturel en %</i>	1,6	0,7	1,4	0,4	0,3	0,1	-0,2
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	2,7	3,6	2,8	0,2	1,9	-0,4	-0,3
Taux de natalité (‰)	23,1	18,8	21,5	14,4	9,7	8,2	6,0
Taux de mortalité (‰)	6,9	12,0	7,7	10,8	7,2	7,6	8,0

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales- État civil.

Calcul du point mort démographique

Le « point mort » est la mesure a posteriori de la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante.

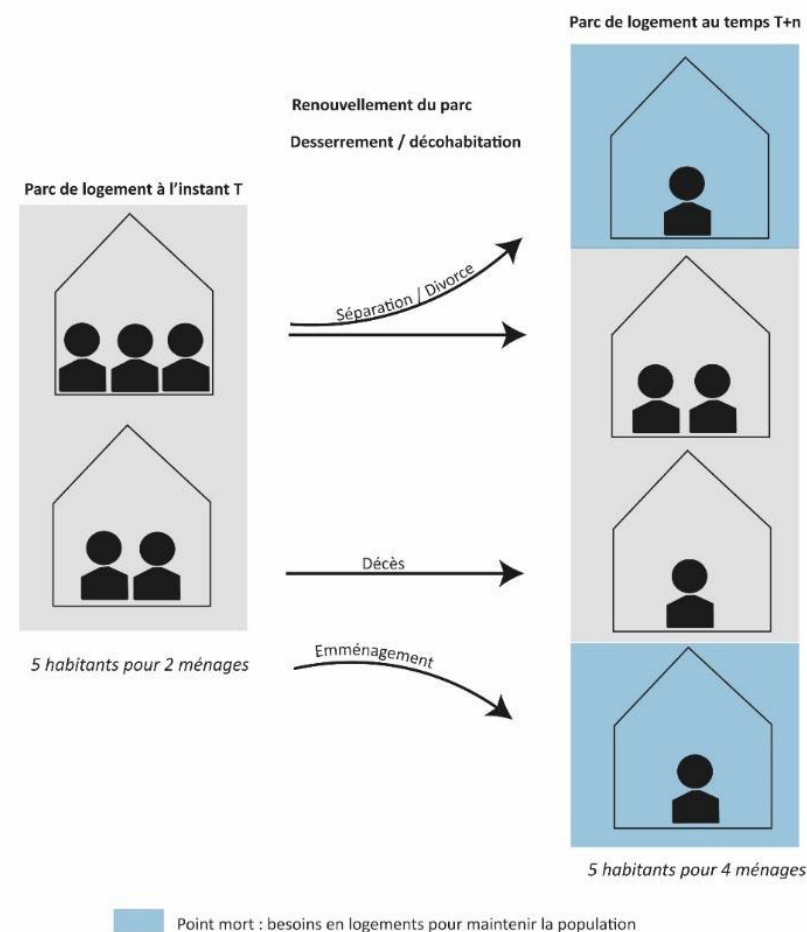
Le « point mort » ne rend pas seulement compte d'un nombre de ménages supplémentaires à loger, mais prend également en considération deux facteurs importants influant sur le parc de résidences principales disponibles pour ces nouveaux ménages : le renouvellement du parc de logements, ainsi les interactions entre le parc des résidences principales et le parc des logements occasionnels, dont la variation joue sur les résultats.

Le « point mort » permet ensuite d'évaluer le nombre de constructions neuves à produire sur une période donnée pour conserver le même nombre d'habitants. Il correspond au desserrement des ménages : à chaque nouveau ménage correspond une résidence principale à construire.

Le point mort démographique de Saint-Marcellin représente 8 logements supplémentaires pour répondre aux besoins de desserrement des ménages. Ce nombre de logement est donc le nombre minimal de logements à produire à l'horizon du PLU.

Desserrement des ménages					
	2010	2015	2021	Evol 2015-2021	TCAM
Taille des ménages	2,39	2,22	2,10	-0,12	-0,92%
Population des résidences principales	340,00	313,00	332,00	19,00	
Population issue du desserrement des ménages en 2021	8,06				

Quel est le fonctionnement du calcul du point mort ?



Les hypothèses envisagées pour Saint-Marcellin-lès-Vaison

Deux scenarios contrastés ont été analysés :

- Le 1^{er} scenario illustre la poursuite de la tendance démographique actuelle. Cette tendance décroissante (-0,50% par an) traduit une perte de population continue entre 2021 et 2035. Ce scenario prévoit une perte de 22 habitants supplémentaires portant ainsi la population communale en 2035 à 310 habitants.
- Le second scenario correspond aux prévisions démographiques établies par le SCoT Vaison-Ventoux en vigueur. Ce scenario (de +0,50%/an) permettrait en outre de contribuer au maintien des équipements scolaires de la commune. Il porterait la population communale à l'horizon 2035 à 356 habitants.

Concernant les résidences secondaires, leur nombre fluctue fortement au cours de la période 2010-2021. On observe toutefois sur cette même période une croissance annuelle moyenne de 2%/an. La poursuite de cette tendance longue semble raisonnable et permet d'estimer une croissance de 5 nouvelles résidences secondaires à l'horizon 2035.

En croisant les dynamiques observées, les besoins en matière de logements peuvent donc en être déduits :

- Le scenario 1, programmant une baisse régulière de la population à l'horizon 2035, met en évidence un besoin de création de logements nouveaux d'1 seul logement ;
- Le scenario 2, correspondant aux prévisions du SCoT en vigueur, programme la production de 26 logements nouveaux permettant de répondre aux besoins de desserrement des ménages et l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune.

La Municipalité s'est donc positionnée sur le scenario 2, plus apte à permettre le maintien des services et équipements publics communaux mais nécessitant un encadrement fort des typologies de logements proposées sur la commune.

Evolution démographique						
	TCAM	Pop 2010	Pop 2015	Pop 2021	Pop 2035	Evolution population
Scénario 1 - Poursuite de la tendance actuelle	-0,50%	340	313	332	310	-22
Scénario 2 - Scenario SCoT / maintien des équipements publics	0,50%	340	313	332	356	24

Desserrement des ménages					
	2010	2015	2021	Evol 2015-2021	TCAM
Taille des ménages	2,39	2,22	2,10	-0,12	-0,92%
Population des résidences principales	340,00	313,00	332,00	19,00	
Population issue du desserrement des ménages en 2021	8,06				

Evolution des résidences secondaires						
	2010	2015	2021	Evol 2010-2021	TCAM	Projection 2035 fil de l'eau
Nombre de résidences secondaires	28,00	21,00	30,00	2,00	1,16%	35
Nombre de résidence supplémentaires envisagées en 2035	5					

Evolution de la population						Besoins en logements			
	TCAM	Pop 2021	Pop 2035	Evol 2021-2035	Taille des ménages 2035	Accueil de population	TMD	Résidences secondaires	Nombre de logements à créer
Scénario 1 - Poursuite de la tendance actuelle	-0,50%	332	310	-22	1,84	-12	8	5	1
Scénario 2 - Scenario SCoT / maintien des équipements publics	0,50%	332	356	24	1,84	13	8	5	26

LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT ET D'ACCUEIL A L'HORIZON 2035

Le projet communal souhaite pour les années à venir, concilier :

- Un développement maîtrisé en capacité suffisante pour maintenir une animation communale et l'école ouverte. Ce développement ne peut se réaliser que sur le centre bourg.
- La protection de la dimension naturelle et des qualités paysagères de la commune (cônes de vue, perspectives paysagères...).
- Le maintien des espaces de production agricole, et ce, malgré la baisse du nombre d'exploitations agricoles en activité sur la commune.
- Il existe plusieurs contraintes et sensibilités sur le territoire :
- Risques (PPRI, risques de feu de forêt).
- Sensibilités paysagères (vallon et coulée verte).
- Sensibilités écologiques (corridors écologiques, site Natura 200, ZNIEFF).

Les choix politiques sont marqués par une volonté de limiter la consommation foncière des espaces naturels et agricoles et de conforter la centralité afin de maintenir l'école ouverte.

Le parti d'aménagement retenu est le suivant :

Sur le développement urbain

Le projet communal affirme clairement une volonté de maîtrise de l'étalement urbain en axant le développement sur l'urbanisation des dents creuses ou sur des secteurs en continuité du centre-bourg.

La commune a engagé une réflexion sur la mobilisation des tènements inscrits dans et à proximité de l'enveloppe du bourg, ainsi que sur les modes d'organisation permettant de renforcer les fonctions de centralité. Pour cela, l'ensemble de la zone urbaine (comprenant le centre bourg et son extension pavillonnaire) apparait stratégique et son

développement doit être maîtrisé et encadré :

- Dans le centre-bourg, les terrains situés autour de l'école deviennent constructibles
- Dans les secteurs pavillonnaires, l'objectif est de densifier raisonnablement les secteurs de dents creuses en préservant la forme urbaine, les typologies de constructions et la trame verte environnante.

La commune dispose de peu d'équipements : l'école (et ses terrains de sports à proximité) sont des atouts sur lesquels la commune s'est appuyée pour élaborer son projet de PLU.

Sur le plan démographique

Le projet de développement s'appuie sur une recherche de maintien et d'accueil des jeunes ménages et cherche à faciliter les parcours résidentiels. Pour cela, le PLU a mis en œuvre une plus grande diversité de logements, favorisant une mixité sociale et générationnelle. La commune se conforme aux préconisations du SCOT, en réalisant un développement cohérent par rapport à la croissance démographique actuelle. Afin de conserver son école dont les effectifs sont en diminution, il est nécessaire de construire au minimum une vingtaine de logements sur 10 ans.

Sur le plan résidentiel

Pour répondre à ces objectifs démographiques, le PLU recherche une plus grande diversité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. La commune de Saint Marcellin les Vaison souhaite développer une offre de logement notamment à destination des jeunes, en accession à la propriété, mais également en locatif, afin de limiter le risque de construction de nouvelles résidences secondaires qui nuiraient au maintien de l'école.

A ce titre, l'orientation d'aménagement du PLU a instauré une mixité sociale sur un tènement situé à côté de l'école.

La diversification résidentielle communale passe aussi par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, gestion des eaux pluviales, moindre consommation foncière, etc.). Pour cela il est nécessaire de développer des logements plus compacts sur de petites parcelles moins consommatrices d'espaces.

Sur le développement économique

La commune s'inscrit dans la politique économique portée par le SCOT et la communauté de commune.

S'il n'existe pas de commerce sur le territoire, Saint Marcellin les Vaison dispose d'un château, d'un ancien hôtel et d'une ancienne discothèque. Le PLU utilise ces points d'appui touristique afin de développer l'emploi et de renforcer l'attractivité de la commune.

Sur le plan de la consommation foncière

Le PLU dégage 3 à 4 fois moins de potentiel constructible que le POS. De plus, la localisation des potentiels évolue, les hameaux ne se développant plus. Les futurs potentiels seront localisés dans l'enveloppe urbaine du bourg ou en continuité directe.

Sur le plan des équipements

L'objectif est de maintenir l'école ouverte.

Le projet communal vise également à optimiser les investissements réalisés sur la station d'épuration récemment construite. Ainsi, la quasi-totalité du développement se réalisera en assainissement collectif.

Les enjeux de maîtrise des déplacements

À l'échelle communale, un maillage des parcours piétonniers est intégré dans les secteurs de développement pour favoriser une continuité des parcours. Les secteurs de densification sont localisés à proximité des équipements et de la gare.

Sur la protection des espaces naturels

Le projet communal recherche le développement de la « nature ordinaire » dans les espaces d'urbanisation en favorisant la mise en place d'espaces verts et de plantations dans les secteurs d'urbanisation future.

La préservation des milieux écologiques représente un enjeu important sur le territoire communal où les espaces naturels sont nombreux et de bonne qualité.

Les secteurs d'intérêt écologique sont les suivants :

- Les principaux espaces naturels boisés et les ripisylves ;

- Les corridors écologiques situés le long des cours d'eau ;
- Les zones humides qui présentent un intérêt écologique pour la faune et la flore.

Ces milieux écologiques font partie intégrante de l'identité communale et leur préservation est un des fondements du PADD.

Sur la protection des espaces agricoles

L'activité agricole est reconnue dans le projet de PLU. Les hameaux et quartiers périphériques ne sont pas amenés à s'étendre.

La zone agricole mise en place autorise l'implantation de bâtiments agricoles sur la commune.

Les principes de préservation paysagère et patrimoniale

Les principes de préservation paysagère et patrimoniale ont également été pris en compte dans le PADD. En effet, la municipalité a opté pour une intégration paysagère des nouveaux développements urbains, notamment par la mise en place de prescriptions de renforcement de la trame verte villageoise par les orientations d'aménagement sur les principaux secteurs amenés à se développer.

Elle a fait le choix de protéger les éléments végétaux : haies et continuums boisés le long des cours d'eau etc.

Ce choix de protection est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation de la typicité communale et de la qualité de vie des habitants.

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Suite à l'identification des enjeux dans le diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable a été établi et repose sur trois grands axes, eux-mêmes déclinés en objectifs.

Ce projet se décline de la façon suivante :

1 - L'ambition générale : rechercher un équilibre entre un développement résidentiel permettant de conserver l'école et le maintien des qualités rurales de la commune.

2- Centrer l'urbanisation sur le bourg, en s'inscrivant dans une économie d'espace, une qualité résidentielle et un cadre de vie attractif

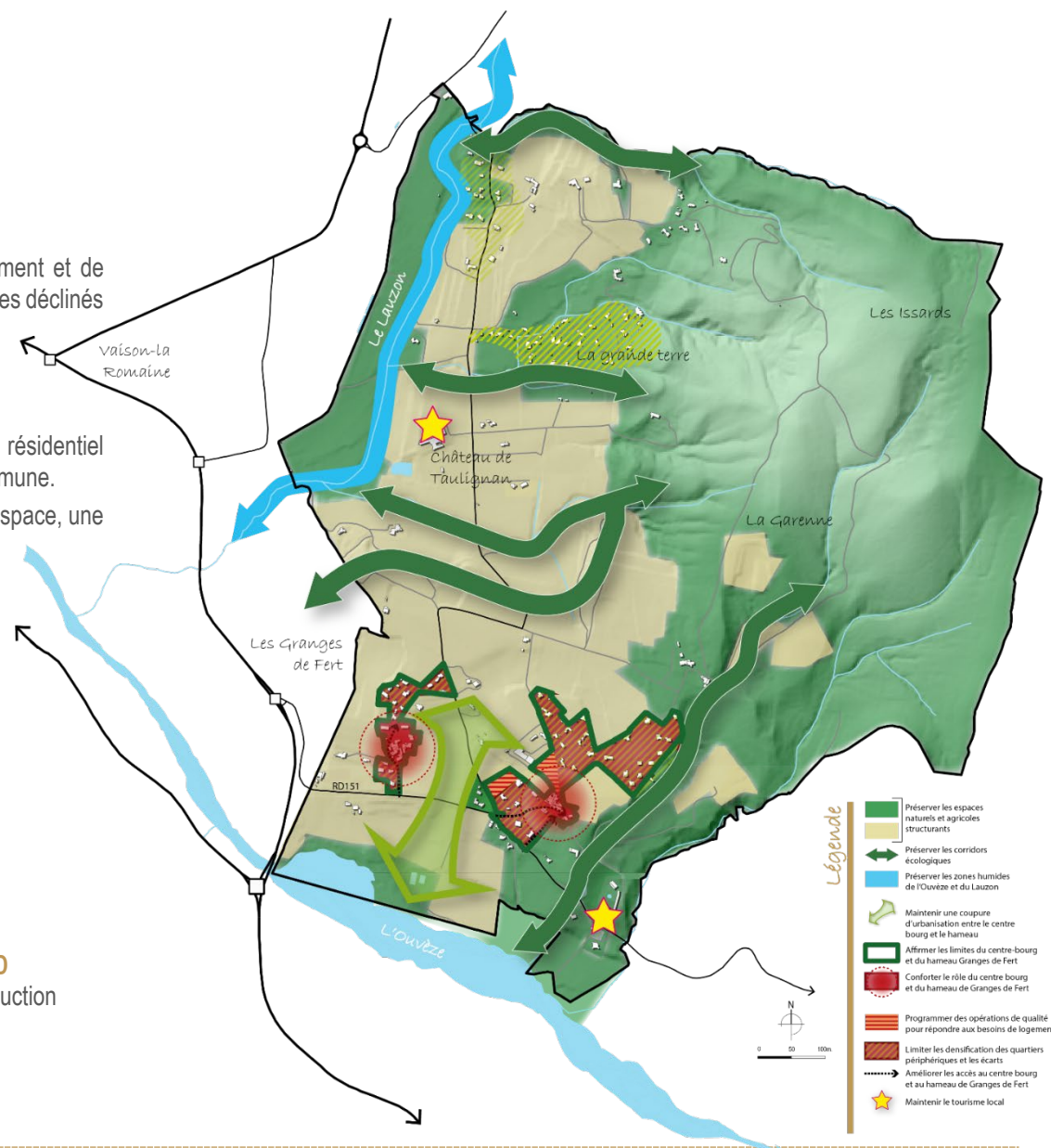
- L'ambition démographique et l'offre en logements
- La consommation foncière et les formes urbaines
- Les équipements
- La mixité sociale
- Le développement économique, commercial et de loisir
- La mobilité et les déplacements

3-Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources

- Le maintien des qualités paysagères
- La protection des espaces naturels

Une carte de synthèse pour illustrer les orientations générales du PADD

Cette carte facilite la compréhension du projet communal et préfigure sa traduction dans les pièces réglementaires du PLU.



2. EXPOSE DES CHOIX RETENUS DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les grands principes de l'aménagement de certains secteurs dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

L'article L.151-6 du code de l'urbanisme encadre leur contenu : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

L'article L.151-7 du code de l'urbanisme précise que les OAP peuvent :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales

caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. ».

Conformément aux orientations du PADD et en application des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, le PLU de Saint-Marcellin-lès-Vaison comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation : il s'agit de l'OAP Centre-Bourg.

L'OAP CENTRE-BOURG

Le PLU de Saint-Marcellin-lès-Vaison propose une seule OAP élaborée conformément à l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

Exposé des choix retenus en termes de programmation et de principes d'aménagement

Le périmètre de cette OAP a été instauré à la fois sur :

- Un secteur de développement futur
- Une dent creuse du tissu urbain existant en continuité immédiate du centre bourg historiques.
- Une parcelle agricole (aujourd'hui en friche) et boisée qui constitue un espace de respiration à proximité immédiate du centre-bourg et du groupe scolaire.

Cette OAP couvre un site d'une superficie de 1,2 ha et concerne deux zones 1AU du PLU et une partie de la zone A.

L'OAP programme la réalisation d'environ 15 logements répartis sur les 2 tènements fonciers accessibles respectivement par le Chemin de la Chapelle et le Chemin du Puits :

- 10 logements sur le foncier desservi par le Chemin de la Chapelle
- 5 logements sur le foncier du Chemin du Puits.

La densité minimale de ces 2 tènements fonciers devra respecter une densité de 20 logements à l'hectare afin de ménager une transition entre les tissus historiques du centre-bourg et les tissus pavillonnaires ou la zone agricole.

Cette OAP permettra également la réalisation :

- De continuités dédiées aux modes actifs reliant les deux chemins existants ;
- D'un espace vert en cœur de site.



- **Recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg** : en proposant de développer une offre de logements complémentaire au plus proche du centre-bourg et de ses équipements et services ;
- **Maintenir un village vivant et actif** : en imposant la réalisation de continuités piétonnes entre le Chemin du Puits et le Chemin de la Chapelle ;
- **Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources** : en maintenant un espace agricole boisé en cœur de site, qui deviendra demain un espace vert du centre bourg.

Légende

- Périmètre de l'OPAU
- Arbres existants à préserver
- Voies existantes
- Voies à créer
- Carrefour existant
- Carrefour à créer
- Principes de connexions modes actifs
- 10 lgts : Programmation à dominante résidentielle / Nb de logements minimum
- Espace public structurant
- Zone de transition végétale
- Espace vert
- Équipements publics

0 12,5 25m

N

SCD | Sép. urbaine organisée

3

EXPOSE DES CHOIX RETENUS DANS LES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU

EXPOSE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Le règlement du PLU de Saint-Marcellin-lès-Vaison définit des règles générales applicables à l'ensemble des zones (chapitre « *règlement applicable aux éléments identifiés pour leur caractère écologique, patrimonial ou paysager* »).

Ces règles générales complètent les dispositions particulières applicables à chaque zone et donnent des définitions ou des précisions sur l'application des outils et des prescriptions relatives :

- Aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme ;
- Aux prescriptions en matière d'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions ;

Ces prescriptions sont communes à tout le territoire communal et permettent une harmonie des prescriptions édictées et facilite la lecture du règlement.

EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Marcellin-lès-Vaison est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières conformément aux articles R.151-17 et suivants du code de l'urbanisme :

- les zones urbaines équipées, dites « zones U », dans lesquelles les équipements publics notamment les réseaux d'assainissement et d'eau potable ont déjà été réalisés ou sont en cours de réalisation (y compris les ZAC qui sont achevées ou en cours d'achèvement) ;
- les zones à urbaniser, dites "zones AU", zones à caractère naturel pour lesquelles l'urbanisation future est prévue à plus ou moins long terme à la suite de la réalisation des aménagements et des équipements nécessaires et programmés par la collectivité ;
- les zones agricoles à protéger, dites "zones A", secteurs de la commune équipés ou non faisant l'objet d'une protection en raison du potentiel agronomique, biologique, économique ou paysager des terres et des sites ;
- les zones naturelles et forestières, dites "zones N", secteurs naturels de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels soumis à un risque fort d'inondation.

Le zonage du nouveau PLU s'inspire des changements issus des lois SRU, Grenelle et ALUR, notamment l'article L.101-2 du code de l'urbanisme qui fait du principe de mixité et de diversité urbaines une règle générale. Ainsi, la définition des zones (et des secteurs) n'est plus seulement fondée sur des critères fonctionnels (zones d'habitat, zone d'activités, zone de loisirs, etc) mais aussi et surtout sur des critères qualitatifs et morphologiques (caractère architectural et urbain).

De même, en réponse au principe de mixité fonctionnelle et urbaine, l'intégration des activités économiques et des équipements dans les zones urbaines générales est recherchée.

Pour ce qui concerne les zones à urbaniser (zones AU), leur dénomination se réfère à une logique opérationnelle et de phasage. Dans ces zones, les constructions ne sont autorisées qu'à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble disposant des équipements nécessaires.

Le renforcement de la centralité communale (le Centre-Bourg), l'optimisation des dents creuses et l'encadrement des opérations constituent un enjeu primordial pour animer la vie sociale et rapprocher le plus possible les futures constructions de l'école et des équipements.

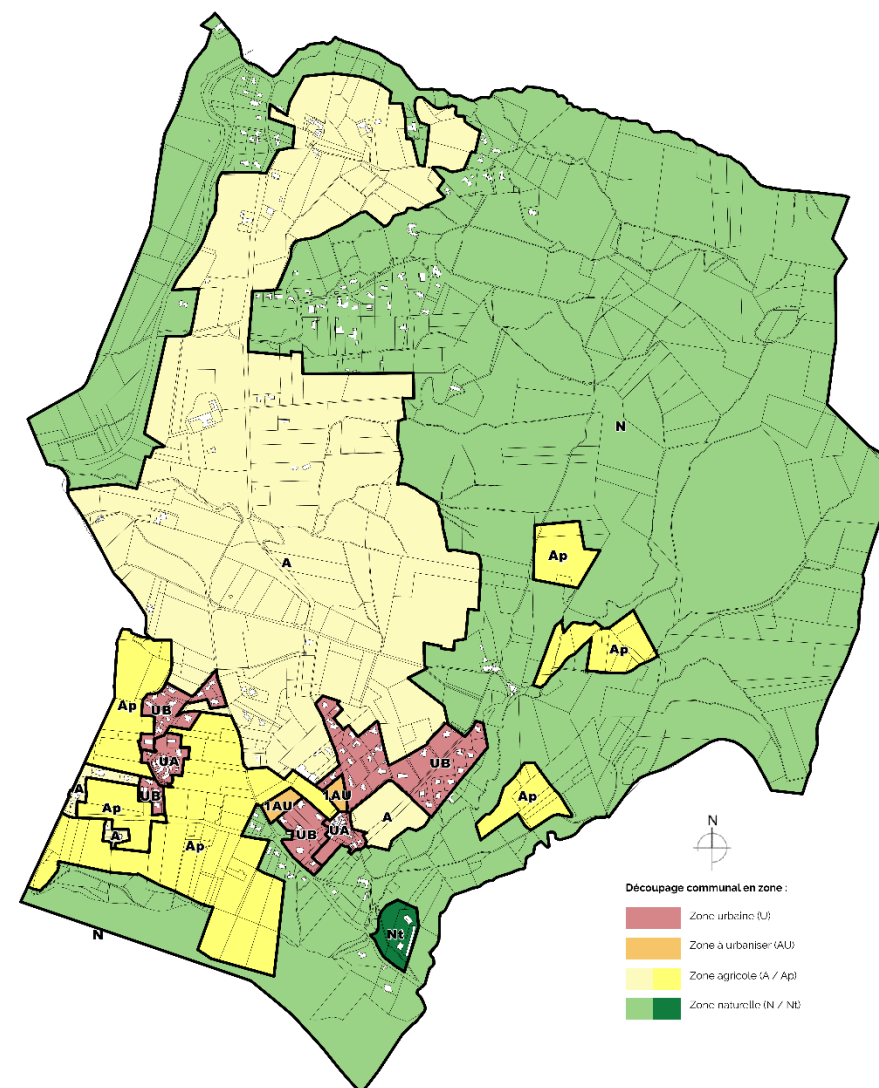
Le zonage traduit un équilibre entre :

- Un développement résidentiel respectueux du territoire et adapté aux capacités d'investissement de la collectivité ;
- La préservation des milieux naturels et agricoles en évitant leur fragilisation par une expansion urbaine qui conduirait à leur morcellement.

BILAN DE LA SUPERFICIE DES ZONES

Le tableau ci-contre synthétise les superficies des zones inscrites au PLU de Saint-Marcellin-lès-Vaison.

Zones	Surfaces en hectares	Pourcentage du territoire communal
UA	1,8	0,5%
UB	8,7	2,4%
Total en zone U	10,5	2,9%
AU1	0,7	0,2%
Total en zone AU	0,7	0,2%
A	91,4	25,7%
Ap	29,1	8,2%
Total en zone A	120,5	33,9%
N	222,7	62,6%
Nt	1,3	0,0%
Total en zone N	224	62,6%
Total	355,7	100%



LES ZONES URBAINES

2 zones urbaines ont été définies, les zones UA et UB :

- **La zone UA** correspond à la centralité de bourg et du hameau de Granges de Fert, composée d'un tissu urbain dense, compact, groupé, et regroupant (pour le centre bourg) une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour de commerces et services de proximité.

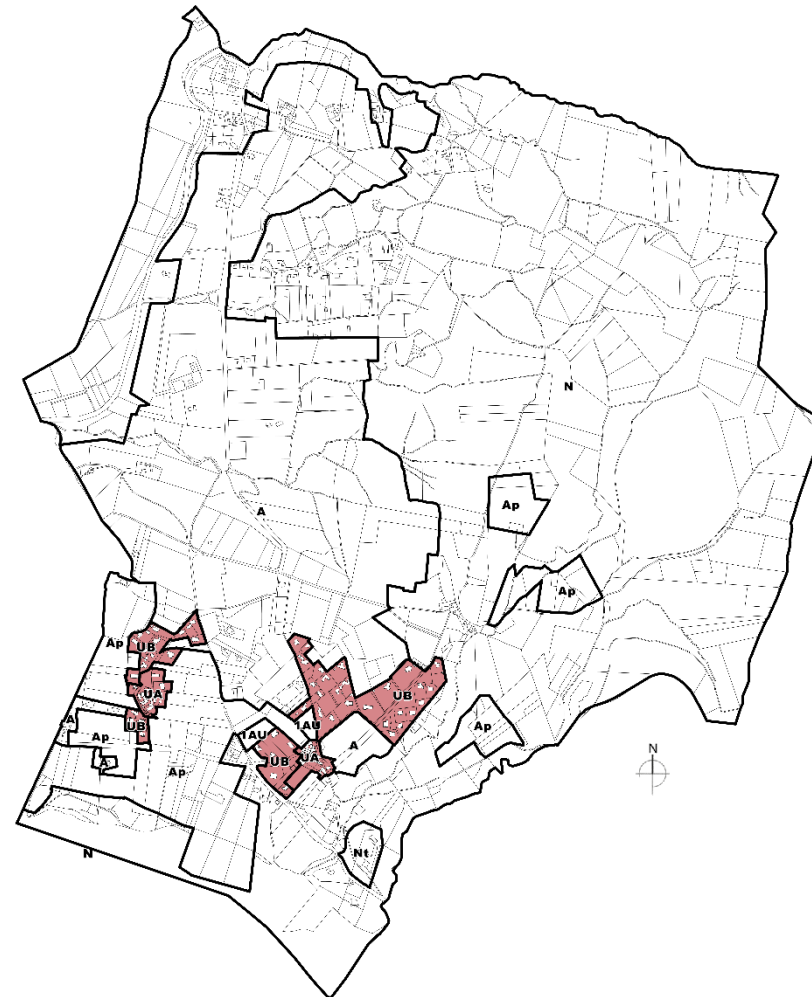
Elle se caractérise également par la présence du caractère patrimonial du tissu ancien. Les caractéristiques morphologiques de ces « noyaux historiques » ainsi que la singularité de leurs sites d'implantations en font des lieux symboliques de la commune dont elles constituent « un cœur » patrimonial.

- **La zone UB** correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante discontinue (forme du parcellaire, modes d'implantation...). Les constructions y sont le plus souvent implantées en retrait des limites séparatives, ménageant parfois des percées visuelles vers les plantations de cœur d'îlot. La végétation privée contribue ainsi fortement à la qualité du paysage depuis les rues publiques. Il s'agit du tissu « pavillonnaire » du Centre-Bourg et du Hameau de Grange de Fert.

Dans l'ensemble, la zone UB se compose de quartiers comprenant une part importante de logements individuels. Le réseau viaire desservant ces quartiers est parfois caractérisé par des rues étroites, éventuellement en impasses, souvent réalisées à l'occasion de lotissements assez récents.

Les zones UA et UB intègre les habitations étant déjà raccordés ou raccordables à moyen terme au réseau d'assainissement collectif, comme l'indique le zonage d'assainissement établi concomitamment avec l'élaboration du présent PLU.

La zone U (UA+UB) représente 10,5 ha, soit près de 3% du territoire communal.



LES ZONES A URBANISER

La zone AU1 concerne des terrains à l'état naturel ou agricole ayant vocation à être urbanisés pour accueillir une part du développement démographique ou économique de la commune, sous la forme de quartiers nouveaux programmés dans le temps, équipés et aménagés de façon cohérente.

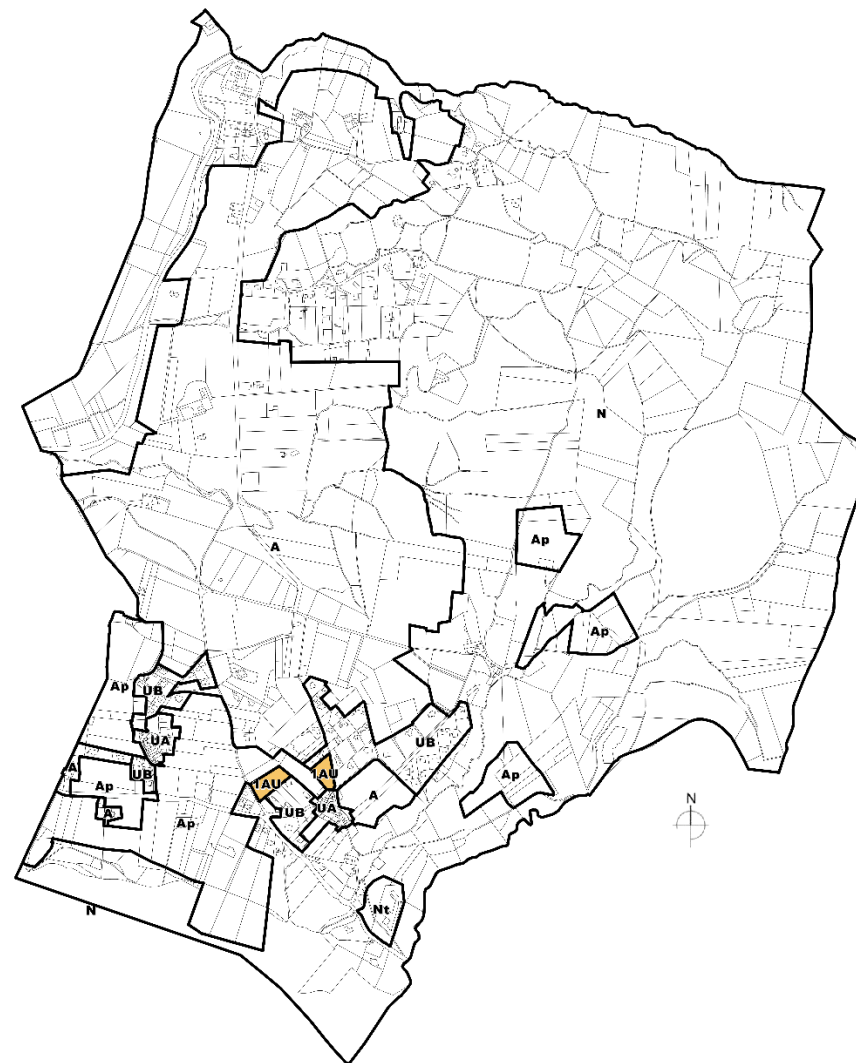
Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturales et/ou de fonctionnement.

A l'appui des orientations du PADD, les zones AU1 sont des zones dites « réglementées » ou ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit de zones d'urbanisation futures destinées à recevoir à court terme l'implantation de constructions, destinées majoritairement à de l'habitat et des services ou à l'accueil d'équipements dans la mesure où ces aménagements font l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La commune présente deux zones 1AU, correspondant à l'extension du centre bourg (1 zone d'extension le long du Chemin de la Chapelle et 1 dent creuse desservie par le Chemin du Puits).

Lest 2 zones AU1 sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Centre-Bourg », mise en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux constructions et aménagements projetés dans chacune des zones.

La zone AU représente moins de 0,7 ha, soit moins de 0,2% du territoire communal.



LES ZONES AGRICOLES

Pour le PLU de Saint-Marcellin-lès-Vaison, la délimitation des zones A et N a été réalisée en tenant compte :

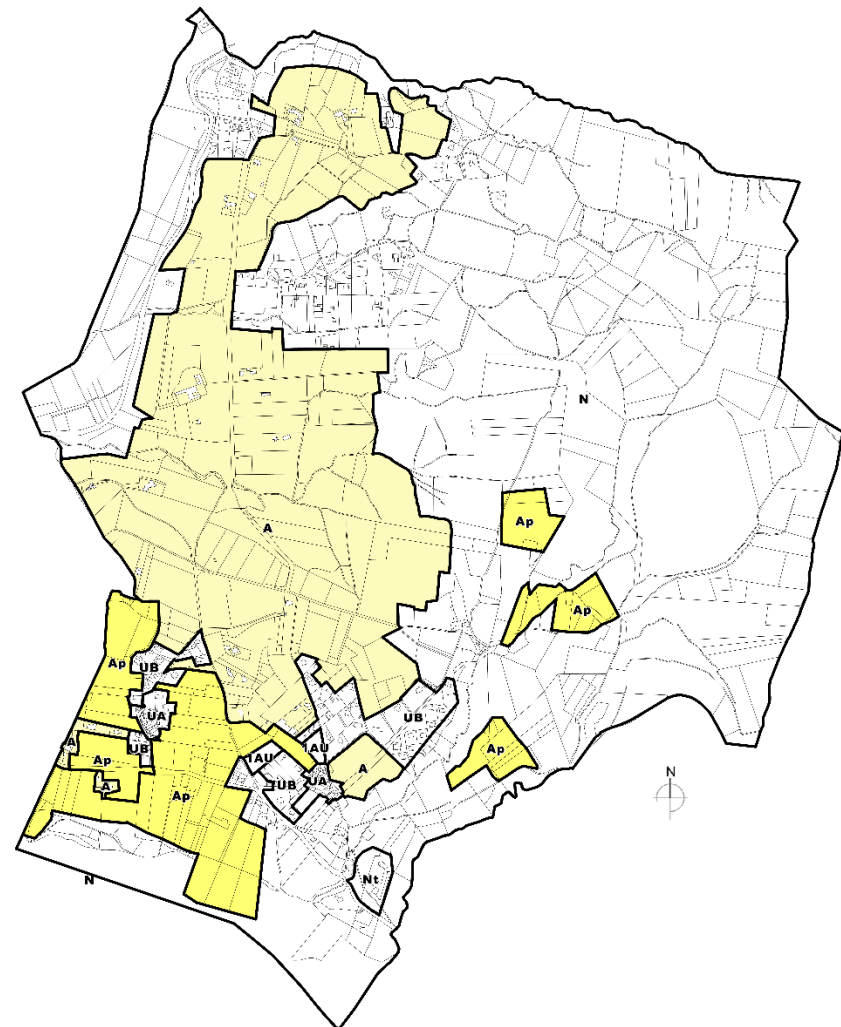
- de l'occupation des sols,
- du potentiel de développement des activités agricoles (au regard notamment de leur culture effective et/ou de la qualité des sols),
- des risques naturels.

Un socle réglementaire commun a été élaboré pour les zones A et N dont le principal objectif est de valoriser et activer les espaces agro-naturels et limiter les conflits d'usage avec des activités incompatibles avec le maintien et le développement d'une activité agricole (dépôts, activités industrielles ou artisanales...).

Les zones agricoles sont définies pour leur qualité en raison du potentiel agronomique, biologique et économique. Les zones naturelles sont définies pour répondre notamment aux enjeux liés à la qualité des sites, des milieux et des paysages et à la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

La zone A de Saint-Marcellin-lès-Vaison comprend un sous-secteur Ap correspondant à une zone agricole protégée. Ce secteur propose des règles strictes afin d'éviter toutes constructions nouvelles. Cette zone Ap a été définie dans l'objet de maintenir la coupe verte du SCoT entre le Hameau de Granges de Fert et le Centre-Bourg.

La zone A (A+Ap) représente 120,5 ha, soit près de 34% du territoire communal.



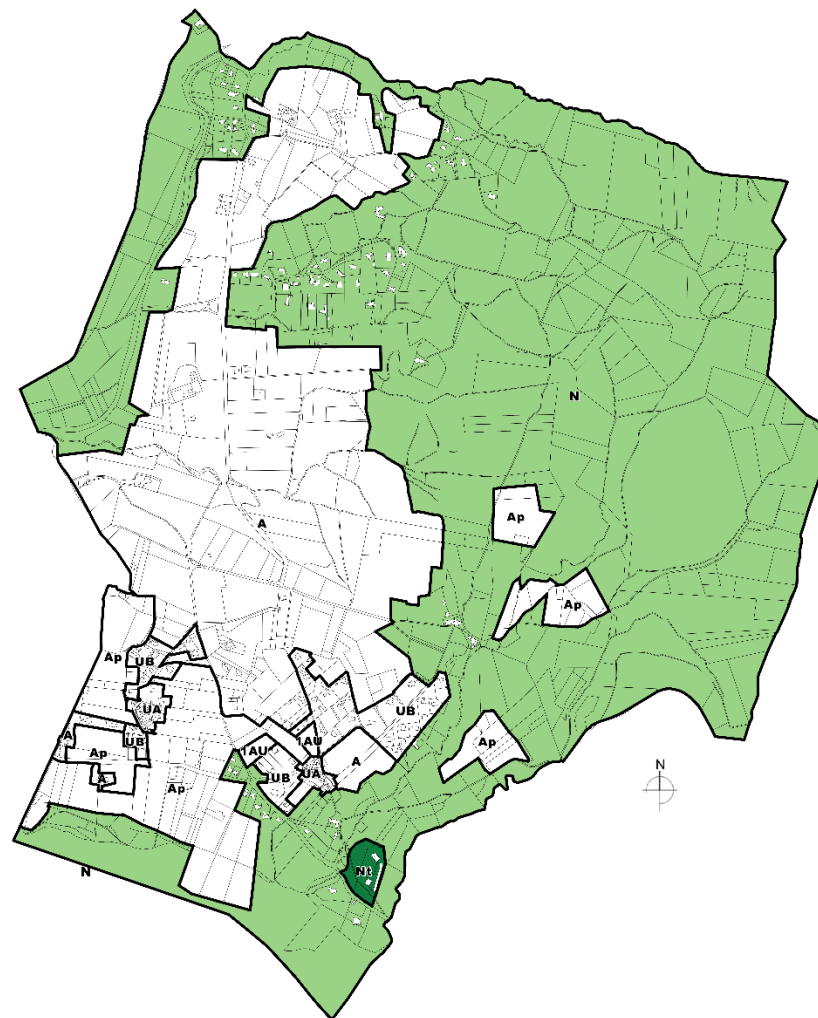
LES ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend un sous-secteur Nt, inclus dans la zone N, correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) correspondant au projet d'extension de l'Hôtel existant, dont l'activité a été relancée en 2022.

La zone N (N+Nt) représente 224 ha, soit près de 67% du territoire communal.



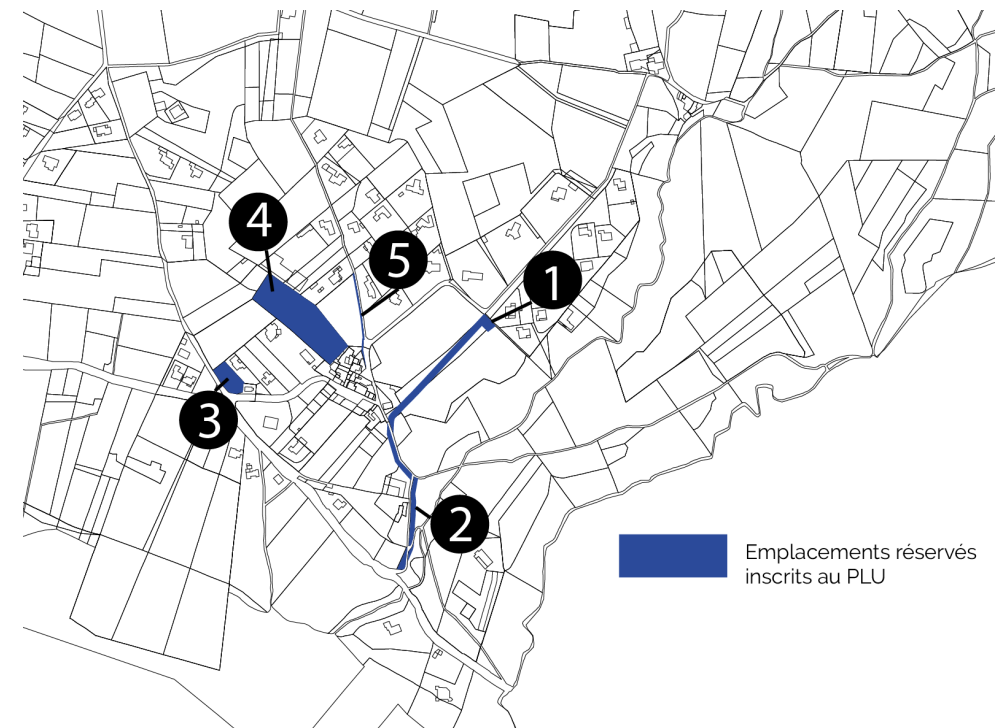
LES EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS AU PLU

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts au titre de l'article L.151-41 1° du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique. Leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont précisés dans une pièce écrite annexe au règlement.

Les emplacements réservés prévus au PLU poursuivent les objectifs suivants :

- Améliorer et sécuriser les transports, les déplacements, le stationnement et développer les mobilités douces :
 - ER2 : Elargissement du Chemin de l'Ousièrè à 8m.
 - ER3 : Sécurisation du carrefour entre la rue de la Magdelaine et le chemin de la Chapelle et aménagement du parvis de la Chapelle
 - ER5 : Elargissement du chemin du Puits à 5m
- Gérer les problématiques de réseaux dans le village :
 - ER1 : Gestion et entretien du réseau d'eaux usées communal
- Aménager des espaces verts communaux :
 - ER4 : Création d'un espace vert

Ces emplacements réservés (tous au bénéfice de la Commune) représentent 8 793 m².



LES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DES ORIENTATIONS DU PADD

Le règlement du PLU traduit les objectifs du PADD et les différentes réglementations en matière :

- D'intégration urbaine et paysagère par des règles d'implantation et de gabarit des constructions permettant de respecter les volumétries traditionnelles ;
- De densification des nouveaux développements urbains, ainsi moins consommateurs d'espaces, mais en respectant la forme urbaine compacte et groupée ;
- De performances énergétiques par la promotion de la compacité bâtie ;
- De protection des espaces naturels et des paysages en réduisant les facteurs de mitage par des constructions individuelles ;

Les règles mises en place sont pragmatiques et ont été limitées à ce qui était strictement nécessaire.

L'objectif est de préserver les cohérences paysagères et de simplifier les règles afin de faciliter l'émergence de projets de qualité.

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMMERCIAL ET DE LOISIRS

Rappel des objectifs du PADD

Le développement économique et commercial

La commune de Saint Marcellin lès Vaison possède un tissu économique et commercial limité. Pour autant, au sein des zones urbaines, la commune propose des règles facilitant le développement d'une mixité fonctionnelle compatible avec la dominante résidentielle de ces tissus.

A l'inverse, en dehors des zones U et AU, la commune entend limiter le « dispersion » des activités économiques au sein des zones A et N, générant des conflits d'usages avec l'activité agricole et d'éventuels impacts environnementaux.

Les activités de loisirs

La commune souhaite :

- Permettre la création et/ou le développement d'activités touristiques (hébergements, gîtes...), sources de dynamisme économique dans un secteur rural.
- Valoriser et protéger les bâtis patrimoniaux et les parcs privés faisant l'identité de la commune (en particulier le Château de Taulignan) ;
- Permettre le développement de l'hôtel qui, après une longue période de fermeture, a été relancé et dont l'activité doit être accompagnée. Pour se faire, un STECAL a été défini avec des droits spécifiques pour cet espace, éloigné du Centre-Bourg de la Commune.

Traduction réglementaire dans le PLU

Les destinations autorisées au sein des zones U et AU permettent de développer une certaine mixité fonctionnelle compatible avec la dominante résidentielle de ces zones.

Un STECAL Nt est créé sur la propriété de l'hôtel uniquement. Le règlement permet, au sein de ce STECAL, la réhabilitation une capacité d'extension limitée des bâtiments existants. Il permet également la construction d'une seule construction

nouvelle pour l'ensemble de la zone, d'une emprise au sol maximale de 150 m² et uniquement si elle est liée à l'activité hôtelière existante.

Les bâtiments du château de Taulignan sont identifiés au document graphique et pourront, sous réserve de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), changer de destination quelle que soit leur destination future, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales.

Concernant le risque feu de forêt

- Le risque est essentiellement localisé sur le massif boisé.
- Aucun développement n'est prévu sur les bois, le secteur est classé en zone naturelle et les boisements sont protégés en espace boisé classé.

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Rappel des objectifs du PADD

Concernant le risque d'inondation

- Le PLU encourage une gestion des eaux pluviales au plus près du cycle de l'eau au niveau de chaque opération de construction (rétention, résorption sur la parcelle...).

Concernant le risque feu de forêt

- Le PLU ne va pas ouvrir à l'urbanisation des secteurs situés en aléa très fort.

Traduction règlementaire dans le PLU

Concernant le risque d'inondation

Les interdictions et prescriptions du PPRI sont intégrées dans le document d'urbanisme.

Au sein de toutes les zones U et AU, les dispositions de gestion des eaux pluviales suivantes ont été prises :

- Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.
- Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

LE MAINTIEN DES QUALITES PAYSAGERES

Rappel des objectifs du PADD

- Valoriser le paysage traditionnel du village en favorisant des espaces de transition paysagère entre le village et les espaces ruraux qui le bordent,
- Préserver les parcs, jardins et bâtis patrimoniaux,
- Renforcer la qualité et l'attractivité des ambiances villageoises de proximité : imposer un minimum d'espaces verts collectifs (en particulier dans le cadre des futures urbanisations)
- Maintenir la cohérence bâtie du bourg : homogénéité des hauteurs et des volumétries, des alignements bâtis...
- Construire un paysage collectif de qualité (hauteur et aspect des murs de clôtures, intégration des logettes, abords des bâtiments agricoles et d'activités ...)
- Protéger les éléments ponctuels apportant une plus-value paysagère collective et une identité particulière : petit patrimoine, alignements végétaux, les haies structurantes du grand paysage, ...
- Maintenir le caractère aéré et boisé de certains quartiers pavillonnaires de la commune et limiter une densification incontrôlée.

Traduction règlementaire dans le PLU

Les continuums végétaux sont protégés l'article L.151-23 qui indique que ces éléments ne doivent pas être détruits (sauf cas particuliers, nécessitant une replantation).

Un volet « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » a été renforcé avec :

- Des espaces de pleine terre de 80% pour les zones UB (pavillonnaires) composées de très grandes parcelles ;
- des obligations renforcées de plantation ;
- Des obligations de replantation dans le cas d'abattage d'arbres existants ;
- Des obligations de traitement paysager des aires de stationnement de

surface ;

- Des obligations de traitement des espaces perméables ;
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Rappel des objectifs du PADD

Il s'agit de veiller à la protection des grandes entités naturelles de la commune :

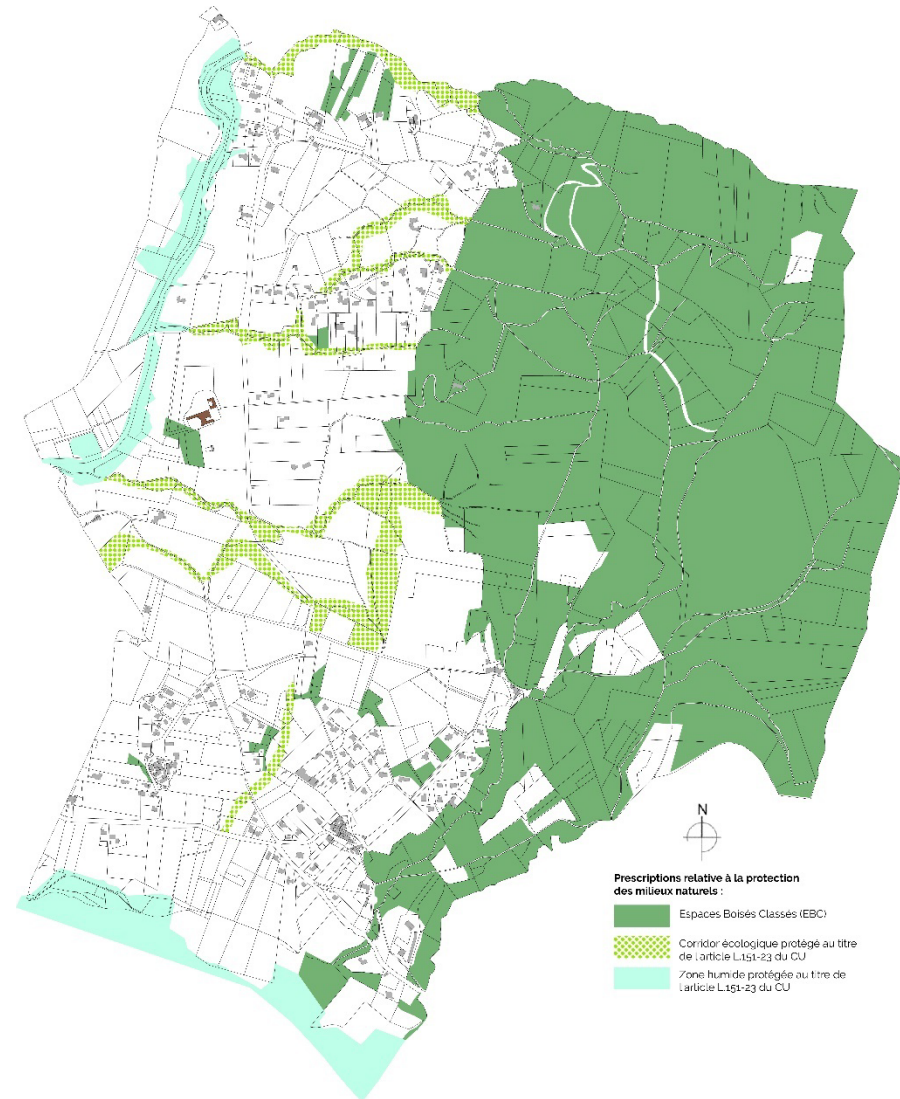
- Les réservoirs de biodiversité que représentent les secteurs boisés situés à l'Est du territoire ;
- Plusieurs corridors écologiques traversent la commune, ces espaces nécessaires aux échanges naturels sont à préserver (cours d'eau, ripisylves, haies...). Ces corridors ne sont pas dégradés sur la commune. Le PLU inscrit la préservation de ces continuités qui devront être maintenues dans le cadre des aménagements éventuels ;
- Les zones humides présentent un intérêt écologique par la densité d'espèces qu'elles abritent. Ces espaces devront être préservés vis-à-vis des aménagements ;
- Le PLU recherche aussi le développement de la « nature ordinaire » dans les espaces d'urbanisation en favorisant la mise en place d'espaces verts, de plantations dans les secteurs d'urbanisation future.

Traduction règlementaire dans le PLU

Mise en place d'une zone N : la zone naturelle est une zone de protection des espaces naturels. La zone naturelle est localisée sur les réservoirs de biodiversités identifiés dans le diagnostic (Le Lauzon et massif boisé). La zone N empêche toutes nouvelles constructions (en dehors des extensions/annexes/piscines). Il est en effet considéré que les annexes et les extensions limitées ne détériorent pas les fonctionnalités écologiques.

Les boisements situés dans le réservoir de biodiversité que consiste le massif boisé à l'Est de la commune ainsi que les grandes masses boisées du territoire communal sont protégés en espace boisé classé (EBC). **Les EBC représentent 153,7 ha.**

Les corridors écologiques, zones humides, haies et alignements d'arbres sont identifiés en élément remarquable (article L.151-23) permettant de préserver leur fonctionnalité écologique. **Les corridors représentent environ 13,8 ha. Les zones humides représentent 16 ha.**



LA PROTECTION DE LA RESSOURCE AGRICOLE

Rappel des objectifs du PADD

- Arrêter toute nouvelle urbanisation dans les secteurs hors des zones déjà urbanisées et pouvant accentuer le morcèlement du territoire agricole,
- Préserver la proximité des sièges d'exploitations,
- Autoriser les constructions à usage d'habitation à destination des agriculteurs lorsque cela est strictement nécessaire à l'exploitation
- Saint Marcellin Les Vaison est située au cœur des vignes et offre une vue dégagée sur différents versants. L'activité viticole contribue, de par la faible hauteur des vignes, à garder une vision dégagée. La commune est favorable à tout projet qui pourrait, dans le respect des orientations du PADD, contribuer à maintenir une agriculture sur la commune.
- Une exploitation viticole est située à proximité du bourg. Si la commune souhaite protéger cette exploitation (au même titre que les autres), l'enjeu d'urbanisation de ces terrains apparaît supérieur à l'enjeu de préservation des vignes (du fait notamment de leur proximité avec l'école, dont la préservation est une orientation importante du PADD).
- De plus, le vignoble situé autour des équipements et de l'école en particulier apparaît aujourd'hui plus difficilement exploitable du fait des restrictions de traitements imposés par la loi.

Traduction règlementaire dans le PLU

Les espaces de production agricole sont protégés par une zone A, dont les prescriptions visent à n'autoriser que les installations et constructions strictement nécessaires aux exploitations agricoles :

- Concernant les logements accessoires à l'exploitation agricole ceux-ci sont encadrés en nombre et en surface ;
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants, non liés à une exploitation agricole est autorisée mais encadrée par des règles strictes ;
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants (hors piscines), non liés

à une exploitation agricole sont également encadrées.

- Sous réserve de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), les projets d'installation agrioltaïque sont autorisés.

Mise en place d'une zone agricole protégée Ap dont les règles sont très limitatives et ne permettent que :

- Sous réserve de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), le changement de destination des bâtiments repérés par les documents graphiques du règlement, quelle que soit leur destination future, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes ;
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics liés notamment aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.) dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site,
- Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection, à l'entretien, à la restauration, à la gestion, à la connaissance et à la mise en valeur de la biodiversité ou nécessaires à la gestion du risque incendie, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dans la limite de 300 m² par unité foncière
- Les affouillements ou exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admis dans la zone ou à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure, aux constructions ou installations d'intérêt collectif, aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole admis dans la zone, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- Respecter des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités et des espaces extérieurs. Cette disposition s'applique également vis-à-vis des constructions existantes en périphérie de l'opération de construction.
- L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

1 STECAL a été mis en place pour le développement de l'hôtel.

LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Rappel des objectifs du PADD

La commune souhaite :

- Participer aux orientations nationales et régionales (SRCAE notamment) en matière de production énergétique en permettant notamment le développement du photovoltaïque en toiture et de l'agrivoltaïsme.
- Développer une agriculture plus durable

Concernant les constructions, la commune souhaite également :

- Réduire ses émissions de gaz à effet de serre,
- Assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités.
- Favoriser la mise à niveau énergétique du parc ancien.

Traduction réglementaire dans le PLU

Au sein du règlement, les principes suivants ont été retenus :

- L'agrivoltaïsme est toléré en zone agricole sous réserve de l'avis de la CDPENAF ;

4 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

LES CAPACITES THEORIQUES DU PLU EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Rappel du diagnostic

Les capacités théoriques de développement du PLU abrogé

Avant de retomber dans le cadre du RNU, la commune disposait d'un POS. Il a été recensé près de 8 ha de potentiels constructibles théoriques dans le POS en vigueur.

4 ha ont été identifiés comme des secteurs potentiels de développement. Cette dizaine de tènements représente une surface supérieure aux orientations du SCoT. Un choix sera donc à opérer au regard des orientations du SCoT en matière de consommation foncière,

Il conviendra de définir les priorités, en sachant que les dents creuses sont sans enjeu agricole ou naturel et conserve une vocation urbaine. Les potentiels répartis de la façon suivante :

Les dents creuses du tissu existant

Le tissu urbain existant de Saint-Marcellin présente quelques dents creuses, Ne sont observées ici que les tissus urbains des deux centralités du village (le centre-bourg et le hameau de Granges de Fert, considérant que les tissus pavillonnaires situés au nord de la commune sont considérés comme de zones de « mitage » du tissu agricole dont les capacités de renforcement sont limitées à des extensions limitées des logements existants (sans création de nouveaux logements par des tiers autres qu'agriculteurs).

La carte ci-après identifie l'enveloppe du tissu urbain existant, les dents creuses ainsi que les parcelles ayant fait l'objet de dépôt récent d'un permis de construire.

Les dents creuses du tissu urbain existant sont limitées sur les deux centralités du village. Sur Granges de Fert, il n'existe aucune parcelle disponible.

Sur le centre-bourg, deux parcelles ont fait l'objet de permis de construire pour la création de 4 logements au total sur une surface d'environ 6300 m² (parcelles striées orange). Une parcelle

Deux parcelles sont encore disponibles dans le tissu urbain existant d'une surface

totale de 2 220 m² environ (parcelles striée bleu). Il s'agit d'une parcelle en lanière en entrée Ouest du centre bourg (1300 m²) dont la capacité est limitée à un seul logement au regard de sa configuration et d'une petite parcelle de 920 m² appartenant à la commune située entre la Mairie et les terrains de sport que la Collectivité ne souhaite pas urbaniser.

Le tissu urbain existant présente donc un potentiel constructible en dents creuses de 7 300 m². Toutefois, la parcelle au nord du centre bourg devrait contribuer à la production de 2 logements (PC déposé), la parcelle le long du chemin du Puits fait l'objet d'un PC déposé de 2 logements (encadrée par l'OAP centre-bourg pour en produire plus si le PC devient caduque) et la parcelle en lanière ne peut accueillir qu'un seul logement.

La capacité de production en comblement des dents creuses se situe donc entre 5 et 8 logements.

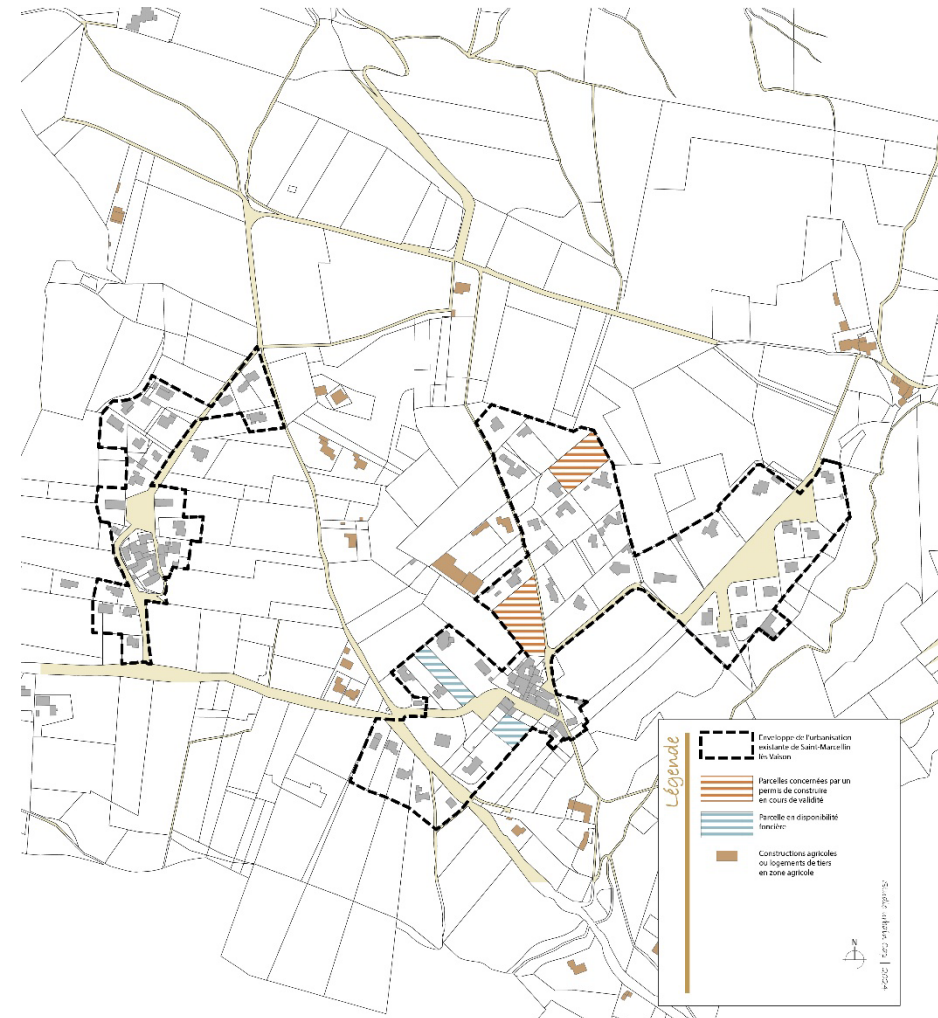
Bilan du futur PLU

Les capacités de mutation ou de densification du bâti existant

Les centralités de Saint-Marcellin (centre-bourg et Granges de Fert) sont constituées en grande majorité par des logements pavillonnaires sur des parcelles plus ou moins importantes dont la capacité de densification est assez importante.

En considérant un maintien de la forme urbaine initiale (logement pavillonnaire en cœur de parcelle sur de larges parcelles), il a été évalué dans le diagnostic la capacité maximale de densification des centralités suivante :

- Sur le hameau de Granges de Fert, environ 6 logements complémentaires peuvent être réalisés par voie de division parcellaire ;
- Sur le centre-bourg, environ 20 logements pourraient être produits par voie de division parcellaire. La capacité absolue de densification du tissu urbain de la commune s'élève à 27 logements supplémentaires en division parcellaire et mutation (renouvellement urbain).



Capacités théoriques de développement en accroche de la centralité

S'agissant d'une capacité de densification absolue, et au regard des dynamiques constructives observées ces dernières années (en particulier sur de la division parcellaire), il est pertinent d'appliquer sur cette capacité absolue un coefficient de rétention foncière important (60% à 70%) applicable à l'horizon temporel du PLU.

Il est à noter également que le règlement du PLU a mis en place sur les quartiers pavillonnaires du village des règles visant à limiter la capacité de densification de ces tissus (afin notamment de maintenir un caractère aéré et paysagé de ces secteurs et de limiter l'impact sur les voiries qui sont peu calibrées pour recevoir un nombre de véhicule supplémentaire) : prospects, taux de pleine terre important (80%), EBC... Ces règles ne visent pas à interdire la division parcellaire mais à la limiter en nombre de logement et éviter la réalisation de « lotissements » dont l'impact sur le fonctionnement urbain serait dommageable. La capacité de densification par division parcellaire s'en trouve alors encore réduite, limitant de fait la division à environ 1 logement supplémentaire par tènement foncier

Le tissu urbain de la commune de présente un potentiel de production d'environ 10 logements en densification sur les centralités du village. Cette production est inscrite dans la programmation de logements du PLU.

Les capacités de renouvellement urbain

Un secteur en continuité de la mairie (actuellement occupé par des terrains multisports peu utilisés) a été identifié et pourrait être réinvesti pour y réaliser des logements à proximité immédiate de la place de la mairie, des écoles, etc...

Ces terrains de sport situés en contrebas de la Mairie pourraient faire l'objet d'une opération de renouvellement d'environ 5 logements. Toutefois, bien qu'étudié par la Commune, ce projet n'est pas d'actualité au regard de sa faisabilité économique.

Conclusions

La capacité de densification inscrite au PLU de Saint-Marcellin-lès-Vaison représente **10 à 15 logements en densification du tissu urbain existant du hameau de Grange de Fert et du Centre-Bourg et en comblement de dents creuses.**



Capacités théoriques de développement en accroche de la centralité

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Rappel des éléments du diagnostic

L'observatoire de l'artificialisation des sols

Dans la recherche d'une « zéro artificialisation nette », l'Etat a mis en place l'observatoire de l'artificialisation des sols permettant l'accès aux collectivités et des particuliers aux données sur l'artificialisation pour mieux identifier les enjeux qui en découlent.

L'IGN, le CEREMA et l'IRSTEA ont conçu ensemble cet outil à partir d'un traitement géomatique sur la data des fichiers fonciers mis à leur disposition par la DGFIP. L'idée est d'obtenir des chiffres sur la consommation d'espaces de façon homogène sur l'ensemble du territoire national.

Entre 2009 et 2021 le flux d'artificialisation de Saint-Marcellin-lès-Vaison s'est élevé à 9 162 m² (moins d'un hectare) soit un rythme annuel de 763 m²/an.

Sur ces 9 162 m² :

- 8 802 m² de surfaces consommées est à vocation d'habitat soit 96% des flux,
- Et 360 m² de surfaces consommées est mixte soit 4% des flux.

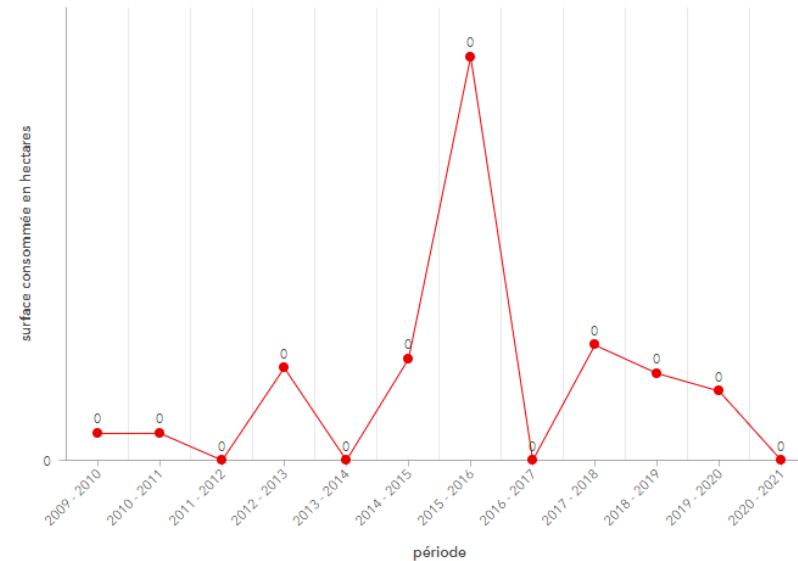
Au total, c'est 0,26% de la surface communale qui a été artificialisée entre 2009 et 2021.

A l'échelle de la Communauté de commune, ce sont 96 ha qui ont été consommés dans le même intervalle. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier de Saint-Marcellin représente moins de 1% de la consommation globale de l'intercommunalité.

Le nouveau PLU réduit très fortement les zones constructibles. Le potentiel constructible restant est également fortement diminué.

La densité moyenne de construction dégagée par le nouveau PLU d'environ 16-21 logts/ha (à comparer avec la densité moyenne produite ses 10 dernières de 6.5 logts/ha).

Consommation totale* (en hectares) entre 2009 et 2021



* total = activité + habitat + mixte + inconnu

Le bilan de la consommation foncière entre 2004 et 2019

L'analyse de la consommation foncière réalisée entre 2004 / 2014 et 2019 en s'appuyant sur les données de la base OCSOL PACA permet de mieux localiser la consommation d'espaces NAF.

Produite à partir d'images satellitaires SPOT 6 (6m), elle est basée sur une nomenclature à 3 niveaux du CRIGE PACA sur 47 postes (dérivée de Corine Land Cover). Etonnement, la consommation de nouveaux espaces NAF s'est réalisée principalement en dehors des hameaux de la commune (Grange de Fert et le bourg centre) mais plutôt au sein des lotissements nord de la commune... Les photographies aériennes de l'IGN prises entre 2006 et 2010 et aujourd'hui relativisent ces résultats en mettant en évidence une certaine densification des hameaux (en particulier à l'Est du bourg centre de la commune). Les lotissements nord de la commune ont, comme le montre bien l'OCSOL, poursuivi leur extension, bien qu'en déconnexion avec les hameaux originels du village...

Bien que limitée (moins d'1 ha entre 2009 et 2021), la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) de la commune a un impact important sur le potentiel agricole et la fonctionnalité écologique communale car il s'agit en grande partie d'une consommation à destination de logements peu denses, voire de mitages pour le nord de la commune.

Les objectifs de modération de la consommation d'espace (2021-2031)

Le présent PLU projette des objectifs de modération de la consommation d'espace suivants :

- une parcelle en extension urbaine d'environ 4000 m² au nord du groupe scolaire (encadrée par l'OAP centre-bourg) destinée à accueillir 10 logements (selon une densité de 25 logements à l'hectare) ;
- une parcelle d'environ 3000 m² en dent creuse du tissu urbain constitué le long du Chemin du Puits (identifiée dans notre analyse des dents creuses et ayant fait l'objet d'un dépôt de PC validé qui, à l'heure actuelle, n'a pas été réalisé) et encadrée par l'OAP du PLU ;
- Le comblement de 2 dents creuses résiduelles de 4600 m² inscrites dans l'enveloppe urbaine existante du centre-bourg (dont 1 fait déjà l'objet d'un PC validé) qui seront amenées à s'urbaniser à court ou moyen terme.

Le PLU limite donc très fortement la consommation foncière en extension urbaine (0,4 ha) en cohérence avec les objectifs du SCoT. Le reste de la production de logement étant réalisé par comblement de dents creuses, résorption de la vacance (1 logement) et densification de l'existant.

5 JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS

DEROGATOIRES (STECAL)

Un STECAL est prévu dans le PLU correspondant à la zone Nt. Conformément aux orientations du PADD, cette zone est destinée à permettre à l'activité de l'Hôtel de la pinède dont l'activité a été relancée et qui envisage de développer sa capacité d'accueil.

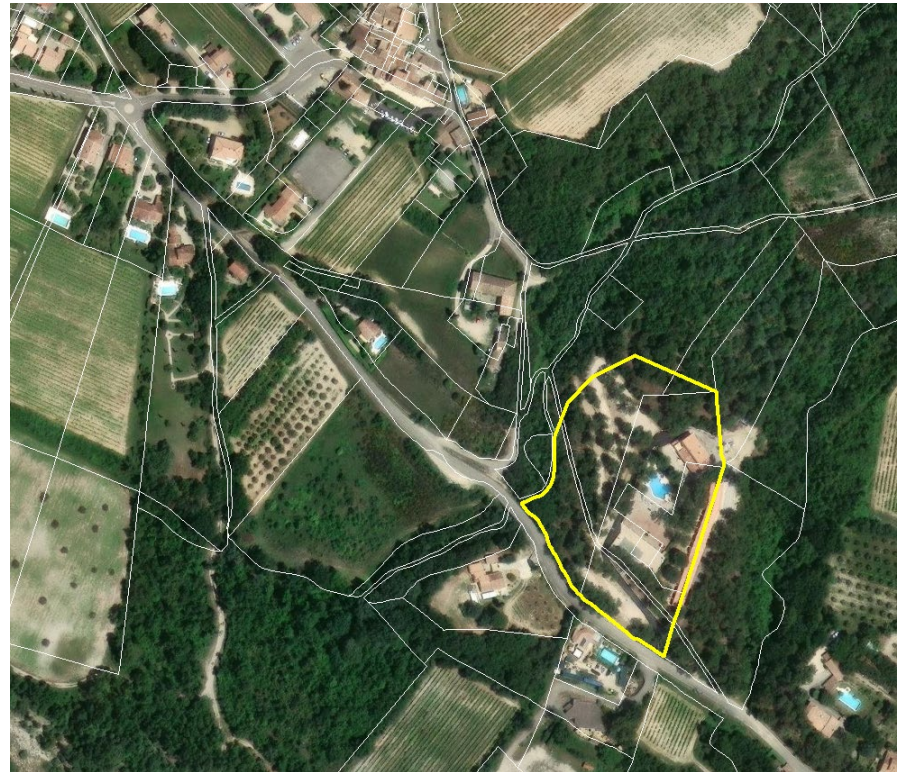
L'outil « STECAL » permet d'encadrer la constructibilité de certains secteurs dans le respect des caractéristiques environnementales et paysagères des sites. Le STECAL a un caractère dérogatoire et doit donc être justifié.

Localisation et emprise du STECAL

Le STECAL a été défini sur l'emprise foncière de l'Hôtel de la Pinède, situé au sud-est de la commune et dont l'accès se situe sur l'Avenue de l'Ouvèze (RD205).

Le STECAL couvre une superficie de 1,3 ha. Les bâtiments existants au sein de cette zone représentent 970 m² d'emprise bâtie (piscine et terrasses non comprises).

Il s'inscrit au cœur d'un espace naturel et boisé. Le STECAL est entouré d'Espaces Boisés Classés.



Localisation du STECAL

Objectifs poursuivis permettant de justifier la délimitation du STECAL et des droits à construire qui lui sont associés

Le projet de développement de l'Hôtel de la Pinède s'appuie sur l'activité hôtelière existante qui vient d'être relancée. Cette activité se compose d'une activité d'hébergement et d'une activité de restauration nécessaire à l'activité hôtelière. La capacité en nombre de lit est aujourd'hui ne permet pas au complexe d'atteindre un taux de rentabilité suffisant pour se maintenir sur le long terme. La partie restaurant a également besoin de se restructurer sur place pour gagner en confort et améliorer son fonctionnement.

Pour cela, il est nécessaire de réorganiser les usages des bâtiments pour libérer des surfaces utiles à la création de lits complémentaires à l'activité hôtelière et reconstituer dans un nouveau bâtiment le logement des propriétaires de l'hôtel qui résident sur place. Cette opération permettra, par la requalification des bâtiments existants, d'augmenter le nombre de lit et améliorer l'activité du restaurant et par la création d'un bâtiment complémentaire, de maintenir le logement des propriétaires sur l'emprise du domaine. Enfin, l'aménagement de l'Hôtel nécessitera une meilleure organisation du stationnement afin de garantir le bon fonctionnement de son activité et le respect des dispositions du PLU.

Le PLU, à travers ses pièces réglementaires, fixe un cadre pour garantir le caractère « limité » de cette opération :

- Le périmètre du STECAL a été strictement limité à l'unité foncière de l'Hôtel (avec une surface de 1,3 ha) ;
- Le règlement limite les droits à construire de cette zone. Sont seules autorisées en zone Nt :
 - L'extension mesurée des constructions existantes, sous conditions qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
 - La construction d'une seule construction nouvelle pour l'ensemble de la zone, d'une emprise au sol maximale de 150 m² et uniquement si elle est liée à l'activité hôtelière existante. Cette extension représente une capacité de 15% par rapport à l'emprise existante des bâtiments de l'hôtel (970 m² d'emprise actuellement).

LEXIQUE DES ABREVIATIONS UTILISEES

EBC : espace boisé classé
PADD : projet d'aménagement et de développement durables
PLH : programme local de l'habitat
PLU : plan local d'urbanisme
POS : plan d'occupation des sols
PPRI : plan de prévention contre les risques d'inondation
SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SAU : surface agricole utile
SDP : surface de plancher
SIC : site d'intérêt communautaire
SCoT : schéma de cohérence territoriale
SRCE : schéma régional de cohérence écologique
STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
TCSP : transport en commun en site propre
ZAE : zone d'activités économiques
ZAC : zone d'aménagement concerté
ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
ZPS : zone de protection spéciale

