



Commune de Saint
Marcellin lès Vaison

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête Publique

Note en réponse aux Personnes Publiques Associées

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 : 11 février 2025

Approbation en date du :

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

MODALITES DE CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET NATURE DES
AVIS REÇUS..... 3

*Rappel du Code de l'Urbanisme concernant la consultation des Personnes
Publiques Associées (PPA) 3*

Nature des avis reçus 3

REPONSES DE LA COLLECTIVITE AUX AVIS REÇUS 5

MODALITES DE CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET NATURE DES AVIS REÇUS

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME CONCERNANT LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Articles R153-4 du code de l'urbanisme :

« Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables ».

Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées par courrier et mail en date du 04 mars 2025.

NATURE DES AVIS REÇUS

Les Personnes Publiques Associées mentionnées dans le tableau ci-après ont rendu un avis sur le projet de PLU de Saint-Marcellin-lès-Vaison.

Si la nature de cet avis est réputé favorable « avec réserves », alors des éléments de réponse sont apportés dans la présente note par la Collectivité quant aux modalités de prise en compte dans le PLU.

Si d'autres avis sont réceptionnés par la collectivité à la suite du début de l'enquête publique, ceux-ci seront joints au dossier.

Le PLU de Saint-Marcellin-lès-Vaison n'a reçu aucun avis défavorable, 3 avis favorables avec réserves et 3 avis favorables.

Tableau de suivi des réponses aux consultations des PPA

Nom	Date de notification	Avis
Préfecture	04/03/2025	Favorable avec réserves
Conseil Régional PACA	04/03/2025	-
Conseil Départemental de Vaucluse	04/03/2025	Hors délais Avis favorable avec réserves
CCI de Vaucluse	04/03/2025	Favorable
Chambre des métiers Vaucluse	04/03/2025	-
Chambre d'agriculture de Vaucluse	04/03/2025	-
PNR Mont Ventoux	04/03/2025	Favorable
CCVV	04/03/2025	Favorable
CDPENAF	04/03/2025	Favorable avec réserves
INAO	04/03/2025	Favorable avec réserves
CNPF	04/03/2025	-
MRAE	04/03/2025	Hors délais
Crestet	04/03/2025	-
Entrechaux	04/03/2025	-
Vaison-la-Romaine	04/03/2025	-
St Romain	04/03/2025	-

REPONSES DE LA COLLECTIVITE AUX AVIS

REÇUS

Les avis reçus par la Commune de Saint-Marcellin-lès-Vaison (annexés dans leur totalité à ce mémoire en réponse), au titre de la notification aux Personnes Publiques Associées comportent des demandes d'ajustement du document (réserves). Ainsi, la collectivité souhaite porter à la connaissance du public ses éclaircissements et compléments qu'elle propose d'apporter au PLU en vue de son approbation.

Remarques / réserves formulées	Réponses de la Commune
Préfecture du Vaucluse	
« Le PADD indique un objectif de production de 4 logements sociaux alors que dans l'OAP il est mentionné entre 7 et 8 logements sociaux. Ces deux documents devront être mis en cohérence.	Il s'agit d'une coquille dans la rédaction du PADD. Le PADD sera ajusté afin d'être en cohérence avec les orientations de l'OAP.
Le nombre de logements nécessaire pour le desserrement des ménages ne paraît pas suffisamment justifié dans le rapport de présentation.	Les tableaux du tome 1b du Rapport de Présentation explicitent clairement que le desserrement des ménages entre 2015 et 2021 génère un besoin estimé entre 8 et 9 logements (la taille des ménages passant de 2,22 en 2015 à 2,1 en 2021). Cette tendance se poursuivant logiquement depuis 2021, le nombre de logements programmé dans le PADD pour répondre au desserrement des ménages semble alors cohérent.
La volonté communale de prévoir 3 à 7 résidences secondaires interroge.	Il est difficile de prévoir si les évolutions en matière de résidences secondaires. En 2021, les résidences secondaires représentent 15% du parc total de logements (soit environ 30 logements). Le SCoT majore les objectifs de production de logement de chaque commune d'un nombre de résidences secondaires (2 à 3 pour la commune de Saint-Marcellin). Le PADD programme ainsi la création d'environ 3 logements en résidences secondaires à l'horizon 2035, ce qui semble cohérent avec les dynamiques locales estimées dans le SCoT.
Une extension du centre-bourg et une dent creuse, composée de deux zones AU1 et une zone Ap pour lesquelles une OAP est prévue. Cette OAP concerne d'une part une parcelle en friche, d'autre part une parcelle viticole, toutes deux destinées à la création de logements. Elles sont reliées par une parcelle à vocation naturelle (boisée). Au travers de l'OAP, le projet tend à préserver la partie boisée (espace vert et arbres existants à conserver). Un classement en zone N plutôt qu'en zone Ap au zonage permettrait de garantir cette vocation à la parcelle ;	La partie centrale de l'OAP sera classée en N au PLU.

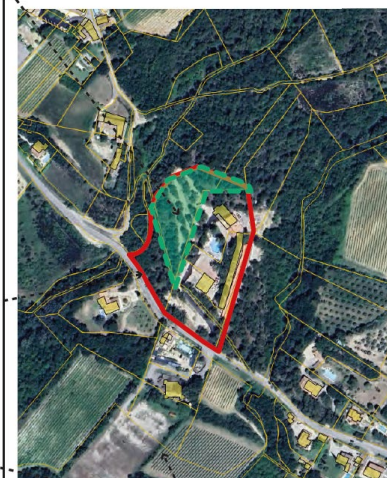
Un STECAL Nt au sud-est de la commune afin de permettre l'extension d'un hôtel existant. Le périmètre de ce STECAL correspond à l'unité foncière de 1,3 ha. Bien que les possibilités de construction soient encadrées, les limites du STECAL empiètent largement sur des espaces boisés. Il convient de s'interroger sur la pertinence de maintenir cette zone boisée à l'intérieur du périmètre du STECAL.

La Commune propose d'ajuster les prescriptions sur ce secteur de STECAL de la manière suivante :

1- Hôtel de la Pinède - Zone Nt
Extrait Zonage PLU arrêté

2- hôtel de la Pinède
Orthophoto (2024) et cadastre

Étendre l'EBC sur la parcelle nord-ouest de la zone Nt (au nord du chemin) prévue dans le PLU arrêté. Classer cette parcelle en zone N (diminuer la zone Nt)



Assurer la préservation du caractère boisé de la zone Nt, notamment le long de l'avenue de l'Ouvèze pour garantir l'intégration paysagère des constructions depuis la route et assurer la continuité boisée :

- dans le règlement de la zone Nt, prévoir un recul de la future construction par rapport à la route de l'Ouvèze.
- sur le zonage (L 151-23 du CU) pour préserver certains boisements, notamment en bordure de route.

Ajouter une protection de l'alignement boisé : « Haies et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme »

L'article L151-6-2 dispose que les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir l'insertion d'au moins une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à la mise en valeur des continuités écologiques aussi appelées « trames verte et bleue » ou « OAP TVB ». Aucune OAP de ce type n'est prévue dans le projet de PLU, ce qu'il convient de corriger.

L'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme stipule que « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

Une OAP TVB telle que demandée sera réalisée.

Un seul bâtiment a été identifié comme pouvant changer de destination qu'est le château de Taulignan. Ce domaine composé de plusieurs bâtiments, a un projet de création de chambres d'hôtes, de restaurant et de salle de réception. Cela permettra de le préserver d'un éventuel découpage en plusieurs entités, sous réserve que le règlement écrit du PLU précise les destinations et sous-destinations autorisées.	Le règlement du PLU précisera les destinations en respectant les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme. Le changement de destination sera donc autorisé uniquement pour les destinations « Hôtellerie », « chambres d'hôtes », « restauration » et « séminaire ».
Je relève qu'un certain nombre de parcelles inscrites en zone N sont agricoles et cultivées. Celles-ci devront être intégrées à la zone agricole. De plus, la parcelle B193 est couverte en totalité par un EBC alors qu'une partie est plantée en vigne. Il conviendra d'ajuster la délimitation des EBC afin que ceux-ci ne viennent pas couvrir des parcelles agricoles a fortiori classées en AQP et exploitées.	Le zonage N n'interdit pas la culture des terres agricoles. Il ne permet pas les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Certaines terres ont été classées en N car présentent un intérêt écologique (réservoir de biodiversité). Le plan de zonage sera ajusté pour retirer l'EBC de la parcelle B193.
L'intégration du risque inondation dans les dispositions réglementaires du PLU est incohérente avec le P RI de l'Ouvèze, peu lisible et source d'erreur dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme : Le plan de zonage intègre les zones rouge et orange du PPRI. La zone orange est représentée par une trame bleue, ce qui n'apparaît pas judicieux, et se superpose avec la trame bleue des zones humides, la rendant peu lisible et source de confusion dans le cadre de l'instruction. Le plan de zonage affiche une incohérence avec le PPRI de l'Ouvèze. Il doit être complété pour intégrer les axes de vallats dont le règlement du PPRI prévoit une zone non constructible de 10 mètres de part et d'autre de ces écoulements. Cette disposition doit être également indiquée dans le rapport de présentation qui ne mentionne que les zonages réglementaires du PPRI. Pour assurer l'intégration du risque inondation, le plan de zonage doit soit intégrer de manière fidèle le zonage réglementaire du PPRI, soit être complété par une carte des risques à part, soit afficher le contour des zones inondables et les axes de vallats sur le plan de zonage et renvoyer à la cartographie du PPRI. Le règlement écrit reste muet sur l'application du PPRI. Il est seulement spécifié dans le « titre 1 - Rappels et définitions » un renvoi aux servitudes d'utilité publique affectant le territoire. Un renvoi au règlement du PPRI au sein des zones concernées serait bénéfique à une application pérenne des règles particulières du PPR.	Le PPRi est annexé en totalité au PLU (avec son plan de zonage et son règlement). Tous les éléments cités sont donc bien présents au PLU. Le plan de zonage sera ajusté pour afficher le contour des zones inondables et les axes de vallats sur le plan de zonage et renvoyer à la cartographie du PPRI en annexe.
Le plan de zonage ne fait pas apparaître l'aléa feux de forêts. Il convient d'intégrer le risque feu de forêt dans le règlement graphique soit par un indicage aux zonages concernés, soit par une cartographie du risque ' complémentaire au plan de zonage.	Comme pour le PPRi, le plan de zonage fera apparaître par un figuré les secteurs concernés par un aléa feu de forêt. Le règlement du PLU sera ajusté avec les règles suivantes :

Le règlement écrit ne prend pas en compte le risque feu de forêt et prévoit des dispositions contraires au porter à connaissance type validé en sous-commission feu de forêt le 29 avril 2021 : _ La superficie maximum des annexes doit être limitée à 30 m² et non 35 m² _ La mention « ne pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire » doit être ajoutée dans les zones concernées. _ En zone Nt concernée par un aléa moyen, il convient de rajouter que les extensions et/ou constructions nouvelles autorisées ne doivent pas avoir pour conséquence de faire passer l'ERP en 3ème catégorie.	_ La superficie maximum des annexes doit être limitée à 30 m² et non 35 m² dans les zones concernées par un aléa feu de forêt ; _ La mention « ne pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire » doit être ajoutée dans les zones concernées par un aléa feu de forêt. _ En zone Nt, les extensions et/ou constructions nouvelles autorisées ne doivent pas avoir pour conséquence de faire passer l'ERP en 3ème catégorie.
--	---

CDPENAF	
Concernant les annexes, celles-ci devront être limitées à : _ 50 % de la surface de plancher de l'habitation existante sans dépasser 60 m² (existant + annexe) _ 40 m² d'emprise au sol (toutes annexes confondues hors piscine) et jusqu'à 60 m² (toutes annexes confondues y compris piscine et sa plage) _ 3,5 m de hauteur à l'égout (équivalent à un rez-de-chaussée).	Le règlement de la zone A sera ajustée selon ces propositions.
Concernant les extensions des habitations existantes, celles-ci devront être limitées à : _ 30 à 50% de la surface de plancher existante sans dépasser 150 m² (existant + extension) à condition que l'habitation existante dispose d'une surface de plancher minimale de 70 m² _ 30 à 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 250 m² (existant + extension) _ Une hauteur située entre 7m et 10m à l'égout du toit et une hauteur située entre 9m et 12m au faîtage	Le règlement de la zone A sera ajustée selon ces propositions.
Un avis favorable sous réserve concernant la délimitation du STECAL Nt, secteur autour du domaine de la Pinède(hôtel-restaurant). La partie boisée devra être déduite de l'emprise du STECAL.	Cf. réponse à la même remarque formulée par la Préfecture du Vaucluse.
Un avis favorable sous réserve concernant la désignation du château de Taulignan comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les pièces réglementaires du PLU devront préciser les destinations qui seront strictement autorisées et nécessaires à l'activité du domaine (hôtellerie, réception, séminaire).	Le règlement du PLU précisera les destinations en respectant les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme. Le changement de destination sera donc autorisé uniquement pour les destinations « Hôtellerie », « chambres d'hôtes », « restauration » et « séminaire ».

INAO	
L'Institut remarque qu'il n'apparaît pas cohérent de maintenir en zone A (sous couvert d'un emplacement réservé ER4), la parcelle B478 classée en AOC « Côtes du Rhône Villages », destinée à constituer un espace paysager au centre de l'OAP à vocation d'habitat. En effet, cet espace perdant toute vocation agricole devrait plutôt être zoné en N indicé.	La partie centrale de l'OAP sera classée en N au PLU.
L'Institut observe, par ailleurs, qu'en différentes parties du territoire, des secteurs cultivés ou ayant une vocation agricole, situés dans l'aire parcellaire de l'AOC « Côtes du Rhône », voire « Côtes du Rhône Villages », sont en zone N alors qu'ils devraient figurer en zone A. Il s'agit notamment des parcelles C 3, 4, 104 à 115, 117, 257 et 258 (à l'ouest); A 506p, 11p, 54, 302, 70, 416, 301, 73, 372, 430, 524, 208, 209, 332, 255p, 322, 458... (au nord) et du secteur situé au sud du village, entre les zones UA et UB, l'EBC et la Départementale 205.	Ces parcelles seront étudiées au regard de leur rôle dans le fonctionnement écologique du territoire communal. En effet, le zonage N n'interdit pas la culture des terres agricoles. Il ne permet pas les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Certaines terres ont été classées en N car présentent un intérêt écologique (réservoir de biodiversité).
La parcelle B 193 est couverte en totalité en EBC alors qu'une partie est plantée en vigne en AOC « Côtes du Rhône ». Il conviendrait a minima que cette partie de parcelle soit sortie de l'EBC et rattachée à la zone A au lieu de N.	Conformément à la demande de la Préfecture (ci-avant), le plan de zonage sera ajusté pour retirer l'EBC de la parcelle B193.
Département du Vaucluse	
Bien que la majeure partie des Routes Départementales n° 71, 151 et 205 présentes sur la commune se situent en agglomération, il convient de rappeler l'article 24 du Règlement de voirie départemental relatif au recul hors agglomération des constructions par rapport à l'axe des routes départementales et rédigé comme suit : « Hors agglomération <i>Les constructions ou les installations nouvelles édifiées en bordure des routes départementales ne peuvent être édifiées à moins de :</i> • 35m de part et d'autre de l'axe des routes classées dans le réseau d'intérêt régional, • 25m de l'axe des routes classées dans le réseau de développement territorial, • 15m de l'axe des routes classées dans le réseau de desserte locale, • 15m de l'axe des véloroutes non contiguës à une autre route. <i>Les marges de recul des constructions par rapport aux routes à grande circulation et aux routes express sont définies par l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Pour les déviations non classées routes à grande circulation, le recul peut être porté à 50m de l'axe de la route ou de chacune des voies (routes à chaussées séparées). »</i> Cette remarque est à prendre en compte a minima : - dans l'article « UB2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	Les marges de reculs relatives aux routes départementales seront ajustées dans le règlement du PLU (a minima au sein des zones UB2, A et N concernées) tel que demandé par le Conseil Départemental.

paysagère » page 38 du règlement écrit au paragraphe « Volumétrie et implantation des constructions - Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public » - dans l'article « A2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » page 55 du règlement écrit au paragraphe « Volumétrie et implantation des constructions - Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public » <i>• concerne la section potentiellement hors agglomération de la RD 151 au Sud-Ouest de la commune en l'absence d'acte précisant les limites d'agglomération de Saint Marcellin-lès-Vaison vu le positionnement des panneaux EB10-EB20 d'entrée et sortie d'agglomération sur le terrain. Les mêmes supports étant utilisés à la fois pour Vaison-la-Romaine et Saint Marcellin-lès-Vaison, ils ne correspondent pas à la limite administrative de l'IGN entre les deux communes côté Vaison-la-Romaine comme indiqué sur l'arrêté n°2019-05, ce qui induit un doute sur une soixantaine de mètres jusqu'aux panneaux d'agglomérations côté Saint Marcellin-lès-Vaison.</i> - dans l'article « N2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » page 61 du règlement écrit au paragraphe « Volumétrie et implantation des constructions - Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public » <i>• concernant les sections hors agglomération de la RD 71 au Nord-Ouest de la commune ainsi que la RD 205 au Sud-Est</i>	
--	--