

M'333 du 05/06/2025



**PRÉFET
DE VAUCLUSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
Départementale
des Territoires de Vaucluse**

LR+AR 2C 172 091 4246 2

Service politiques d'aménagement et d'habitat
Affaire suivie par : Laurence Trolliet
Tél. 04 88 17 87 59
laurence.trolliet@vaucluse.gouv.fr

Carpentras, le **03 JUIN 2025**

S. Trolliet

Le préfet de Vaucluse

à

Monsieur le Maire de Saint-Marcellin-lès-Vaison

Objet : Avis sur le projet arrêté de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Marcellin-lès-Vaison

Dans le cadre de l'association des services de l'État à la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Marcellin-lès-Vaison, vous m'avez adressé pour avis, en application de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 20 février 2025 et reçu le 6 mars 2025.

Le présent avis s'inscrit dans le prolongement des observations émises lors des réunions d'association et résulte de l'analyse de l'ensemble des documents constitutifs du PLU. Il rend compte notamment du respect des principes généraux énoncés au travers des articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

1- Le projet urbain

Saint-Marcellin-lès-Vaison, commune de 346 habitants en 2023, selon les chiffres donnés par la commune (INSEE : 332 habitants en 2021), s'inscrit en tant que village collinaire au sein de l'armature territoriale du SCoT Vaison-Ventoux, composée de 19 communes majoritairement rurales.

Services de l'État en Vaucluse
Direction Départementale des Territoires
84905 AVIGNON CEDEX 9
téléphone : 04 88 17 85 00
courriel : ddt@vaucluse.gouv.fr
Site internet : www.vaucluse.gouv.fr

Les orientations du projet urbain, déclinées dans le PADD, s'articulent autour de trois objectifs : recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg, maintenir un village vivant et actif, valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources.

1-1 Les perspectives démographiques et la politique de l'habitat

La commune de Saint-Marcellin-lès-Vaison vise à encourager un renouvellement de la population nécessaire au maintien de l'école et des équipements attenants.

Le PLU identifie le besoin de créer 25 logements supplémentaires dont environ 4 logements sociaux. Il est à noter que 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.

Pour établir ce besoin, je tiens à saluer la démarche de la commune d'avoir élaboré son étude à partir de deux scénarios. Celui retenu est établi sur un taux de croissance démographique annuel moyen (TCAM) dynamique de +0,5 %, pour l'accueil de 14 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. **Ce TCAM apparaît ambitieux au regard des tendances constatées ces dernières années (-0,5 % sur la période 2010-2021, donnée INSEE). Il est toutefois compatible avec les objectifs du document supra-communal qu'est le SCoT, affichant un TCAM de + 0,5 %.**

La commune estime la production nécessaire de 25 logements dont :

- 10 à 12 logements pour l'accueil de population nouvelle,
- 8 à 10 logements pour répondre au desserrement des ménages,
- 3 à 7 logements environ en anticipation des résidences secondaires.

Considérant que la commune prévoit 10 à 12 logements pour accueillir 14 nouveaux habitants à l'horizon 2034, le projet semble trop ambitieux par rapport à la moyenne de la taille des ménages dont le taux est de 2,10 sur la commune en 2021 (données INSEE). Il conviendrait d'apporter des éléments de justification sur le nombre de logements à créer pour les nouveaux arrivants.

Par ailleurs, le nombre de logements nécessaires pour le desserrement des ménages ne paraît pas suffisamment justifié dans le rapport de présentation.

En outre, la volonté communale de prévoir 3 à 7 résidences secondaires interroge. En effet, le rapport de présentation ne justifie pas le besoin de ce type de logements sur la commune.

En revanche, même si la commune n'entre pas dans le champ d'application de la loi SRU, je salue la volonté communale de prévoir la réalisation de quatre logements sociaux.

1-2 La stratégie de développement

Le développement de la commune se concentre en grande partie sur les zones urbaines existantes. Le projet de PLU prévoit néanmoins :

- 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 ;
- 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.**

1-3 L'analyse de la consommation foncière

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Cette loi vise à mieux prendre en compte les conséquences environnementales lors de la construction et de l'aménagement des sols, sans pour autant négliger les besoins des territoires en matière de logements, d'infrastructures et d'activités. Elle a également établi un premier objectif intermédiaire de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

Selon le portail national de l'artificialisation des sols, la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (ENAF) sur le territoire communal entre 2011 et 2020 s'élève à 9 162 m², dont 8 802 m² à vocation d'habitat et 360 m² à vocation mixte.

La commune de Saint-Marcellin-lès-Vaison n'ayant pas consommé d'ENAF entre 2021 et 2025, il reste un potentiel de consommation d'ENAF d'environ 4 581 m² jusqu'en 2031 (après un abattement de -50 % selon le SRADDET opposable). Or, la consommation envisagée dans le projet de PLU est d'environ 1,13 ha dont environ 7 300 m² au sein de l'enveloppe urbaine principale du PLU définie par le SCoT et d'environ 4 000 m² en dehors de cette enveloppe.

Cependant, dans le cadre de la territorialisation des objectifs de sobriété foncière, une commune ne peut être privée d'une surface minimale de consommation d'ENAF dès lors qu'elle est couverte par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026. Pour la décennie 2021-2031, cette garantie communale est d'au moins d'un hectare.

Toutefois globalement, je tiens à souligner l'effort apporté dans le projet du PLU sur la modération de la consommation des ENAF.

1-4 L'analyse de la densité des tissus pavillonnaires :

La commune étant catégorisée comme village collinaire, son défi est de maîtriser la croissance urbaine et de focaliser le réinvestissement au cœur de l'enveloppe urbaine composée du centre bourg et du hameau de Grange de Fert. Cet objectif du SCoT se traduit par une densité de 20 logements par hectare.

Pour ce faire, le PLU prévoit la production de 24 logements neufs sur une superficie totale de 1,13 hectares. Le PLU reste compatible avec les objectifs du SCoT de façon globale. Je précise tout de même que l'atteinte de cet objectif est dépendante des projets proposés (en dehors de l'OAP) par les futurs aménageurs et de la concrétisation du permis de construire déjà accordé sur une partie de l'OAP (partie située chemin du Puits). L'OAP projetée répond au principal objectif de la commune concernant l'accueil de nouveaux ménages mais sa faisabilité reste soumise à de nombreuses contraintes.

Par ailleurs, la commune fait le choix d'appliquer un taux de rétention foncière de 60 à 70 % et d'imposer aux nouvelles opérations une surface de pleine terre de 80 %. Elle explique ses choix par raisons paysagères ainsi que par l'insuffisance de la voirie et le coût financier que cela pourrait entraîner pour adapter les infrastructures routières. **Ces taux de rétention et de surface de pleine terre paraissent insuffisamment justifiés et ont pour conséquence une faible possibilité de production de logements par densification.** Cela tend à favoriser la production de logements individuels de type pavillonnaire et pourrait constituer une menace pour l'objectif de diversification de la typologie de logement.

2- La préservation de l'environnement, du patrimoine et des paysages

2-1 État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU a permis d'identifier les principaux enjeux environnementaux du territoire communal et de dresser une cartographie de la trame verte et bleue de Saint-Marcellin-lès-Vaison.

Le projet de PLU prend correctement en compte ces enjeux puisque :

- les corridors écologiques préalablement identifiés sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. En complément, le zonage du PLU préserve un certain nombre de haies et alignement d'arbres ;
- le vallon de buissière, principal réservoir de biodiversité, est classé en très grande majorité en zone naturelle et protégée par un classement en EBC ;
- les abords de deux cours d'eau principaux constituant les deux zones humides de la commune, sont identifiés et protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

2-2 Préservation des milieux naturels et de la biodiversité

Le territoire communal comporte une grande richesse environnementale, écologique et paysagère.

Consciente de cette richesse, la commune a ainsi fait le choix fort de dédier un des axes du PADD à la préservation de ce patrimoine. D'ailleurs, il convient de souligner la prise en compte des enjeux relatifs à la Trame Verte et Bleue traduits dans le règlement graphique du PLU.

A l'échelle du Parc naturel régional du Mont-Ventoux, l'Ouvèze et son site Natura 2000, ainsi que le Lauzon et ses milieux associés jouent un rôle essentiel dans la fonctionnalité écologique du territoire en tant que réservoirs de biodiversité de la trame bleue. Le PLU

reconnait leur rôle structurant et assure leur protection par un zonage et un règlement adapté aux zones humides.

Néanmoins, 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.**

2-3 Préservation du paysage

Les enjeux paysagers de la commune ont été bien pris en compte au travers de ce projet de PLU en préservant les principales lignes de force du territoire. En effet, le zonage adapté du PLU permet de protéger le secteur de colline au nord, de limiter le développement du quartier résidentiel de la Grande Terre, de maintenir une coupure d'urbanisation entre d'une part, le bourg et le hameau de Grange de Fert et d'autre part entre le hameau de Grange de Fert et la commune de Vaison-la-Romaine.

2-4 Valorisation du patrimoine

Les mesures de protection du patrimoine paysager et environnemental traduisent la volonté communale de préserver la qualité de son cadre de vie.

La commune consacre l'un des trois axes du PADD à la protection et la mise en valeur des éléments constitutifs du paysage naturel de la commune. Cela se traduit par l'identification au règlement graphique du PLU des éléments paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies et alignements d'arbres, corridors écologiques et zones humides). De plus, je tiens à souligner la mise en place d'Espaces Boisés Classés sur la majeure partie de l'espace forestier du territoire.

Néanmoins, au sud de l'avenue de l'Ouvèze, les quelques parcelles actuellement cultivées et bâties sont bordées par des haies qui participent au fonctionnement écologique du corridor. **Il conviendrait de généraliser l'utilisation de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sur le règlement graphique afin d'assurer le maintien des haies, notamment celle longeant à l'ouest le parking de la boîte de nuit, ne bénéficiant pas de cette protection dans le projet de PLU.**

3- Eau et assainissement

3-1 L'assainissement collectif

La commune dispose d'une station d'épuration de 350 Équivalent-Habitant, de type filtres plantés de roseaux, mise en service en 2008. Le zonage du PLU semble cohérent avec le zonage d'assainissement et la station d'épuration est en capacité d'accepter les charges en provenance de la population future. **En revanche, la commune doit impérativement engager la révision de son schéma directeur d'assainissement de manière à aboutir à l'élaboration d'un programme de travaux de réduction d'eaux claires parasites. En effet, ces travaux sont nécessaires au maintien à long terme de la conformité du système d'assainissement.**

3-2 La gestion de la ressource en eau

L'alimentation en eau potable est correctement détaillée dans le rapport de présentation et les annexes sanitaires indiquent que la ressource en eau potable pourra satisfaire les besoins du projet.

4- Volet agricole

La commune souhaite maintenir et soutenir l'activité agricole tout en veillant à préserver la qualité paysagère du territoire communal.

Cette préservation de l'activité agricole se traduit par une seule extension urbaine de 4 000 m² et un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans le PLU. Si trois emplacements réservés sont prévus en zone A ou N, leur vocation d'intérêt collectif et leur faible taille ne remettent pas en cause la nature agricole des secteurs concernés.

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 STECAL, nécessaire au développement du tourisme de la commune, permet de limiter les opérations à une extension de 20 % de la surface de plancher des constructions existantes et à une seule construction nouvelle de 150 m² si celle-ci est liée à l'activité hôtelière existante.

Par ailleurs, le secteur urbanisé par mitage au nord (secteur La Grande Terre) de la commune a été classé en zone N dans laquelle les nouveaux logements ne sont pas autorisés. En outre, des zones Ap sont définies dans lesquelles il n'est pas possible d'édifier de nouvelles constructions, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. **Ainsi, je salue la volonté de la commune à vouloir cesser le développement de l'habitat par mitage des espaces naturels ou agricoles.**

En revanche, 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 AOP et exploitées.**

5- La prise en compte des risques

5-1 Risque feu de forêt

La commune de Saint-Marcellin-lès-Vaison est soumise au risque de feux de forêt en raison de la présence sur son territoire d'une importante superficie boisée.

Si le risque feu de forêt est cité correctement dans le rapport de présentation, il n'est pas pris en compte dans les dispositions réglementaires du PLU (règlement écrit et zonage) :

- 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.**
- 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.**

5-2 Risque inondation

Le territoire est concerné par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Ouvèze approuvé le 30 avril 2009. Celui-ci est annexé au projet de PLU en tant que servitude d'utilité publique.

L'intégration du risque inondation dans les dispositions réglementaires du PLU est incohérente avec le PPRI 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 I – 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.**

6- Conclusion

Le projet communal tel que défini répond aux enjeux du territoire et s'inscrit pleinement dans une logique de sobriété foncière et de développement durable.

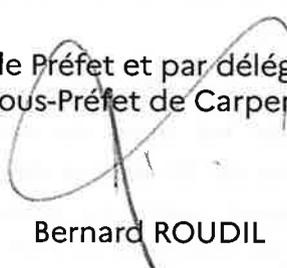
→ En conséquence, j'émet un **avis favorable** au PLU de Saint-Marcellin-lès-Vaison **sous réserve que toutes les observations formulées dans cet avis et en annexe soient prises en compte dans le dossier qui sera issu de l'enquête publique, notamment :**

- Prendre en compte les réserves exprimées concernant le risque feu de forêt et inondation
- Réduire le périmètre du STECAL en supprimant la partie boisée.
- Les taux de rétention et de surface de pleine terre paraissent insuffisamment justifiés et ont pour conséquence une faible possibilité de production de logements par densification. Le rapport de présentation devra justifier ces éléments.
- Prévoir une OAP TVB conformément à l'article L151-6-2 qui 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 ».

Je vous rappelle que depuis le 1er janvier 2020, l'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilités publiques, prévoit que les communes mettent à disposition, dès leur entrée en vigueur, leur document d'urbanisme ou toute autre procédure le modifiant sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme / GPU).

J'attire votre attention sur le fait que depuis le 1er janvier 2023, cette publication sur le GPU conditionne, avec la transmission du dossier de modification approuvé au préfet, son caractère exécutoire.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet de Carpentras,


Bernard ROUDIL

ANNEXE

Remarques sur le rapport de présentation

→ Tome 1a

- Diagnostic urbain et paysager

Le dossier n'évoque pas l'éventuelle réalisation d'un inventaire des friches agricoles ou urbaines sur la commune. Il est regrettable que ce potentiel foncier n'ait pas été répertorié.

Les pièces du dossier ne comportent pas d'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. Il convient donc de l'ajouter conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

- Diagnostic environnemental

- Risques

Il convient de rappeler l'existence du document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) qui est obligatoire pour toutes les communes exposées à au moins un risque majeur, ainsi que du Plan Communal de Sauvegarde (PCS).

Le dossier de PLU devra être mis à jour afin de tenir compte de l'approbation des documents supra tel le SRADDET PACA adopté le 26 juin 2019, en cours de modification.

- Qualité de l'air

Le règlement dans ses articles « Plantations et arbres de haute tige », devra indiquer qu'il faut privilégier les essences non allergisantes concernant les espaces libres et les plantations. Vous pouvez vous appuyer sur le guide en ligne : www.vegetation-en-ville.org

→ Tome 1b

Au paragraphe 4 de la page 6, il est mentionné la commune d'Anduze au lieu de la commune de Saint-Marcellin-lès-Vaison.

Remarques sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Références au code de l'urbanisme :

En pages 3 et 4, l'article L.151-5 est cité en intégralité et reprend une version qui était en vigueur entre janvier 2016 et août 2021. Le texte doit être complété par la dernière version en vigueur au 12 mars 2023.

Également, l'article L.101-2 cité doit être mis à jour par la version en vigueur à la date du 20/12/2023.

- Objectif de recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg :

En page 7 du PADD, il est fait mention qu'une servitude de mixité sociale sur les zones urbaines existantes sera mise en place. Cette servitude ne ressort pas sur le règlement graphique. Il conviendrait d'ajouter au règlement graphique la représentation du périmètre de cette servitude.

Remarques sur le règlement et ses documents graphiques

- Prise en compte des risques mouvements de terrain, retrait gonflement des argiles (RGA) et sismiques

La carte d'aléas liée au risque RGA affichée dans le rapport de présentation est obsolète et doit être mise à jour selon les informations fournies par le site www.georisques.gouv.fr.

- Règlement applicable aux éléments identifiés pour leur caractère écologique, patrimonial ou paysager

Afin de garantir la préservation des ripisylves associées, il conviendrait d'ajouter dans le règlement applicable aux zones humides, comme cela a déjà été prescrit dans le PLU pour les corridors écologiques (cf. éléments identifiés au titre L 151-23 du code de l'urbanisme), que : *« les éléments arborés existants doivent être préservés et que seul leur entretien est autorisé. Toute coupe ou abattage devra être soumise à une déclaration préalable. Une replantation, par des essences équivalentes, devra être obligatoire (sous réserve des actions de gestion et d'entretien des cours d'eau) de façon à maintenir le fonctionnement écologique de ces réservoirs de biodiversité ».*

Pour favoriser la fonctionnalité écologique du territoire, il est important de signaler la nécessité de préserver et de reconstituer un corridor forestier entre le massif des Dentelles et le réservoir de la Garenne et des Issards, traversant le site Natura 2000 de l'Ouvèze. Cette continuité constituée d'espaces boisés au sud-ouest de la commune de Saint-Marcellin est concernée par un équipement hôtelier existant « La Pinède ».

Afin de renforcer davantage la prise en compte du corridor de biodiversité dans le PLU, il conviendrait d'assurer la protection de l'ensemble des boisements existants en étendant l'EBC sur la partie située à l'ouest de l'équipement hôtelier.

- Règlement écrit : article 3 « équipement et réseaux » applicable à l'ensemble des zones pour les opérations nouvelles de construction :

Le règlement dispose que les nouvelles opérations d'aménagement et de constructions ne doivent pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle. Il est nécessaire d'ajouter que toute opération nouvelle doit être compensée par la mise en place d'un dispositif adapté de gestion des eaux pluviales (tel que noue, puisard, etc.).

Remarques sur les annexes

- Concernant la servitude d'utilité publique de la piste DFCI DM410 (piste de la Garenne), qualifiée de PM8, celle-ci est incomplète. Une partie de la piste est manquante (DM411). Afin de pouvoir compléter vos annexes, vous recevrez ultérieurement l'arrêté préfectoral concerné par voie électronique.