

M' 367 de 12/06/2025



*Monsieur le Maire  
Hotel de Ville  
Place de Magdeleine  
84110 Saint-Marcellin-lès-Vaison*

Avignon le, 26 mai 2025

*Unité Foncier, Urbanisme & Droit des  
Sols*

Dossier suivi par : Laura BERNARD  
Chargé de missions Urbanisme & Droit  
des Sois  
[laura.bernard@vaucluse.chambagri.fr](mailto:laura.bernard@vaucluse.chambagri.fr)  
Ref : GL/EO/AC/LB

Objet : Avis \_Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

Monsieur Le Maire,

J'ai le plaisir de vous adresser par la présente l'avis de la Chambre d'Agriculture de Vaucluse, sollicitée par votre commune en sa qualité de Personne Publique Associée en date du 6 mars 2025 sur la base des articles L. 112-3 du Code rural et de la pêche maritime et R. 153-6 du Code de l'Urbanisme.

Il est à noter que le présent avis ne porte que sur les problématiques relevant du champ de compétence de la Chambre d'Agriculture et qu'il ne saurait être considéré comme une prise de position sur les sujets non traités.

Également cet avis n'a pas vocation à auditer la complétude ou la régularité du projet transmis sur des thématiques hors champ de compétence de la Chambre d'Agriculture.

Enfin, si le présent avis se trouve transmis à date échue du délai initialement prescrit, il demeure qu'il appartient tout de même à l'autorité compétente de produire cet avis explicite au dossier d'enquête publique, sous réserve qu'elle dispose d'un délai suffisant pour y procéder.

*Chambre Départementale  
d'Agriculture  
Site Agroparc – TSA 58432  
84912 Avignon Cedex 9  
04 90 23 65 65*



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
Etablissement public loi 31/01/1924  
Siret 188 400 022 00029  
APE 9411Z  
[www.chambre-agriculture84.fr](http://www.chambre-agriculture84.fr)

## AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE DE VAUCLUSE \_ Arrêt du projet de PLU Saint-Marcellin-lès-Vaison

### 1 \_ La lecture du PLU révèle les observations et les constats suivants :

#### ➤ Le diagnostic :

Tout d'abord je tiens à souligner la volonté de produire un volet agricole détaillé dans le diagnostic. En effet, je note la mise en place d'une enquête sur les exploitants agricoles qui disposent d'un siège d'exploitation sur la commune en 2016, ainsi que l'organisation d'un atelier de travail spécifique sur la question agricole. Même si peu de retours ont été faits suite à ce travail, le document présente tout de même une analyse des dynamiques agricoles, une localisation des sièges d'exploitations, ainsi qu'un état des lieux des cultures présentes sur le territoire communal.

Je souhaite vous alerter néanmoins sur l'absence d'un volet irrigation dans ce chapitre consacré à l'agriculture. En effet il n'est pas précisé si les exploitations ont accès à un système d'irrigation, ou si la commune connaît des difficultés concernant l'accès à l'eau.

L'analyse que vous faites du tissu urbain fait état des quartiers périphériques de la commune, qui sont relativement éloignés du centre bourg, et qui présentent des densités très faibles. Le manque de cohérence dans ces aménagements a en effet un fort impact sur les espaces agricoles, car générateurs de conflits d'usage.

L'analyse paysagère présente dans le document est intéressante, elle permet notamment de mettre en avant l'entité « coteaux viticoles », et souligne l'importance de l'activité agricole dans le paysage communal.

Néanmoins, le diagnostic comprend quelques erreurs qui avaient fait l'objet d'un avis rendu par la chambre d'agriculture lors du premier arrêt du PLU en 2019 :

- La mention au projet d'arrêté préfectoral en page 19, qui n'est plus au stade de projet, et dont les références à l'article 2 ne sont pas exactes ;
- L'erreur concernant les 59 signes d'appellation que vous mentionnez. Ce ne sont pas 59 mais 17 sigles d'appellation (IGP, AOP, et dénomination d'AOP). Le chiffre annoncé dans le rapport correspond au nombre de produits pouvant être commercialisés sous les 17 sigles d'appellation (qu'il serait intéressant de lister).

#### ➤ Le PADD

Je prends note d'un projet communal qui recherche un équilibre entre aménagement (et accueil de nouveaux habitants) et maintien des richesses environnementales et paysagères. L'enjeu pour la commune est de pouvoir maintenir son école, et donc de développer une capacité en logements cohérente. Les trois grands défis sont de recentrer l'urbanisation sur le centre bourg, maintenir un village vivant et actif, et valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources.

L'ambition de croissance démographique est fixée à +0.5%/an. Le PLU prévoit la création de 25 nouveaux logements, 10 en extension et 15 en densification.

#### ➤ L'Orientation d'aménagement programmée

Elle porte sur une zone 1 AU qui se répartit sur deux tènements, et qui prévoit la création de 15 logements avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

Elle prévoit l'aménagement d'un espace vert entre les 2 tènements sur la parcelle agricole située en cœur du site.

Je note la bonne prise en compte des interfaces entre espace urbanisé et espace cultivé par une structuration qualitative de la lisière nord. Elle prévoit de la végétalisation et la mise à distance des nouvelles constructions par rapport à l'activité agricole environnante. Une épaisseur minimale de 10 mètres est prévue, permettant par la même occasion la prise en compte d'une zone de non-traitement.

➤ **Le règlement et zonage**

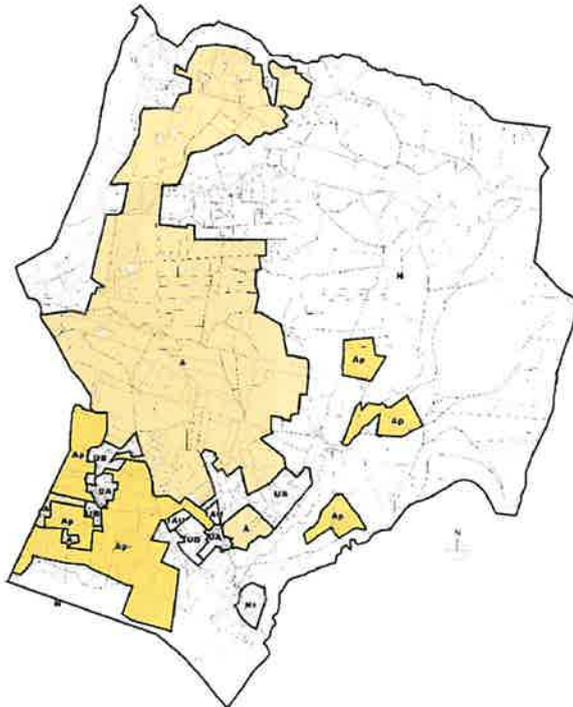
En lien avec la zone 1 AU faisant l'objet d'une OAP, je souligne la réduction des emprises prévues au regard du premier projet arrêté en 2019. En effet, le développement prévu se fait uniquement sur le centre bourg, et l'ensemble des STECAL qui avaient été soumis dans le premier projet ont été supprimés. Néanmoins je tiens à vous formuler deux remarques concernant le zonage prévu.

- La première concerne le secteur nord-ouest de la commune, qui prévoit un zonage N sur un secteur qui semble être en culture.
- La seconde concerne le secteur sud, qui de la même manière prévoit un zonage N sur un espace agricole, qui apparaît pourtant comme cultivé, et que les différentes pièces du PLU identifient systématiquement comme secteur agricole.

Ces deux secteurs identifiés en N m'interrogent car ils concernent visiblement des espaces cultivés. Par ailleurs, le règlement écrit ne précise pas l'autorisation de constructibilité pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole. De ce fait il serait préférable de classer ces secteurs en zone A pour affirmer leur vocation agricole.



Par ailleurs, je remarque de nombreux secteurs classés en zone Ap que vous qualifiez dans le règlement écrit de « zone agricole protégée ». Or, la zone Ap du règlement correspond à une zone agricole paysagère et non à une Zone Agricole Protégée (ZAP), qui constitue une Servitude d'Utilité Publique annexée au PLU, dans le but de protéger et maintenir à long terme la vocation agricole du foncier. Ainsi, dans les zones Ap que vous identifiez, aucune construction agricole n'est autorisée, alors même que la vocation de ce zonage est la protection du foncier agricole. Vous le justifiez d'ailleurs dans le rapport de présentation : « La zone agricole présente un sous-secteur Ap (protégé) dont la constructibilité est interdite, même pour les agriculteurs. Ces espaces sont donc dédiés essentiellement à la culture de la terre ». A contrario le changement de destination des bâtiments identifiés y est permis. Ainsi, les non-agriculteurs peuvent bénéficier d'un traitement de faveur par le changement de destination, alors que la construction d'un bâtiment pour des besoins agricoles ne pourra être autorisée. Cela concerne tout de même 30ha de terres agricoles. Ainsi, il serait nécessaire de modifier le document pour bien préciser l'enjeu paysager de ce zonage Ap afin qu'il ne soit pas confondu avec une ZAP, et de justifier ces enjeux dans le rapport de présentation.



Aussi, si votre volonté est bien de protéger à long terme la vocation agricole et l'enjeu économique et paysager qu'elle porte, je vous encourage à mettre en place une véritable Zone Agricole Protégée sur votre commune. Vous trouverez des éléments de précision sur cette démarche dans le document joint à ce courrier.

### 3 \_Réserves

Pour faire suites aux remarques formulées ci-dessus, j'émet des réserves concernant le règlement écrit et le zonage du PLU. En effet, l'identification des zones Ap n'est pas suffisamment justifiée et constitue

en l'état une contrainte pour les agriculteurs sur un secteur présentant une surface très importante. Ce zonage nourrit la confusion entre zone agricole paysagère et Zone Agricole Protégée.  
Concernant le zonage N, il est également nécessaire de revoir l'écriture du règlement afin de permettre les constructions et usages nécessaires à l'activité agricole, ou bien de basculer ces secteurs en zones A.

#### 4 \_ En conclusion

Pour ces raisons, j'émet un **avis favorable sous conditions de lever les réserves citées ci-dessus.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

*Sophie VACHE*  
Présidente





1 QUE DIT LA LOI ?



Articles R112-1-4 à R112-1-10 du Code rural et de la pêche maritime, sous-section 2 : ZAP.

Obligations légales

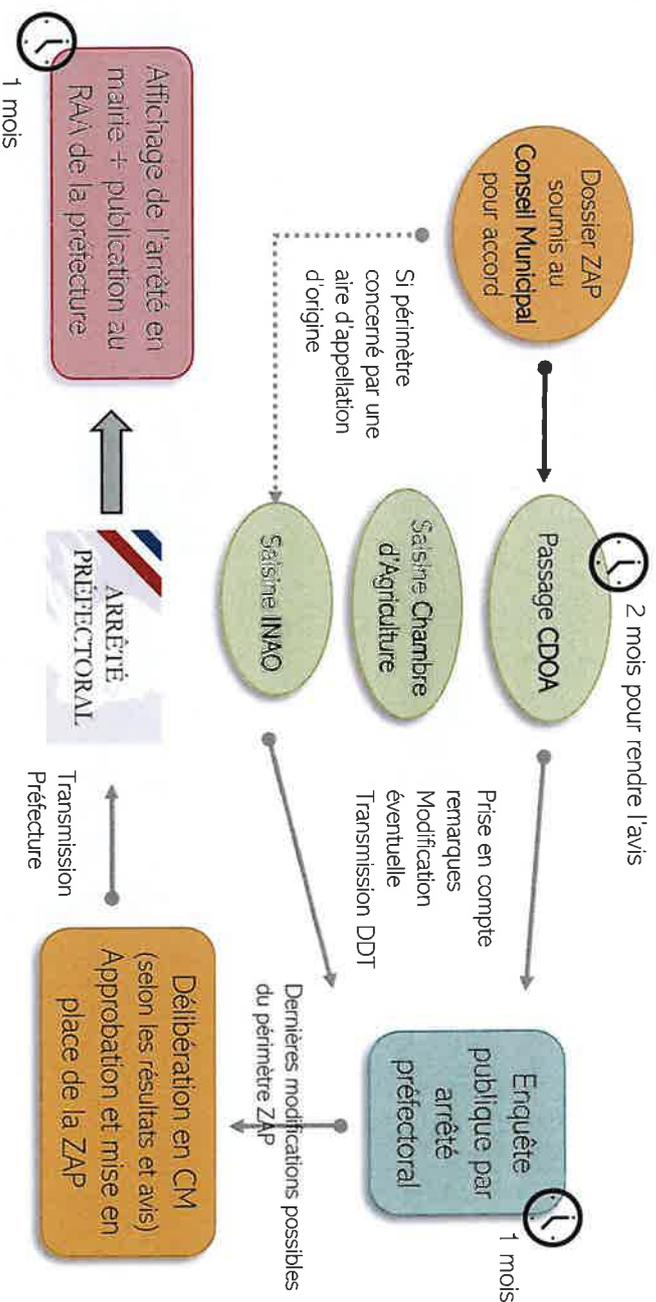
Les porteurs de projet :

- > **Le préfet**
- > La ou les **commune(s)** intéressée(s) sous l'égide des services DDT

Contenu du dossier :

- o Un rapport de présentation (analyse détaillée des caractéristiques agricoles et de la situation de la zone dans son environnement; motifs et objectifs de sa protection et de sa mise en valeur)
- o Un plan de situation
- o Un plan de délimitation du ou des périmètre(s) de la zone

Procédure réglementaire



②

La ZAP : Mode d'emploi



Constat actuel

*Foncier menacé par la pression urbaine*

Définition

● Servitude d'Utilité Publique annexée au PLU



Protéger & maintenir à long terme la vocation agricole du foncier

Sur terres à usage agricole présentant un intérêt général par leurs qualités avérées

- Localisation
- La qualité de production
- La qualité agronomique



En Vaucluse, les frais d'étude de ZAP sont subventionnés à 80 %, (40% Département, 40% Région).

Les effets directs

↳ Outil de protection, **sans contraintes d'usage supplémentaire pour l'usager : le règlement du PLU continue de s'appliquer classiquement**

↳ Evite par seul effet de révision du PLU une **ouverture à l'urbanisation**

**!** En cas de modification du périmètre de ZAP ou du zonage

**AVIS OBLIGATOIRE**

- ✓ Chambre d'Agriculture
- ✓ CDOA
- + éventuel avis motivé du Préfet



②

La ZAP : Mode d'emploi

Les effets leviers



Signal fort auprès des propriétaires foncier sur la vocation agricole des terres

Renforcés par



Lutter contre les effets de rétentions spéculatives et enrichissements



Revalorisation de la valeur des terres agricoles



Sécurise les investissements des exploitants et des financeurs (publics et privés)



Participe de la poursuite des objectifs ZAN

Pour aller plus loin...

Mise en place d'un Plan d'Actions

Non obligatoire

mais conseillé afin de

- Redynamiser l'activité agricole du territoire par la mise en œuvre de mesures concrètes
- Soutenir l'agriculture du territoire
- Assurer la bonne cohabitation des différents usages

ACCOMPAGNEMENT

SENSIBILISATION

COMMUNICATION

AFFICHAGE

OBSERVATOIRE FONCIER



