



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEDIEU (84)

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE SUR LE PROJET COMMUNAL DU 09/06/2022

Date et lieu : 09/06/2022 à 19h00 en salle des fêtes de VILLEDIEU

Personnes présentes :

- Joël BOUFFIES, Maire de VILLEDIEU
- Carole ARAQUE, 3 Adjointe au maire de VILLEDIEU
- Agnès BRUNET, Conseillère municipale à VILLEDIEU
- Thierry TARDIEU, Conseiller municipal à VILLEDIEU
- Une quarantaine d'habitants de VILLEDIEU
- Frédéric POULAIN, urbaniste, Bureau d'études Poulain Urbanisme Conseil

1

Le présent compte rendu a vocation à retranscrire aussi fidèlement que possible les échanges ayant ont lieu ce jour. Il s'agit néanmoins d'un élément de synthèse, les propos ne pouvant être repris dans leur intégralité.

La réunion débute à 19h00.

Rappel de la procédure et de l'objet de la réunion

M le Maire introduit la réunion et remercie les personnes présentes. Il rappelle que deux réunions publiques ont déjà eu lieu : Sur le diagnostic, le 16/12/2021 et sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le 17/03/2022. Peu de personnes se sont déplacées alors que le PLU revêt un intérêt stratégique majeur.

De fait, si plusieurs objectifs de la Commune demeurent et restent inchangés (développement des activités agro-alimentaires, préservation des espaces naturels, valorisation du patrimoine médiéval, etc.), il semble indispensable de pouvoir échanger à nouveau avec le public sur les sites à urbaniser.

Aussi, chacun a reçu dans sa boîte aux lettres une invitation à la réunion de ce jour. Cette dernière ne vise pas à représenter le PADD (par ailleurs disponible en mairie) et toutes ses actions. Il s'agit surtout d'échanger avec les habitants sur le projet urbain.

Un site est d'ores et déjà acté sur le chemin du Devès (acquisition communale) mais trois zones sont finalement en discussion pour compléter le projet :

- Site n°1 : RD7 / Ch du Devès (env. 1,43 ha) - Ce site bien localisé avait été étudié puis abandonné dans un premier temps au regard du temps nécessaire à sa réalisation (mettre d'accord les propriétaires, créer une voie d'accès nouvelle)
- Site n°2 : Nord du village / Ouest du ch. du Connier (env. 1,10 ha) - Ce site a l'avantage d'être proche du village. Il faudra veiller à l'insertion paysagère du projet.
- Site n°3 : A l'est du ch. du Connier (env. 1,01 ha) - C'est ce site qui avait été présenté lors de la réunion publique du 17/03/2022. Il a l'avantage d'avoir moins d'impacts paysagers et d'être desservi par les réseaux mais se trouve le plus éloigné du village.

Chaque site présente ses contraintes et ses atouts (paysages, desserte, réseaux, etc.). Les habitants sont invités à s'exprimer et à participer au choix du site. D'autres sites peuvent par ailleurs être proposés.





Il faut en amont retenir deux impératifs (indépendamment du site final retenu) :

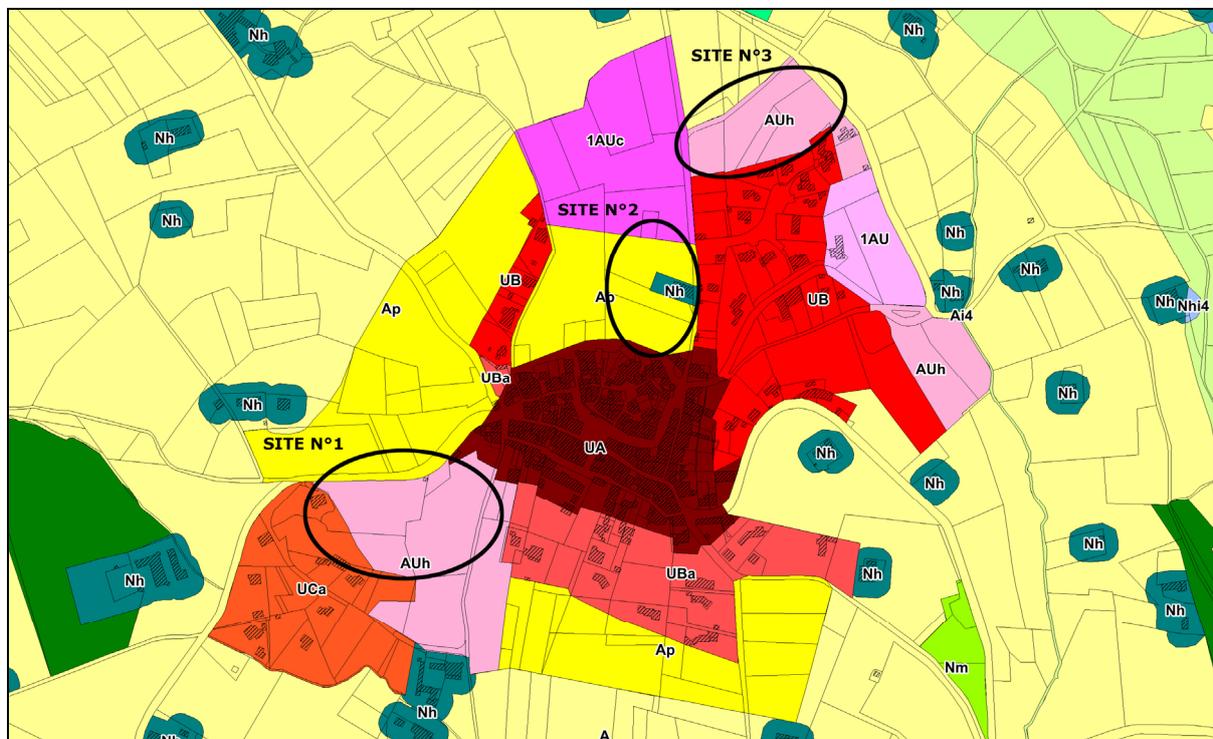
1. Les élus souhaitent mixer la destination du site retenu (aire de stationnement paysager et logements) pour éviter la création d'un vaste lotissement.
2. Les logements doivent être diversifiés (petit collectif ou villas mitoyennes) avec une densité minimale de 12 logt/ha imposée par le SCoT. La consommation foncière ne pourra se justifier en proposant de nouvelles villas sur le territoire.

2

En préambule, il est également rappelé que Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12/01/2007. Il a depuis fait l'objet d'une modification approuvée le 10/03/2014 et d'une révision allégée approuvée le 26/09/2016.

Les sites n°1 et n°2 se trouvent en zone à urbaniser non réglementée au PLU. Cela fait maintenant plus de 15 ans. En termes de droit des sols, au regard du Code de l'Urbanisme, elles ont perdu leur capacité à s'ouvrir aisément à l'urbanisation. Ces zones ne peuvent être ouvertes via des procédures de révision allégées ou de modifications. Il faut nécessairement réaliser une révision générale du PLU. Ces zones peuvent aujourd'hui, techniquement et légalement, être considérées comme des zones « naturelles », « non constructibles ». D'ailleurs, le règlement n'étant pas renseigné, il est impossible d'y déposer un permis.

Pour sa part, le site n°2 se trouve en secteur agricole protégé Ap. La protection est importante et ne peut être supprimée qu'au cours d'une révision générale. De plus, toute la zone agricole au nord immédiat du village a été protégée pour « compenser » le lotissement du Clos du Château. Un des arguments majeurs soutenu à l'époque par la Commune pour défendre le lotissement est qu'il avait moins d'impact que si on accolait les habitations aux abords du village. Tout l'argumentaire paysager du PLU en vigueur s'appuie dessus. Or, les personnes publiques associées ont l'historique des mesures mises en œuvre pour justifier le lotissement.



Localisation des sites

Aucun de ces sites n'est concerné par un risque inondation, feu de forêt ou autre. Tous présentent un enjeu agricole.





3

Localisation des sites étudiés

Echanges sur le projet (indépendamment du site retenu)

Des précisions sont apportées concernant la mixité fonctionnelle attendue. A ce sujet, la mairie précise qu'elle a un besoin de 1 500 à 2 000 m² pour pouvoir créer un parking paysager d'une quarantaine de places de parking. Ainsi, le site retenu pourrait voir s'édifier des logements (diversifiés) et/ou un parking.

Les contraintes du SCoT sont également réabordées avec l'emprise des zones urbanisables prédéfinies et des densités imposées (au moins 20 logt/ha) pour tout nouveau site constructible.

De nombreux échanges ont lieu sur les logements attendus. Pour les élus, peu importe la densité elle-même ou le type de biens, le type d'occupation, etc. Il s'agit d'offrir des logements qui attirent des familles à l'année. Il faut impérativement que les logements ne soient pas dévoyés en résidences secondaires ou en gîtes. L'effort financier à venir (aménagements, dessertes, etc.) se justifie par l'arrivée de nouvelles familles. A ce titre, des Communes comme Faucon ont des actions locales fortes avec un réel budget alloué à cet objectif.

Des demandes ont trait aux opportunités foncières : Les différents propriétaires dans les différents sites ont-ils été contactés pour savoir qui serait vendeur ? La Commune a-t-elle des terrains dans ces différents sites ?





A ce sujet, la Commune ne peut élaborer son document d'urbanisme en s'appuyant sur les seules opportunités foncières, selon que les propriétaires souhaitent vendre ou non. Il s'agit avant tout de chercher le site le plus cohérent possible. De fait, aucun propriétaire n'a été contacté dans le cadre de la révision générale du PLU. **Bien entendu, dans les faits, cela reste essentiel car des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre ou aménager bloquent de fait le développement communal.**

A noter que la Commune ne dispose d'aucune parcelle sur ces sites, ce qui explique d'ailleurs cette recherche du site le plus adéquat possible (le site où la Commune possède une parcelle est définitivement acté en zone à urbaniser au futur PLU).

4

Un habitant met en évidence l'importance de juger des impacts possibles des futures constructions et d'encadrer au mieux le devenir du site retenu via une orientation d'aménagement et de programmation. C'est exactement ce qui est prévu en phase 3 réglementaire.

Une intervenante précise que le modèle du lotissement a fait long feu. Il existe aujourd'hui de nouveaux modèles comme l'habitat participatif. Ce type de structures existent surtout en ville avec des exemples sur Bordeaux, Bayonne, Toulouse, etc. Il s'agit de biens en accession à la propriété où chacun peut voter sur le type d'équipements en collectif (laverie, etc.). Il faut toutefois accompagner ces structures pour s'assurer que certains ne prennent pas toutes les décisions.

Plusieurs demandes concernent les coûts des aménagements. A ce sujet, il n'est pas possible d'apporter des précisions pour l'heure. Tout dépendra du site retenu (des pentes, de l'éloignement des réseaux, etc.) mais aussi de ce qui sera concrètement à réaliser (logements communaux ? Logements sociaux gérés par un bailleur en association avec la Commune ? Desserte ?). A noter cependant que la station d'épuration et la ressource en eau sont suffisantes.

En termes de typologies, des précisions sont demandées. A ce sujet, il est précisé qu'un logement collectif signifie « appartements avec un accès ou plusieurs accès commun(s) ». Attention, cela concerne aussi bien des immeubles en R+2, en R+15 que des maisons de village si la porte d'entrée et la cage d'escalier donnent sur trois appartements par exemple.

Le logement « semi-collectif » ou « individuel semi-groupé » correspond aux villas mitoyennes ou à des maisons de villages accolées si la porte d'entrée donne sur un seul logement. Là aussi, la forme peut fortement varier selon les règles imposées (par exemple, interdiction de créer une façade sur plus de 20 m linéaire...).

Echanges sur le site n°1

Une habitante du quartier du Devès, qui ne peut être présente ce jour, a écrit à la Commune pour s'opposer au site n°1 qui aurait pour conséquence d'augmenter les flux routiers sur le plateau (notamment si un parking est créé sur la parcelle achetée par la Commune). Le trafic est déjà important en période estivale.

La question des déplacements est soulevée par de nombreux intervenants. Elus comme habitants sont tout à fait d'accord pour évoquer que le site n°1 ne pourra se construire ou accueillir un parking tant que la desserte n'aura pas été améliorée. Aujourd'hui, l'étranglement du chemin du Devès au droit de la RD 7 ne peut être amélioré (deux bâtiments y sont accolés) tandis que la traverse du Devès (quartier Pierre Prad) est privée ce qui interdit la création d'un sens unique. Actuellement, les difficultés se reportent déjà rue des Ecoles durant l'été.

Aussi, le site n°1 est le plus difficile à aménager mais présente aussi le plus d'intérêts car il permettrait d'améliorer à terme toute la desserte du quartier du Devès. A noter qu'une orientation d'aménagement devra ainsi préciser qu'elle desserte est attendue sur





site et que celle-ci doit être réalisée avant que les différents projets (parkings, logements, etc.) puissent être autorisés.

L'enjeu paysager du site est également mis en évidence (plateau surplombant le village). Il faudra veiller aux futures hauteurs des constructions.

Pour ce site, un des intervenants souligne qu'en créant une nouvelle desserte du quartier en amont, cela permettrait de soulager le centre-ville puisque les voitures ne seront plus obligées de le traverser. Les automobilistes ne seraient plus obligés de traverser la RD 7 très étroite et pourraient se garer à proximité immédiate du village.

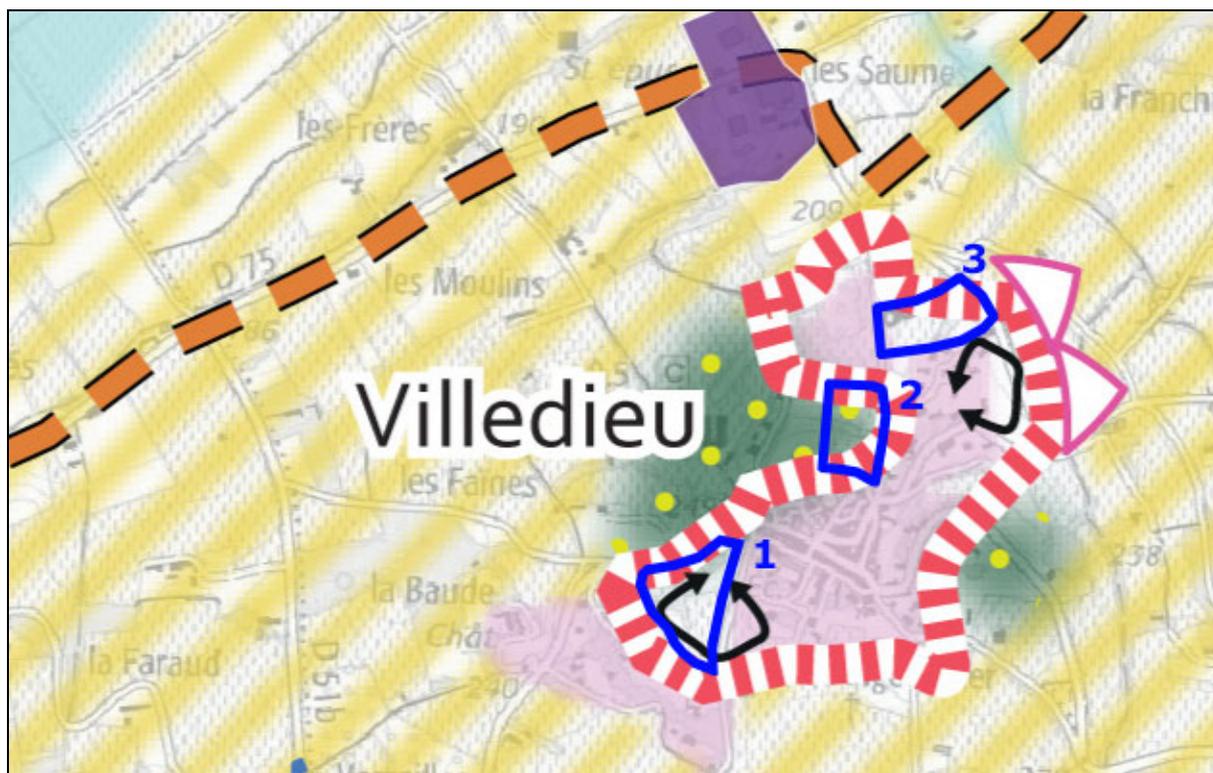
A noter qu'aucune réglementation obligera la Commune à fermer la traversée du village. Ce dernier doit rester visible aux yeux des visiteurs de passage. Si des fermetures sont prévues, elles seront nécessairement ponctuelles (un festival, etc.).

5

Echanges sur le site n°2

Concernant le site n°2, un intervenant met en avant que les parcelles se trouvent en dehors de « l'enveloppe urbaine maximale pour le développement de l'urbanisation » au Schéma de Cohérence Territoriale (trait blanc rose ci-après).

C'est en effet le cas mais le PLU doit être compatible avec le SCoT. Il est donc possible de défendre ce site si la Commune arrive à démontrer que les autres sites sont inexploitable. Le temps « des négociations » sera cependant plus long avec les personnes publiques associées, notamment la Chambre d'Agriculture, les services de la Préfecture et la Communauté de Communes de Vaison Ventoux.



Les trois sites vis-à-vis de l'enveloppe urbaine maximale pour le développement de l'urbanisation au SCoT

Concernant ce site n°2, un des propriétaires rappelle que sa localisation est particulièrement stratégique, notamment pour l'aire de stationnement paysager. La mixité fonctionnelle des sites est primordiale et le site n°2 permet d'y répondre.

Par ailleurs, l'agricultrice qui exploite les terrains précise qu'ils sont enclavés. Cela devient impossible des les exploiter car les habitations sont trop proches pour passer la sulfateuse, travailler tôt le week-end, etc.





Le site n°2 a aussi l'avantage d'être proche des réseaux d'eaux usées et d'eau potable. L'écoulement des eaux pluviales se fera naturellement vers le nord en contre-bas ; Plusieurs habitants s'opposent cependant à l'urbanisation de ce site n°2 qui se trouve en continuité du lotissement Le Clos du Château. Ce dernier est déjà très impactant (30 lots) et a profondément remis en question le cadre paysager du quartier. Il ne faudrait pas renforcer l'urbanisation du quartier. Il faut répartir les habitants autour du village et arrêter de densifier le long du chemin du Connier. Le site n°1 paraît plus opportun. Une des propriétaires sur le site n°2 précise qu'elle ne souhaite pas voir les terrains s'urbaniser et qu'elle ne sera en aucun cas vendeuse.

6

Echanges sur le site n°3

Une habitante du quartier du Devès (excusé ce jour) a écrit à la Commune pour argumenter en faveur du site n°3. Elle met en évidence qu'il aura moins d'impacts paysagers que les deux autres sites.

De plus, le site n°3 est aisément desservi par les réseaux. L'aire de stationnement serait éloignée mais à 240 m seulement. Les touristes et visiteurs peuvent tout à fait marcher. Cela évitera d'augmenter la circulation dans le quartier, déjà compliquée en période estivale.



La distance entre le site 3 et le village

Pour de nombreux intervenants, la distance semble malgré tout rédhitoire pour les visiteurs. Ils risquent de ne plus s'arrêter ou de ne pas se rendre sur ce parking.

Comme pour le site n°2, plusieurs habitants s'opposent à l'urbanisation de ce site qui se trouve en continuité du lotissement Le Clos du Château (30 lots) qui a profondément remis en cause le cadre de vie du quartier. Il ne faudrait pas renforcer une nouvelle fois l'urbanisation du quartier. Il faut répartir les habitants autour du village.

Echanges sur d'autres sites

Trois autres sites ont été discutés au cours de la réunion ou en aparté.



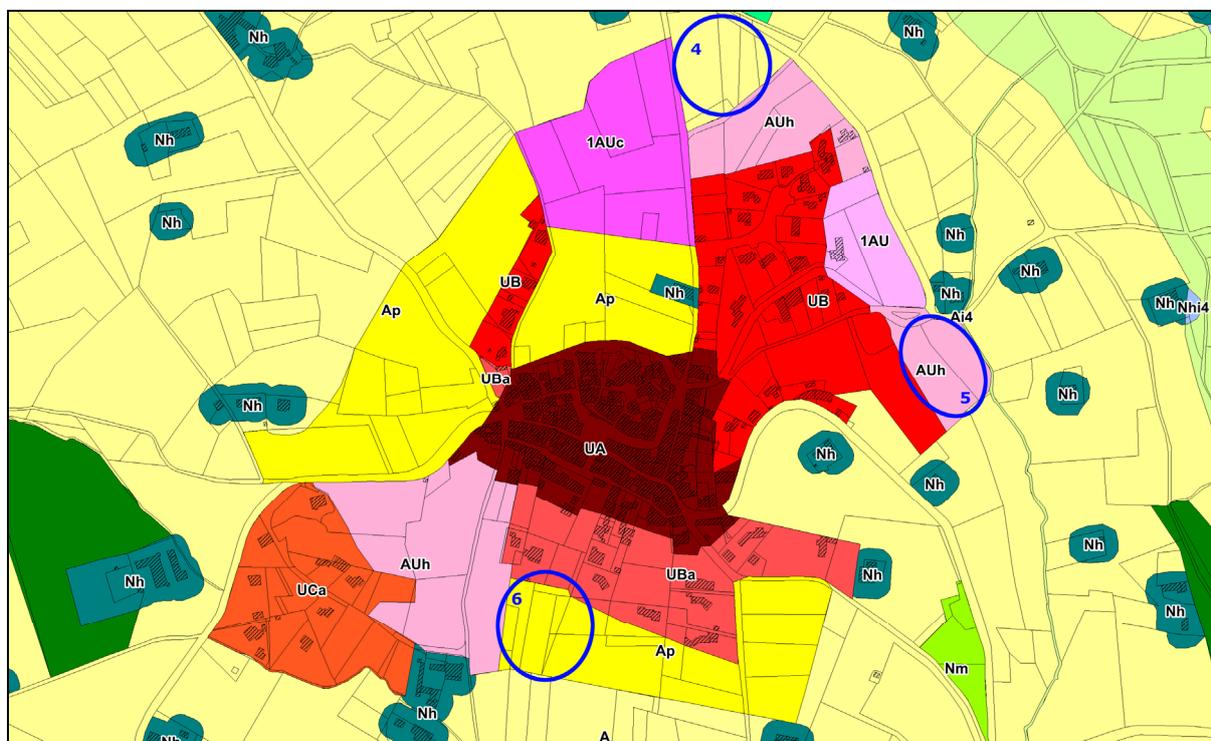


Tout d'abord, le triangle situé en zone agricole, au nord du site n°3 (entre la RD 7 et le chemin du Connier) a été abordé (site n°4 sur la carte ci-après). Ce site ne peut être retenu pour l'instant car il serait isolé du reste de l'agglomération (pas de continuité urbaine). Il faudrait que le site n°3 ait déjà fait l'objet d'un aménagement avant de continuer plus avant l'urbanisation du territoire. Concernant ce site, les élus voulaient initialement se garder la possibilité de le développer au cours d'une révision allégée du PLU au besoin (une fois le site n°3 bâti comme prévu au PADD présenté en mars). Mais les services de la DDT s'y sont opposés. De plus, il se trouve en dehors de l'enveloppe urbanisable du SCoT.

7

Le second site est la zone 1AU existante (site n°5 sur la carte ci-après). Un habitant s'interroge sur la possibilité de réétudier l'orientation d'aménagement du quartier pour rendre le terrain plus exploitable. Ce site est dans l'enveloppe urbaine maximale du SCoT.

Le troisième site (site n°6 sur la carte) se trouve au sud du chemin du Devès en continuité de la parcelle qui sera aménagée. Il a un avantage fort (peu d'impact paysager) mais nécessite lui aussi qu'une voirie soit créée (contournement sud du village ou via le site 1). Il se trouve en dehors de l'enveloppe urbanisable du SCoT et en secteur agricole Ap protégé.



Les autres sites abordés au cours de la réunion publique

Suite des échanges et de la concertation

A la demande d'une habitante, le présent compte-rendu conclut sur les principaux avantages et inconvénients des trois sites proposés pour aider à la réflexion. Les autres sites ne sont pas abandonnés pour autant.

Quoiqu'il en soit, pour avancer le PLU, il va falloir statuer assez rapidement sur le site pour pouvoir travailler le règlement du PLU et les orientations d'aménagement (sinon, le dossier peut ne jamais s'achever). C'est d'autant plus important que le contexte législatif ne cesse de se durcir de mois en mois.





L'idéal serait de présenter le nouveau PADD aux personnes publiques associées en septembre 2022 pour un débat en Conseil Municipal par la suite. Il sera alors possible de travailler la réglementation et d'échanger avec les habitants sur le projet même.

Aussi, il est attendu un maximum de retour entre juin et août de la part des habitants (sur le registre, par courrier ou par email) pour que les élus puissent se positionner et acter d'un site.

Encore une fois, les habitants peuvent défendre d'autres sites.

Site et surface	Atouts	Contraintes
Site 1 RD7 / Ch du Devès (env. 1,43 ha)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localisation proche du centre village (intérêt pour le parking mais aussi les logements) ▪ Permettrait de créer une nouvelle voirie ce qui améliorerait la circulation dans le quartier du Devès mais aussi dans le village en soulageant la RD 7 ▪ Proximité des réseaux ▪ Vaste dent creuse qui se comblerait entre deux quartiers existants ▪ Enjeux agricoles moindres ▪ Site stratégique au SCoT 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Impact paysager en entrée de ville à bien étudier (hauteur des habitations, recul des constructions par rapport à la RD 7, etc.) ▪ Coûts plus importants à cause de l'acquisition et de la création de la voirie ▪ Temps plus long pour l'aménagement de ce site et les acquisitions nécessaires
Site n°2 nord du village / Ouest du ch. du Connier (env. 1,10 ha)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localisation proche du village (intérêt pour le parking mais aussi les logements) ▪ Proximité des réseaux ▪ Vaste dent creuse entre le village et le lotissement du Clos du Château ▪ Enjeux agricoles moindres (terrains enclavés) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Site qui se trouve en dehors de l'enveloppe urbanisable du SCoT (négociations à venir plus difficiles avec les services de l'Etat et autres personnes publiques associées et un risque économique plus grand au regard de la fragilité juridique) ▪ Site en secteur agricole Ap protégé en compensation du lotissement Le Clos du Château par le passé ▪ Impact paysager le plus fort (à étudier finement) ▪ Coût des aménagements (pente) ▪ Desserte commune à étudier ▪ Densification dans la continuité d'un quartier récemment urbanisé





Site n°3 à l'est du ch. du Connier (env. 1,01 ha)	<ul style="list-style-type: none">▪ Proximité des réseaux▪ Terrain assez plat (coût d'aménagement moindre)▪ Site dans l'enveloppe urbanisable du SCoT	<ul style="list-style-type: none">▪ Site le plus éloigné (problématique pour le stationnement)▪ Extension de la tâche urbanisée dans le paysage▪ Attention à la prise en compte des écoulements pluviaux▪ Densification dans la continuité d'un quartier récemment urbanisé
---	---	--

Les intervenants n'ayant plus de remarques, la réunion est close à 20h50.

