



REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEDIEU



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Dates :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par DCM du 12/01/2007

Modification du PLU approuvée par DCM du 10/03/2014

Révision allégée du PLU approuvée par DCM du 26/09/2016

Révision générale du PLU prescrite par DCM du 31/05/2021

PLU arrêté par DCM du 01/06/2023

PLU approuvé par DCM du 30/05/2024

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOCUMENT APPROUVE - 30/05/2024



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



SOMMAIRE

LA PROCEDURE	3
RAPPEL LEGISLATIF.....	3
PRESENTATION SOMMAIRE DU PADD.....	4
<i>LES ENJEUX LOCAUX</i>	4
<i>L'ORGANISATION DU PADD</i>	4
ORIENTATION 1 : HARMONISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN, ECONOMIQUE ET CULTUREL AUTOUR DU VILLAGE	6
OBJECTIF 1.1 : VALORISER ET FAIRE VIVRE LE VILLAGE ET SES EXTENSIONS DU XIXE SIECLE .6	
<i>ACTION 1 : MAINTENIR UNE POPULATION A L'ANNEE EN REHABILITANT LES LOGEMENTS EXISTANTS ET EN REPODANT AUX BESOINS EN STATIONNEMENT</i>	6
<i>ACTION 2 : PROMOUVOIR LES DEPLACEMENTS DOUX ET VALORISER L'ESPACE PUBLIC</i>	6
<i>ACTION 3 : MAINTENIR UNE VIE SOCIETALE ET ECONOMIQUE AU SEIN DU VILLAGE</i>	7
OBJECTIF 1.2 : PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES FAMILLES A L'ANNEE EN TENANT COMPTE DES ENJEUX PAYSAGERS AUTOUR DU VILLAGE.....	7
<i>ACTION 1 : AUGMENTER LA POPULATION A L'ANNEE POUR MAINTENIR UNE VIE ECONOMIQUE ET SOCIETALE</i>	7
<i>ACTION 2 : REPODRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE LA POPULATION ACTUELLE ET A VENIR</i>	8
<i>ACTION 3 : MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE ET REDUIRE LES ZONES CONSTRUCTIBLES AU PLU</i>	9
OBJECTIF 1.3 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DES HABITANTS ET VISITEURS EN MATIERE DE SERVICES ET DE DEPLACEMENTS.....	10
<i>ACTION 1 : AMELIORER L'OFFRE EN STATIONNEMENT EN AGGLOMERATION</i>	10
<i>ACTION 2 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS ENERGETIQUES ET EN EAU</i>	11
<i>ACTION 3 : REPODRE AU BESOIN DES HABITANTS EN MATIERE DE SERVICES</i>	11
ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION N°1.....	12
ORIENTATION 2 : VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS AU REGARD DES ENJEUX PAYSAGER, ECOLOGIQUES, SOCIETAUX ET ECONOMIQUES	14
OBJECTIF 2.1 : REPODRE AUX BESOINS DES EXPLOITANTS AGRICOLES ET CONFORTER UNE ACTIVITE AGRICOLE RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT.....	14
<i>ACTION 1 : ACCUEILLIR DES ENTREPRISES EN LIEN AVEC L'AGRICULTURE AU DROIT DE LA CAVE COOPERATIVE</i>	14
<i>ACTION 2 : PROTEGER LES TERRES AGRICOLES ET REPODRE AUX DEMANDES DES EXPLOITANTS</i>	14
OBJECTIF 2.2 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS INHERENTS AUX HABITATIONS EXISTANTES TOUT EN PROTEGEANT LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER.....	15
<i>ACTION 1 : PROTEGER LE PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET VEGETAL SITUE DANS LES ECARTS</i>	15





Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

*ACTION 2 : PERMETTRE UNE AMELIORATION DU PARC BATI EXISTANT SANS AUGMENTER LA
PRESSION SUR LES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES ET EN TENANT COMPTE DES RISQUES
..... 15*

OBJECTIF 2.3 : PRESERVER LES ESPACES NATURELS AINSI QUE LES TRAMES VERTES, BLEUES
ET NOIRES..... 15

*ACTION 1 : PRESERVER LES ESPACES EN MOSAIQUES CONSTITUANT LA TRAME VERTE DU
TERRITOIRE 15*

*ACTION 2 : POURSUIVRE LA PROTECTION DE LA TRAME BLEUE ET SES CORRIDORS
ECOLOGIQUES..... 16*

*ACTION 3 : FAIRE CONNAITRE LES ENJEUX INHERENTS A L'ECLAIRAGE ET REDUIRE L'IMPACT
SUR LA TRAME NOIRE..... 16*

ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION N°2 17

**ETUDE DE DENSIFICATION ET OBJECTIFS DE REDUCTION DE
L'ARTIFICIALISATION DES SOLS..... 18**

LA CONSOMMATION FONCIERE 18

*LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2009 ET 2021 (PORTAIL DE L'ARTIFICIALISATION DES
SOLS) 18*

*LA CONSOMMATION FONCIERE 2011-2021 ET L'ANALYSE DES PERMIS DE 2010 A AVRIL 2023
..... 18*

LES BESOINS FONCIERS EXPRIMES DANS LE PADD 22

JUSTIFICATION DES EXTENSIONS 22

ANALYSE DE LA CAPACITE RESIDUELLE DU PLU EN VIGUEUR 22

ANALYSE DES BESOINS EN EXTENSION 25





LA PROCEDURE

RAPPEL LEGISLATIF

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[...]

L'article L153-12 du Code de l'Urbanisme précise qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Prise en compte des thématiques listées au L151-5 du CU	Orientation 1	Orientation 2
Politique d'aménagement	X	X
Politique d'équipement	X	X
Politique d'urbanisme	X	X
Politique de paysage	X	X
Politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers		X
Politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques		X
Habitat	X	X





Transports et déplacements	X	
Réseaux d'énergie et développement des communications numériques	X	X
Equiperment commercial et développement économique	X	X
Loisirs	X	X
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	X	

PRESENTATION SOMMAIRE DU PADD

LES ENJEUX LOCAUX

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement étudiés en amont du projet communal ont mis en évidence plusieurs enjeux forts sur le territoire :

1. **La valorisation du village historique** est une nécessité. C'est l'élément identitaire fort du territoire, riche d'un patrimoine unique. Les réseaux aériens, les éléments accolés aux façades, l'espace public, le stationnement, etc. sont autant de points à améliorer pour donner envie aux habitants d'y vivre et aux visiteurs de s'y promener... La Commune a lancé une étude spécifique au village en parallèle du PLU pour nourrir le débat.
2. **Les difficultés de stationnement** sont une réalité sur le territoire. Les aires de stationnement deviennent insuffisantes d'avril à octobre. S'y ajoutent des contraintes de déplacement avec l'étroitesse des voies communales et la traversée du village par la RD 7. Une étude est également en cours à ce sujet.
3. **Le développement urbain** ces dernières années a généré plusieurs contraintes : absence de maillage routier public, impact paysager, ... sans pour autant permettre l'arrivée de nouvelles familles (augmentation des résidences secondaires). Les dernières évolutions du PLU n'ont pas assez pris en compte les enjeux paysagers du territoire. Il apparaît nécessaire aujourd'hui de mettre l'action publique au cœur du projet de territoire.
4. Le PLU actuel ne permet pas de répondre aux **besoins des entreprises en lien avec l'agriculture**. La Commune se doit de répondre à ces enjeux économiques.
5. Le PLU a permis un premier recensement du patrimoine local et le classement de zones naturelles et agricoles. Il convient cependant de **renforcer la prise en compte du patrimoine bâti et paysager mais aussi les corridors écologiques**.

L'ORGANISATION DU PADD

Au regard du contexte local et des objectifs affichés de la Commune, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été scindé en deux grandes orientations.

La première orientation vise à **harmoniser le développement urbain, économique et culturel autour du village**. Elle s'appuie sur trois grands objectifs :

- Objectif 1.1 : Valoriser et faire vivre le village historique et ses extensions du XIXe
- Objectif 1.2 : Permettre l'accueil de nouvelles familles à l'année en tenant compte des enjeux paysagers autour du village
- Objectif 1.3 : Prendre en compte les besoins des habitants et des visiteurs en matière de services et de déplacements





La seconde orientation a pour but de **valoriser les espaces agricoles et naturels au regard des enjeux paysagers, écologiques, sociétaux et économiques**. Elle s'appuie sur trois grands objectifs :

- Objectif 2.1 : Répondre aux besoins des exploitants agricoles et conforter une activité agricole respectueuse de l'environnement
- Objectif 2.2 : Prendre en compte les besoins inhérents aux habitations existantes tout en protégeant le patrimoine bâti et paysager
- Objectif 2.3 : Préserver les espaces naturels ainsi que les trames vertes, bleues et noires



ORIENTATION 1 : HARMONISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN, ECONOMIQUE ET CULTUREL AUTOUR DU VILLAGE

OBJECTIF 1.1 : VALORISER ET FAIRE VIVRE LE VILLAGE ET SES EXTENSIONS DU XIXE SIECLE

ACTION 1 : MAINTENIR UNE POPULATION A L'ANNEE EN REHABILITANT LES LOGEMENTS EXISTANTS ET EN REpondANT AUX BESOINS EN STATIONNEMENT

Un des objectifs majeurs de la Commune est de maintenir une population à l'année sur le territoire pour y maintenir la qualité de vie, les échanges sociétaux, les services publics, la vie économique, etc.

En premier lieu, il s'agit d'accompagner du mieux possible les propriétaires des biens disposés dans le village pour réhabiliter les logements et les mettre à disposition de résidents à l'année.

L'objectif de lutte contre la vacance est de **9 logements à réhabiliter d'ici 12 ans**. Cela représente 25% du parc vacant recensé par l'INSEE (*35 logements recensés en 2021 - Données INSEE 2018*).

A l'échelle de Villedieu, l'accompagnement des propriétaires ne peut se faire qu'en partenariat avec des structures plus importantes, dotées d'outils financiers et de conseils : Communauté de Communes Vaison Ventoux (avec notamment le Programme Local d'Habitat en cours d'élaboration, des outils possibles tel une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « multi-sites », etc.), Conseil Départemental de Vaucluse, l'Etablissement Public Foncier Régional PACA, etc.

Au-delà de la qualité intrinsèque des logements, il convient de trouver une solution pérenne au stationnement des habitants du village. Aujourd'hui, surtout dans les villages peu desservis par les transports en commun, tout habitant a au moins une voiture. Or, le manque de places de stationnement est une réelle contrainte qui nuit à l'attractivité des villages.

D'un autre côté, il n'est pas possible d'envisager des stationnements sous chaque bâtiment au regard de l'étroitesse des voies mais surtout de l'impact sur le village moyenâgeux et les déplacements piétonniers.

Il convient donc de trouver des **poches de stationnement de dimensions modestes, réparties autour du village**, pour répondre aux besoins des résidents.

ACTION 2 : PROMOUVOIR LES DEPLACEMENTS DOUX ET VALORISER L'ESPACE PUBLIC

Le village médiéval est un réel atout pour la Commune. C'est un élément identitaire fort, patrimonial. Il convient de le valoriser pour une plus grande appropriation des habitants et des visites touristiques accrues. Il faut donner envie aux habitants et aux visiteurs de s'y promener toute l'année. L'économie touristique, mais aussi agricole, s'en trouverait valoriser.

Pour ce faire, plusieurs actions doivent être menées dans le temps :

- Doter le PLU d'un règlement qui encadre strictement la composition des façades, les baies, les toitures mais aussi les éléments apposés aux bâtiments
- Préserver les petits éléments identitaires et patrimoniaux qui accompagnent les façades : niches, encadrements, encorbellements, etc.





Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Enfouir les réseaux aériens qui dénaturent le paysage et nuisent aux points de vue vers l'église, les portes du village, etc.
- Mettre en valeur et protéger les éléments bâtiments patrimoniaux (avec notamment un classement au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme) : Beffroi, tour de défense, tour castrale, remparts, etc.
- Retravailler l'espace public pour valoriser les déplacements doux
- Réorganiser le stationnement pour supprimer autant que possible la voiture dans les rues et ruelles du village (cf. l'objectif de créer des poches de stationnement pour les résidents dans l'action 1)
- Préserver les rares espaces de jardins dans le village
- Garder la vocation d'espace vert ouvert au public du jardin paroissial en y interdisant toute construction et en acquérant le foncier nécessaire à une action communale de valorisation.

ACTION 3 : MAINTENIR UNE VIE SOCIETALE ET ECONOMIQUE AU SEIN DU VILLAGE

Au quotidien, les habitants doivent pouvoir profiter d'équipements collectifs de qualité et de commerces, restaurants, services et autres activités permettant de répondre à leurs besoins.

Aussi, le PLU doit faciliter l'installation de nouveaux projets économiques en tenant compte, notamment, des contraintes de stationnement. Il ne faut pas que la réglementation du PLU soit un élément bloquant.

A noter que le développement touristique sur la Commune est un élément fondamental pour l'installation de commerces à l'année. En effet, les visiteurs viennent de plus en plus en dehors de la période estivale et la saison touristique s'étend dorénavant du printemps jusqu'à l'automne. La valorisation du village (action 2) permettra de conforter ce phénomène et indirectement le maintien de commerces, restaurants et services.

OBJECTIF 1.2 : PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES FAMILLES A L'ANNEE EN TENANT COMPTE DES ENJEUX PAYSAGERS AUTOUR DU VILLAGE

ACTION 1 : AUGMENTER LA POPULATION A L'ANNEE POUR MAINTENIR UNE VIE ECONOMIQUE ET SOCIETALE

La Commune a perdu quelques habitants ces dernières années mais cela est essentiellement dû à la fermeture du foyer La Ramade. La vingtaine de résidents qui a été déplacée sur Vaison La Romaine a eu un réel impact pour un village de la taille de Villedieu (en nombre d'habitants mais aussi et surtout au niveau des liens sociétaux qui s'étaient créés depuis de longues années).

Cette fermeture d'établissement (qui augmente la vacance sur le territoire et diminue sa population) a démontré la faible marge de manœuvre dont dispose la Commune pour maintenir une population à l'année. Il convient donc de relancer la croissance démographique au travers de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Plusieurs scénarios de croissance ont été étudiés mais le Schéma de Cohérence Territoriale de Vaison Ventoux évoquant une croissance de +0,5% pour les villages collinaires tel Villedieu, les marges de manœuvre sont là aussi réduites. En définitive, en s'appuyant sur cette croissance de +0,5%, la population atteindrait 521 habitants dans 12 ans, en 2033.





Année	Population
2021 (INSEE 2018)	491
2022	493
2023 (date approbation PLU)	496
2024	498
2025	501
2026	503
2027	506
2028	508
2029	511
2030	514
2031	516
2032	519
2033	521

La croissance démographique envisagée (+0,5% compatible avec l'évolution évoquée au SCoT)

ACTION 2 : REpondre aux besoins en logements de la population actuelle et à venir

Le souhait de la Commune est d'accueillir des familles avec enfants et ainsi freiner la baisse de la taille des ménages. Le desserrement des ménages est cependant une réalité qu'il convient de prendre en compte. Ainsi, si la baisse des tailles est freinée, elle pourrait atteindre 2,05 pers/logt en 2033. Le besoin en résidences principales (population existante et à venir) est estimé à 34 logements.

Au dernier recensement INSEE, les résidences secondaires occupaient déjà 30% du parc bâti et leur nombre ne cessait d'augmenter avec les nouvelles villas, bien souvent hors de budget pour les actifs locaux (la taille des terrains diminue avec le temps mais pas le prix d'acquisition). Ce phénomène de résidences secondaires doit être intégré aux calculs. Il est ainsi estimé que 11 logements vont se créer pour de la résidence secondaire ce qui porte le total de logements à 45.

BESOINS EN RESIDENCES PRINCIPALES D'ICI 2033 (12 ANNEES)	
Année	2033
Population estimée	521
Taille moyenne foyer en 2033	2,05
Besoin en résidences principales pour l'ensemble de la population (existante et à venir)	254
Résidences principales existantes en 2021 (INSEE 2018)	220
Nombre total de résidences principales à créer ou à remettre sur le marché pour tenir compte des nouvelles familles à accueillir et du desserrement des ménages actuels	34
Prendre en compte le phénomène de résidences secondaires (aujourd'hui, 30% des constructions partent en résidences secondaires)	11
Besoin total en logements	45

Aujourd'hui, les zones urbanisées dont le lotissement Sous le Château s'emplissent peu à peu de villas sans qu'il soit possible de savoir si elles deviendront des résidences principales ou des résidences secondaires.

Il est donc essentiel aujourd'hui de promouvoir une diversité de logements (appartements et villas mitoyennes) permettant l'établissement de foyers à l'année (biens plus accessibles). Il semble également indispensable de conduire une politique d'acquisition foncière.





Au SCoT en vigueur, la proportion des logements attendue dans les villages collinaires est d'au moins 15% d'appartements, au moins 30% de villas semi-groupées et au plus de 45% de logements individuels.

Les objectifs du PLU se veulent plus ambitieux. Les élus souhaitent promouvoir une réelle diversité bâtie avec 40% d'appartements, 40% de villas semi-groupées et 20% de logements individuels.

ACTION 3 : MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE ET REDUIRE LES ZONES CONSTRUCTIBLES AU PLU

Comme précisé dans l'objectif 1.1, la Commune vise à réhabiliter 9 des 35 logements vacants. Il ne reste donc à créer que 36 nouveaux logements. Le projet vise les densités suivantes : 30 logt/ha pour les appartements, 20 logt/ha pour le semi-groupé et 15 logt/ha pour l'individuel pur.

En tenant compte de la répartition des logements (cf. action 2), le besoin foncier est estimé à 1,75 ha pour 36 logements, soit une densité globale théorique de 20,6 logt/ha.

En sus de ces 1,75 ha, il est prévu 20% supplémentaire pour prendre en compte le phénomène de rétention foncière en zones urbaines, le souhait des propriétaires de ne pas atteindre de telles densités pour la villa individuelle (densité difficile à imposer dans les dents creuses notamment), le temps nécessaire pour les acquisitions foncières, etc.

Ainsi, le besoin total serait de 2,10 ha. Cette superficie étant inférieure à la superficie totale des zones à urbaniser inscrites au PLU, plusieurs zones AU du PLU vont devoir être reclassées en zones agricoles ou naturelles.

BESOINS EN PRODUCTION NEUVE DE LOGEMENTS		
Besoin en logement	Objectif de lutte contre la vacance (25% des 35 logements vacants recensés par l'INSEE)	Logements à créer
45	9	36

BESOINS FONCIERS POUR LES LOGEMENTS			
Type de logements	Appartements (40%)	Individuel semi-groupé (40%)	Individuel pur (20%)
Nombre d'unités	18	18	9
<i>Dont unités existantes (lutte contre la vacance)</i>	7	2	-
Densité visée	30 logt/ha	20 logt/ha	15 logt/ha
Taille moyenne d'une parcelle (m ²)	333	500	666
Besoin foncier (m ²)	3 606	7 914	5 937
			17 457

<i>Prendre en compte le phénomène de rétention foncière en zones urbaines, le souhait des propriétaires de ne pas atteindre de telles densités pour la villa individuelle, le temps nécessaire aux acquisitions foncières, etc. (+20%)</i>	20 948
--	---------------

Une étude de densification des zones déjà urbanisées a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU à partir de la consommation foncière connue entre 2011 et 2021 (cadre posé par la Loi Climat et Résilience) et au cours des 10 dernières années, entre 2012 et 2022 (cadre posé par la Loi Alur). Cette analyse est présentée au chapitre 4 du présent PADD.





Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

En conclusion de cette étude, les zones à urbaniser du PLU approuvé en 2007 et qui a fait l'objet d'une révision simplifiée en 2016 vont devoir être réduites. **Seul le site du Devès est maintenu** pour les raisons suivantes :

1. Une action foncière communale est en cours pour permettre l'édification de logements diversifiés
2. Le site permet de renforcer l'urbanisation au sud du village et ainsi de maintenir ce dernier au cœur du développement urbain (au nord se sont développés ces dernières années le lotissement Le Clos du Château et des constructions le long du chemin du Connier)
3. C'est le secteur le plus proche du village ce qui permettra aux futurs ménages d'accéder à pied à l'école, aux commerces et aux services du village.
4. Le développement urbain à venir permettra d'améliorer la desserte du quartier et pour partie la question du stationnement.
5. Il est proche des réseaux d'assainissement et autres.

Ce site doit faire l'objet d'acquisitions foncières de la Commune pour répondre aux objectifs suivants : Création de petits collectifs, création de villas mitoyennes et aménagement d'aires de stationnement paysager. Les logements feront l'objet de conventions anti-spéculatives pour encourager la venue de familles à l'année.

Cependant, au regard de la desserte existante, l'urbanisation du site se fera en deux temps :

1. Dans un premier temps, un espace d'environ 0,55 ha situé à l'est du chemin du Devès sera inscrit en zone à urbaniser réglementée pour permettre l'édification de logements diversifiés, dont au moins 50% seront aidés (accession sociale, locatifs sociaux, etc.). La Commune a acquis pour partie le site. Après concertation avec la population, le projet de parking public est abandonné sur ce site.
2. Dans un second temps, une réflexion sera portée sur la partie située entre la RD 7 et le chemin du Devès. Ce secteur sera inscrit en zone à urbaniser stricte, non réglementée (entre 1,5 et 2,0 ha). Son ouverture à l'urbanisation sera étudiée lors d'une modification ou d'une révision allégée du PLU lorsque :
 - a. La desserte sera améliorée dans le quartier (via notamment l'amélioration du carrefour sur la RD 7, la création d'une voie de desserte entre la RD 7 et le chemin du Devès et/ou l'acquisition de la traverse du Devès au sud)
 - b. Une étude paysagère permettra d'appréhender au plus juste l'impact des futures constructions en fonction des besoins. En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser stricte pour se faire en un ou plusieurs temps.
 - c. Une étude pluviale permettra d'étudier au plus près les impacts du projet sur les écoulements pluviaux et de mettre en œuvre les mesures inhérentes

La superficie globale des deux sites doit permettre la mise en œuvre des programmes de logements, une voirie et une aire de stationnement paysager.

OBJECTIF 1.3 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DES HABITANTS ET VISITEURS EN MATIERE DE SERVICES ET DE DEPLACEMENTS

ACTION 1 : AMELIORER L'OFFRE EN STATIONNEMENT EN AGGLOMERATION

En sus des aires de stationnement projetées pour les habitants du village (cf. objectif 1.1), la Commune étudie l'amélioration de la circulation autour du village (sens de circulation, carrefours, etc.).





Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il s'agit aussi (et surtout) d'améliorer l'offre de stationnement pour que les visiteurs puissent se garer à proximité du village sans en impacter les abords immédiats. Outre les actions en cours (près de salle polyvalente, du lotissement sous le Château, etc.), il convient de trouver un (ou de) nouveau(x) site(s).

La recherche de sites propices au stationnement a tenu compte de plusieurs impératifs : Faible impact pour le paysage local, proximité du village pour que les visiteurs puissent s'y rendre à pied et un accès aisé.

Une parcelle située en contre-bas de la RD 7, au nord immédiat du plateau du Devès paraît d'ores et déjà propice à cette action. Un parking paysager à cet emplacement évitera aux automobilistes de traverser le village. Comme précisé à l'objectif 1.2, le carrefour sur la RD 7 devra être étudié entre ce nouveau parking, l'actuelle traverse du Devès et la future voie du plateau (si besoin).

A noter que les parkings à créer seront paysagers et très largement perméables pour ne pas contraindre les écoulements. Ils doivent rester de dimensions raisonnables. Le choix politique est de privilégier de petites entités de qualité plutôt qu'un vaste espace goudronné.

ACTION 2 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS ENERGETIQUES ET EN EAU

Au-delà de l'amélioration de la desserte routière et de la valorisation des déplacements piétonniers (dans le village mais aussi à ses abords), la Commune poursuivra ses actions en faveur du développement des réseaux eau et secs.

Ainsi, le développement de la fibre sur le territoire doit se poursuivre. L'amélioration de la desserte téléphonique est également un enjeu local. La recherche d'une solution adaptée au territoire (antenne relai, etc.) doit se poursuivre tout en tenant compte des enjeux sanitaires et paysagers.

La Commune est également favorable au développement des panneaux solaires en toiture pour que les particuliers puissent diversifier leurs ressources énergétiques. Il faudra cependant tenir compte des enjeux paysagers (notamment au regard du village).

Concernant l'eau potable, la Commune a une ressource en eau avec le captage de l'Aigues. Ce captage bénéficie d'une déclaration d'utilité publique du 25/09/1978 et ses périmètres de protection devront être pris en compte dans le PLU en projet.

Pour sa part, le syndicat des eaux Rhône Aigues Ouvèze est confronté à des enjeux importants avec notamment deux de ses ressources (dont celle de Villedieu) classées en Zone de Répartition des Eaux (ZRE). Les Plans de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) prévoient une diminution des autorisations des prélèvements des captages situés en ZRE. Le PLU devra prendre en compte le PGRE ainsi que le schéma directeur d'adduction d'eau potable du syndicat RAO. Le développement urbanistique sera réalisé en corrélation avec la ressource en eau potable disponible.

Les nouvelles zones urbanisables devront être desservies de manière satisfaisante par l'ensemble des réseaux eau et par l'électricité. Concernant les réseaux eaux, l'entretien des conduites existantes se poursuivra.

ACTION 3 : REpondre au Besoin des Habitants en Matière de Services

Au quotidien, il s'agit d'accompagner les habitants en répondant à leurs besoins en matière de services. Ainsi, il est prévu de :

- Améliorer le skate parc et les équipements sportifs à proximité pour répondre aux besoins en loisir des habitants
- Accompagner l'intercommunalité dans ces opérations en faveur du développement des circuits cyclistes et de randonnée





- Gérer les équipements collectifs du territoire
- Développer l'agro-tourisme
- Mettre en lien les habitants avec leur environnement : Actions de ramassage des déchets, compostage public, etc.
- Conforter l'école, son rôle éducatif et sociétal

ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION N°1

Le présent schéma illustre une partie des objectifs de l'orientation n°1 du PADD.

	Valoriser et faire vivre le village et ses extensions du XIXe siècle
	Quartier urbanisé ou en cours d'urbanisation dont les dents creuses pourront accueillir des villas
	Site stratégique chemin du Devès pour projets de logements diversifiés, espaces paysagers, voirie et aires de stationnement paysager. Urbanisation en deux temps : <ol style="list-style-type: none">1. Site à l'est du chemin du Devès inscrit en zone à urbaniser réglementée pour permettre l'édification de logements diversifiés. La Commune a acquis pour partie le site.2. Site à l'ouest du chemin du Devès inscrit en zone à urbaniser stricte (non réglementée) pour laisser le temps à la collectivité d'y améliorer la desserte et d'étudier au plus juste les impacts paysagers
	Zone à urbaniser au PLU approuvé en 2007 qui ne peuvent être conservées au regard de leur potentiel urbanisable et de l'application du contexte législatif
	Projet d'aire de stationnement paysager
	Réflexion en cours autour du village pour trouver des aires de stationnement paysager, de petites dimensions
	Virage sur la RD 7 / Traverse du Devès / Accès au futur parking au nord et à la zone à urbaniser au sud à sécuriser
	Voie à créer
	Voie communale ou privée
	Accès au plateau à améliorer
	Voie départementale
	Piétonisation
	Plantations à préserver

Légende de l'illustration de l'orientation n°1 du PADD de Villedieu

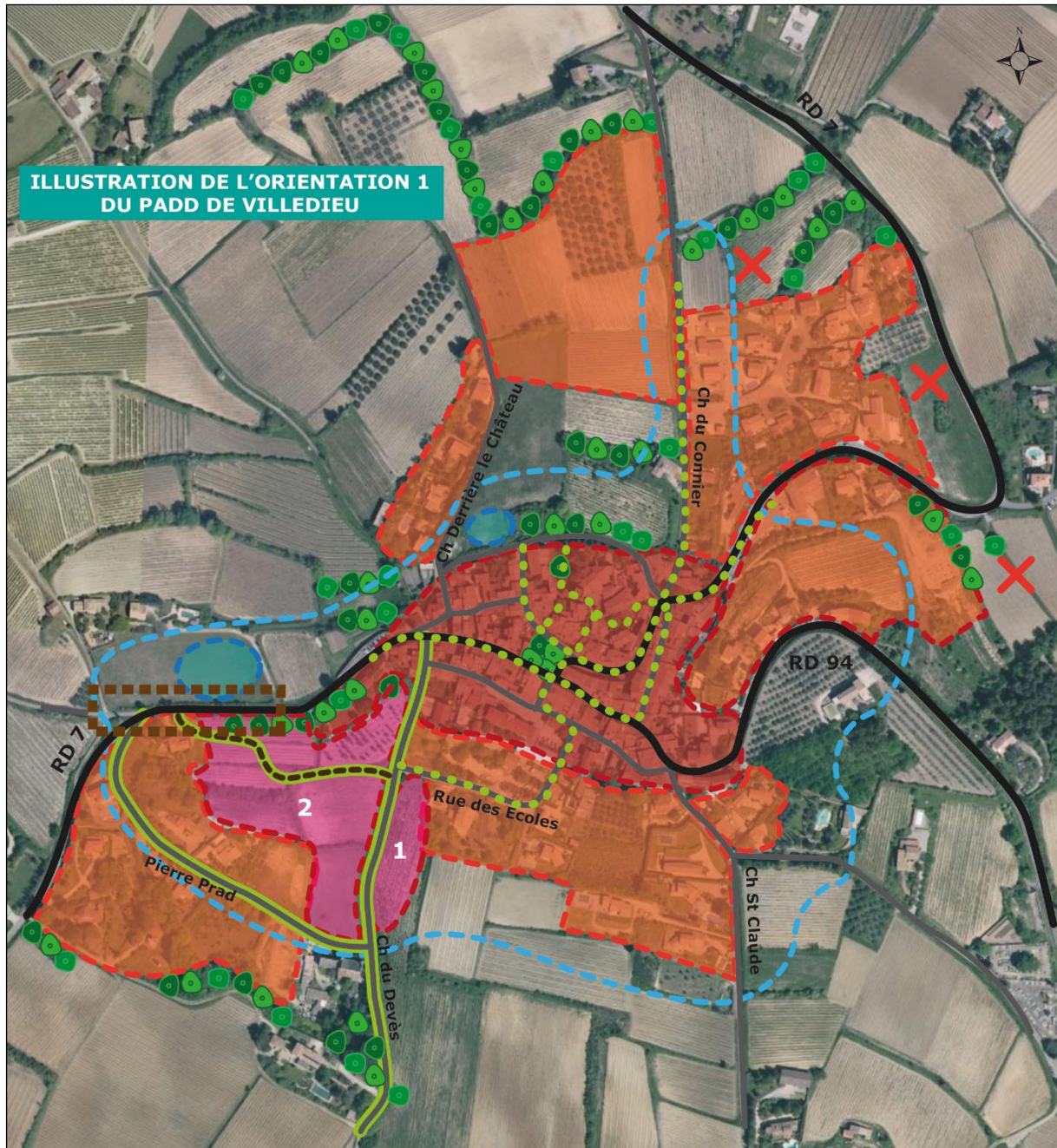


Illustration de l'orientation n°1 du PADD de Villedieu





ORIENTATION 2 : VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS AU REGARD DES ENJEUX PAYSAGER, ECOLOGIQUES, SOCIETAUX ET ECONOMIQUES

OBJECTIF 2.1 : REpondre AUX BESOINS DES EXPLOITANTS AGRICOLES ET CONFORTER UNE ACTIVITE AGRICOLE RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

ACTION 1 : ACCUEILLIR DES ENTREPRISES EN LIEN AVEC L'AGRICULTURE AU DROIT DE LA CAVE COOPERATIVE

Un des objectifs du PLU est d'accompagner les activités en lien avec l'agriculture. Il s'agit de répondre aux besoins des activités déjà sur site (cave coopérative), des activités aux alentours (création d'une station de traitement des eaux usées phytosanitaires) et de pérenniser des activités agro-alimentaires locales. Pour ces dernières, les besoins ont été estimés à environ 3 500 m² de foncier suite aux retours des professionnels. Elles permettront la mise en place d'un service aux agriculteurs qui pourront mettre leurs produits sous emballage (olives...) et ainsi faciliter la vente en circuits courts.

Au regard des nuisances engendrées par ces activités (station de traitement, brassage, mise en bocaux, etc.) et de la desserte nécessaire aux camions, il n'est pas possible d'envisager ces activités au sein ou en continuité des quartiers urbanisés existants. Il paraît pertinent de regrouper les activités de transformation de produits de première nécessité ou autres en continuité de la cave coopérative.

ACTION 2 : PROTEGER LES TERRES AGRICOLES ET REpondre AUX DEMANDES DES EXPLOITANTS

L'objectif du PLU est de préserver au maximum les espaces agricoles du territoire, qu'ils soient cultivés ou cultivables. Seuls les sites d'intérêt général pourront justifier une consommation foncière (cf. actions précédentes : programmes de logements mixtes, parkings paysagers et activités agro-alimentaires).

Aussi, la superficie des zones agricoles va augmenter entre le PLU approuvé en 2007 et le PLU en projet (disparition de zones à urbaniser). De même, les secteurs agricoles protégés vont être étendus autour du village.

Le règlement va être adapté au besoin des agriculteurs dans le respect de la législation en vigueur.

Bien que les exploitants agricoles ne pourront plus utiliser le canal d'irrigation d'ici deux ans, qui perd ainsi sa vocation première, il est essentiel de préserver l'intégrité de ce patrimoine. Au-delà de son aspect historique et de son usage de pluvial, il peut retrouver dans les années à venir une fonction agricole. Il revêt un caractère patrimonial.

Enfin, la Commune souhaite accompagner autant que faire se peut les agriculteurs dans leurs projets avec deux axes de réflexion d'importance :

- Répondre aux besoins en logements des saisonniers mais aussi des exploitants eux-mêmes. A ce titre, les exploitants qui vivent déjà sur site, parfois dans des situations précaires, doivent pouvoir pérenniser leur installation et, de fait, leur activité.
- Développer l'agro-tourisme pour diversifier les revenus. Il s'agit notamment de profiter de constructions existantes (changement de destination) pour accueillir un gîte, un sanitaire d'un camping à la ferme ou autre et ainsi éviter de nouvelles constructions.





OBJECTIF 2.2 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS INHERENTS AUX HABITATIONS EXISTANTES TOUT EN PROTEGEANT LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

ACTION 1 : PROTEGER LE PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET VEGETAL SITUE DANS LES ECARTS

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de réétudier le patrimoine repéré dans le règlement graphique. Il s'avère que plusieurs actions peuvent encore être entreprises pour protéger le patrimoine bâti, paysager et végétal du territoire.

Ainsi, les anciens domaines agricoles et autres éléments bâtis emblématiques vont être intégrés aux éléments repérés au titre du patrimoine. Les éléments arborés remarquables vont être actualisés pour leur part tandis que le petit patrimoine doit être repris (certains cabanons ne méritent pas une attention particulière mais d'autres éléments doivent être signalés).

Au-delà du recensement, il s'agira de définir des prescriptions et recommandations dans le règlement écrit du PLU pour protéger au mieux ces éléments identitaires et remarquables. Il ne s'agit pas de bloquer tout projet mais d'accompagner notamment les projets de réhabilitation ou autre.

ACTION 2 : PERMETTRE UNE AMELIORATION DU PARC BATI EXISTANT SANS AUGMENTER LA PRESSION SUR LES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES ET EN TENANT COMPTE DES RISQUES

De nombreuses habitations existent en zones agricoles et naturelles. Le précédent PLU a créé un zonage spécifique autour de chaque habitation pour leur permettre des extensions et annexes.

Dans le projet PLU, il s'agit d'homogénéiser le règlement graphique (mettre fin aux secteurs Nh et autres sous-secteurs) et de poser des règles claires sur les extensions possibles ou les annexes (dont les piscines) pour les constructions légalement édifiées à la date d'approbation du PLU.

L'objectif est d'améliorer le confort des habitations, dans une certaine mesure, sans pour autant permettre la création de nouveaux logements. Il ne faut pas augmenter la pression foncière sur les terres agricoles et naturelles.

Il faut également permettre le développement de panneaux photovoltaïques en toiture notamment pour répondre aux besoins énergétiques des constructions.

Les extensions et annexes mesurées ne seront possibles qu'avec une prise en compte réelle des différents risques naturels grevant le territoire communal.

OBJECTIF 2.3 : PRESERVER LES ESPACES NATURELS AINSI QUE LES TRAMES VERTES, BLEUES ET NOIRES

ACTION 1 : PRESERVER LES ESPACES EN MOSAIQUES CONSTITUANT LA TRAME VERTE DU TERRITOIRE

Les milieux naturels sont assez peu étendus sur le territoire. Cependant, la partie Est puis Sud constitue un corridor boisé dans la traduction de la trame verte à l'échelon communal. Toute la partie est du territoire (mosaïque de milieux boisés et agricoles) est englobée au Schéma de Cohérence Territoriale de la CCVV dans un réservoir de biodiversité agricole.

Aussi, il importe de conforter l'intégrité des rares milieux boisés sur le territoire, et notamment à l'est et au sud. De même, le système de haie joue un rôle écologique et paysager majeur qu'il convient de sauvegarder.





La lutte contre le feu de forêt est une action permanente qui doit se prolonger d'année en année. Il s'agit de protéger les biens et les personnes mais aussi les milieux environnants.

Au regard des enjeux écologiques et paysagers mais aussi du risque feu de forêt, le quartier du Rocquas ne doit pas se densifier ou s'étendre.

Enfin, la commune de Villedieu interfère avec les Plans Nationaux d'Action de deux espèces : Le lézard ocellé (*Timon lepidus*) et le vautour moine (*Aegypius monachus*). Ces espèces doivent faire l'objet d'une attention particulière.

ACTION 2 : POURSUIVRE LA PROTECTION DE LA TRAME BLEUE ET SES CORRIDORS ECOLOGIQUES

La trame bleue est essentiellement constituée par l'Aygues (ou Aigues ou Eygues) et sa ripisylve. Ce milieu est concerné par le site Natura 2000 « Zone Spéciale de Conservation de l'Aigues » et par deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique dénommées « Cours de l'Aygues » (47 espèces déterminantes) et « Aygues » (2 habitats naturels déterminants, 4 habitats remarquables autres et 13 espèces déterminantes).

La ripisylve de l'Aygues et ses abords doivent être protégés. Les captages d'eau potable doivent également être protégés. Il convient également de protéger ces milieux de toute pollution.

Vient s'y ajouter les différents affluents recensés sur le territoire (ravin du Coustias, ravin du Jas des Vaches, vallat des Estailades, Le Rieu, etc.). Le PLU devra s'assurer que les abords de ces cours d'eau sont bien préservés et qu'aucune pollution ne vient les impacter.

ACTION 3 : FAIRE CONNAITRE LES ENJEUX INHERENTS A L'ECLAIRAGE ET REDUIRE L'IMPACT SUR LA TRAME NOIRE

Les niveaux de pollution lumineuse sont assez faibles sur le territoire. Il s'agit de poursuivre ces efforts car la trame noire, qui permet notamment de ne pas perturber les déplacements des espèces nocturnes, doit être préservée.

Pour se faire, il s'agit de :

- Faire connaître la trame noire au public via un exposé dans le rapport de présentation
- Mettre en place un maximum de prescriptions / recommandations sur l'éclairage extérieur dans le règlement écrit
- Mettre en place une politique d'éclairage public/privé homogène et cohérente sur le territoire (type d'éclairage, intensité de l'éclairage, etc.) ; Différencier les horaires / durées d'éclairage selon la nature des sites (un quartier d'habitation et un quartier économique n'ont pas les mêmes besoins aux mêmes heures) ; Travailler avec les différents acteurs économiques et lotissements sur cette question de l'éclairage extérieur
- Etudier un possible Schéma Directeur d'Aménagement Lumière





ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION N°2

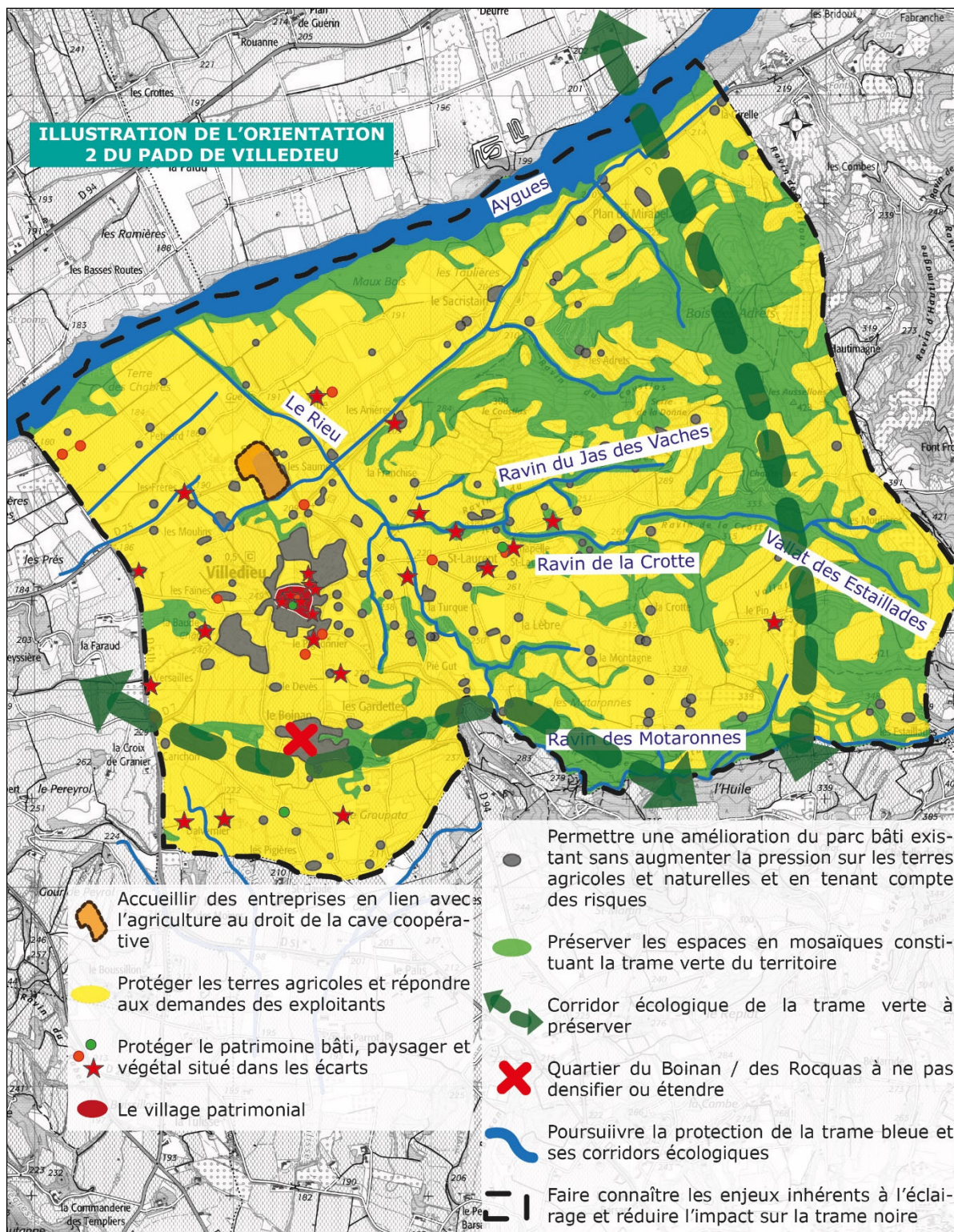


Illustration de l'orientation n°2 du PADD de Villedieu



ETUDE DE DENSIFICATION ET OBJECTIFS DE REDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

LA CONSOMMATION FONCIERE

LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2009 ET 2021 (PORTAIL DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS)

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage."

Cette définition est complétée, par le décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme

Ce décret définit, selon les types d'espaces, leur classement en artificialisé ou en non-artificialisé. Le lien avec les modes d'occupation des sols est donc facilité. En particulier, il est possible de définir les espaces artificialisés à partir de l'OCSGE, notamment via des matrices de correspondances entre la nomenclature de l'OCSGE et le décret. Ces matrices sont disponibles ci-dessous, en deux versions (version simplifiée artif / non artif et version avec la correspondance des 8 types d'espaces cités par le décret). En outre, ces matrices peuvent être utilisées pour tout MOS répondant, de la même manière que l'OCSGE, au standard CNIG pour la production de données Occupation du sol Grande Echelle.

La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

La définition ne fait pas l'objet d'un décret d'application. Cependant, une note de doctrine est en cours d'élaboration.

Les données du portail de l'artificialisation, issues des Fichiers fonciers, mesurent la consommation d'espaces du territoire. Cependant, certains espaces dits "ambigus" peuvent être classés comme urbanisés ou non selon les thématiques considérées. Dans ce cadre, le portail trace les choix techniques réalisés, et le classement de ces espaces. La méthodologie est explicitée sur leur site.

Sur Villedieu, pour la période 2009-2021, le portail de l'artificialisation des sols note 43 083 m² de nouvelles surfaces consommées (4,31 ha). Cela représente 0,37% de la surface communale nouvellement consommée.

Parmi les 43 083 m² consommés, 38 616 m² le sont pour l'habitat et 1 305 m² pour des opérations mixtes.

LA CONSOMMATION FONCIERE 2011-2021 ET L'ANALYSE DES PERMIS DE 2010 A AVRIL 2023

De 2010 à 2023 (avril), les permis de construire autorisés ont été analysés. Ceux qui finalement ont été abandonnés par la suite par leurs bénéficiaires n'ont pas été pris en compte (il n'en résulte aucune consommation foncière).

A noter que les projets de logements ont été particulièrement nombreux avec 42 projets de créations de villas, 5 créations de logements dans un bâti existant et 44 améliorations d'un existant (réhabilitation, extensions et/ou annexes).

Les projets agricoles sont également nombreux et ont généré de la consommation foncière de terres agricoles dans la plupart des cas.





Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Année	LOGEMENT			EQUIPEMENT ECONOMIQUE			EQUIPEMENT PUBLIC		
	Création de maisons individuelles	Création de logements dans bâti existant	Amélioration d'un existant : Réhabilitation / Extension / Annexes	Bâti agricole (hangar, cuves, écuries, etc.)	Création de gîtes	Commerces, artisanat, etc.	Amélioration d'un existant	Création	Amélioration d'un existant
2010	3		7	2	2				
2011	1		9				1		
2012	2		3	1			1		1
2013	1		4	1					
2014			4	1					
2015	2	1	1	4					
2016		2	1	1			1		
2017	5		1				1		
2018			5	2					
2019	1		2	1					
2020	2	2	3	1					
2021	13		2						
2022	10		1	2					
2023	2		1						
TOTAL	42	5	44	16	2	0	4	0	1

Les permis autorisés de janvier 2010 à avril 2023

Les projets autorisés concernent globalement trois types de parcelles :

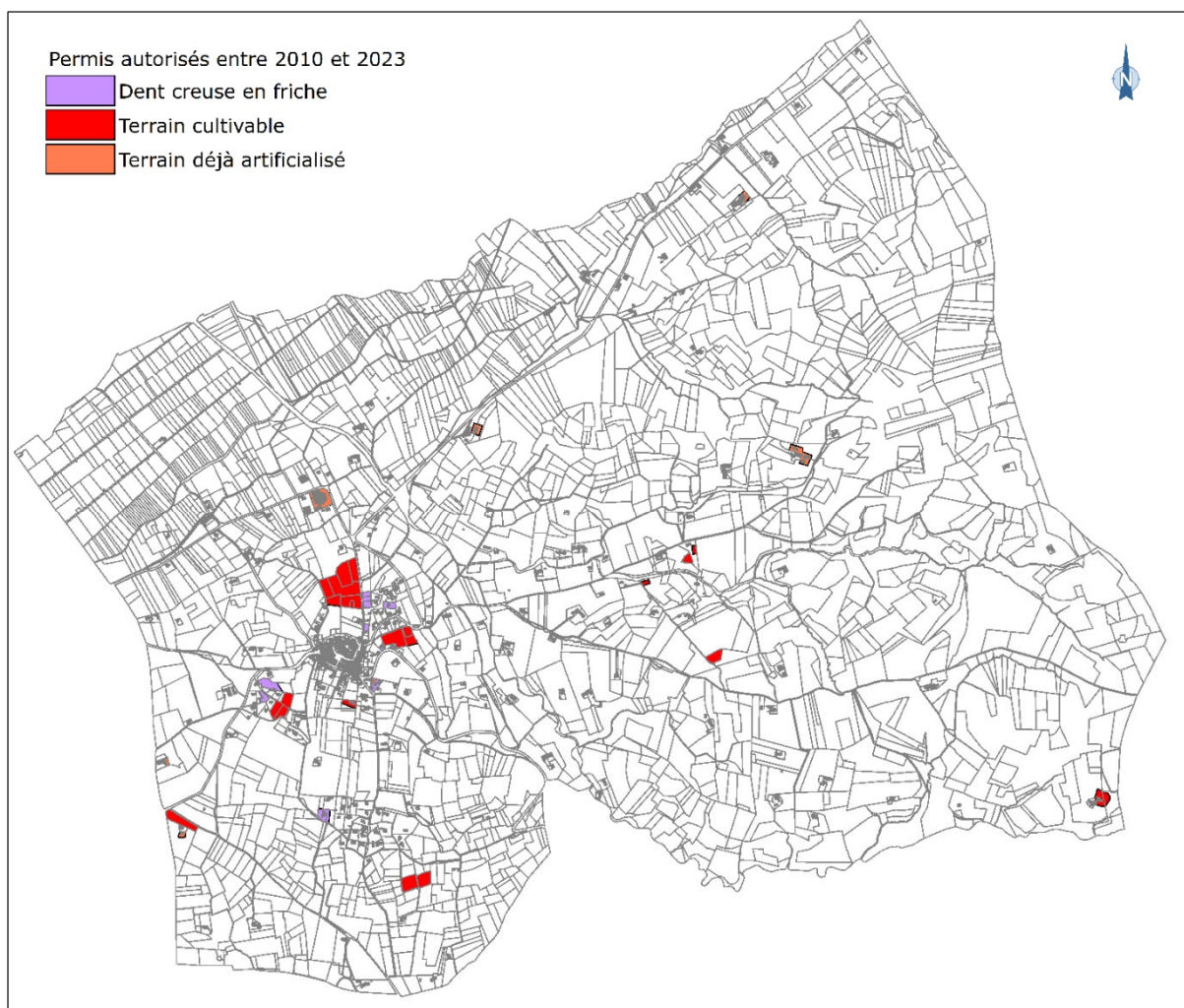
- Des terrains déjà artificialisés (création d'un gîte dans un bâti existant avec un espace clôturé par exemple, la cave coopérative qui a été améliorée, etc.). Ces projets sont localisés sur les cartographies pages suivantes mais n'entrent pas dans le calcul de la consommation foncière n'ayant pas généré d'artificialisation de terrains. Les projets sont symbolisés en orange sur les cartes pages suivantes.
- Des terrains qui constituent clairement des « dents creuses » au sein de quartiers déjà urbanisés. Ils étaient pour la plupart occupés par des friches, des terrains enherbés. Leur vocation agricole ou naturelle était déjà perdu au vu des parcelles bâties en limites immédiates. Il n'en demeure pas moins une artificialisation des terrains et ces projets sont pris en compte dans le calcul de la consommation foncière. 1,21 ha de dents creuses ont été consommés ces dernières années. Ces terrains apparaissent en violet sur les cartes pages suivantes.
- Des terrains cultivés ou cultivables. Ces terrains, bien qu'ils soient situés en zones U ou AU pour la plupart, avaient une vocation agricole ces dernières années. Leur tènement et leur localisation auraient permis la poursuite d'une activité agricole ou l'extension d'une activité agricole voisine. 5,80 ha de terrains cultivables ou cultivés ont été consommés ces 10 dernières années. Ces terrains apparaissent en rouge sur les cartes pages suivantes.

A noter que le lotissement situé au lieudit Derrière le Château a été intégralement pris en compte dans la consommation foncière (bien que tous les permis ne soient pas encore déposés) car le sol a été aménagé fin 2021 (voirie, stationnements, etc.) et ne peut plus retrouver sa vocation agricole. A noter que les permis autorisés en 2022 et 2023 concernent essentiellement des lots du Clos du Château.

Au total, l'artificialisation des terres entre 2010 et 2023 peut être estimée à 7,30 ha dont 5,80 ha en extension. Le lotissement du Clos du Château à lui seul a consommé 2,40 ha.

La consommation foncière a été confirmée après analyse des vues aériennes (ancien chemin de Vinsobres, traverse du Devès, etc.) où les terrassements, voire les constructions apparaissent d'ores et déjà.

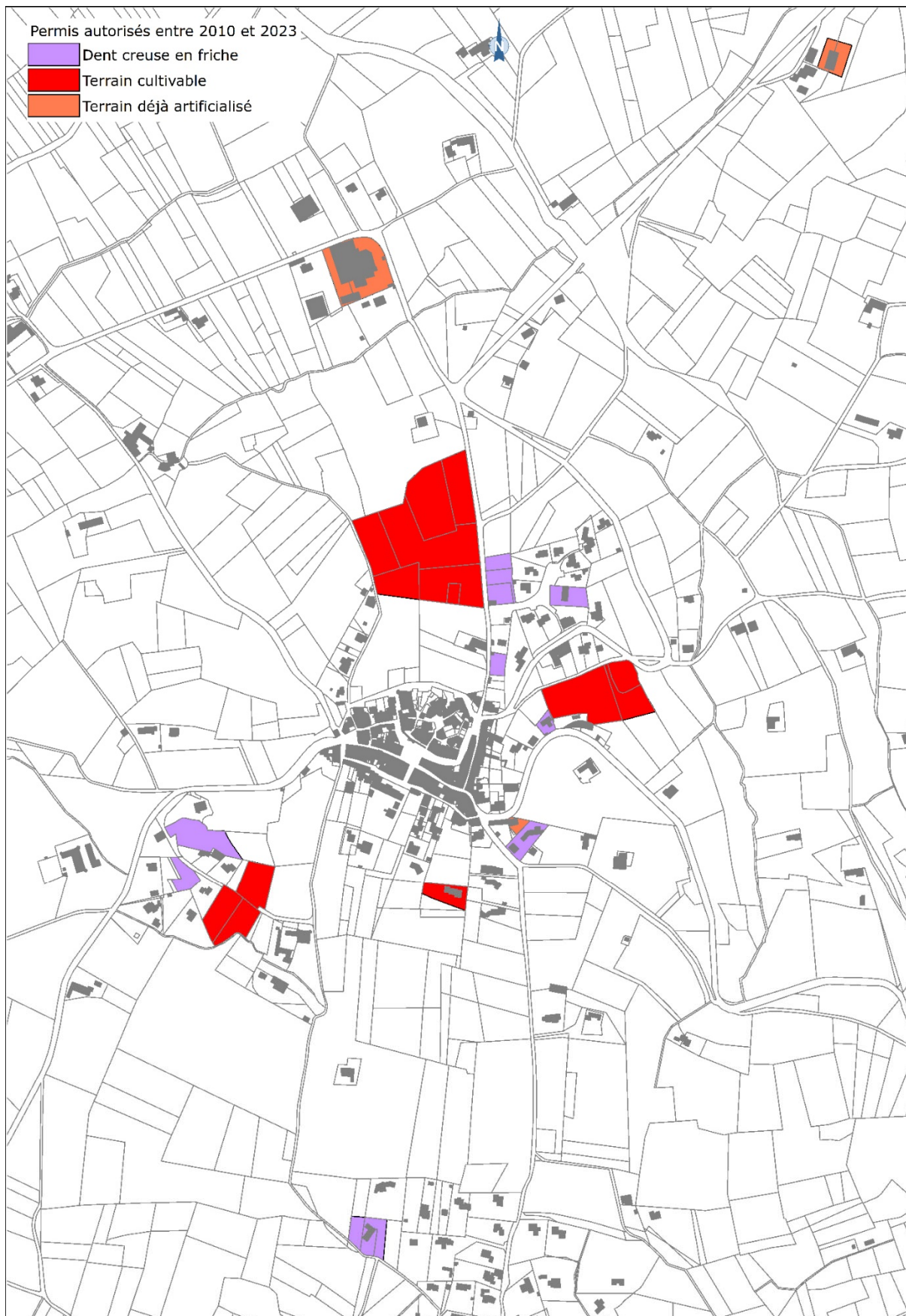




Analyse des permis déposés entre 2010 et 2023

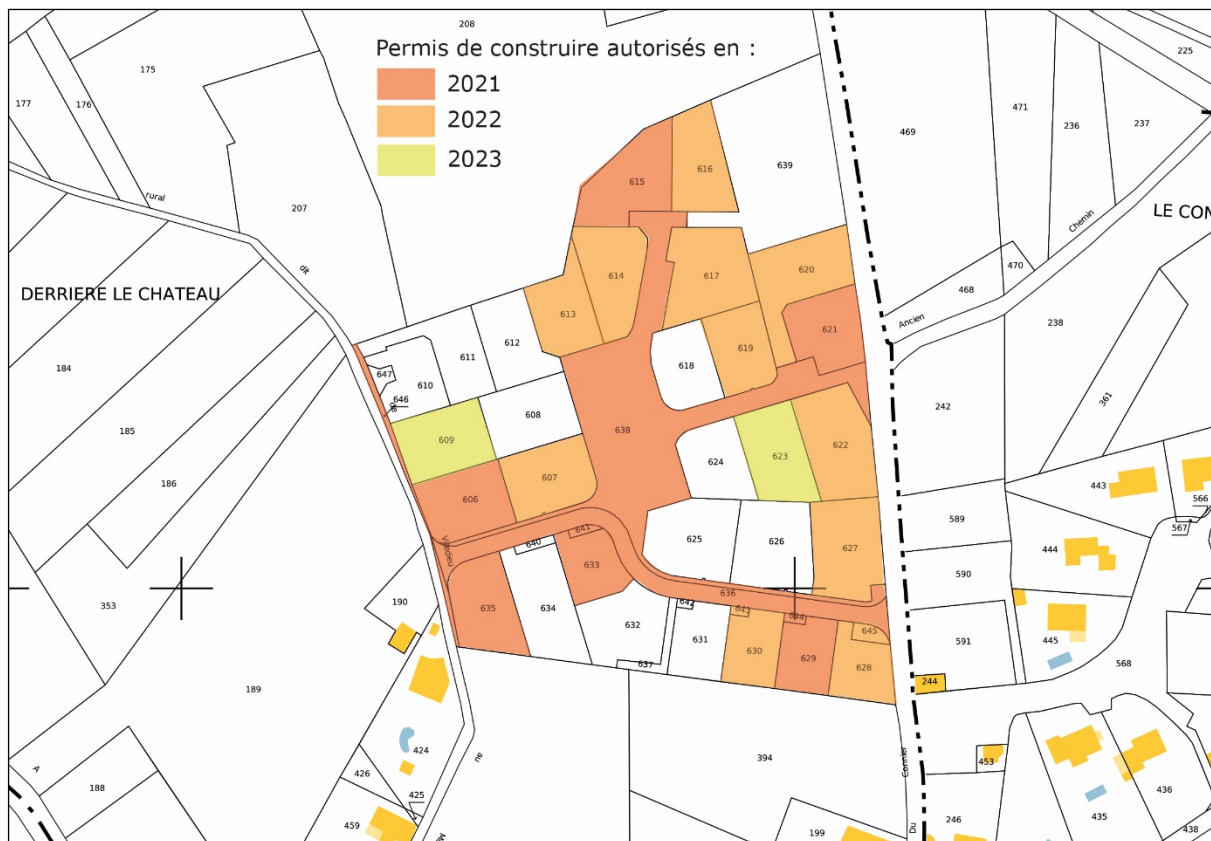


Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Zoom sur les permis autorisés entre 2010 et 2023





Les permis sur le Clos du Château en avril 2023

LES BESOINS FONCIERS EXPRIMÉS DANS LE PADD

Les besoins fonciers estimés dans les 10-12 prochaines années sont les suivants :

- Logements : Environ 2,10 ha à des fins de logements diversifiés (les villas pourront se faire en comblement de dents creuses)
- Aires de stationnements (autour du village pour les habitants et entrée de ville pour les visiteurs) : Environ de 0,50 ha
- Economie agro-alimentaire et station de traitement des eaux usées phytosanitaires : Autour de 0,65 ha

Si les aires de stationnement nécessiteront un règlement adapté, il ne s'agit pas à proprement parler « d'artificialisation » des sols. En effet, il est attendu sur les différents sites retenus une intervention « douce », des « aménagements paysagers ». A l'exception de contraintes techniques (type rampe), aucun aménagement imperméable n'est projeté.

De plus, la station de traitement des eaux usées phytosanitaires répond à un strict besoin agricole et n'artificialise pas de sols.

JUSTIFICATION DES EXTENSIONS

ANALYSE DE LA CAPACITE RESIDUELLE DU PLU EN VIGUEUR

L'analyse croisée du PLU (ses zones U et AU) et de la consommation foncière (projets d'ores et déjà actés et en cours, indépendamment du cadastre) permet de mettre en évidence le potentiel urbanisable théorique du PLU.



Deux types de parcelles apparaissent :

- Celles situées en zones U et 1AUc (derrière le Château) qui s'apparentent à des dents creuses. Si le lotissement de la zone 1AUc a été intégré dans la consommation foncière / artificialisation des sols (cf. chapitre précédent), tous les lots ne sont pas pourvus pour l'heure. Il demeure donc un potentiel de densification (villas exclusivement).
- Celles situées en limite de zones U (ancien chemin de Vinsobres et quartier Les Roquas) et en zones AU en limite d'agglomération qui correspondent à d'éventuelles extensions urbaines si les projets ont lieu.

Au total, le potentiel densifiable (dents creuses) est estimé à 1,53 ha. Le potentiel en logements est estimé à 20 (dont 11 lots du lotissement Clos Sous le Château). Ce seront exclusivement des villas. Il n'y a pas de site pouvant accueillir du petit collectif ou de la villas mitoyennes.

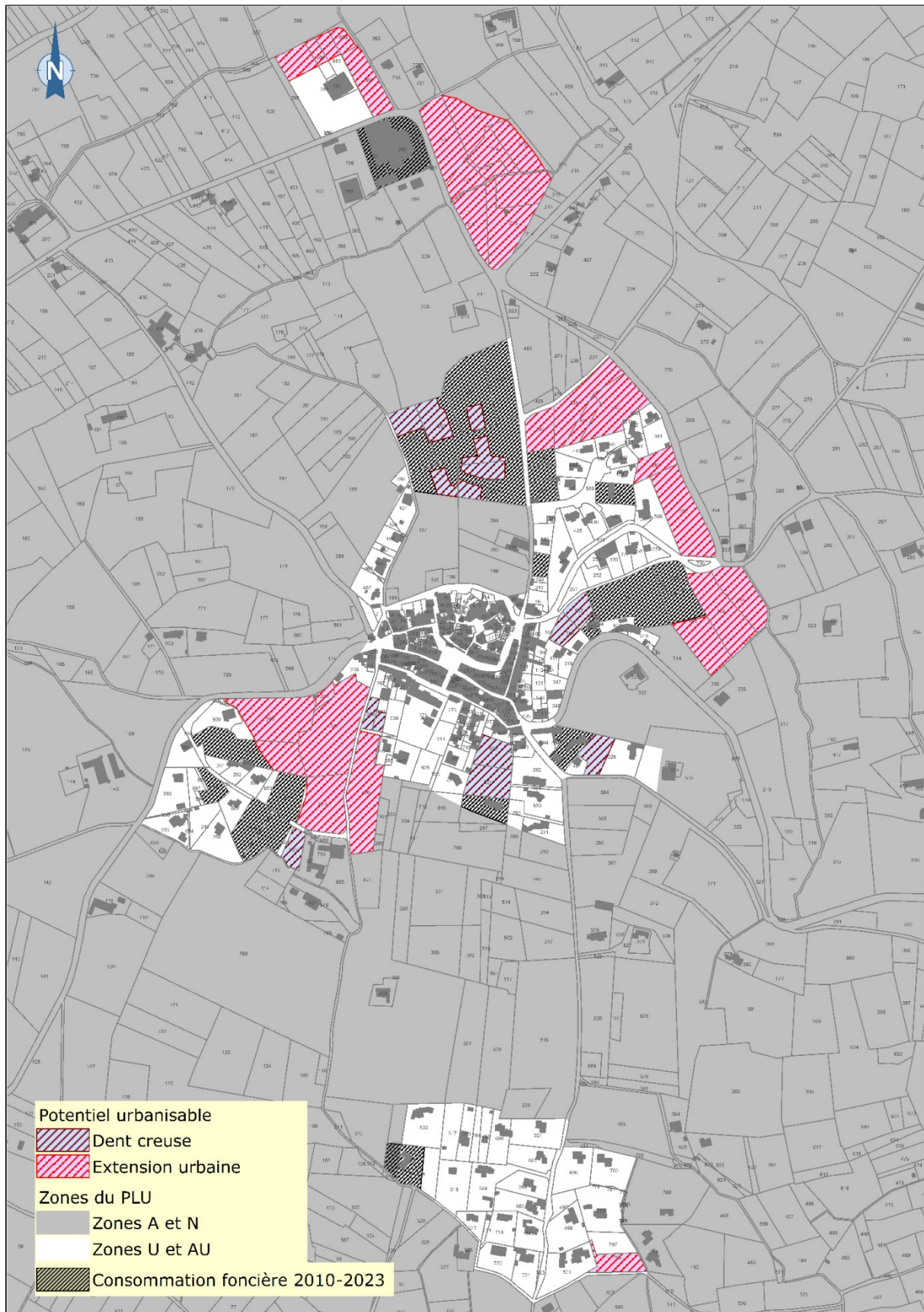
Pour leur part, les zones urbaines ou à urbaniser considérées en extension urbaine s'étendent sur 5,08 ha. En tenant compte d'une densité de 20 logt/ha prônée par le SCoT, le potentiel urbanisable serait de 102 logements.

Avec 121 logements potentiels au PLU, les besoins pour les 10-12 prochaines années exprimés dans le PADD seraient dépassés. Il résulte de cette analyse une réduction à venir du potentiel constructible et donc des zones U et AU du PLU.

Concernant les zones à vocation économique (zones AUa), le potentiel urbanisable est estimé à 0,57 ha autour du bâtiment technique de la cave (la partie au nord est à l'étude pour accueillir une station de traitement des eaux usées phytosanitaires) et à 2,06 ha sur la zone AUa route de Mirabel. Au total, le foncier disponible est de 2,63 ha ce qui dépasse les besoins en fonciers estimés au PADD.



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Le potentiel foncier du PLU en vigueur, avant révision générale





ANALYSE DES BESOINS EN EXTENSION

L'analyse des dents creuses n'a pas mis en évidence d'espaces suffisants pour répondre aux besoins suivants :

- Environ 2,10 ha pour des logements sous forme d'appartements ou de villas mitoyennes
- Environ de 0,50 ha pour des aires de stationnements stratégiquement localisées (autour du village pour les habitants et entrée de ville pour les visiteurs)
- Environ 0,65 ha pour des bâtiments d'économie agro-alimentaire et station de traitement des eaux usées phytosanitaires

Il est donc nécessaire d'étendre l'enveloppe urbanisée existante. Aussi, le parti retenu est le suivant :

- Maintien des zones AU sur le plateau du Devès pour accueillir des opérations de logements mais avec une ouverture à l'urbanisation échelonnée. La zone à urbaniser réglementée couvrira moins de 0,55 ha et la zone à urbaniser stricte moins de 2,00 ha. Il sera nécessaire de travailler l'implantation paysagère des futures opérations pour ne pas impacter la silhouette du village (densités et reculs à étudier au plus juste).
- Suppression des zones AU à des fins de logements en sortie de ville Est (de part et d'autre de la RD 7) et le long du chemin du Connier, le besoin en logements ne justifiant pas de les maintenir.
- Maintien d'un secteur agro-alimentaire au nord de la cave coopérative (actuelle zone AUa) avec un potentiel foncier de 0,57 ha
- Suppression de la zone AUa route de Mirabel, les besoins économiques et le SCoT en vigueur ne permettant pas de conserver cette zone

En outre, il faudra prévoir deux sites sur environ 0,50 ha pour répondre aux besoins en stationnement sans pour autant artificialiser les sols (aires paysagères).

Au total, l'extension de la tâche urbanisée dans les 10-12 prochaines années est estimée à 3,12 ha (si la zone 2AU sur le plateau du Devès est ouverte à l'urbanisation) contre 5,80 ha d'extension ces 10-12 dernières années.