



Commune de Saint
Marcellin lès Vaison

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

Préambule	3
Un objectif fondamental, la recherche d'un équilibre entre développement & maintien des qualités rurales de la commune	5
1– Recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg	6
2- Maintenir un village vivant et actif	8
3 - Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources	9
Synthèse spatialisée des orientations du PADD	11

Préambule

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est encadré par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

En référence aux dispositions de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Marcellin-lès-Vaison doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

« 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. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. » (article L.151-5 du code de l'urbanisme)

Ainsi, **le PADD exprime les grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme de la commune**. C'est un document prospectif (il engage la commune sur les 12 prochaines années) et politique. Le PADD définit des grandes orientations qui seront traduites dans les différents documents règlementaires du PLU (règlement, plans de zonage et orientations d'aménagement et de programmation).

Le PADD est donc la « clef de voûte » du PLU.

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 :

« 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 ;

Préambule

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. »

Le PADD de Saint-Marcellin-lès-Vaison s'articule autour d'un objectif fondamental :

Rechercher un équilibre entre développement & maintien des qualités rurales de la commune

Cet objectif fondamental est décliné en **3 grands défis** :

1. Recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg

2. Maintenir un village vivant et actif

3. Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources

Un objectif fondamental : la recherche d'un équilibre entre développement & maintien des qualités rurales de la commune

Située dans le Haut Vaucluse à proximité de l'axe Rhodanien et de ses infrastructures, la commune de Saint Marcellin les Vaison bénéficie d'une situation caractérisée par :

- Sa proximité avec la ville centre de Vaison la Romaine, à l'articulation entre l'axe de la vallée du Rhône et l'arrière-pays alpin,
- la proximité d'agglomérations importantes : 55 km d'Avignon, 65 km de Montélimar, 30 km d'Orange, 28 km de Carpentras,
- une bonne accessibilité autoroutière : 30 km de l'échangeur de Bollène.

Avec une population communale de 346 habitants au 1^{er} janvier 2023 (source INSEE), le projet communal entend rechercher un équilibre entre aménagement (et accueil de nouveaux habitants) et maintien des richesses environnementales et paysagères.

Il s'agit ainsi de proposer un projet cohérent avec :

- La protection des ressources (eau, agriculture, ...),
- La protection de la dimension naturelle. En effet le territoire communal s'inscrit dans un grand ensemble agro-naturel et plusieurs corridors écologiques traversent la commune.
- La prise en compte des risques (naturels),
- L'attention à porter au paysage : la préservation des typicités du patrimoine végétal et du patrimoine bâti traditionnel,
- La qualité des formes urbaines produites dans les évolutions futures de la commune,
- La production de logements suffisamment diversifiés et attractifs permettant de répondre aux besoins d'un large éventail des habitants,
- Un développement économique adapté au contexte communal dans le cadre de la politique de la communauté d'agglomération.

Le projet communal vise à développer une capacité en logements correspondant notamment au maintien de l'école, tout en préservant les trames vertes communales et en limitant les consommations foncières.

Le projet communal vise à développer une capacité en logements correspondant notamment au maintien de l'école, tout en préservant les trames vertes communales et en limitant les consommations foncières :

Recentrer le développement de la commune sur la centralité principale du village et limiter strictement les développements sur les autres entités et au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune ;

Encourager un renouvellement de la population nécessaire au maintien de l'école et des équipements attenants. Le groupe scolaire est menacé chaque année par de nouvelles fermetures de classes... il s'agit donc d'enrayer le vieillissement de la population et le retour des jeunes ménages sur la commune en leur proposant des logements adaptés à leur besoin et un cadre de vie attractif ;

Favoriser un parcours résidentiel sur la commune, notamment en permettant l'accès au logement pour les jeunes ménages, les personnes âgées et pour les populations à moindres revenus.

Maintenir les dynamiques économiques et touristiques du village, en permettant aux activités en place de se maintenir et de contribuer à développer une véritable mixité fonctionnelle (résidentielle, économique et touristique, agricole...).

Préserver les qualités environnementales et paysagères de la commune et stopper le mitage des espaces agricoles et naturels

1 | Recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg

La municipalité de Saint Marcellin Lès Vaison souhaite recentrer le développement de la commune sur son centre-bourg afin de permettre son renforcement en tant que centralité urbaine multifonctionnelle du village.

Il s'agit de :

- Conforter le centre-bourg et renforcer son poids démographique. Une nouvelle population dans le centre devrait favoriser la vie du village et le développement (ou le maintien) des fonctions urbaines existantes (école) et en cours d'aménagement (bar/restaurant sur la place).
- Encourager un renouvellement de la population nécessaire au maintien de l'école et des équipements attenants.
- Favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune, notamment en permettant l'accès au logement pour les jeunes, les personnes âgées et pour les populations à moindres revenus.

L'ambition démographique et l'offre en logements

Face à un vieillissement de sa population, l'objectif est de maintenir la population communale à 360 habitants maximum à l'horizon 2035 (soit un taux d'accroissement annuel moyen de +0,50%/an). Cet objectif respecte les orientations du SCoT en vigueur et concourt à conserver son école dont les effectifs sont en diminution (perte de classes). **Le PLU prévoit ainsi de construire environ 24 à 25 logements sur 10 ans. Cette production permettra de répondre aux différents besoins de la commune et en particulier :**

- D'attirer de nouveaux ménages et diversifier vers des jeunes ménages (10 à 12 nouveaux ménages environ) ;
- De répondre aux besoins liés au desserrement des ménages résidant déjà sur la commune (environ 8 à 10 ménages).
- D'anticiper les besoins en matière de résidences secondaires,

Proposer un équilibre entre densification et extension limitée

Le projet communal s'inscrit dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette en proposant un équilibre entre densification des tissus urbains existants, renouvellement urbain et extension urbaine. Les objectifs de production de logement seront atteints par :

- la réhabilitation de logements vacants, bien que très peu nombreux sur la commune (environ 1 logement à l'horizon 2035).
- Une densification « encadrée et limitée » des tissus pavillonnaires existants et comblement des dents creuses (10 à 15 logements) dont une opération le long du chemin du Puits de minimum 5 logements.
- Une opération en extension urbaine à l'arrière du groupe scolaire d'environ 4000 m² pour la réalisation d'environ 10 logements.

Une offre de logements diversifiée pour attirer de jeunes ménages

A travers son PLU, la Commune souhaite diversifier l'offre de logements pour attirer de jeunes ménages en :

- **Proposant des biens « accessibles » à la propriété** : en limitant la taille des parcelles proposées (entre 250 et 350 m² maximum) ;
- **En développant de nouvelles formes urbaines favorisant le développement de biens locatifs**, favorables au maintien des équipements publics (groupés et petit collectif) ;
- **Dédiant 15% de la production à destination de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.** (soit 4 logements environ).

1 | Recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg

La production de logements locatifs sociaux sera essentiellement concentrée sur le centre-bourg à travers l'opération d'extension et en mettant en place une servitude de mixité sociale sur les zones urbaines existantes ;

Limiter la densification des tissus pavillonnaires existants

Le développement urbain de Saint-Marcellin s'est effectué par un développement essentiellement pavillonnaire sans mise à niveau régulière des réseaux communaux. Les voies d'accès ne sont pas toujours adaptées aux flux voitures, les réseaux secs et humides ne sont pas non plus encore suffisants pour l'urbanisation existante. En outre, certains quartiers s'inscrivent dans un paysage naturel et boisé qui font l'identité de la commune.

Le PLU proposera des règles et outils adaptés pour éviter la densification de ces quartiers (prospects, maintien d'un taux de pleine terre, préservation du couvert arboré...). La capacité d'accueil de ces dents creuses est évaluée à environ 10 à 15 logements.

S'inscrire dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette, les objectifs de modération de la consommation foncière

Afin de préserver les espaces agro-naturels, le PLU concentre le développement urbain sur le centre-bourg du village. **Seul un secteur en extension urbaine du centre bourg à proximité immédiate de l'école du village est identifié, d'une surface d'environ 4 000 m² dédié à l'aménagement d'une opération résidentielle.** Le reste de la production de logement sera réalisé en densification de l'existant et en comblement de dents creuses, Il s'agit d'une parcelle de 3000 m² pour la réalisation de minimum 5 logements le long du Chemin du Puits et encadrée par une OAP et deux dents creuses résiduelles d'environ 4600 m², inscrites au sein de l'enveloppe urbaine existante du village.

L'aménagement de ces deux secteurs (couverts par l'OAP centre-bourg) sera l'occasion de proposer une véritable **mixité de formes urbaines et inscrire le développement de la commune dans une trajectoire de densification de ses formes bâties**, cohérente avec les besoins des jeunes ménages et le respect de l'identité villageoise de Saint-Marcellin : des logements collectifs en R+1 et des logements individuels accolés sur une limite latérale avec une hauteur limitée au R+1 seront programmés sur le secteur d'extension à l'arrière du groupe scolaire et des logements individuels groupés (type maisons de village) seront programmés sur le terrain du chemin du Puits.

Ces formes urbaines, dont le gabarit reste proche de celles développées historiquement sur la commune (maison de villages) permettent de développer des biens innovants sur la commune, une diversité de typologie (locatif, accession, propriété) répondant aux besoins des jeunes ménages qui souhaitent s'installer sur St-Marcellin. Ils allient compacité et facilité d'accès à la propriété et intimité et confort d'usage...

La programmation du PLU planifie la création de 24 à 25 nouveaux logements dont 10 en extension et environ 15 logements en densification, réhabilitation ou comblement de dents creuses.

2 | Maintenir un village vivant et actif

Maintenir les équipements communaux

L'offre d'équipement public du village doit être maintenue pour répondre au besoin de ses habitants et garantir aux résidents un cadre de vie agréable. Il s'agit alors pour la Commune de gérer le maintien des équipements actuels (rénovation, extension...)

La municipalité se laisse également la possibilité de créer d'autres équipements sur la commune, en fonction des besoins (extension du cimetière notamment).

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

Animer le centre-bourg

La commune s'investit depuis plusieurs années à proposer un centre-bourg animé et vivant : par la requalification des espaces publics, par la réhabilitation d'un immeuble pour y aménager une salle communale et un service de restauration en pied d'immeuble...

Développer le tourisme local

La commune souhaite favoriser la création et/ou le développement d'activités touristiques (hébergements, gîtes...), sources de dynamisme économique dans un secteur rural. Il s'agit notamment de :

- **Permettre le maintien de l'hôtel à l'Est de la commune** (dont l'activité a été relancée avec succès) en lui permettant de pérenniser son activité une extension limitée de son offre d'hébergement nécessaire à son équilibre économique ;
- **Favoriser la valorisation du château de Toulignan**, en lui permettant le changement de destination des bâtiments existants mais en interdisant strictement toute extension ou toute nouvelle construction.

Faciliter la mobilité et les modes actifs, améliorer les espaces publics

A l'échelle du bourg, il s'agit essentiellement de mettre en lien les différents secteurs en poursuivant la politique d'aménagement des espaces publics en particulier en faveur des cheminements doux et notamment :

- Vers les équipements (plateau sportif, école)
- dans les secteurs d'urbanisation futurs, la réalisation de trames vertes (supports de modes doux) sera systématiquement demandée.

Recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg permettra de limiter les déplacements communaux en rapprochant notamment les futures urbanisations des services, des commerces et des équipements.

Cette réflexion sera accompagnée par une requalification des espaces publics en cohérence avec les travaux menés sur la place centrale du centre-bourg,

3 | Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources

Maintenir les qualités paysagères locales

Le territoire communal présente des sensibilités paysagères et bénéficie d'un patrimoine ancien. Les sensibilités les plus importantes sont :

- Les paysages agro-naturels des vallons, et les structures végétales d'intérêt ;
- Un cœur de village et un hameau patrimonial
- Les bâtis et châteaux patrimoniaux
- Une tendance de l'urbanisation à se disperser et monter sur les coteaux en gagnant sur les bois

Le projet communal propose de traduire dans le PLU les intentions suivantes :

- 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,
- Maintenir strictement la coupure verte entre le hameau de Granges de Fert et le centre-bourg par un zonage adapté ;
- Renforcer la qualité et l'attractivité des ambiances villageoises de proximité : imposer un minimum d'espaces verts collectifs au sein des opérations futures et maintenir le caractère boisé de certains quartiers ;
- 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, ...

Préserver la trame verte et bleue communale

Un territoire présentant une richesse écologique associée notamment au Lauzon et à l'Ouvèze, au Vallat de la Bussière ainsi que de nombreux corridors écologiques, associés aux milieux ouverts, boisés et humides.

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.
- Enfin, le PLU imposera sur toutes les zones urbanisées existantes ou futures un taux d'espace perméable afin de limiter l'imperméabilisation des sols, limiter le ruissellement pluvial et favoriser le maintien d'une nature en ville.

3 | Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources

Protéger l'activité et le foncier agricole

La commune présente une vocation agricole affirmée avec une activité spécialisée en viticulture : des productions relativement bien valorisées, malgré une agriculture en perte de vitesse depuis les années 2000...

Afin de garantir le maintien de l'activité agricole sur la commune, le PLU de Saint-Marcellin veillera à proposer un cadre réglementaire adapté pour :

- Préserver la proximité des sièges d'exploitations,
- Autoriser les constructions à usage d'habitation uniquement à destination des agriculteurs et sous conditions ;

Au-delà de son volet économique, l'agriculture façonne les paysages locaux, 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.

En complément, le PLU de Saint-Marcellin mettra en place un cadre réglementaire adapté pour maintenir ses paysages agricoles identitaires en développant des zones agricoles protégées et en limitant strictement les occupations nouvelles qui pourront être autorisées au sein de ces espaces afin d'éviter tout impact sur les grands paysages,

La coupure d'urbanisation entre le hameau Granges de Fert et le centre-bourg fera également l'objet d'un zonage de protection afin d'en garantir la préservation.

Favoriser le développement d'énergies renouvelables

La commune n'identifie pas de zones dédiées à l'accueil de fermes photovoltaïques au sol en raison de sa volonté de maintenir les zones agricoles et naturelles et limiter l'impact de ces installations sur le grand paysage.

L'agrivoltaïsme est toutefois autorisé en dehors des zones Agricoles protégées.

Concernant les constructions, la commune souhaite également :

- Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.
- 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.

Concernant la prise en compte des risques

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 aucune ouverture à l'urbanisation n'est concernée par un risque naturel.

Synthèse spatialisée des orientations du PADD



