

ANNEXE :
**Avis du Conseil départemental sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Saint Romain en Viennois**

Ce projet appelle, de la part du Conseil départemental, les observations suivantes :

☛ **Equipements et infrastructures**

Le réseau routier départemental

Les infrastructures routières du Conseil départemental sont correctement présentées et cartographiées dans le rapport de présentation.

Le paragraphe II 5 5 relatif aux nuisances dues aux voies bruyantes fait référence à l'arrêté préfectoral n°1995 du 5 août 1999. Celui-ci a été abrogé et remplacé par l'arrêté préfectoral du 22 février 2016.

Le principe d'aménagement de la Zone d'Activités Economiques du Flez, située entre la RD 938 et la RD 71 (secteur 2 du dossier Orientations d'Aménagement et de Programmation, zone 1AUe), fait apparaître des liaisons douces qui traversent la RD 938. Les aménagements de ce secteur ne doivent pas perturber le fonctionnement de la RD 938. Il est bien noté que l'accès à la zone est prévu par la voie communale qui est raccordée au giratoire Augier.

Le pôle Aménagement du Conseil départemental devra être associé aux réflexions sur le principe d'aménagement de ce secteur, car il y aura forcément des incidences sur le fonctionnement de la RD938.

Il est rappelé à la commune, que tout aménagement d'accès existant ou nouveau est soumis à autorisation du Conseil départemental, gestionnaire de la route.

Infrastructures de communications électroniques

La commune de Saint Romain en Viennois est intégrée dans le périmètre géographique de déploiement du Réseau d'Initiative Publique Départemental de Vaucluse.

A ce titre, le Conseil départemental souligne la prise en compte du développement des communications électroniques sur le territoire communal, traduite dans le règlement avec un article spécifique sur les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

☛ **Action sociale et logement**

Démographie :

Dans le PADD, la population de la commune est estimée aujourd'hui à 870 habitants, alors que le rapport de présentation indique qu'elle était de 832 habitants en 2015, cela représente une forte hausse qu'il faudrait justifier. D'autant que de 2010 à 2015, la commune a perdu 24 habitants soit un taux négatif de -2,8 % par an.

Logements :

Au niveau des constructions, entre 1999 et 2015, il a été construit 117 logements, ce rythme de croissance est relativement fort. En parallèle, le nombre de résidences secondaires a augmenté sur la commune passant de 48 en 1999 à 67 en 2015. Le nombre de logements vacants est plutôt stable et représente environ 5% du parc de logement, ce qui est limité pour une commune de cette strate de population.

Il est nécessaire, pour le dynamisme de la commune, de mettre en œuvre des orientations dans son PLU, afin de privilégier les résidences principales, en prévoyant des formes urbaines plus compactes qui ne correspondent pas aux résidences secondaires.

Perspectives :

L'objectif affiché dans le PADD est l'accueil de 80 habitants et 45 à 50 logements, soit un taux de croissance annuelle de 0,9 % environ. Cet objectif est supérieur aux résultats de la période précédente et reste élevé vis-à-vis du classement de la commune dans le SCOT du Pays Vaison Ventoux.

La commune devrait revoir ces objectifs à la baisse.

Il est rappelé que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (*SRADDET*) de la région PACA, dont le projet a été arrêté le 18 octobre 2018, prévoit un taux d'accroissement démographique limité aux prévisions de l'INSEE à savoir +0,4%.

Habitat social :

La part du logement social existant sur la commune est de 0,5% soit 2 logements.

L'habitat social est indispensable pour accompagner le développement démographique par la réponse aux besoins en logements des ménages. L'habitat est également indispensable pour accompagner le développement économique et l'emploi par la réponse aux besoins en logements des salariés. Adapter l'offre de logements aux moyens financiers et aux besoins des personnes présentes et à venir sur le territoire est un enjeu important pour la commune. Le PLU doit à ce titre prendre en compte l'habitat social comme une composante du développement équilibré du territoire communal.

Le seul ratio de diversification de l'offre réglementaire imposé en habitat concerne les communes SRU qui ont une obligation de produire du logement social. Le Plan Départemental pour l'Habitat de Vaucluse fixe un ratio de diversification de l'offre nouvelle à 50% de logements financièrement abordables à prix maîtrisés (30% en locatif et 20 % en accession). Mais il n'est pas envisageable de généraliser et décliner sur toutes les communes du Vaucluse ce ratio à 50%.

Vous trouverez ci-dessous le lien pour les documents des actions liées au PDH avec des exemples d'opérations dans le Département et des boîtes à outils.

<http://www.vaucluse.fr/cadre-de-vie/habitat-en-vaucluse/plan-departemental-de-lhabitat/>

Le SCOT du Pays Vaison Ventoux prescrit l'obligation de réaliser 10% de logements sociaux pour les extensions urbaines supérieures à 2 ha, cette prescription doit s'appliquer pour la zone 1 AU.

Le PADD mentionne comme objectif de promouvoir une croissance démographique équilibrée. Il précise également qu'il est privilégié l'accueil et le maintien des jeunes ménages ainsi que des personnes âgées.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la zone à urbaniser prévoient un certain pourcentage d'habitat groupé qui va favoriser la densification et la réalisation de logements à des prix accessibles pour les jeunes ménages.

Par contre, il n'est prévu aucune disposition, dans les pièces du dossier, pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Le dossier doit être complété dans ce sens.

Le règlement du PLU peut intégrer deux types de servitudes de mixité sociale prévues par le code de l'urbanisme :

- Définir des secteurs de mixité sociale : article L151-15 - le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- Définir des emplacements réservés de mixité sociale : article L151-41-4 - le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Compte tenu des besoins potentiels des ménages actuels de la commune et des orientations du PADD, les modalités de traitement par le PLU de la mixité sociale doivent être revues, en lien avec les prescriptions du SCOT, avec la réalisation programmée d'au moins 4 logements locatifs sociaux. Cette offre peut se concrétiser dans les villages, par la réalisation de logements communaux, permettant aux jeunes du village de pouvoir rester habiter sur la commune.

☛ **Politiques publiques en faveur du tourisme**

Le Conseil départemental souligne plusieurs mesures, prévues dans le projet de PLU, qui vont permettre d'affirmer les qualités de la commune et de développer son potentiel touristique :

- Le repérage et la protection des éléments structurants du paysage de la commune.
- La protection des cônes de vues sur la silhouette villageoise depuis les grands axes routiers.
- La préservation du village et son caractère perché.
- La requalification des entrées de ville.
- Le développement des liaisons douces entre les différents quartiers du village.
- La protection des réservoirs de biodiversité, naturels ou agricoles.
- La préservation des ripisylves, le long des cours d'eau.
- Le développement du camping existant.

☛ **Consommation d'espace agricole et foncier agricole**

L'analyse de la consommation des espaces agricoles et forestiers, avec le POS opposable, conduit à une réduction de 21 hectares de ces espaces, pour 140 logements sur les 30 dernières années, soit une densité d'environ 7 logements par ha, ce qui est très faible. Il faut ajouter 11 hectares consommés pour les zones d'activités et le camping.

Le potentiel résiduel du POS est très conséquent et largement supérieur aux besoins.

En effet, pour atteindre les objectifs en matière d'habitat, à savoir la réalisation de 45 à 50 logements, il est nécessaire de prévoir 2,5 à 3 ha.

La commune s'engage pour une densité de 20 logements par ha pour les dents creuses et les opérations d'aménagement, il faut souligner cette hausse importante de la densité.

Concernant la réalisation des logements, il est indiqué que 10 logements seront possibles dans des dents creuses ou par l'évolution du tissu existant. Il est nécessaire de compléter le rapport de présentation avec une carte faisant apparaître ces possibilités et les terrains qui peuvent être densifiés.

Le Conseil départemental souligne favorablement le projet du zonage du PLU qui conduit à une réduction importante de l'enveloppe constructible, notamment autour du village, avec un recentrage de l'urbanisation à proximité du centre ancien.

Il faut souligner toutefois deux réserves :

- Le maintien en zone urbanisée des anciennes zones NB du Bas Flez. En effet, ces secteurs sont déconnectés du tissu central villageois, en limite de commune voisine. Sur Vaison la Romaine, les terrains mitoyens sont classés en zone agricole. Pour maintenir une cohérence au niveau du zonage à l'échelle intercommunale, il est demandé de déclasser ces parcelles, également en zone agricole. Comme il est indiqué dans le rapport de présentation, il s'agit d'une banalisation de l'entrée du village avec une urbanisation diffuse et peu structurée. Il faudrait permettre uniquement l'aménagement et l'extension des constructions existantes, conformément aux possibilités données par le règlement de la zone agricole ou naturelle et non augmenter le nombre de bâtiments dans un secteur peu organisé. Cette zone doit être traitée comme les autres anciennes zones NB reclassées en zones agricoles, d'autant que ces secteurs ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le développement de la zone d'activités de Flez conduit à augmenter l'enveloppe constructible et consommer des espaces à vocation agricole pour de nouvelles constructions à vocation commerciale, avec un développement linéaire le long de la route départementale. Il faudrait justifier dans le rapport de présentation, les besoins réels en matière de commerce et leur impact sur le commerce du centre-ville de Vaison la Romaine. Les données fournies par l'étude de la CCI de 2017 concernent essentiellement l'état des lieux avec une forte augmentation des Grandes et Moyennes Surfaces de 2008 à 2017. Ce développement pourrait aller à l'encontre de l'orientation du PADD qui vise à favoriser l'implantation de commerces de proximité dans le centre du village. Il faut noter également que cette zone est située le long de la RD 938 avec comme conclusion de l'étude paysagère, pour cette entrée de ville, dans le rapport de présentation : « Une continuité de l'urbanisation avec Vaison-la-Romaine entraînant une perte d'identité du village de St Romain en Viennois. Il est important de sauvegarder les espaces agricoles et naturels qui séparent Saint Romain en Viennois de la ville de Vaison. » Il faut souligner les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettent, toutefois, une insertion de cette zone plus qualitative que l'existant, dans son environnement.

☛ **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Pour la zone d'habitat, il est souligné favorablement les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui induisent une densification, avec une organisation urbaine permettant la réalisation de nouveaux quartiers d'habitat, dont de l'habitat collectif.

Elles pourraient être complétées en intégrant des transitions paysagères vers les quartiers existants et la prise en compte des modes de déplacements doux vers le village.

Il est nécessaire qu'elles intègrent également un nombre minimum de logements à loyers maîtrisés, à réaliser.

Pour la zone d'activités économiques, il faut souligner les mesures prises en termes d'insertion dans le paysage et les orientations fixées pour les enseignes. Une liaison douce est également intégrée.

☛ Règlement

Le Conseil départemental souligne les prescriptions mises en place pour la préservation des éléments paysagers majeurs de la commune.

Par contre, pour la sauvegarde du petit patrimoine, il serait utile de repérer sur le plan de zonage, avec des règles adaptées, le patrimoine recensé dans le rapport de présentation.

Les dispositions prescrites dans le règlement, pour les performances énergétiques et environnementales des bâtiments, sont également à souligner.

Article UB 11: Pour les secteurs UBa, UBb et UBh, moins denses et plus éloignés du village, la hauteur des clôtures maçonnées n'est pas limitée, le long des voies, dans ces zones. Les murs pleins sont possibles sur 2 m de haut. Il serait utile pour éviter la fermeture des paysages et améliorer la qualité visuelle, de limiter la hauteur des murs à 0,8 m maximum, comme en zone UE par exemple. Il est rappelé que la clôture est la première image qui est donnée aux visiteurs de la commune ; des alignements de parpaings parfois non enduits, malheureusement, sur de grandes hauteurs, dégraderont fortement le paysage de la commune.

La remarque est identique pour les zones UT, 1AU et 1AUe.

Article 1AUe2 : Il est autorisé l'extension des habitations existantes et les annexes à ces habitations, alors que dans la zone il n'y a aucune construction. Il est nécessaire de supprimer ces paragraphes qui permettraient, à terme, une extension des logements de fonction au-delà des 80 m² de surface de plancher autorisée, valeur qui devrait également être réduite. L'habitat n'a pas sa place dans une zone d'activités économiques, cela créent des conflits d'usage, que les communes ont ensuite des difficultés à gérer.

Articles 6 des zones : Il est indiqué que le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions devront, dans la mesure du possible, être implantée à au moins 4 mètres de la limite du domaine public ou des berges. Cette rédaction permet de déroger au recul de 4 mètres des constructions, cette bande inconstructible constitue une obligation pour permettre l'entretien des cours d'eau et fossés. Il est nécessaire de supprimer la notion de : « dans la mesure du possible. »

Articles A 9 et N 9 : La rédaction concernant l'emprise au sol des extensions des habitations est erronée car il est indiqué une surface de plancher maximale uniquement. En l'état, l'emprise au sol des extensions des habitations n'est pas réglementée, ce qui laisse la possibilité de réaliser de grands volumes ouverts en zones agricole ou naturelle accentuant le mitage. Il est à noter que les seuils maximaux pour la surface de plancher sont importants et supérieurs aux principes adoptés par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.