Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le
ID : 084-248400335-20250414-DE0162025-DE

ANNEXE 3

Vaison Ventoux
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Analyse Technique de la compatibilité du

Projet de PLU de la Commune de Saint Marcellin (arrêté le 20 février 2025).

et

Schéma de Cohérence Territorial Vaison Ventoux approuvé le 14 avril 2021

Rapport d'analyse par les services, présenté lors de la réunion de la commission aménagement du territoire du 27 mars 2025

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le
ID : 084-248400335-20250414-DE0162025-DE

Le projet de PLU de la Commune de St Marcellin a été arrêté par le conseil municipal 20 février 2025.

La Communauté de Communes Vaison Ventoux, au titre du SCOT Vaison Ventoux est Personne Publique Associée. Elle doit légalement être sollicitée par les communes dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. Elle doit émettre un avis sur la compatibilité du PLU proposé au regard du SCOT, dans les trois mois suivant sa réception (Courrier reçu le 05 mars 2025).

La notion de compatibilité :

Pour qu'un rapport de compatibilité existe entre SCOT et un PLU, ce dernier doit respecter une obligation de non contrariété aux aspects essentiels du SCOT.

Aspects essentiels du SCOT :

Le Document d'Orientation et d'Objectifs est le document opposable aux PLU. Il se compose d'un document écrit et d'un plan qui cartographie les prescriptions qui peuvent l'être.

Le DOO est organisée en 4 sections (« défis »), déclinant des orientations et des objectifs devant être prise en compte dans principe de compatibilité par les PLU selon leur rôle dans l'armature territoriale.

Saint Marcellin est catégorisé comme village collinaire dans l'armature urbaine du SCOT.

L'objectif pour ces villages est de maîtriser la croissance urbaine qu'ils ont connus ces dernières années et de se focaliser sur le réinvestissement de leur centre-bourg.

Pour ce faire, il conviendra de :

- Mettre en adéquation l'accueil de nouveaux habitants avec le niveau d'équipements et la préservation du cadre paysager,
- Contenir le développement de la commune et diversifier l'offre d'habitat notamment en faveur des ménages résidents à l'année,
- Préserver les terres agricoles en regroupant l'urbanisation pour enrayer l'étalement et le mitage urbain,
- Préserver les équipements lorsqu'ils sont présents, notamment les écoles,
- Favoriser et organiser l'accessibilité vers les pôles de rayonnement et la ville centre pour les équipements et services,
- Développer la desserte Très Haut Débit pour maintenir une population (équité de l'accès au service) et être une alternative aux besoins de déplacement.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le
ID : 084-248400335-20250414-DE0162025-DE

Les objectifs chiffrés du SCOT pour St Marcellin

- Croissance démographique annuelle (base 2021-332 hab): 0.5% soit en 2035 = 356 hab (+24 habitants)

<u>Logements :</u>

- Rappel : Résidences Principales en 2021: 158 pour 332 hab
    - Production de logements entre 2021 et 2035: 20 a 25
        - Résidences principales : 18 à 22
            - Nouveaux habitants : 24hab/2.02 (hab/log en 2035) = 12 logements
            - Maintien de la population actuelle (-0.25%/an) : 6 logements
            - Vacance conjoncturelle : 3
        - Résidences secondaires : 3

- Dont production en neuf : 18 à 22
- Dont remise sur le marché de locaux vacants : 2a3 (25% des 10 logements vacants en 2021)
- Dont logements abordables : 15% soit environ 3 ou 4

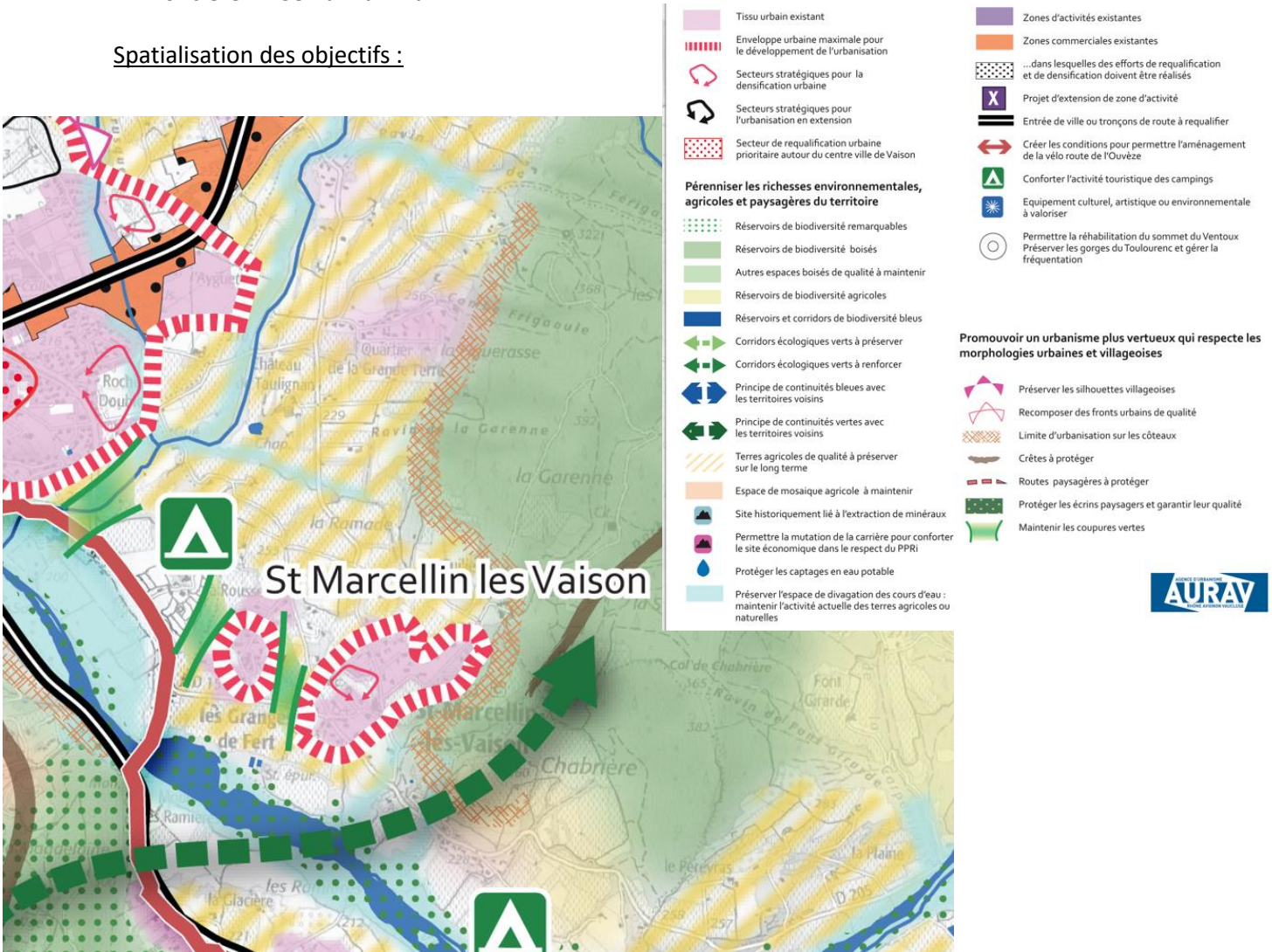
<u>Forme urbaine :</u>

- Densité minimale brute : 20 logements/ha
    - Max 55% en habitats individuels : 11 a 13
    - Min 30% en individuels groupés : 6 a 8
    - Min 15% en collectifs : 3 a 4

<u>Foncier :</u>

- Foncier mobilisable max habitat : 25-2 log/20 log par ha = 1.15ha +20% rétention de foncière : 1.38 ha maximum

<u>Spatialisation des objectifs :</u>



Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le
ID : 084-248400335-20250414-DE0162025-DE

Le projet de PLU de la commune

La commune de Saint Marcellin a arrêté le 20 février 2025 un projet de PLU qui 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.
- Encourager un renouvellement de la population nécessaire au maintien de l'école et des équipements attenants
- Favoriser un parcours résidentiel sur la commune,
- Maintenir les dynamiques économiques et touristiques du village,
- Préserver les qualités environnementales et paysagères

Le PLU prévoit en 10 ans (2035) :

- 360 habitants au maximum (soit 28 hab de plus qu'en 2021)

- La mise sur le marché de 24 à 25 logements supplémentaires dont :
  - 10 à 12 logements pour l'accueil de population nouvelle
  - 8 à 10 logements pour répondre au desserrement (chiffre sup au Scot mais calcul cohérent)
  - La différence en RS ? : 2 à 6 logements

- Production :
  - 15 logements neufs sur 2 opérations au sein d'un même OAP :
    - Opé 1 : 10 logements
    - Opé 2 : jusqu'à 5 logements mais fait déjà l'objet d'un PC accordé pour seulement 2 logements
  - 10 aine logements neufs en densification parcellaire :
  - 1 en réhabilitation

- Destination :
  - logements « accessibles » à la location ou accession sociale:
    - 7 a 8 (selon OAP 50% des 15 logements)
    - Incohérence avec le PADD qui indique une production de 4 logements sociaux
  - pour l'accueil d'autres nouveaux habitants : 3 a 4
  - desserrement des ménages : 8 a 10 logements
  - logements pour les résidences secondaires : 3 à 6 (par déduction)

- Une densité moyenne des logements annoncée à 20 log/ha dont :
  - en collectif ou intermédiaire 5 logements : 20 %
  - en individuel groupé: 10 logements : 40%
  - en individuel pur : 10 logement : 40%

- Consommation : lecture compliquée liée à la non comptabilisation de parcelles agricoles vouée à l'urbanisation future au sein de la zone urbaine du centre bourg :
  - En extension urbaine : 4 000m2 (seule cette surface est prise en compte par le PADD)
  - Consommation d'espaces agricoles au sein de l'unité urbaine (dents creuses) non comptabilisés par le PLU : 5 300m2

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le
ID : 084-248400335-20250414-DE0162025-DE

  - **Consommation totale : 9 300m2**
- Une réduction de la consommation foncière par rapport aux 10 années précédentes de 56% (?)

  - La consommation 2009-2021 = 9162m2
  - Consommation 2021 -20235 :
    - Selon projet de PLU : 400 m2
    - En intégrant les espaces agricoles en dent creuse : 9300m2
  - Réduction :
    - Selon PLU : -56%
    - En intégrant les espaces agricoles en dent creuse : 0%

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le
ID : 084-248400335-20250414-DE0162025-DE

OAP Centre Bourg :

2 secteurs stratégiques (gérés par 1 OAP) sont appelés à accueillir l'essentiel des logements :

- Centre Bourg :
  - 7000 m2
  - 1 opération le long du chemin de la chapelle : 10 logements sur 4000 m2
    - 5 en individuel groupé
    - 5 en intermédiaire et ou collectif
    - Densité moyenne : 25 log/ha

  - 1 Opération le long du chemin du puits : 5 logements sur 3000m2
    - 5 en individuels groupés
    - Densité : 17 log/ha

  - 50 % des logement sociaux pour l'ensemble de l'OAP : 7 à 8 logements

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le
ID : 084-248400335-20250414-DE0162025-DE

⇨ Economie :

- **Extension limitée de l'hotel : création d'une STECAL NT**
  - Capacité d'extension maximum de 20% de l'emprise existante (970m2)
  - + création d'un bâtiment suplémentaire de 150m2 maximum

- **Changement de destination du château de Toulignan.**

La destination future du château n'est pas déterminée. Le Plu ne permet pas son extension.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le
ID : 084-248400335-20250414-DE0162025-DE

L'ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU DE ST MARCELLIN AU REGARD DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU DOO.

Synthèse

Résumé de l'analyse :

Le projet de Plu de Saint Marcellin affiche des objectifs cohérents au regard de son positionnement dans l'armature du bassin de vie.

Les objectifs démographiques et de production de logements sont compatibles avec les objectifs du SCOT pour la commune de Saint Marcellin lès Vaison.

Les objectifs de diversification de l'offre de logements, comme les objectifs de densité sont aussi compatibles mais restent dépendants de la réalisation de l'ensemble de l'OAP.

La spatialisation des projets d'urbanisation sont cohérents avec le règlement graphique du SCOT, le secteur OAP correspond au secteur stratégique de densification urbaine visé par le SOT.

La consommation de l'espace reste majoritairement contenu au sein de l'enveloppe urbaine, et quantitativement compatible avec les objectifs du SCOT.

La création du STECAL NT est justifiée. Elle répond à l'enjeu de développement de l'offre hôtelière identifié par le SCOT. De plus les droits construction et d'extension accordés sont limités et contenus dans l'enveloppe foncière actuelle de l'Hôtel.

Points de vigilance :

- **Densité des tissus pavillonnaires :**

Sans qu'il soit contraire à l'orientation du SCOT, le parti pris de ne pas favoriser plus la densification en comblement des dents creuses et lors des redécoupage parcellaires, justifié dans le PADD, pour des raisons paysagères et de gestion des réseaux, favorisera la production de logements individuels de type pavillonnaire. Ceci pourrait constituer une menace pour atteindre les objectifs démographiques. Ce type de produit reste difficilement accessible aux populations locales, au regard de leurs capacités financières.

- **Quelques corrections et compléments pourraient être utiles afin de renforcer (juridiquement) le document d'urbanisme :**

  - Les objectifs de production logements sociaux sont incohérents entre le PADD (qui parle de 4 logements (15%) des 25 logements programmés) et l'OAP (qui prescrit 50% de logements sociaux pour l'ensemble de l'OAP soit 7 a 8 logements).

  - Les justifications apportées au RP concernant la consommation foncière, notamment au regard de la loi Climat et résilience et son volet ZAN, pourraient soulevés des questionnements quant à la non prise en compte de certains espaces agricoles, situées en dents creuses du tissu urbain. A priori, au sens de la loi, ces espaces passant d'un statut non artificialisé à celui d'artificialisé devraient être comptabilisés comme de la consommation d'ENAF.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le
ID : 084-248400335-20250414-DE0162025-DE

Si le SCOT est compatible avec la loi Climat et résilience, et a priori sa trajectoire de réduction est bien compatible avec le principe du ZAN et le SRADDET PACA, alors les objectifs de consommation de 9300 m2 d'ENAF par la commune pour la réalisation de son programme de 25 logements, respectent les objectifs de densité et de consommation foncière du SCOT et donc du ZAN sur le plan de la réduction de la consommation d'ENAF jusqu'à 2030. C'est bien à l'échelle du SCOT que la répartition, dans un principe de cohérence au regard du projet territorial, que s'organise le respect de réduction de la consommation d'ENAF.

- Enfin une petite erreur est à corriger dans le tome 2 du RP page 6 paragraphe 4 où il est mentionné la Commune d'Anduze au lieu de la Commune Saint Marcellin lès Vaison.

Recommandation :

Au regard de l'enjeu démographique la réalisation de l'OAP apparait comme essentielle. Or, du fait son règlement, sa faisabilité interroge, particulièrement si l'opération principale (10 logements) devait supporter l'ensemble des contraintes soumises à l'ensemble de l'OAP. Sans créer 2 OAP, il pourrait être utile de mieux préciser les contraintes de diversification et d'aménagement pour chacune des sous opérations prévues à l'OAP, afin de faciliter la réalisation de l'opération principale.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le
ID : 084-248400335-20250414-DE0162025-DE

Analyse par les services du SCOT

Remarques préalables :

L'élaboration du PLU de St Marcellin les Vaison s'est réalisée dans un contexte difficile.

Initialement démarré en 2015 (ancien mandat) le PLU a fait l'objet d'un premier arrêt en 2017 sans avoir été approuvé ni mis en œuvre. Les demandes d'autorisations d'urbanisme ont été instruites depuis, au regard du RNU. Ainsi, certaines parcelles agricoles ont fait l'objet de permis de construire.

Relancée en 2022, l'élaboration du PLU est confronté à un changement de réglementation, principalement le SCOT, approuvé en 2021, et la loi ZAN (mais pour laquelle le SCOT est a priori compatible). Des objectifs de consommation d'ENAF sont ainsi fixés à la commune ayant pour point de départ l'année 2021. Ainsi les permis de construire au titre du RNU ayant entraîné la consommation d'ENAF depuis 2021 sont comptabilisés dans le décompte communal, amputant la commune de ressources foncières pour porter un projet de développement de la commune marquée depuis plusieurs années par une décroissance démographique.

Le Plu arrêté en mars 2025 veut renouer avec une croissance démographique, mais doit, pour se faire s'appuyer en partie sur des espaces ayant déjà obtenus des permis de construire mais non réalisés.

Objectifs généraux :

Les objectifs exprimés par le PADD sont cohérents avec les attendus du SCOT pour cette typologie de commune dans l'armature urbaine du bassin de vie.

Objectifs spécifiques :

⇨ **Démographie** :
La croissance de +0.5% / an est compatible avec les objectifs du SCOT (0.5%)

⇨ **Logements :**
- Volume :

La production de logements espérée, 24 à 25, est compatible avec les objectifs du SCOT fixés à la commune de St marcellin (20 à 25 logements).

- Typologie :

- **Seules les prescriptions de l'opération le long du « chemin de la chapelle » dans l'OAP centre bourg (10 logements) permettent de contraindre effectivement la typologie de logements.**

  Celles-ci prescrit des objectifs ambitieux en matière :

  - D'habitat collectif : 50 % de collectif ou habitat intermédiaire a vocation locative
  - De logements individuels groupés : 50 %

  50% de ces 10 logements sont dédiés à la location ou accession sociale

- Sur la quinzaine des autres logements attendus, l'atteinte des objectifs de diversification sont plus aléatoires.

  - La seconde opération de l'OAP (5 logements) « chemin du puits » possède aussi des contraintes de diversification mais est déjà impactée par un permis valide, antérieur à

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le
ID : 084-248400335-20250414-DE0162025-DE

l'arrêt du PLU, pour 2 logements sur le tènement de la parcelle (au lieu des 5 visés par l'OAP).

- Les autres logements ne sont pas contraints.

- **Ainsi en s'appuyant sur les objectifs de la seule opération « chemin de la chapelle », le PLU atteint pratiquement les objectifs de diversification attendus par le SCOT**

  - 5 logements sont prescrits en collectif ou intermédiaire: soit 20% de la production totale attendue
  - 5 en logements individuels groupés soit : 20%
  - 5 logements à vocation sociale : soit 20%

  Le SCOT fixe un objectif minimal de :
  - 45 % de production en collectif (15% requis) ou groupé (30% requis)
  - 15% de logements sociaux

  En considérant que la seconde opération de l'OPA, Chemin du Puits, pourrait finalement se réaliser, dans le cas de l'abandon ou de la caducité du permis en cours, les objectifs seraient pleinement atteints, voir dépassés.

- <u>Résorption de la vacance :</u>

  Le Plu prévoit un seul logement vacant remis sur le marché, alors que le SCOT prescrit 25% des logements vacants soit : 2 à 3.

  Ce point ne constitue pas une incompatibilité au SCOT, du fait de la faible capacité d'action de la commune en la matière.

- <u>Résidences secondaires :</u>

  Le Plu intègre une production de 3 a 6 logements nécessaires pour compenser l'augmentation de résidences secondaires. Ce qui, dans sa fourchette haute, est supérieur aux attendus du SCOT (3 RS). La dynamique du marché des résidences secondaires est cependant difficile à prédire et à maitriser. Si la production des quinze logements en OAP se destine plus directement à la résidence principale, notamment pas sa forme urbaine plus compacte, la destination du reste de la production attendue, en maison individuelle, n'est pas maitrisable. Le choix de ne pas favoriser plus de densité dans les zones résidentielles, justifié par des enjeux paysagers et de gestion des réseaux, pourrait conduire à une augmentation de la résidentialisation secondaire plus forte qu'attendue.

  <u>Ce point ne constitue cependant pas une incompatibilité, mais un point de vigilance, dès lors que les objectifs de densité et de typologie sont par ailleurs respectés.</u>

⇨ **Densité :**

Même constat que pour la typologie, seules les prescriptions de l'opération du chemin de la chapelle permettent de s'assurer du respect des objectifs

10 logements sur 4000m2 soit : 25 log/ha

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le
ID : 084-248400335-20250414-DE0162025-DE

Ramené à l'ensemble de la production de logement et de consommation attendue, le projet respecte, potentiellement, les objectifs du SCOT soit 24 logements sur 9300m2 soit 26 logements/ha (2O log/ha pour objectif par le SCOT) mais l'atteinte de cet objectif est dépendant de la seule volonté des aménageurs, non contraints hors OAP.

⇨ **Consommation foncière (9300m2) :**

- La consommation pour le logement est cohérente avec les objectifs du SCOT

- La consommation d'espace à vocation économique n'est a priori pas impactante, la construction et l'extension possible dans le STECAL en zone NT se font a priori dans l'emprise foncière actuelle.

⇨ **Spatialisation**

La spatialisation de l'urbanisation est conforme aux attendus du SCOT.

○ <u>OAP :</u>

- **Une OAP qualitative :**

Cette OAP constitue le cœur du projet du PLU. Elle a vocation a accueillir la majorité des logements prévus au PLU, et l'essentiel d'une population nouvelle, plus jeune et active, notamment au regard de la typologie de logements attendus.

Elle est très qualitative du point de vue des attendus en terme d'intégration urbaine et paysagère, l'enjeu de traitement en interface entre l'espace agricole et le centre bourg est clairement exprimé. Les connexions (en mode actif) avec le centre village et les équipements publics sont pensés.

- **Un questionnement sur la faisabilité :**

L'OAP est pensée en 2 opérations.

La plus petite (5 logements) le long du chemin du puits interroge quant à sa réalisation. En effet il est indiqué que le tènement sur lequel cette opération doit se réaliser, a déjà obtenu 1 permis de construire pour 2 logements. A priori sans prise en compte de la réalisation des aménagements prévus à l'OAP.

Cette opération, chemin du puits, apparait incertaine quant à une réalisation selon les prescriptions de l'OAP. Le RP évoque d'ailleurs cette situation en exprimant que l'OAP pourrait se réaliser sur cette opération sous réserve de caducité du permis.

Dès lors, l'opération de 10 logements, chemin de la chapelle , interpelle elle aussi, quant à sa faisabilité. Cette seule opération risque de devoir supporter l'ensemble des aménagements qualitatifs, et nécessaires, attendus par l'OAP, principalement les cheminements entre les deux opérations et vers les équipements publics du centre bourg.

Elle supporterait aussi l'ensemble de la programmation en logements sociaux : soit 8 logements sur les 10.

Cette situation risque de surenchérir les couts d'aménagement et induire le paradoxe suivant : alors que cette opération constitue la seule opération susceptible de répondre efficacement à l'enjeu

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le
ID : 084-248400335-20250414-DE0162025-DE

démographique qui prévaut à l'élaboration de ce PLU, les conditions de sa réalisation risquent de s'avérer trop contraignantes pour permettre sa mise en œuvre.

- <u>création d'une STECAL NT : Extension limitée de l'hotel :</u>

Le développement de l'hotellerie sur le territoire intercommunal présente un enjeu certain a la fois pour le développement du tourisme, mais aussi pour détourner une offre de logement grandissante proposée à la location touristique qui impacte l'offre disponible pour les ménages locaux.

Les limitations de construction semblent permettre de maitriser le développement de l'activité

⇨ **Le reste du document n'appelle pas de remarques particulières sur la compatibilité entre le projet de PLU et les objectifs du SCOT.**