

**ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE À LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE VILLEDIEU.**

2eme enquête publique

20 février – 22 mars 2024

siège de l'enquête :

mairie de Villedieu

hôtel de ville

12, place de la libération

84110 VILLEDIEU

**RAPPORT,
CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

10 avril 2024

Table des matières

1ERE PARTIE - RAPPORT.....	3
1 Généralités.....	3
1.1 Objet de l'enquête.....	3
1.2 Présentation du projet.....	4
1.3 Composition du dossier d'enquête.....	10
2 Organisation de l'enquête.....	11
2.1 Préparation.....	11
2.2 Publicité de l'enquête et information du public.....	12
3 Déroulement de l'enquête.....	13
3.1 Période de l'enquête – permanences.....	13
3.2 Conditions générales de travail.....	13
3.3 Participation et observations du public.....	13
3.4 Remise du rapport et des conclusions motivées.....	14
3.5 Bilan du déroulement de l'enquête.....	14
4 Synthèse des avis émis sur le projet.....	14
4.1 Observations des personnes publiques associées et organismes consultés.....	14
4.1.1 - Caractéristiques des avis et observations.....	15
4.1.2 - Réponses apportées aux observations.....	15
4.2 Observations du public.....	20
4.2.1 - Caractéristiques des observations et propositions du public.....	20
4.2.2 - Réponses apportées aux observations du public.....	21
2EME PARTIE.....	24
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	24
1 Conclusions.....	24
1.1 L'objet de l'enquête.....	24
1.2 Les objectifs et enjeux du projet.....	24
1.3 Le déroulement de l'enquête.....	25
1.3.1 L'organisation de l'enquête publique.....	25
1.3.2 Le dossier d'enquête.....	25
1.3.3 La participation du public.....	25
1.4 Analyse et appréciation du projet.....	26
1.4.1 la compatibilité avec les documents de niveau supérieur.....	26
1.4.2 Les évolutions introduites par le projet de PLU.....	26
1.4.3 appréciation générale du projet.....	31
2 AVIS.....	32
Annexes.....	33

1ERE PARTIE - RAPPORT

1 Généralités

1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique prescrite du 20 février au vendredi 22 mars 2024 avait pour objet d'assurer l'information et la participation du public sur le projet de révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) de Villedieu.

Cette enquête porte sur le même objet que lors de la première enquête qui s'est tenue du mardi 14 novembre 2023 au vendredi 15 décembre 2023. Cette seconde enquête publique a été prescrite en raison d'un défaut de publicité durant la première enquête publique.

Cadre juridique

Responsable de projet

M. Joël BOUFFIES, Maire de Villedieu.

Autorité organisatrice de l'enquête

M. le Maire de Villedieu.

Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E24000005/84 en date du 12 janvier 2024 et sur demande de M. le Maire de Villedieu, M. le Président du Tribunal administratif de Nîmes m'a désigné pour procéder à cette enquête publique.

Fondements juridiques du projet

La révision du PLU de Villedieu est encadrée au plan juridique par des textes législatifs et réglementaires qui concernent la procédure d'enquête publique et ce type de projet.

Textes régissant l'enquête publique :

- Code de l'environnement : articles L123-1 et suivants, et notamment l'article L123-2 relatif au champ d'application de l'enquête publique ; articles R123-1 et suivants, et notamment l'article R123-8 relatif au contenu du dossier d'enquête publique.

- Arrêté municipal n°03-2024 en date du 16 janvier 2024

Textes régissant la révision du PLU

- Code de l'urbanisme : articles L153-31 et suivants ainsi que R153-11 et suivants.

➤ **Décision pouvant être prise à l'issue de l'enquête publique**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision générale du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis pour approbation au conseil municipal de la commune de Villedieu.

1.2 PRÉSENTATION DU PROJET

➤ **Localisation**

La commune de Villedieu est située à l'extrémité nord du département de Vaucluse, en limite de celui de la Drôme. Elle bénéficie de l'influence du chef-lieu de canton qu'est Vaison-la-Romaine situé à 9 km vers l'est mais aussi de Valréas, à 9 km vers le nord-ouest.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 1 138 hectares. Il s'agit d'une commune rurale. L'agriculture constitue le secteur d'activité le plus important; elle marque fortement le paysage. L'urbanisation de Villedieu reste concentrée aux alentours immédiats du village historique situé dans la partie ouest du territoire. Seul le quartier du Boinan se trouve plus au sud tandis que de nombreux bâtiments sont isolés dans la plaine agricole. Le territoire est longé au nord par l'Eygues.

La population diminue depuis plus de 15 ans : de 506 habitants en 2008 à 483 en 2020.¹

➤ **Objectifs de la révision générale du PLU**

La commune de Villedieu dispose d'un PLU approuvé le 12/01/2007.

Les objectifs de la révision générale du PLU ont été définis par délibération du conseil municipal de Villedieu en date du 31/05/2021 ; ils portent sur les points suivants :

1. Mettre à jour le PLU pour prendre en compte les nouvelles lois qui ont modifié les codes de l'urbanisme et de l'environnement, et tenir compte de l'évolution du contexte territorial (Schéma de Cohérence Territoriale, etc.).

2. Adopter et maîtriser le développement de la commune en recherchant un équilibre entre le renouvellement urbain, la densification de l'habitat et l'ouverture à l'urbanisme de secteurs à enjeux

3. Préserver les espaces naturels et agricoles (notamment la viticulture) qui contribuent à l'attractivité de la commune en définissant une limite de l'agglomération pour lutter contre l'étalement urbain.

La révision du PLU constitue pour la commune l'opportunité de conduire une réflexion sur l'évolution attendue du territoire communal à moyen terme, en intégrant, le plus en amont possible, les enjeux énoncés aux articles L.101-1 et 101-2 du Code de l'urbanisme.

1 Chiffre Insee- dossier complet paru le 14 /11/2023

➤ **Le contenu du PLU**

Les enjeux identifiés dans le rapport de présentation

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement figurant dans le rapport de présentation ont mis en évidence plusieurs enjeux forts sur le territoire :

1. La nécessité de valoriser le village historique, doté d'un patrimoine remarquable. Cela passe par l'amélioration nécessaire de l'espace public, des zones de stationnement, l'enfouissement des réseaux aériens, la limitation des éléments accolés aux façades, etc. La commune a d'ailleurs lancé en parallèle du PLU une étude spécifique sur cette mise en valeur du cœur de village.

2. Les difficultés de stationnement sont une réalité dans la commune. Les aires de stationnement deviennent insuffisantes d'avril à octobre, période touristique. 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 en cours à ce sujet.

3. Le développement urbain, ces dernières années, a généré plusieurs contraintes : absence de maillage routier public, impact paysager, etc, sans pour autant permettre l'arrivée de nouvelles familles (l'augmentation des résidences secondaires est importante). Les dernières évolutions du PLU n'ont pas assez pris en compte les enjeux paysagers du territoire.

4. Le PLU actuel ne permet pas de satisfaire pleinement les 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.

Les deux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

- valoriser et faire vivre le village historique et ses extensions du XIXe,
- permettre l'accueil de nouvelles familles à l'année en tenant compte des enjeux paysagers autour du village,
- 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 :

- répondre aux besoins des exploitants agricoles et conforter une activité agricole respectueuse de l'environnement,
- prendre en compte les besoins inhérents aux habitations existantes tout en protégeant le patrimoine bâti et paysager,
- préserver les espaces naturels ainsi que les trames vertes, bleues et noires.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans le PLU

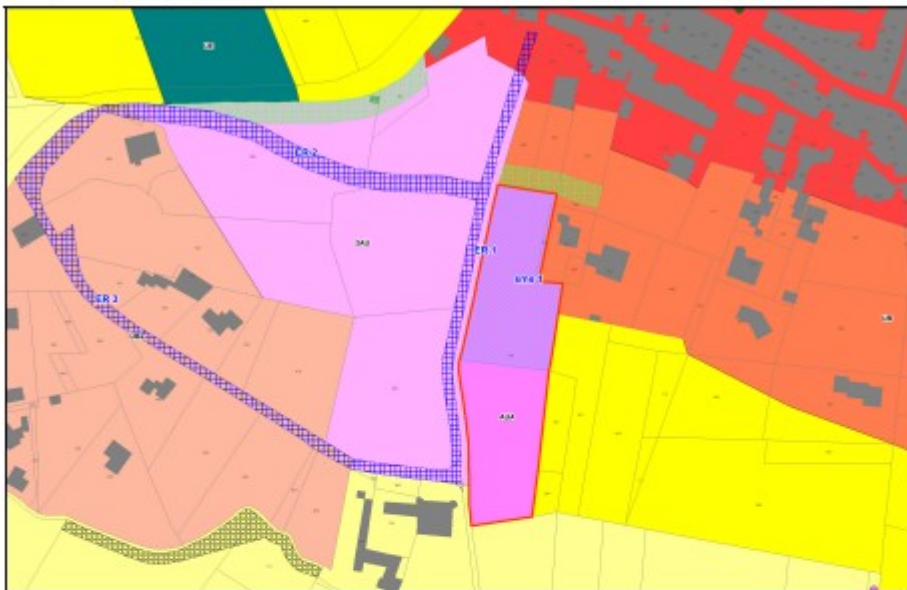
Des OAP destinées à exposer les ambitions et la stratégie de la collectivité locale en terme d'aménagement sont prévues.

➤ L'orientation sectorielle sur le plateau du Deves (voir les cartes et photos ci-après)

Elle concerne la zone AUA qui s'étend sur 5 490 m² entre le chemin du Devès à l'ouest et le centre ville à l'est. Elle est bordée au nord par la rue des Ecoles.

Le site est divisé en deux parties, la commune de Villedieu ayant acquis la partie nord pour y créer des logements diversifiés de type appartement.

Le site est en friche depuis plusieurs années, zone à urbaniser au PLU en vigueur. Il surplombe le chemin du Devès et la zone 2AU à l'ouest, elle aussi inscrite en zone à urbaniser au PLU en vigueur.



La zone AUA



Photos du site

L'orientation d'aménagement prévoit les mesures suivantes pour la zone AUA. (voir schéma ci-après).

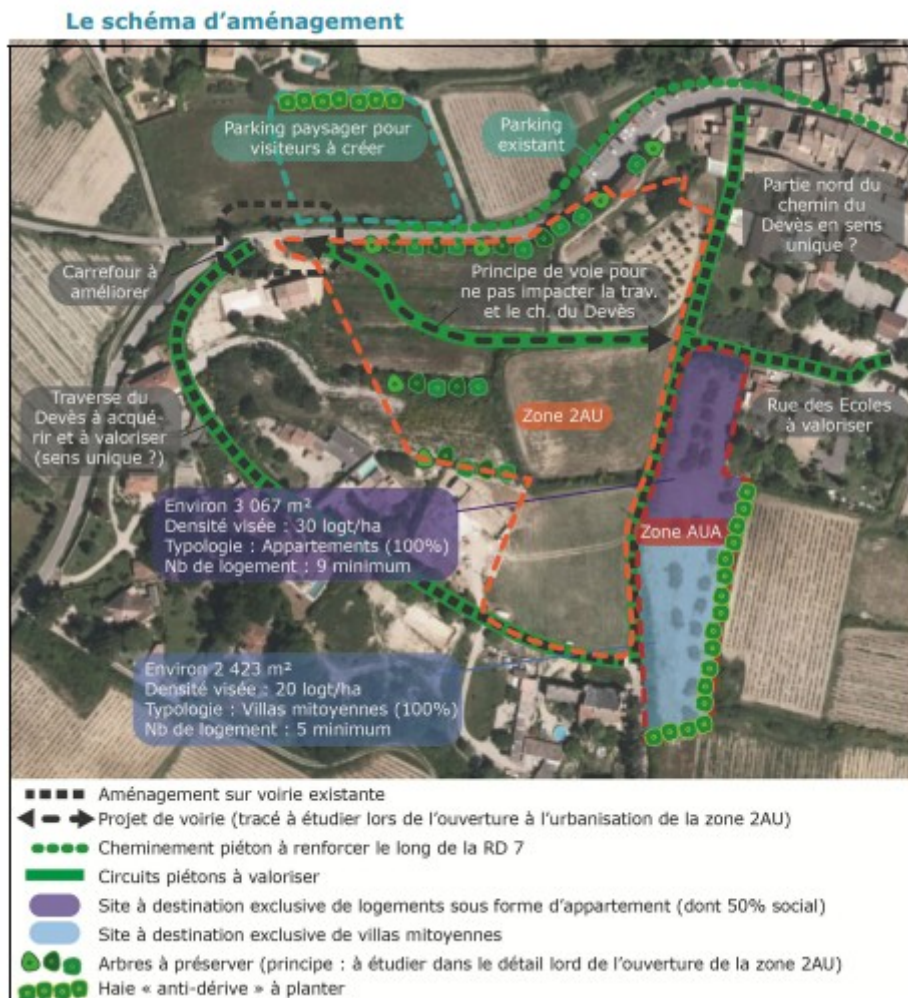
Toute la partie nord du site est dévolue à du logement sous forme de logements collectifs.

Au moins 50% de ces logements doivent être sociaux.

Pour la partie sud, sont seules autorisées des villas mitoyennes.

Même si pour desservir la zone AUA et la quinzaine de logements attendus, la voirie (chemin du Devès) est considérée comme suffisante, la commune envisage cependant différents aménagements pour alléger la trafic routier dans ce secteur qui passeraient par la création de nouvelles voies, l'amélioration de la voirie existante et la réalisation d'un parking paysager.

La zone à urbaniser 2AU serait ouverte à l'urbanisation 6 ans après l'approbation du PLU et après la réalisation de différentes études (étude d'aménagement d'ensemble, étude hydraulique du site, étude de la desserte du site et du plateau).



➤ L'orientation d'aménagement visant à la création d'un secteur agro-alimentaire autour de la cave coopérative (voir carte ci-après)

La cave coopérative de Villedieu se situe au nord du territoire, le long de la RD 75.

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), de pérenniser des activités agro-alimentaires locales (service aux agriculteurs pour mettre leurs produits sous emballage (olives...) et de faciliter la vente en circuits courts.

Le secteur choisi permettrait de regrouper ces activités de transformation de produits de première nécessité ou autres, en continuité de la cave coopérative.



➤ L'orientation thématique sur les trames verte, bleue et noire

Cette orientation d'aménagement thématique s'appuie sur un état initial et l'identification d'un certain nombre d'enjeux.

Elle vise à inscrire les futurs projets d'aménagement et de construction dans une démarche de connaissance du milieu et d'assurer un développement des continuités vertes et bleues.

Pour être intégrés dans le "réseau écologique" de la commune, les futurs projets devront :

- prendre en compte l'aspect paysager, en amont du projet,
- intégrer la trame verte et bleue du territoire, voire la renforcer,
- favoriser la diversité des essences et l'emploi d'espèces locales,
- bannir les plantes envahissantes.

➤ La disposition thématique relative aux transports et déplacements

Le réseau viaire de la commune s'appuie (voir schéma ci-après) sur quatre voies départementales secondaires, de type rural. Il n'y a pas de grande voie de transit traversant le territoire.



Un certain nombre d'améliorations sont envisagées afin d'assurer une meilleure circulation automobile sur le territoire de la commune ; elles concernent surtout le plateau du Devès (cf. orientation sectorielle) mais aussi quelques sites aux abords du village :

- acquisition de la traverse du Devès avec un passage en sens unique pour "soulager " le chemin du Devès et éviter les croisements dans sa partie nord,
- étude de la création d'une voie d'accès au plateau du Devès depuis la RD 7,
- amélioration de plusieurs carrefours et rues,
- création d'un parking paysager en entrée de ville ouest, au nord de la RD 7, pour les visiteurs et d'un parking paysager au nord du village pour les résidents du village.

Par ailleurs, sont envisagés divers travaux visant à améliorer les déplacements piétons. Ces projets visent notamment à prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite ainsi qu'à limiter l'éclairage dans les chemins qui ne sont pas particulièrement fréquentés de nuit.

1.3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête publique est inchangé par rapport à celui de la première enquête publique (à l'exception de l'arrêté d'organisation de l'enquête publique, acte pris spécifiquement pour cette seconde enquête); il a été constitué conformément aux dispositions de l'article R 123-8 du code de l'environnement.

La liste des différentes pièces est énumérée dans la notice non technique relative à cette enquête.

Le dossier d'enquête publique est composé des documents suivants :

- le dossier du Plan local d'Urbanisme de Villedieu arrêté le 1/06/2023 comprenant
 - les pièces de procédure (arrêtés municipaux relatifs à la révision du PLU),
 - le rapport de présentation comprenant notamment une évaluation environnementale et un résumé non technique,
 - le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
 - les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
 - le règlement,
 - des annexes.
- l'avis de l'autorité environnementale (MRAE) du 9 octobre 2023 et la réponse du maire de Villedieu du 10 octobre 2023
- la mention des textes qui régissent l'enquête publique et l'insertion de cette enquête dans la procédure
- les avis émis par les Personnes Publiques Associées
- le bilan de la concertation organisée par le responsable de projet
- la mention "état néant" des autres autorisations liées à la révision du PLU.

2 Organisation de l'enquête

2.1 PRÉPARATION

➤ *Élaboration du projet de révision générale du PLU*

La procédure de révision s'est déroulée suivant les étapes ci-après :

la phase d'élaboration du PLU révisé et la concertation

- décision du conseil municipal de mettre en révision le PLU : 31/05/2021,
- réunions d'échange et de concertation avec les personnes publiques associées: 23/11/2023, 24/02/2022, 11/10/2022, 06/03/2023:
- réunions publiques avec la population : 16/12/2021, 17/03/2022, 9/06/2022, 18/11/2022,
- réunion spécifique avec les exploitants agricoles : 22/03/2022
- délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU :1/06/2023

la phase d'approbation du PLU révisé

- la consultation des Personnes publiques associées (PPA) et de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE).

Le dossier de révision du PLU a été notifié par la commune de Villedieu aux PPA mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-8 du code de l'urbanisme et la MRAE a été saisie pour avis.

- le lancement de la procédure d'enquête publique

Les modalités d'organisation de cette seconde enquête publique ont été définies en concertation entre l'autorité organisatrice de l'enquête, M Joël BOUFFIES, maire de Villedieu et moi-même. Les dates de l'enquête et des permanences ont été fixées d'un commun accord.

L'arrêté n°03-2024 en date du 16 janvier 2024 pris par M. le Maire de Villedieu ordonne et organise l'ouverture d'une seconde enquête publique sur le projet de révision du PLU.

Il précise notamment l'objet de l'enquête, la décision pouvant être prise à l'issue de l'enquête, les nom et qualité du commissaire enquêteur désigné par le Président du TA de Nîmes², les dates et la durée de l'enquête, les modalités de publication de l'avis au public, de consultation du dossier d'enquête sur support papier et sur internet, de transmission, consultation et accessibilité des observations et propositions du public (sur les registres d'enquête, au cours d'une permanence, par voies postale et électronique), les conditions de communicabilité du dossier d'enquête et des observations du public, les modalités de consultation du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête.

2 Cf 1-2

➤ **Avis d'enquête**

L'avis d'enquête reprend les éléments de l'arrêté municipal du 16 janvier 2024.

Cet avis mentionne la prescription de l'enquête publique et fournit les éléments calendaires relatifs à ladite enquête, à savoir notamment :

- la nature de l'enquête,
- les dates d'ouverture et de clôture de cette enquête,
- les dates de permanence du commissaire enquêteur.

➤ **Entretien avec le responsable de projet et visite sur site**

Compte tenu que je m'étais entretenu avec M. le Maire de Villedieu le 2 octobre 2023 en mairie de Villedieu et que le dossier est identique à celui de la première enquête publique, je n'ai pas eu de nouvel entretien avec le responsable de projet.

Une visite sur site s'était déroulée le 2 octobre 2023. Cette visite m'avait permis de disposer d'informations complémentaires sur la nature du projet, de visualiser les secteurs concernés par la révision du PLU et d'identifier les enjeux les plus significatifs de ce projet.

➤ **Vérifications et tâches préalables**

Avant que ne débute la seconde enquête publique, j'ai procédé aux opérations suivantes :

- vérification de la complétude du dossier d'enquête publique,
- vérification de l'affichage de l'avis d'enquête (en mairie de Villedieu et sur certains sites de la commune) et de la 1ère parution dans la presse,
- ouverture et paraphe du registre d'enquête sous forme papier et numérique,
- reconnaissance de la salle prévue pour l'accueil du public et de la mise à disposition d'un ordinateur destiné à la consultation par le public des documents numérisés relatifs à l'enquête.

2.2 PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE ET INFORMATION DU PUBLIC

➤ **Publication de l'avis de l'enquête publique**

L'avis au public a été publié avant l'ouverture de l'enquête dans 2 quotidiens régionaux "Vaucluse matin" (édition du 30 janvier 2024) et "La Provence" (édition du 31 janvier 2024).

Cet avis a été republié dans les deux mêmes quotidiens régionaux le 22 février soit dans les 8 premiers jours, délais prescrit par le code de l'environnement.

➤ **Affichage et publication sur internet**

Les dispositions réglementaires de l'article R.123-11 du code de l'environnement ont été respectées : affichage de l'avis d'enquête 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, affichage maintenu pendant la durée de l'enquête.

Au cours de mes déplacements et des permanences que j'ai assurées, j'ai pu constater la présence de l'affichage relatif à cette enquête publiques dans les différents lieux prévus.

Le compte-rendu d'affichage par le responsable de projet m'a été transmis le 2 avril 2024.³

Une information relative à l'enquête publique a également été réalisée sur le site internet de la ville de Villedieu (rubrique urbanisme).

3 Cf annexe

➤ **Mise à disposition du dossier et des registres d'enquête**

Le dossier d'enquête publique et un registre d'enquête publique (sous format papier et format numérique) ont été mis à disposition du public, au siège de l'enquête publique en mairie de Villedieu, conformément à l'arrêté municipal du 16 janvier 2024 .

Le dossier d'enquête était accessible sous forme dématérialisée :

- sur un poste informatique mis à la disposition du public en mairie de Villedieu,
- via le site "démocratie-directe", support du registre d'enquête numérique,
- via le site internet de la mairie de Villedieu (notamment rubrique Urbanisme).

Les dossiers et les registres d'enquête ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique aux heures d'ouverture au public au siège de l'enquête publique.

Aucune demande de communication du dossier d'enquête formulée avant l'ouverture de l'enquête n'a été portée à ma connaissance.

3 Déroutement de l'enquête

3.1 PÉRIODE DE L'ENQUÊTE – PERMANENCES

➤ **Durée de l'enquête**

Cette seconde enquête publique s'est donc déroulée sur 32 jours consécutifs. Elle a été ouverte du mardi 20 février 2024 à 9h00 au vendredi 22 mars 2024 à 13h.

➤ **Permanences**

J'ai été présent en mairie de Villedieu, aux jours et heures annoncés, à savoir:

- le mardi 20 février 2024 de 9h00 à 13h,
- le vendredi 22 mars 2024 de 9h à 13h.

➤ **Clôture de l'enquête**

La boîte de messagerie liée au registre numérique a été fermée le vendredi 22 mars 2024 à 13h et j'ai clos le registre d'enquête papier à l'issue de ma dernière permanence.

3.2 CONDITIONS GÉNÉRALES DE TRAVAIL

J'ai bénéficié de bonnes conditions d'accueil et de travail de la part de la mairie de Villedieu.

3.3 PARTICIPATION ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat calme. Je n'ai constaté ni n'ai eu connaissance d'aucune entrave de nature à gêner la participation du public.

La durée de l'enquête et le nombre des permanences ont permis à toute personne souhaitant s'exprimer, de consulter le dossier, de présenter ses propres observations, de formuler des propositions et des critiques, et de rencontrer le commissaire enquêteur.

Cette seconde enquête publique a donné lieu à trois observations complémentaires à celles produites lors de la première enquête.

Les 3 observations recensées sur les registres d'enquête publique se répartissent en:

- 1 observation rédigée sur le registre d'enquête papier,
- 2 observations portées sur le registre d'enquête publique dématérialisé (dont 1 transmise également par courrier).

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai communiqué au responsable de projet les observations consignées dans un procès-verbal de synthèse.⁴

Cette formalité à accomplir dans les 8 jours de la clôture de l'enquête a été réalisée le 27 Mars 2024.

Le mémoire en réponse du responsable de projet daté du 5 avril 2024 m'a été adressé par message électronique.⁵

3.4 REMISE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS MOTIVÉES

Mon rapport et mes conclusions motivées accompagnés de mon avis ont été transmis le 10 avril 2024 à :

- M. le Maire de Villedieu sous format numérique
- M. le Président du Tribunal administratif de Nîmes, sous format numérique,
- M le Préfet de Vaucluse (formalité à accomplir sur ma demande par la mairie de Villedieu).

3.5 BILAN DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le public a disposé d'un dossier d'enquête apportant une information générale, accessible et suffisante pour apprécier le projet qui lui a été soumis et porter un avis éclairé.

Il a eu la faculté de participer sans entrave à l'enquête publique, dans un climat serein.

L'organisation et le déroulement de l'enquête publique ont respecté les dispositions réglementaires régissant l'enquête publique et celles de l'arrêté fixant les conditions particulières de son déroulement.

4 Synthèse des avis émis sur le projet

4.1 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET ORGANISMES CONSULTÉS

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU, les différentes personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-8 du code de l'urbanisme ont été consultées. Les avis suivants ont été formulés :

- Mme la Préfète de Vaucluse - Direction départementale des Territoires - 1^{er} septembre 2023 : avis favorable assorti de réserves,
- M. le Président de la Communauté de communes Baronnies en Drôme Provençale -10 août 2023 : avis favorable
- M. le Président de la Communauté de communes "Vaison-Ventoux" - délibération de la commission aménagement du territoire - 12 juillet 2023 : avis favorable assorti de points de vigilance et de recommandations,

4 Cf- annexe

5 Cf- annexe

- M. le Président de la Chambre d'Agriculture de Vaucluse - 6 août 2023 : avis réservé,
- M le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse -27 juin 2023 : avis favorable, avec une observation de forme,
- Mme la Présidente de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat - 18 août 2023 : avis favorable, avec une observation de forme,
- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers(CDPNAF) - 6 juillet 2023 : avis favorable sur certains points du projet, absence d'avis explicite et conclusif sur un point du projet et avis défavorable sur un autre point du projet.

S'agissant de l'avis de l'autorité environnementale, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) PACA, dans sa décision n°2023 A PACA 47/3523 du 9 octobre 2023 a formulé un certain nombre de recommandations .

4.1.1 - Caractéristiques des avis et observations.

Les avis des Personnes publiques associées et de la MRAE mettent en évidence des observations et recommandations portant essentiellement sur les sujets suivants :

- le zonage et plus particulièrement la pertinence de la zone 2AU au regard du besoin en logements et de l'objectif de réduction de la progression des résidences secondaires fixée par le SCOT, la délimitation de la zone agricole et plus particulièrement de la zone AP,
- les STECAL Aa et Ah ainsi que le changement de destination d'un bâtiment envisagé au sein de la zone agricole,
- le règlement écrit et le règlement graphique notamment s'agissant de:
 - . la prise en compte du risque feu de forêt et inondation,
 - . l'aptitude des sols à l'assainissement autonome,
 - . précisions et modifications rédactionnelles à apporter.

4.1.2 - Réponses apportées aux observations

La réponse de M le Maire de Villedieu aux observations des personnes publiques associées et de la MRAE ⁶a été apportée lors de la première enquête relative à ce projet de révision générale du PLU ; mes commentaires figurent dans les tableaux ci-après.

Aucun complément à ses écrits n'a été apporté par le responsable de projet lors de la seconde enquête publique.

Acronymes :

RdP: Rapport de présentation; PADD: Projet d'Aménagement et de Développement Durables {PADD}; OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation ; RE : Règlement écrit ; RG : Règlement graphique ; A : Annexes ; SUP : servitude d'utilité publique

6 Réponse inchangée par rapport à la première enquête publique

Observations des personnes publiques associées		Réponses de M le Maire de Villedieu
PROJET URBAIN		
Préfète	<i>-RdP et RE : amender le règlement écrit pour favoriser les formes urbaines plus compactes au sein des formes urbaines...</i>	Non : Les zones urbaines existantes sont déjà denses et les règles imposées (R+1, retrait de 2 m, etc). n'interdisent pas des opérations denses. Au regard des enjeux paysagers, il n'est pas souhaitable d'augmenter les hauteurs
Préfète	<i>-RdP et RE : amender le règlement écrit pour y intégrer la déclinaison de l'OAP de la zone AUA</i>	Oui
Préfète	<i>- RP, RE, RG, et /ou OAP :en cohérence avec le SCOT visant le réinvestissement prioritaire des zones déjà bâties, le maintien de la zone 2AU n'apparaît pas nécessaire. Dans l'hypothèse ou la zone 2AU serait maintenue, elle ne pourra être strictement ouverte à l'urbanisation qu'après la réalisation des logements prévus au sein des zones U et AUA.</i>	Oui : la zone est maintenue mais son caractère inconstructible sera renforcé via l'OAP.
CCVV	<i>RE et OAP, la définition des objectifs et des surfaces en zone 2AU pourrait être mieux précisée pour s'assurer de l'atteinte des objectifs vertueux visés par la commune, particulièrement en matière d'accueil de familles résidentes à l'année</i>	Oui
CA	<i>(RdP et RG) : Des maisons d'habitation, auparavant en secteur Ub, sont classées en Ap sur ce nouveau projet de PLU. Ces parcelles et ces constructions n'ont aucun lien avec l'agriculture. La Chambre d'agriculture demande « le reclassement en zone Ub de ces parcelles »</i>	Oui
Commentaires du commissaire-enquêteur		
<p>Je rejoins la position du responsable de projet avec les commentaires complémentaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il ne me paraît pas opportun de densifier davantage les parties urbaines, compte tenu de la nécessité notamment de limiter au minimum les impacts au plan paysager. - l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'apparaît pas, dans l'immédiat, indispensable ; il convient à mon avis de ne pas lancer l'urbanisation de cette zone avant un bilan du PLU révisé . - le secteur actuellement concerné par des habitations situées "derrière la Château" et classé en zone urbaine doit à mon sens être effectivement maintenu en zone urbaine et non pas faire partie de la zone Ap 		

Observations des personnes publiques associées		Réponses de M. le Maire de Villedieu
PROJET ÉCONOMIQUE		
CMA	<i>RdP : Intégrer les chiffres clefs au 01/01/2023 des activités artisanales situées sur la commune dans le diagnostic</i>	Oui
CCI	<i>RdP : Préciser qu'il y a 47 entreprises implantées sur le territoire (et non 17)</i>	Oui
Commentaire du commissaire-enquêteur		
Je rejoins la position du responsable de projet ; pas d'observation particulière.		
RISQUES ET PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT		
Préfète	RG : Cartographier les deux niveaux d' aléas feu de forêt(f2 et f3) en les mentionnant dans le règlement écrit (carte 4 ^e)	Oui
Préfète	RdP, RE et RG : -cartographier l'ensemble des vallats pour lequel le PPRI prescrit un retrait des constructions de 20 m de part et d'autre de l'axe, -modifier le paragraphe "cas particulier " des dispositions générales (PG 6.4) dont les prescriptions sont moins contraignantes que celles fixées par le PPRI (retrait de 10 m par rapport à l'axe des vallats non conforme au PPRI).	Oui
Préfète	RdP : Renforcer les informations relatives la connaissance du risque feu de forêt et sa prise en compte nécessitant d'amender la chapitre concerné	Oui
Préfète	RE: corriger page 19 du projet de règlement (PG 6.3) la date de référence au RDDECI (règlement départemental de défense extérieurs contre l'incendie) : 20 février 2019	Oui
Commentaire du commissaire-enquêteur		
Je rejoins la position du responsable de projet ; pas d'observation particulière.		

Observations des personnes publiques associées		Réponses de M. le Maire de Villedieu
GESTION DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES		
Préfète et CA	<i>RdP, RE et RG : Supprimer le STECAL Ah</i>	non, la commune souhaite accompagner l'agricultrice dans son projet.
Préfète, CDPEN AF et CA	<i>RdP, RE et RG : Supprimer le changement de destination (remise non cadastrée) envisagé pour la réalisation d'un gîte touristique</i>	Oui
CA	<i>RdP, OAP et RG : retirer le STECAL Aa qui implique la disparition complète d'une parcelle agricole actuellement cultivée.</i>	Non : sans cette parcelle, les activités agro-alimentaire avec le tissu agricole de Villedieu ne pourront s'implanter.
CA	<i>Rdp et RE : pour éviter la confusion avec les Zones Agricoles Protégées (ZAP) dénommer cette zone en précisant qu'il s'agit d'un sous-zonage A avec indice P faisant référence au terme paysager</i>	Oui
CA	<i>Rdp et RE: Intégrer la possibilité d'extension de bâtiments techniques existants en secteur Ap</i>	Oui
CA	<i>Rdp et RE : Abaisser la surface de plancher à 150 m² pour les constructions d'habitation en zone Aa</i>	Non
CA	<i>RdP et RE : dupliquer la rédaction de l'article AU.T2.9 à l'ensemble des zones, pour imposer et non pas recommander la plantation d'une haie végétale qui aura un rôle de haie « anti-dérive ».</i>	Oui
CA	<i>RdP et RE : Imposer un recul de 10 m de la limite séparative des constructions en zone AUA par rapport à la zone agricole et faire de même pour l'ensemble des zones aux articles U.T2.2 et A.T2.2 et N.T2.2 .</i>	Non (cela serait contraire aux demandes de l'Etat de densifier le secteur)
Commentaires du commissaire-enquêteur		
<p>Je rejoins la position du responsable de projet avec les commentaires complémentaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - j'émet un avis défavorable au changement de destination envisagé aux fins de gîte sur une parcelle très à l'écart de la tache urbaine de Villedieu - je suis favorable à la mise en place de ces deux STECAL, qui répondent chacun en ce qui les concerne à un besoin clairement identifié. 		

Observations des personnes publiques associées		Réponses de M. le Maire de Villedieu
DÉPLACEMENTS		
CA	<i>RdP, OAP, RE et RG : déplacer le parking (parcelle 725 située en zone UE) au nord de la RD7 dans la zone 2AU</i>	Non (les terrains n'appartiennent pas à la commune et seraient plus impactants en termes paysagers)
Commentaire du commissaire-enquêteur		
Je rejoins la position du responsable de projet.		
RÉSEAUX		
Préfète	<i>RdP et A : mettre à jour la pièce n°5C du PLU après aboutissement de la procédure d'actualisation du zonage d'assainissement.</i>	Oui mais la commune doit lancer les études dans les mois à venir au regard des budgets nécessaires.
Commentaire du commissaire-enquêteur		
Je rejoins la position du responsable de projet.		

DIVERS		
Préfète	<i>A : Mettre a jour les références législatives et réglementaires ainsi que la fiche de la SUP 14</i>	Oui
Préfète	<i>RG : Mentionner, dans le plan 4d, les mêmes références pour les emplacements réservés et secteurs de mixité sociale que pour le plan 4c</i>	Oui
Commentaire du commissaire-enquêteur		
Je rejoins la position du responsable de projet.		

Observations MRAE	Réponses de M le Maire de Villedieu
<i>Recommandation 1 : Compléter le dispositif de suivi du plan afin de le rendre pleinement opérationnel (état de référence, valeur cible, organisation et gouvernance)</i>	La Commune va enrichir le rapport de présentation sur ce point.
Observations MRAE	Réponses de M le Maire de Villedieu
<i>Recommandation 2 : Mieux justifier le calcul du besoin en logements identifié par le PLU et revoir les objectifs du nombre de</i>	Le projet communal est essentiellement axé sur le développement d'un projet dense en zone AUA (petit immeuble et villas mitoyennes) avec un pourcentage de mixité sociale. Ce projet a

<p><i>résidences secondaires en compatibilité avec la volonté, fixée par le ScoT, de diminuer fortement leur progression.</i></p>	<p>vocation à accueillir des résidences principales. C'est tout l'enjeu du PLU. De même, la zone 2AU ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après consommation des dents creuses et de la zone AUA avec pour principal objectif la création de résidences principales et de services publics. La commune n'aborde la thématique des logements secondaires qu'à travers le devenir, qu'elle ne maîtrise pas, des dents creuses actuelles en zones urbaines. En effet, les villas qui voient le jour peuvent être à vocation de résidences secondaires ou principales sans que la commune ne puisse intervenir.</p> <p>Quoiqu'il en soit, la commune a voulu son PLU le plus compatible possible avec le SCoT et souhaite avant tout voir des jeunes ménages s'installer sur son territoire à l'année. Le calcul des besoins et la justification des espaces consommables seront repris dans le rapport de présentation au besoin.</p>
<p><i>Recommandation 3 : Justifier le caractère exceptionnel du STECAL Ah, comme requis a l'article L151-13 du code de l'urbanisme.</i></p>	<p>Ce STECAL, s'il est maintenu à l'approbation, verra son argumentation renforcée dans le rapport de présentation conformément à l'article L151--13 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p><i>Recommandation 4 : Étudier les incidences d'un assainissement non collectif sur la qualité des eaux superficielles et souterraines en zones UBa et Ah.</i></p>	<p>Ce point sera complété (dans le rapport de présentation et les annexes) en s'appuyant sur les données de la CC Vaison Ventoux.</p>
<p><i>Recommandation 5 : compléter le plan de zonage intitulé « report des zones de risque », afin d'identifier les zones d'aléas relatives au feu de forêt et de démontrer la prise en compte du risque dans le projet de PLU révisé.</i></p>	<p>Cette recommandation sera prise en compte, nous avons enfin reçu les fichiers sig des nouveaux secteurs en aléa feu de forêt. Le rapport de présentation sera également complété ainsi que le règlement écrit au besoin.</p>
<p><i>Recommandation 6 : compléter l'OAP portant sur la trame verte, la trame bleue et la nature en ville par l'identification de la trame noire à préserver ou à restaurer.</i></p>	<p>Il n'y a pas de points problématiques à ce sujet sur la commune de Villedieu. mais l'OAP sera renforcée comme demandé.</p>

Commentaires du commissaire-enquêteur

R 1 : pas d'observation complémentaire

R2 : si le besoin de logement en extension par rapport aux disponibilités existantes (dents creuses et vacances) apparaît surestimé, on peut souligner l'objectif de maximisation de l'espace avec une volonté de densifier significativement la zone AUA ; quant à la zone 2AU il faut à mon sens conditionner son ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'un bilan complet de mise en œuvre du futur PLU révisé

S'agissant de l'objectif de nombre de résidences secondaires largement supérieur à celui fixé par le SCOT Vaison Ventoux, je rejoins la recommandation de la MRAE

R3 : le maintien du STECAL Aa me paraît justifié.

R4, R5, R6 : pas d'observation complémentaire.

4.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

4.2.1 - Caractéristiques des observations et propositions du public

Les nouvelles observations du public formulées lors de la seconde enquête publique concernent les sujets suivants :

- le classement en zone agricole de parcelles antérieurement situées en zone urbaine,
- le classement en zone naturelle de parcelles antérieurement situées en zone urbaine,
- le règlement écrit, s'agissant du classement d'un bâtiment d'habitation, au titre des éléments patrimoniaux définis par l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

4.2.2 - Réponses apportées aux observations du public

Dans le tableau ci-après sont listées par thématique les observations exprimées par le public (1ère colonne), les réponses de M le Maire de Villedieu (3ème colonne) et mes commentaires (à la fin de chaque item).

Nota :

L'indication RP fait référence au registre d'enquête papier

l'indication Rnu fait référence au registre d'enquête numérique

	Observations	Réponse de M le Maire de Villedieu
Sur le classement en zone agricole de parcelles antérieurement situées en zone urbaine	- Me Nicolas HEQUET (RP et Rnu n°2), avocat agissant au nom de plusieurs habitants propriétaires et résidents aux abords du chemin "derrière le Château", complète les écrits qu'il a produits lors de la précédente enquête publique . Il estime que les parcelles situées au nord, chemin "derrière le Château", toutes bâties de maison individuelles et antérieurement classées en zone UB, ne doivent pas être classées en zone agricole AP. Il demande donc la modification du zonage envisagé dans le cadre du projet de révision du PLU de la commune.	Comme précisé en conclusion de la première enquête publique, cette remarque recoupe celle de la Chambre d'agriculture. Le quartier sera en effet réinscrit en zone urbaine sans que cela n'impacte le fond du projet puisque les parcelles sont déjà bâties. Les parcelles alentours non bâties resteront par contre en secteur agricole protégé.
Sur le classement en zone naturelle de parcelles, antérieurement situées en zone urbaine	Une personne (RP pièce n°1) évoque la situation des parcelles n°780 et 791 dont il est propriétaire dans le quartier St Claude. Ces parcelles sont actuellement situées en zone urbaine mais seraient placées en zone naturelle dans le futur PLU. Il souhaite savoir d'une part s'il pourra rénover et étendre le bâtiment d'habitation existant sur la parcelle 780 (son père disposait d'une autorisation de construire et d'un certificat d'ouverture de chantier) et d'autre part si la réalisation d'une piscine sera autorisée sur cette parcelle.	En zone N sont autorisés : -Les extensions d'habitations légalement édifiées à condition cumulative que : o L'extension se fasse au sein du bâtiment existant ou en continuité d'un bâti existant d'au moins 70 m² de surface de plancher, o Elle ne conduit pas à la création d'un nouveau logement, o L'extension représente au maximum 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, o Si l'emprise au sol ne dépasse pas 200 m² sauf contraintes plus restrictives en zones d'aléa feu de forêt et/ou inondation (cf. articles PG.6.3 et

		<p>PG.6.4), o Si la surface de plancher (existant + projet) ne dépasse pas 200 m² pour l'ensemble du bâti (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2 x 200 m²) sauf contraintes plus restrictives en zones d'aléa feu de forêt et/ou inondation (cf. articles PG.6.3 et PG.6.4), o Les réseaux ou installations sanitaires aient une capacité suffisante, o Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière, et la qualité paysagère du site.</p> <p>-Les piscines si : o Elle est liée à une habitation existante sur l'emprise foncière (il n'est pas possible d'avoir plus d'une piscine par habitation), o La piscine est placée en tout point à moins de 20 m d'une habitation existante (sauf contrainte technique dûment justifiée type talus), o L'emprise du bassin ne dépasse pas 50 m² au sol, o Elles ne sont pas interdites en zones d'aléa feu de forêt et/ou inondation (cf. articles PG.6.3 et PG.6.4 du règlement écrit), o Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière, et la qualité paysagère du site.</p> <p>-Les annexes si : o Elles sont liées à une habitation existante sur l'emprise foncière, o Dans la limite de 40 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes disjointes (existantes + projet) sauf contraintes plus restrictives en zones d'aléa feu de forêt et/ou inondation (cf. articles PG.6.3 et PG.6.4 du règlement écrit), o L'annexe se situe en tout point à moins de 10 m d'un bâtiment existant (sauf contrainte technique dûment justifiée type talus), o Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière, et la qualité paysagère du site.</p>
--	--	--

<p>Sur le règlement écrit</p>	<p>- Une personne (Rnu pièce n° 1) estime que la maison située sur les parcelles D 291 et D292 sises La Gardette Ouest ne doit pas faire partie de la liste des éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, au motif qu'il s'agit d'une construction récente qui ne rentre pas dans le champ d'application de ce type de classement.</p>	<p>Il s'agit en effet d'une erreur, le bâtiment n'étant pas patrimonial (construction des années 1980). Dans le règlement graphique et écrit l'élément patrimonial sera supprimé.</p>
-------------------------------	---	--

2EME PARTIE

**CONCLUSIONS ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

1 Conclusions

1.1 L'OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique prescrite du 20 février au vendredi 22 mars 2024 avait pour objet d'assurer l'information et la participation du public sur le projet de révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) de Villedieu.

Cette enquête porte sur le même objet que lors de la première enquête qui s'est tenue du mardi 14 novembre 2023 au vendredi 15 décembre 2023. Cette seconde enquête publique a été prescrite en raison d'un défaut de publicité durant la première enquête publique.

1.2 LES OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET

Les objectifs de la révision du PLU définis par la délibération du conseil municipal de Villedieu en date du 31/05/2021 sont les suivants :

- mettre à jour le PLU approuvé le 12/01/2007 pour prendre en compte les nouvelles lois qui ont modifié les codes de l'urbanisme et de l'environnement et l'évolution du contexte territorial (Schéma de Cohérence Territoriale, etc.),
- adopter et maîtriser le développement de la commune en recherchant un équilibre entre le renouvellement urbain, la densification de l'habitat et l'ouverture à l'urbanisme de secteurs à enjeux,
- préserver les espaces naturels et agricoles (notamment la viticulture) qui contribuent à l'attractivité de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables répond à ce diagnostic et à ces enjeux au travers de deux grandes orientations :

- la première vise à harmoniser le développement urbain, économique et culturel du village,
- la seconde a pour but de valoriser les espaces agricoles et naturels au regard des enjeux paysagers, écologiques, sociétaux et économiques de la commune.

1.3 LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.3.1 L'organisation de l'enquête publique

Après une phase d'élaboration du projet de révision du PLU et une phase de concertation organisée sous la forme de différentes réunions publiques, la procédure de révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 1/06/2023 et les modalités d'organisation de cette seconde enquête publique fixées par arrêté municipal n°03-2024 en date du 16 janvier 2024.

Les différentes personnes publiques associées ainsi que la MRAE ont été consultées.

La publication légale a été assurée dans deux journaux .

L'arrêté n°03-2024 en date du 16 janvier 2024 pris par M. le Maire de Villedieu ordonne et organise l'ouverture d'une seconde enquête publique sur le projet de révision du PLU.

L'affichage a été assuré en mairie ainsi qu'en plusieurs lieux de la commune, l'information a été réalisée par voie de presse ainsi que sur le site internet de la commune.

Outre le registre mis à disposition du public en mairie, un registre numérique a été mis en place.

Cette seconde enquête publique qui s'est déroulée sur 32 jours consécutifs a été ouverte du mardi 20 février 2024 à 9h00 au vendredi 22 mars 2024 à 13h.

J'ai assuré mes permanences en mairie de Villedieu, aux jours et heures annoncés, à savoir:

- le mardi 20 février 2024 de 9h00 à 13h,
- le vendredi 22 mars 2024 de 9h à 13h.

► **Je considère que le public a été en mesure de prendre connaissance du projet de révision du PLU et de formuler ses observations pendant la période d'enquête.**

1.3.2 Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique a été constitué conformément aux textes qui régissent ce type d'enquête.

► **Je considère qu'au travers des documents fournis par le responsable de projet, la composition du dossier a permis d'assurer au public une compréhension satisfaisante du projet.**

1.3.3 La participation du public

3 personnes ont formulé des observations soit transmises via le registre numérique soit via le registre d'enquête publique mis à disposition du public dans les locaux de la mairie de Villedieu.

► **Cette seconde enquête confirme que les réunions de concertation qui ont été réalisées en amont des deux enquêtes publiques ainsi que les phases de consultation lors de celles-ci ont permis à la population de Villedieu une bonne compréhension du projet.**

1.4 ANALYSE ET APPRÉCIATION DU PROJET

1.4.1 la compatibilité avec les documents de niveau supérieur

Le rapport de présentation du projet de révision du PLU identifie un certain nombre de documents de niveau supérieur auquel le projet doit se référer, en particulier le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), et le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI Rhone Méditerranée).

► **Je considère que le projet de révision de PLU n'appelle pas d'observation sur sa compatibilité avec ces documents.**

S'agissant du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) révisé de la CC Vaison-Ventoux (CCVV) et approuvé le 14/04/2021, le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT énonce un certain nombre de mesures prescriptives que la commune de Villedieu doit prendre en compte dans les domaines suivants :

- développement économique, notamment agricole,
- accueil de nouveaux habitants,
- production de logements adaptés en priorité aux besoins de la population en place et aux résidents secondaires, diminution de la vacance et réhabilitation du parc existant,
- développement des nouvelles formes urbaines, plus compactes,

- valorisation du cœur de village, du patrimoine historique en vue notamment de maintenir l'attractivité touristique,
- pérennisation des richesses environnementales, agricoles et paysagères du territoire,
- protection de la biodiversité, de la ressource en eau, des espaces agricoles.

► **Tous ces domaines identifiés par le SCOT ont été étudiés et pris en considération dans le projet de PLU. Je considère par conséquent que le projet de révision du PLU de Villedieu ne méconnaît pas les dispositions énoncées par les documents de niveau supérieur.**

1.4.2 Les évolutions introduites par le projet de PLU

Comparées au PLU en vigueur, les principales évolutions du projet de PLU portent sur les volets ci-après.

- Le règlement écrit

Le règlement précise par zone les destinations autorisées, celles autorisées sous conditions et celles interdites.

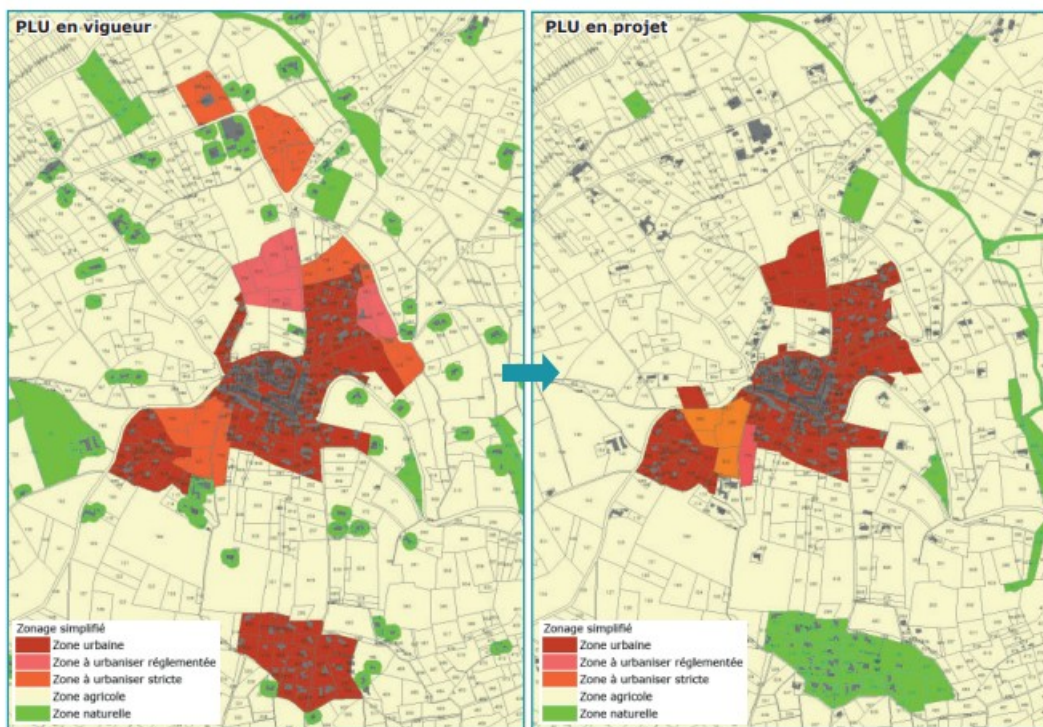
Ce document s'est voulu le plus simple possible en ne réglementant que les points essentiels : l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation et aux limites séparatives, les hauteurs et les emprises au sol.

De nombreuses mesures concernent l'aspect extérieur des constructions et les aménagements extérieurs, en particulier dans la zone correspondant au centre du village patrimonial au sein duquel une attention particulière avec des règles plus strictes a été portée.

► **Les réponses du responsable de projet vis à vis des quelques observations formulées par les personnes publiques associées apparaissent cohérentes .
Je n'ai pas de remarques particulière concernant ce projet de règlement ;**

- Le zonage

Par rapport au PLU actuel, la municipalité a fait le choix non seulement de ne pas accroître la

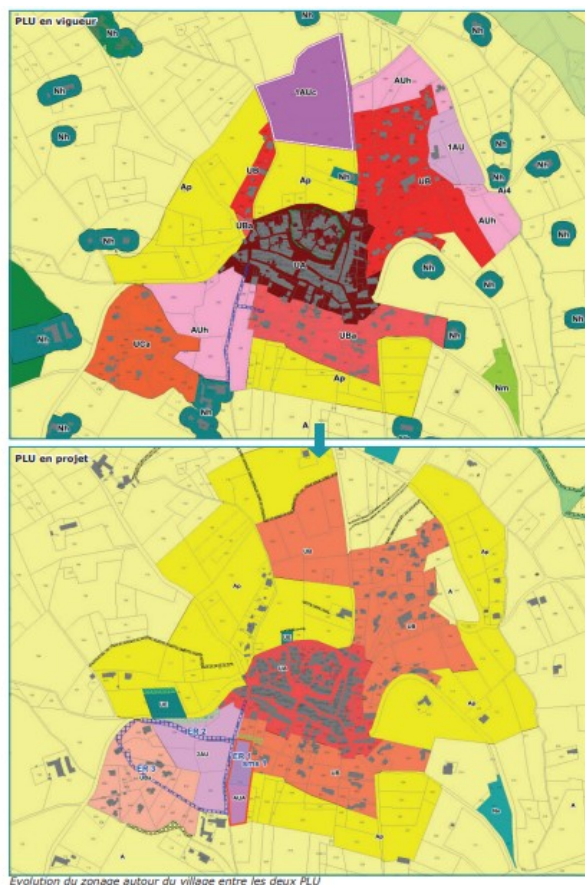


Une
Les

Evolution simplifiée des deux PLU

Le projet de révision du PLU élargit de façon sensible les zones Ap (zone agricole paysagère) à partir de zones classées Nh (zones naturelles) ou classées en zone urbaine.

Les cartes ci-après illustrent cette évolution relative aux zones Ap (couleur jaune).



- Le volet urbain

Le volet urbain constitue l'un des axes forts du projet de révision du PLU. Il s'appuie sur le constat suivant :

- une diminution du nombre d'habitants : 506 en 2008, 483 en 2020⁷, avec un vieillissement important de la population (35% a plus de 60 ans),
- des difficultés rencontrées par les jeunes ménages pour se loger,
- une diminution de la composition des ménages,
- le parc bâti n'a cessé d'augmenter, entre 1968 et 2018 ; le nombre de logements est passé de 202 à 373, intégrant une forte hausse du nombre de résidences secondaires (entre 2008 et 2018, 30 résidences secondaires ont été construites pour 35 logements créés).
- sur les 373 logements existants à ce jour, 220 sont constitués de résidences principales (60%), 118 de résidences secondaires (31%) et 35 sont des logements vacants (9%)
- l'artificialisation des terres entre 2010 et 2023 s'élève à 7,30 ha dont 5,8ha par "prélèvement" sur des terres agricoles.

⁷ Source Insee – dossier complet paru le 14/11/2023

Au regard de ce constat, le projet de PLU révisé a déterminé un scénario de croissance de population à 521 hbts en 2033.

Or, le DOO du SCOT fixe à +0,5% l'objectif de croissance du nombre d'habitants entre 2018 et 2035 pour les villages collinaires tels que Villedieu soit pour cette commune un total de 515 hbts.

Ce scénario de croissance de population apparaît légèrement surévalué, il répond néanmoins à une stratégie volontariste de la commune visant à maintenir une population à l'année sur le territoire, par une "consommation mesurée" de l'espace et la volonté de "faire vivre" le village.

Je ne peux qu'y souscrire.

Le PLU identifie, dans une logique de maintien d'un rythme de développement local, le besoin de créer d'ici 2033, 45 logements dont 34 résidences principales et 11 résidences secondaires .

Cette perspective d'évolution urbaine assez ambitieuse se situe néanmoins quasiment dans la fourchette de production de logements pour les résidents permanents de Villedieu définie par le SCOT (35/42 logements).

S'agissant de la part des résidences secondaires (30%), celle-ci dépasse cependant largement le seuil (10%) défini par le SCOT.

Le scénario de développement urbain privilégie, fort justement, les projets de constructions destinées à l'accueil des résidences principales au travers de l'OAP du secteur du Deves, situé à proximité immédiate du centre du village, et, faute d'espaces suffisants, identifiés dans les dents creuses.

Ce nouveau secteur serait caractérisé par :

- une zone AUA (5 490 m²) comprenant des prescriptions sur la densité, la forme urbaine et la mixité sociale. Divisée en deux parties, cette zone comprend une partie nord destinée à des logements diversifiés de type appartement et une partie sud, à des villas mitoyennes,
- une zone à urbaniser 2AU (1,92ha) qui serait ouverte à l'urbanisation 6 ans après l'approbation du PLU.

Le secteur AUA qui intègre la réalisation de logements diversifiés me paraît un choix judicieux pour conduire la future politique d'urbanisation.

S'agissant de la zone 2AU, le choix de ne l'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification du futur PLU approuvé me paraît pertinent. Il permettra de tenir compte du besoin actualisé de logements sans "préempter" la consommation d'espace.

► Je considère que ce projet d'urbanisation du secteur du Deves répond aux attentes de la population et qu'il s'inscrit dans les objectifs du SCOT et les recommandations des personnes publiques associées.

En dehors du secteur du Deves, le projet urbain fait le choix judicieux de mobiliser au maximum les dents creuses, d'accompagner les propriétaires des biens dans le village, disposés à réhabiliter leurs logements, et de résorber la vacance (9 logements à réhabiliter d'ici 12 ans).

Contrairement aux demandes d'un certain nombre d'habitants exprimées lors de l'enquête publique, il ne me paraît pas souhaitable d'ouvrir à l'urbanisation, certaines parcelles jusqu'à présent classées en zone agricole, au risque de remettre en question la cohérence globale du PLU .

Par contre, je suis favorable, comme l'ont exprimé certaines personnes lors de la première enquête publique et de la seconde, à ne pas maintenir en zone Ap du projet de révision du PLU des parcelles bâties, dans le secteur « derrière le Château » qui sont classées en zone urbaine dans le PLU actuel ; elles doivent, à mon sens, être conservées dans leur zonage actuel.

Je note que s'agissant des parcelles antérieurement situées en zone urbaine et placées désormais en zone naturelle les possibilités d'extension d'habitation restent possibles sous réserve du respect d'un certain nombre de règles définies dans le règlement écrit.

S'agissant du changement de destination prévu dans le projet de PLU pour permettre l'installation d'un gîte, tout comme les personnes publiques associées qui se sont exprimées à ce sujet, il ne me paraît pas judicieux de retenir cette possibilité.

► D'une façon générale, je considère que le projet urbain traduit une réflexion cohérente combinant différents paramètres : la prise en compte de l'objectif de consommation limitée de l'espace, la valorisation du bâti existant et du centre du village, la protection environnementale.

Je souscris au projet urbain porté par le futur PLU tout en recommandant de veiller à freiner au maximum le rythme actuel d'implantation des résidences secondaires en utilisant pour ce faire les outils juridiques et fiscaux mobilisables.

- Le volet développement économique et la protection des terres agricoles

Les zones économiques définies dans l'actuel PLU ne pouvaient pas être maintenues au regard du Schéma de Cohérence Territoriale Vaison-Ventoux, qui introduit la possibilité sur les sites de caves coopératives d'accueillir des activités en lien avec la viti-viniculture ainsi que des entreprises associées à l'agriculture.

Pour répondre aux besoins exprimés concernant les activités existantes sur le site de la cave coopérative de Villedieu, des activités aux alentours (station de traitement des eaux usées phytosanitaires), et pour pérenniser les activités agro-alimentaires locales, une OAP du secteur agro-alimentaire autour de la cave coopérative comprenant un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) Aa a été définie.

Quand bien même ce secteur conduirait à la suppression d'une parcelle agricole cultivée, j'estime qu'il présente un réel intérêt pour la pérennisation des activités économiques de la commune et que l'impact sur le foncier agricole sera très limité au regard, a contrario, de la restitution significative des zones agricoles induites globalement par le projet de PLU révisé.

Le STECAL Ah est quant à lui destiné à pérenniser le logement d'une exploitante agricole. Je note que la CDPNAF n'a pas émis d'avis défavorable à ce sujet et suite aux arguments développés par l'exploitante, il me paraît souhaitable de maintenir ce STECAL.

S'agissant de la zone AP, si son extension me paraît pertinente, le secteur actuellement concerné par des habitations "derrière la Château" et classé en zone urbaine au PLU en vigueur doit à mon sens être maintenu dans cette zone et non pas faire partie de la zone Ap⁸.

► Compte tenu des engagements pris par le responsable de projet qui vont dans le sens de mes remarques, les orientations en matière économique et agricole du projet de révision du PLU me paraissent répondre correctement aux enjeux identifiés.

⁸ cf volet urbain

- Le volet environnemental

La commune de Villedieu est concernée par les enjeux environnementaux suivants :

- une gestion économe de l'espace communal en terme de limitation de l'étalement urbain,
- la préservation, la disponibilité et la qualité de la ressource en eau ainsi que l'efficacité des modalités d'assainissement,
- la prise en compte des risques naturels,
- la préservation des milieux naturels, la lutte contre la pollution lumineuse et le maintien ou la restauration des trames noires.

Le rapport de présentation dresse une analyse complète de ces enjeux, le PADD définit des objectifs clairs et opérationnels afin de protéger et de préserver les espaces naturels.

Une OAP spécifique, relative aux trames du territoire, vertes, bleues et noires, prévoit par ailleurs un certain nombre de prescriptions concernant les projets d'aménagement et de construction qui doivent participer à la connaissance du milieu et au développement des continuités vertes et bleues.

Je note qu'une correction du règlement écrit sera effectuée par le responsable de projet afin de retirer un bâtiment qui ne doit pas être qualifié d'"élément patrimonial"

► Je considère que le volet environnemental a été traité de façon satisfaisante dans le dossier de révision du PLU.

Cependant, il me paraît effectivement nécessaire, comme l'indique la MRAE, qu'une étude soit conduite au sujet des incidences d'un assainissement non collectif sur la qualité des eaux superficielles et souterraines en zones UBa et Ah.

Je note que la commune a prévu de lancer prochainement la réalisation du schéma d'assainissement.

- Les risques naturels

La commune de Villedieu est concernée par le risque d'incendie de forêt et le risque d'inondations. La prise en compte de ces risques est effective dans le dossier du projet de révision du PLU même si certains éléments formels signalés par les personnes publiques associées méritent d'être complétés.

Le responsable de projet s'est engagé à le faire.

► Je considère que cette thématique a été correctement prise en considération .

- Le volet circulation et stationnement

Le PADD rappelle la nécessité à la fois de trouver une solution pérenne au stationnement des habitants du village (poches de stationnement de dimensions modestes et réparties autour du village pour répondre aux besoins des résidents) et de permettre le stationnement des véhicules des touristes pendant la période estivale.

Une "disposition thématique portant sur les transports et les déplacements" figure dans le projet de révision du PLU. Cette disposition qui concerne à la fois le plateau du Devès (cf orientation sectorielle) et quelques sites aux abords du village vise notamment à faciliter la circulation des véhicules et des piétons, à améliorer les carrefours et à créer deux parkings supplémentaires.

► Je considère que l'analyse des problématiques de circulation et de stationnement est complète, les dispositions envisagées en ce domaine me paraissent répondre correctement aux enjeux identifiés.

1.4.3 appréciation générale du projet

sur le fond

La révision du PLU constitue pour la commune l'opportunité de conduire une réflexion sur l'avenir de son territoire à moyen terme tout en inscrivant son développement dans la continuité et en intégrant les objectifs à respecter en matière d'urbanisme définis par le code de l'urbanisme.

J'estime que les objectifs de la révision générale du PLU de Villedieu (en particulier le volet urbain, la protection des espaces agricoles et naturels, la préservation et la mise en valeur du centre ancien) sont cohérents. Les enjeux ont été bien identifiés.

Il faut, sans aucun doute, tenir compte du vieillissement de la population et agir pour attirer de nouvelles familles afin de conserver des services et "faire vivre" le village.

La réponse apportée en matière d'urbanisme, notamment pour faciliter le logement des résidents à l'année, m'apparaît pertinente.

Il importe effectivement de limiter la croissance du nombre de résidences secondaires. Les dispositions en matière de densité d'habitat dans le futur secteur du Deves et la majoration de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires récemment adoptée par la commune vont dans ce sens.

L'activité agricole de la commune a été parfaitement intégrée comme paramètre essentiel d'un développement économique qui se doit de préserver les atouts naturels et paysagers du village.

Le cœur du village, doté d'un patrimoine de grande qualité, mérite d'en accroître la protection et la mise en valeur, à la fois au bénéfice de ses habitants mais également pour répondre de façon satisfaisante à son attractivité touristique.

► Je considère que le projet de révision générale du PLU, en particulier au travers du PADD et des dispositions thématiques et sectorielles, est clair et réaliste.

Les engagements pris par le responsable de projet vis à vis des demandes du public et des personnes publiques associées qui se sont exprimés lors des deux procédures d'enquête publiques traduisent toute l'attention portée par la commune à la démarche participative.

sur la forme

Le dossier de révision générale du PLU de Villedieu est très complet.

Il n'a pas suscité de remarques significatives ni de la part des personnes publiques associées ni de la part du public lors de l'enquête. Son accessibilité a été satisfaisante.

La seconde enquête publique n'a mis en évidence aucune observation sur la procédure de révision ni un éventuel manque de concertation sur ce projet.

Les observations émises lors de cette seconde enquête publique ne remettent en question ni la finalité ni les orientations du projet de révision du PLU mais portent uniquement, comme lors de la première enquête publique, sur des ajustements sur lesquels le responsable de projet s'est engagé.

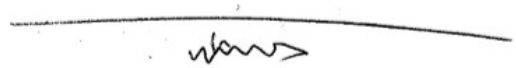
2 AVIS

Au vu du dossier et des avis rendus par les services et autorités consultés,

Après visite des lieux et analyse des observations du public émises durant cette seconde enquête publique ainsi que des réponses apportées par le responsable de projet,

Je confirme mon avis favorable au projet de révision générale du PLU de Villedieu.

Fait le 10 avril 2024



Patrick THABARD
commissaire enquêteur

Annexes

- procès verbal de synthèse établi le 27/03/2024 et réponse du responsable de projet du 5/04/2024,
- certificat d'affichage,
- pour information: procès verbal de synthèse établi le 20/12/2023 et réponse du responsable de projet du 29/12/2023