



# Plan Local d'Urbanisme

Commune de  
**VILLEDIEU**  
(84110)



**REVISION ALLÉGÉE**  
**Dossier approuvé le 26/09/2016**



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère  
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61  
Courriel : [contact@beaur.fr](mailto:contact@beaur.fr) - Site : [www.beaur.fr](http://www.beaur.fr)

5.15.117  
Sept.  
2016

**Commune de VILLEDIEU**  
(84110)

**Plan Local d'Urbanisme**  
**Révision Allégée**

**BORDEREAU des PIÈCES**

- 0 - Délibération
- 1 – Notice explicative comprenant l'évaluation environnementale
- 2 – Pièces écrites modifiées
  - 2a – Orientation d'Aménagement et de Programmation
  - 2b - Règlement
- 3 – Pièces graphiques modifiées
  - 3.1 - zonage village au 1/1500
  - 3.2 - zonage commune au 1/5000

*Département du Vaucluse*

**Commune de VILLEDIEU**  
(84110)

**Plan  
Local  
d'Urbanisme**

**REVISION ALLÉGÉE**

**0 – Délibération**

- Prescrivant la Révision Allégée
- Arrêtant le projet de révision allégée du PLU
- Tirant le bilan de la concertation publique
- Approuvant la révision allégée du PLU

PRESCRIPTION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE	ARRET DU PROJET DE REVISION ALLÉGÉE	APPROBATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE
29 juin 2015	21 septembre 2015	<b>26 septembre 2016</b>



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

## Commune de VILLEDIEU

N°26-2015

Séance du 29 juin 2015

Date de la convocation	Date d'affichage	Membres afférents au conseil	Membres en exercice	Membres ayant pris part au vote
23/06/2015	23/06/2015	13	13	11
				Pour : 11 Contre : Abstention :

A 20 heures 30, le conseil municipal de cette commune régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Pierre ARNAUD, Maire.

**Présents :** Pierre ARNAUD Maire, Elisabeth BETRAND – Claude CELLIER – Samuel CHARPENTIER – Mireille DIEU – Ludovic GIRARD – Roselyne GIRAUDEL – Daniel LABIT-BARTHALOIS – Jean-Laurent MACABET – Gérard MARTIN – Olivier SAC-DELHOMME.

**Absents ayant donné procuration :** Madame Sylvie BOUFFIES à Mireille DIEU, Monsieur Etienne RENET à Gérard MARTIN

Olivier SAC-DELHOMME est nommé secrétaire de séance.

### **Objet de la délibération : Procédure de révision allégée du PLU, concernant la zone « Sous le Château »**

Monsieur Le Maire donne la parole à Monsieur Ludovic GIRARD, Président de la commission urbanisme afin de présenter l'opportunité et l'intérêt pour la commune d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUh « Sous le Château ». Monsieur Le Maire, Pierre ARNAUD, et Monsieur Claude CELLIER étant propriétaires de parcelles dans la zone concernée par la révision sont invités à sortir afin de laisser le reste du conseil municipal délibérer.

Monsieur GIRARD Ludovic expose l'opportunité et l'intérêt pour la commune d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUh « Sous le Château » :

- Il s'agit en effet d'augmenter la population de la commune et d'attirer des jeunes couples pour garder la vitalité du village, en conservant l'école, en maintenant ou même en développant les services (comme la Poste, les soignants, ...) et les commerces (épicerie, restaurants,...),

- Cette zone était prévue comme zone AUh urbanisable depuis longtemps, dès l'écriture du PLU en 2007, et l'objectif de la commune, sous les différents mandats d'élus depuis lors, a été de préparer cette augmentation de population en investissant sur plusieurs points (station d'assainissement, salle des fêtes, travaux à l'école) pour y faire face.

Cette ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'en utilisant la procédure allégée de révision prévue par le 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

En effet, l'urbanisation du secteur nécessite la levée, ou au moins la réduction, de la protection qui a été instaurée sur le verger d'oliviers lors de la dernière modification du PLU. Or, la réduction d'une partie édictée en raison de la qualité des sites ou des paysages ne peut se faire que par la procédure de révision.

Et, lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD,

le projet de révision peut être conduit selon la procédure « allégée ».

L'objectif de cette révision est d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUh sous le château afin d'offrir de nouveaux terrains disponibles pour l'accueil de logements et permettre le développement de la commune. De plus, l'ouverture de cette zone permettra d'assurer le raccordement du chemin du Moulin avec la rue du lotissement Tardieu, de façon à intégrer harmonieusement cette zone avec le village existant.

Considérant que la révision du plan local d'urbanisme est nécessaire pour ouvrir la zone AUh et réduire la protection édictée sur le verger d'oliviers afin de répondre aux besoins d'accueil de nouveaux logements et que cette révision a uniquement pour objet la réduction d'une protection édictée en raison de qualité des paysages, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du PADD, la procédure allégée de révision peut être utilisée.

Le Conseil Municipal,  
Où l'exposé de Monsieur Ludovic GIRARD,  
Président de la commission urbanisme ;  
Après en avoir délibéré,

#### DECIDE :

1. de prescrire la révision allégée du PLU en vue de répondre aux besoins d'accueil de nouveaux logements par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU fermée, conformément aux dispositions du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 123-13 du code de l'Urbanisme,

2. de lancer la concertation préalable avec les modalités suivantes :

- Dossier d'information mis à disposition du public à la mairie,
- Possibilité d'écrire en mairie pour faire part de ses remarques
- La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

Cette concertation se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet de PLU à l'issue duquel le Conseil municipal en tirera le bilan par la même délibération.

Conformément à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- Au Préfet,
- Au Président du Conseil Régional de PACA,
- Au Président du Conseil Départemental de Vaucluse,
- Au Président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- Au Président du syndicat mixte du SCOT,
- Au Président de la Communauté de Communes du Pays VAISON VENTOUX,
- Au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse,
- Au Président de la Chambre de Métiers de Vaucluse,
- Au Président de la Chambre d'Agriculture de Vaucluse,
- Au Président de l'organisme de gestion du parc naturel régional (le cas échéant),
- Aux Maires des communes limitrophes.

Conformément aux articles L.121-4 et L.123-7 du Code de l'Urbanisme, les services de l'Etat ainsi que les collectivités territoriales, syndicat mixte, établissement public de coopération intercommunale et organismes cités ci-dessus seront associés à la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux articles L.121-5 et L.123-8 du Code de l'Urbanisme, seront consultés à leur demande, pendant la phase d'élaboration du projet de PLUU :

- Les Maires des communes limitrophes,
- Les associations locales d'usagers agréées dans les conditions définies à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme,
- Les associations agréées mentionnées à l'article L.252-1 du Code Rural.

Conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,  
Pierre ARNAUD



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

084-218401461-20150629-26-2015-DE

Acte certifié exécutoire

Envoyé : 09/07/2015

Réception par le préfet : 09/07/2015

Publication : 09/07/2015

Pour l'"Autorité Compétente"  
par délégation

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune de VILLEDIEU

N°30-2015

Séance du 21 septembre 2015

Date de la convocation	Date d'affichage	Membres afférents au conseil	Membres en exercice	Membres ayant pris part au vote
15/09/2015	15/09/2015	13	12	11

**A** 20 heures 30, le conseil municipal de cette commune régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Madame la 1<sup>ère</sup> adjointe suppléante pour le Maire empêché.

**Présents** : Elisabeth BERTRAND ; Sylvie BOUFFIES ; Mireille DIEU, 1<sup>ère</sup> Adjointe suppléante pour le Maire empêché ; Roselyne GIRAUDEL ; Claude CELLIER ; Samuel CHARPENTIER ; Ludovic GIRARD ; Daniel LABIT-BARTHALOIS ; Jean-Laurent MACABET ; Gérard MARTIN, 2<sup>ème</sup> Adjoint ; Etienne RENET ; Olivier SAC-DELHOMME

Olivier SAC-DELHOMME est nommé secrétaire de séance.

**Objet** : ARRÊT DU PROJET DE REVISION ALLEGEE DU PLU ET BILAN DE LA CONCERTATION ARRÊT DU PROJET DE REVISION ALLEGEE DU PLU ET BILAN DE LA CONCERTATION

Mme le Maire suppléant, informe que le projet de Révision Allégée du PLU a été finalisé après plusieurs mois d'études.

Ce projet, après validation par le Conseil Municipal, fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire la région, le département, l'autorité organisatrice des transports, la communauté de communes, l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCoT, la chambre de commerce et d'industrie, la chambre de métiers et la chambre d'agriculture. Le compte rendu de cette réunion d'examen conjoint sera versé au dossier d'enquête.

Mme le Maire suppléant, précise également que l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU, contenue dans sa notice explicative, sera soumis à l'avis de l'autorité environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. L'autorité environnementale aura trois mois pour faire part de son avis qui sera également ajouté au dossier d'enquête. En l'absence de réponse dans les trois mois, son avis sera réputé favorable.

Une fois ces avis recueillis, le projet donnera lieu à une enquête publique au cours de laquelle chaque citoyen pourra faire part de ses observations.

Après l'enquête publique, le projet pourra être ajusté pour prendre en compte les avis des personnes publiques ou les remarques émises à l'enquête.

Le dossier pourra alors être approuvé par une dernière délibération de l'assemblée municipale.

Le projet présenté ce jour constitue l'aboutissement du travail de traduction réglementaire, des objectifs poursuivis définis dans la délibération du 29 juin 2015, à savoir l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUh « sous le château » afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Mme le Maire suppléant propose ensuite de tirer le bilan de la concertation, en application de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Il rappelle que la concertation publique a été conduite selon les modalités suivantes :

-Affichage de la délibération de prescription de la révision du PLU en Mairie pendant toute la durée des études,

-Article dans le bulletin municipal :

- 10 août 2015 : Publication dans le journal municipal d'une information complète sur l'objet et les motifs de la révision allégée du PLU ;

- Mise à disposition en mairie d'un dossier présentant le projet de révision allégée (depuis le mois de juin)
- Mise à disposition sur le site internet de la mairie de ce même dossier présentant le projet de révision allégée (depuis le mois de juin)
- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée a été tenu à disposition du public en mairie pendant toute la durée des études ;
- Information du public (délibération du 29/06/15 et article dans le bulletin municipal) de la possibilité de faire part des observations par courrier adressé en mairie ;

Dans le cadre de cette consultation, la commune a reçu seulement deux courriers portant principalement sur l'inquiétude quant à l'accueil de nouvelles constructions en trop grand nombre sur la commune, sur la densité de ces constructions et sur la nécessité d'ouvrir cette zone à l'urbanisation. Chaque remarque a été examinée et analysée au regard notamment des objectifs poursuivis dans le cadre de cette révision, à savoir l'accueil de nouvelles populations.

Cette concertation a notamment permis :

- d'informer régulièrement la population sur le déroulement et le contenu du projet ainsi que sur son cadre réglementaire ;
- d'expliquer et d'échanger sur les choix et objectifs communaux ;

Au cours de cette concertation publique, des remarques et propositions de propriétaires et d'habitants ont été émises et, pour certaines, prises en compte car ne remettant pas en cause l'économie générale du projet.

Dans sa globalité, les orientations générales du projet de révision allégée du PLU n'ont pas été remises en cause par le débat public.

### Le Conseil Municipal,

- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.123-6 et suivants, R.123-15 et suivants,
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29/06/2015, prescrivant la révision allégée du P.L.U. et définissant les modalités de concertation,
- Vu le bilan de la concertation présenté par M le Maire,
- Vu le projet de révision allégée du P.L.U. et notamment la notice explicative, les Orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et les documents graphiques, conformément aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Entendu l'exposé de Mme le Maire suppléant, M. Girard et M. Martin,
- Considérant que ce projet de révision allégée du P.L.U. est prêt à être soumis à l'examen conjoint des personnes publiques et organismes à consulter,

Après en avoir délibéré,

à l'unanimité des Conseillers présents (hors Mr. Claude CELLIER qui est sorti pendant la délibération et n'a pas pris part au vote),

- Tire le bilan de la concertation publique,
- Arrête le projet de Révision Allégée du PLU de la commune de Villedieu tel qu'il est annexé à la présente,
- Précise que le projet de Révision Allégée du PLU sera soumis à l'examen conjoint de l'ensemble des personnes publiques et organismes prévus par le code de l'urbanisme.
- AUTORISE, Mme le Maire suppléant à prendre toute initiative et décision pour poursuivre et finaliser la procédure d'adoption du PLU, et notamment organiser l'enquête publique.

La présente délibération sera transmise à Monsieur Le Préfet et affichée pendant un mois en Mairie.  
Le projet de P.L.U. est tenu à la disposition du public.

Mireille DIEU,

Pour le Maire empêché,  
Par suppléance,  
Le 1<sup>er</sup> adjoint



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

084-218401461-20150921-30-2015-DE

Acte certifié exécutoire

Envoyé : 25/09/2015

Réception par le préfet : 25/09/2015

Publication : 25/09/2015

Pour l'"Autorité Compétente"  
par délégation

*Département du Vaucluse*

**Commune de VILLEDIEU**  
(84110)

**Plan  
Local  
d'Urbanisme**

**REVISION ALLÉGÉE**

**1 – Notice explicative**

comprenant l'évaluation environnementale

PRESCRIPTION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE	ARRET DU PROJET DE REVISION ALLÉGÉE	APPROBATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE
29 juin 2015	21 septembre 2015	<b>26 septembre 2016</b>



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.

---

# SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AUH « SOUS LE CHATEAU »</b>	<b>4</b>
	2.1 Contexte sociodémographique .....	4
	2.2 Les enjeux du SCOT .....	5
	2.3 L'état des lieux.....	7
	2.4 Les principes d'aménagement.....	8
	2.5 Traduction Spatiale.....	9
	2.6 Proposition d'OAP pour le secteur.....	10
	2.7 Proposition de Règlement .....	10
	2.8 Respect du SCoT .....	10
<b>3</b>	<b>LA MODIFICATION DU PLU</b>	<b>12</b>
	3.1 L'objet de la modification .....	12
	3.2 Contenu de la modification .....	13
<b>4</b>	<b>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU COURS DE CETTE PROCEDURE</b>	<b>15</b>
	4.1 Contexte .....	15
	4.2 Etat des lieux.....	16
	4.3 Les Risques Naturels .....	17
	4.4 Les Impacts sur l'Environnement.....	19
<b>5</b>	<b>LES PIECES MODIFIEES</b>	<b>21</b>
	5.1 Pièces écrites modifiées.....	21
	5.2 Pièces graphiques modifiées.....	21



# 1

## LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de VILLEDIEU dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 janvier 2007. Depuis, ce PLU a fait l'objet d'une modification, approuvée en mars 2014.

### La municipalité envisage une nouvelle procédure d'adaptation de ce PLU, afin :

- d'augmenter la population de la commune et d'attirer de jeunes couples pour garder la vitalité du village en conservant l'école, en maintenant ou même en développant les services (comme La Poste, les soignants, ...) et les commerces (épicerie, restaurants et autres, ...),

Pour cela, elle a choisi d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUh « sous le château ».

Cette zone était prévue comme zone AUh urbanisable depuis longtemps, dès l'écriture du PLU en 2007, et l'objectif de la commune, sous les différents mandats d'élus depuis lors, a été de préparer cette augmentation de population en investissant sur plusieurs points (station d'assainissement, salle des fêtes, travaux à l'école) pour y faire face.

La commune en général et le secteur de la zone AUh sous le château en particulier, disposent des équipements publics suffisants permettant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Tous les réseaux publics nécessaires sont présents en périphérie de la zone AUh.

Cette ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'en utilisant la procédure allégée de révision prévue par le 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme ([devenu l'article L.153-34 depuis l'ordonnance du 23 septembre 2015](#)).

En effet, l'aménagement et l'urbanisation de la zone AUh en question nécessite la levée, ou au moins la réduction partielle, de la protection qui a été instaurée sur le verger d'oliviers (au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme - [devenu l'article L.151-19 depuis l'ordonnance du 23 septembre 2015](#)) lors de la dernière modification du PLU en mars 2014.

Or, la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites ou des paysages ne peut se faire que par la procédure de révision. Et, lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD, le projet de révision peut être conduit selon la procédure « allégée ».

L'objectif de cette révision est d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUh sous le château afin d'offrir de nouveaux terrains disponibles pour l'accueil de logements et permettre le développement de la commune. De plus, l'ouverture de cette zone permettra d'assurer le raccordement du chemin du Moulin avec la rue du lotissement Tardieu, de façon à intégrer harmonieusement cette zone avec le village existant.

Le présent dossier d'enquête a donc pour objet de procéder à la révision allégée du PLU de Villedieu afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUh « sous le château ».

# 2

## OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AUh « Sous le Château »

### 2.1 Contexte sociodémographique

Le village de Villedieu souhaite accueillir de nouveaux arrivants afin de conserver l'animation, l'attractivité du village, ainsi que les équipements et services qui sont en place.

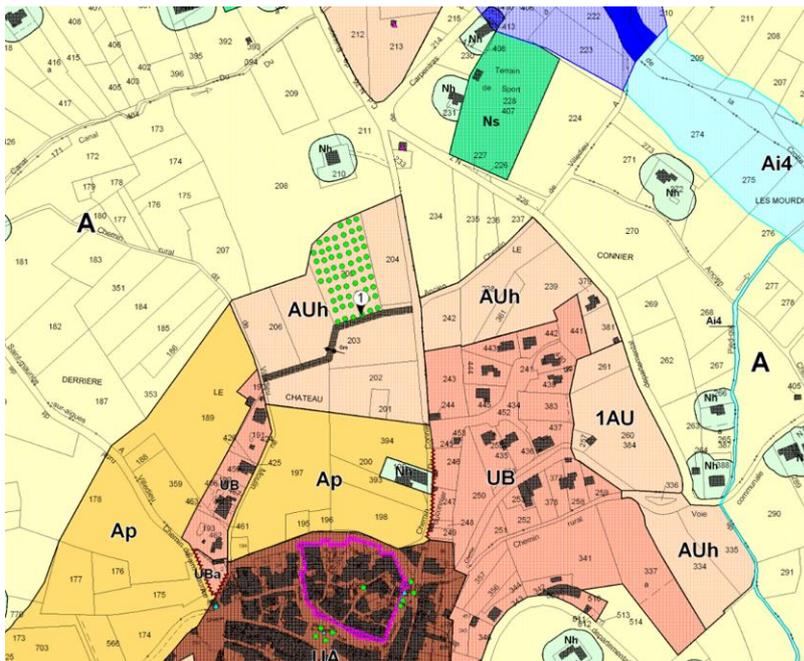
En effet, depuis quelques années la population est en stagnation : ainsi entre 2006 et 2011 la population est restée à 521 habitants, elle a augmenté de 4 habitants en 2011 et de 4 habitants en 2012. On est donc loin des prévisions nécessaires envisagées par le rapport de présentation du PLU de 2007 (150 habitants supplémentaires d'ici 2020). De même, le rapport de présentation envisageait 50 constructions nouvelles or, depuis 2008, il n'y a eu que 10 constructions neuves dans des zones déjà ouvertes.

Parallèlement, cette stagnation de l'évolution démographique a des conséquences inévitables sur les effectifs de l'école qui ne cessent de baisser au point de frôler sans cesse les seuils critiques de fermeture de classe : l'école est ainsi passée d'un effectif de 73 élèves en 2006/2007 à 63 élèves pour la rentrée 2015.

Dans l'intérêt de la commune et du maintien de ses services publics (école, poste, commerces) il est indispensable de favoriser l'accueil de nouveaux habitants en ouvrant à la construction une nouvelle zone. La zone AUh « sous le château » serait donc classée en zone 1AU ouverte à l'urbanisation.

Cette nouvelle zone 1AU présenterait une superficie d'environ 2,4 hectares. Elle pourrait accueillir environ 30 logements et donc 60 à 70 nouveaux habitants.

Extrait du zonage PLU – zone AUh « sous le château »



Le zonage du PLU actuel présente un emplacement réservé pour la desserte interne de la zone (ER n°1) et protégé comme élément de paysage l'oliveraie située en partie nord du terrain.

## 2.2 Les enjeux du SCOT

### 2.2.1 Les prescriptions en matière d'urbanisation durable du territoire

#### a) Améliorer l'effort de conception des nouveaux quartiers et des extensions urbaines

Le développement des espaces urbains et à urbaniser, qu'ils soient à vocation d'habitat et/ou d'activités, doit se faire en suivant les principes d'une gestion économe de l'espace, de mixité, d'intégration dans le paysage, de respect de l'environnement, de développement des circulations douces.

**Toute opération significative d'extension de l'urbanisation devra faire l'objet de schémas d'aménagement d'ensemble ou de projets urbains en amont du développement urbain pour permettre de concilier exigence, qualité et économie de l'espace. Ces plans d'aménagement doivent respecter, dans la mesure du possible, les éléments suivants :**

- **la mixité des fonctions dans l'espace urbain** : proposer des quartiers mixtes en terme de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces de proximité).
- **la structuration et à la hiérarchisation du réseau viaire**, en prenant en compte les possibilités d'extension urbaine future (amorce des futures voies). L'intégration d'une variété d'espaces publics est à rechercher. L'aménagement de voies sans issue est à éviter.
- **La réalisation de cheminements pour les piétons et vélos** en répondant à un plan de déplacement communal cohérent avec la ou les différentes polarités urbaines (espaces publics référents, équipements, commerces, services...)
- **la gestion du stationnement**, en cohérence avec les besoins liés à l'habitat et le réseau de déplacement alternatif (pour un report vers les modes doux)
- **Une logique de découpage parcellaire participant à la qualité morphologique de l'urbanisation**. Il est souhaitable de l'appuyer sur le tissu urbain existant et les éléments forts du site (relief, haies, cours d'eau chemin, trame parcellaire originale...). Il doit chercher à favoriser la diversité de l'habitat et à optimiser l'orientation des parcelles, dans un souci d'économie d'énergie,
- **l'organisation de la trame bâtie**. Elle doit concourir à préserver l'intimité des habitants, à structurer le paysage (alignements sur rue, respect des sens de faitage...) et à limiter la consommation énergétique (orientation des constructions, double orientation des logements collectifs...)
- **La qualité architecturale des constructions et des espaces publics et le traitement des limites entre espace public et espace privé**.
- **l'aménagement paysager** et à l'offre d'espaces verts fonctionnels.
- **La prise en compte de la gestion des eaux pluviales et leur intégration dans la conception d'ensemble du projet**.

#### ○ en produisant des formes urbaines plus denses :

- L'aménagement de l'ensemble des secteurs potentiels de renouvellement et d'extension urbaine en continuité des centre-villages devra respecter une **densité résidentielle brute moyenne\*** (DRB) d'environ 20 logements à l'hectare.
- L'aménagement de l'ensemble des secteurs potentiels de renouvellement et d'extension urbaine en continuité de la Ville-Centre devra respecter une densité résidentielle brute moyenne d'environ 30 logements à l'hectare.
- Ces densités résidentielles brutes moyennes imposées seront à moduler par secteur dans le cadre des documents d'urbanisme communaux en fonction des typologies de quartiers.

#### ○ en densifiant le tissu urbain par des opérations de renouvellement, en particulier dans la commune de Vaison-la-Romaine (ces secteurs devront être identifiés précisément dans le cadre du document d'urbanisme de rang communal).

**\*La densité résidentielle brute moyenne** correspond au nombre moyen de logements par hectare habité et prend en compte les espaces privés, collectifs et publics car ceux-ci participent, au même titre que les logements, à la composition de la forme urbaine et contribuent à la qualifier. Les délaissés ou coupures vertes inconstructibles et intégrés au tissu urbain ne sont pas inclus dans le calcul de la densité.

### c) Urbaniser dans le respect des morphologies urbaines et villageoises

#### ▪ En imaginant un développement des villages au cas par cas

- Le développement doit être adapté au site et respecter l'identité de chaque village.
- Il doit prendre en compte le contexte géographique, l'histoire du développement.
- Il doit s'inscrire en continuité du noyau villageois originel de première ou seconde génération, respecter les continuités piétonnes, assurer le maillage du tissu viaire, recréer la densité urbaine et mettre en commun les espaces libres, diversifier l'offre en logement pour une intégration paysagère et le confortement de l'identité villageoise, dessiner une silhouette du village harmonieuse avec le paysage, traiter les franges avec l'environnement agricole ou naturel, traiter des entrées de village, lisibles, ...
- Il peut s'appuyer sur la consolidation de hameau lorsque la configuration du village le nécessite (St Marcellin, Entrechaux, Séguret)

### d) Produire une urbanisation contemporaine et diversifier les modes d'habitat

Avec l'augmentation du prix du foncier, les constructions sur des parcelles de plus en plus petites, ne répondent pas toujours à la qualité de vie que chacun recherche. De ce fait, la réduction de la taille des parcelles répondant à des préoccupations environnementales, les exigences sociales de mixité, doivent s'accompagner d'une réflexion permettant une meilleure utilisation de l'espace sans perte de qualité résidentielle.

PRESCRIPTIONS

**En produisant une urbanisation contemporaine répondant aux attentes des ménages sans perte de qualité de vie :**

Il est possible de produire de nouvelles formes, plus diversifiées, plus identitaires pour un territoire tout en répondant aux attentes et aux besoins actuels :

- Réinventer les maisons individuelles : le jardin privé peut être conçu différemment (cours, patio, terrasse...) en préservant toujours l'intimité ; le principe de l'accès individualisé peut-être préservé ; l'exposition 4 faces peut être maintenue grâce au renouvellement de l'agencement architectural de la maison.
- Offrir une gamme plus variée de logements répondant aux différents besoins familiaux et situations financières pour une mixité et une identité : villas groupées, maisons mitoyennes, appartements en petit collectif avec rez-de-jardin et terrasses, maisons à patio...
- Proposer un espace public plus généreux pour compenser la perte d'espaces extérieurs privés et développer la convivialité des quartiers d'habitat.

L'urbanisation de la zone AUh devra présenter une densité résidentielle brute moyenne d'environ 20 logements à l'hectare. Comme le précise les documents du SCoT, les délaissés ou coupures vertes inconstructibles et intégrés au tissu urbain ne sont pas inclus dans le calcul de cette densité.

En outre, le SCoT impose également que toute opération de logements de plus de deux hectares doit comporter au moins 10% de logements locatifs sociaux. La zone AUh « Sous-le-Château », avec 2,4 hectares doit respecter cette disposition.

Cependant, les circonstances locales conduisent à interpréter souplement cette contrainte dans la mesure où Villedieu est un petit village rural de seulement 515 habitants qui compte déjà environ 20 logements sociaux (dont 15 en foyer-logement pour adultes handicapés). Ce qui représente environ 9% du parc de logements sur la commune.

## 2.3 L'état des lieux

La zone AUh « sous le château » présente une surface de 2,4 ha environ qui est proche de la surface du village historique de Villedieu (2,7 ha). L'aménagement du site aura donc nécessairement un impact sur le fonctionnement du village et sur le paysage.

Compte tenu des obligations imposées par les lois Grenelle II et ALUR (réduction de la consommation foncière et de l'étalement urbain), l'aménagement du site devra proposer une utilisation rationnelle du terrain et présenter une densité moyenne suffisante au regard des exigences imposées par le SCOT. (20 logements à l'hectare environ).

Le site de la zone AUh, bien que présentant des dimensions importantes et bien que situé sur un coteau, est finalement assez peu visible, que ce soit depuis le village d'une part ou depuis la RD 75 d'autre part. Pour les principales raisons suivantes :

- le site et ses abords présentent des ruptures de pente (talus) assez marquées et souvent accompagnées d'un cordon végétal qui contribuent à masquer et à cloisonner le site ;
- la topographie du secteur se compose d'une pente générale du sud vers le nord mais présente également une ligne de crête nord-sud en son centre ;
- La seule vue possible depuis le village l'est depuis la rue de contournement nord très étroite et très peu fréquentée.

Cette topographie particulière sera à prendre en compte dans l'organisation générale de l'aménagement du site afin de réduire l'impact de la nouvelle urbanisation.



*Vue depuis la RD 75 – site non visible*



*Vue depuis le village*



*Vue sur le site depuis la voie communale à l'angle sud-est de la zone AUh*

## 2.4 Les principes d'aménagement

Afin de prendre en compte les contraintes topographiques et paysagères du site d'une part ainsi que les contraintes réglementaires imposées par le SCoT d'autre part, il a été étudié plusieurs hypothèses d'aménagement qui ont permis de dresser les grands principes d'aménagement que devra respecter l'urbanisation du secteur :

**Fédérer le quartier autour d'un espace public central implanté sur la ligne de crête du terrain de manière à :**

- Offrir les plus belles vues sur le grand paysage au nord depuis l'espace public
- Protéger et profiter d'une partie des oliviers pour agrémenter cet espace public
- Limiter l'impact visuel des constructions construites de part et d'autre de la ligne de crête

**Proposer une trame bâtie qui s'inspire du mode d'agrégation des constructions du village :**

- un bâti regroupé, implanté de façon à préserver l'intimité des habitants,
- organisé par rapport aux voies de desserte,
- intégré à la topographie marquée du site

**Regrouper l'essentiel du bâti autour de l'espace public principal afin de créer une centralité :**

- Favoriser des alignements
- Suggérer des mitoyennetés

**Desservir le reste du bâti autour de petites « courées » ou « placettes » en impasse reliées à l'espace public central par des liaisons en voie partagée ;**

**S'appuyer sur les structures paysagères existantes pour répartir et implanter les constructions**

- Lisières arborées
- Talus plantés
- Verger d'oliviers

**Gérer les eaux pluviales :**

- Celles des parties privatives dans les parcelles, dans la mesure du possible
- Celles des espaces publics dans des bassins paysagers positionnés dans les points bas du terrain

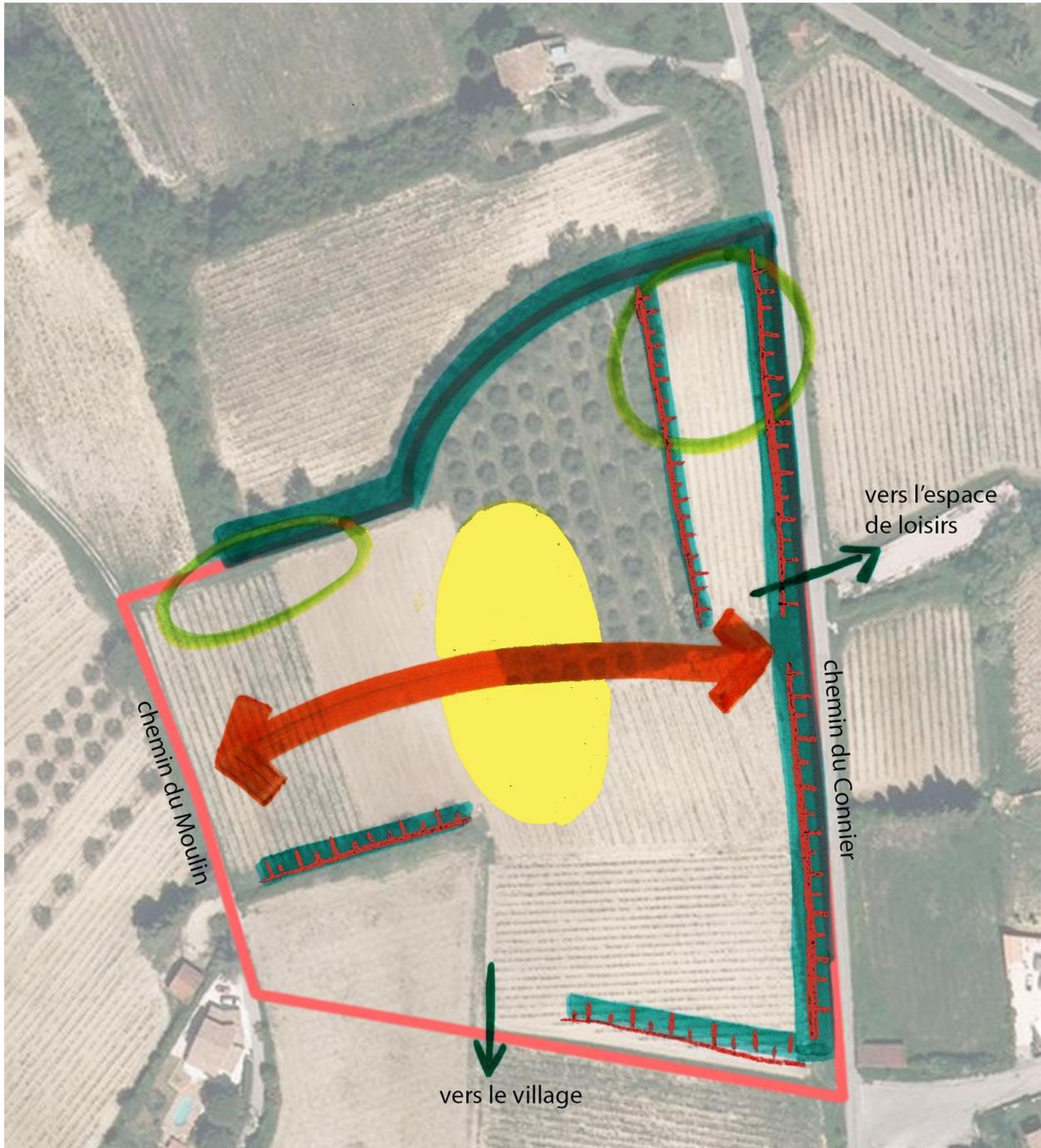
**Permettre une orientation optimale du bâti en conciliant :**

- L'ensoleillement
- Les vues
- L'accès aux parcelles
- La protection contre le vent

**Assurer une liaison viaire entre le chemin du Connier à l'est et le chemin du Moulin à l'ouest.**

Ces grands principes d'aménagement seront transcrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur.

## 2.5 Traduction Spatiale



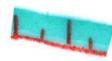
Liaison viaire entre le chemin du Moulin et le chemin du Connier



Liaison douce



Esplanade plantée



Conservation des talus et/ou bandes plantées, sauf accès ponctuels



Bassin de rétention paysagé

## 2.6 Proposition d'OAP pour le secteur

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la future zone 1AU « sous le château » sera composée des principes d'aménagement et de leur traduction spatiale présentés aux points 2.4 et 2.5 ci-dessus.

En outre, les OAP préciseront que le projet d'aménagement devra comporter au minimum 30 logements afin de respecter la densité demandé par le SCoT. Et d'autre part, il sera imposé un taux de 10% de logements locatifs sociaux sur le secteur.

## 2.7 Proposition de Règlement

Le règlement actuel de la zone 1AU a été rédigé lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du Connier. Il est principalement adapté à l'urbanisation envisagée sur cette zone.

Il sera donc nécessaire de proposer un règlement spécifique pour la zone 1AU « sous le château » qui prenne en compte les contraintes du site et impose les principes d'urbanisation définis pour ce secteur par la municipalité. Pour la distinguer, cette zone sera nommée 1AUc.

## 2.8 Respect du SCoT

### Améliorer l'effort de conception des nouveaux quartiers :

Toute opération significative d'extension urbaine devra faire l'objet de schéma d'aménagement d'ensemble ;

- C'est le cas pour la zone 1AUc sous-le-Château pour laquelle une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été rédigée et s'imposera à l'aménageur.

Le schéma d'aménagement d'ensemble doit respecter une logique de découpage parcellaire participant à la qualité morphologique de l'urbanisation en s'appuyant sur les éléments forts du site : relief, haies, chemin, .....

- C'est le cas pour les principes d'aménagements imposés par l'OAP du secteur qui concourent à préserver l'ensemble de la structure morphologique du site en conservant les haies, les talus boisés, les ruptures de pentes et en inscrivant le schéma général d'aménagement dans le relief du terrain et dans la trame viaire existante.

L'organisation de la trame bâtie doit concourir à préserver l'intimité des habitant, à structurer le paysage, et à limiter la consommation énergétique ;

- C'est ce que préconisent les Orientation d'Aménagement et de Programmation inscrites au PLU pour le secteur.

Le schéma d'aménagement d'ensemble doit prendre en compte la gestion de l'eau et son intégration dans la conception d'ensemble du projet ;

- Le schéma des Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur prévoit les espaces nécessaires pour la gestion de l'eau et les positionne de façon à les intégrer au mieux à la morphologie du site et au plan d'ensemble du projet.

Le développement des espaces à urbaniser doit se faire en suivant les principes d'une gestion économe de l'espace, en produisant des formes urbaines plus denses, avec une densité résidentielles brute moyenne d'environ 20 logements à l'hectare ;

- Les OAP de la zone 1AUc « sous le Château » ainsi que le règlement imposent cette densité moyenne ;

### **Urbaniser dans le respect des morphologies urbaines et villageoises :**

Le développement doit être adapté au site et respecter l'identité de chaque village ;

- Le schéma d'aménagement d'ensemble proposé pour la zone 1AUc « sous le Château » a été établi en posant le principe du respect des structures en place : structure parcellaire, structure paysagère, structure topographique.

Le développement doit s'inscrire en continuité du village, respecter les continuités piétonne, assurer le maillage du réseau viaire, recréer la densité urbaine, diversifier l'offre de logements, mettre en commun les espaces libres, etc... ;

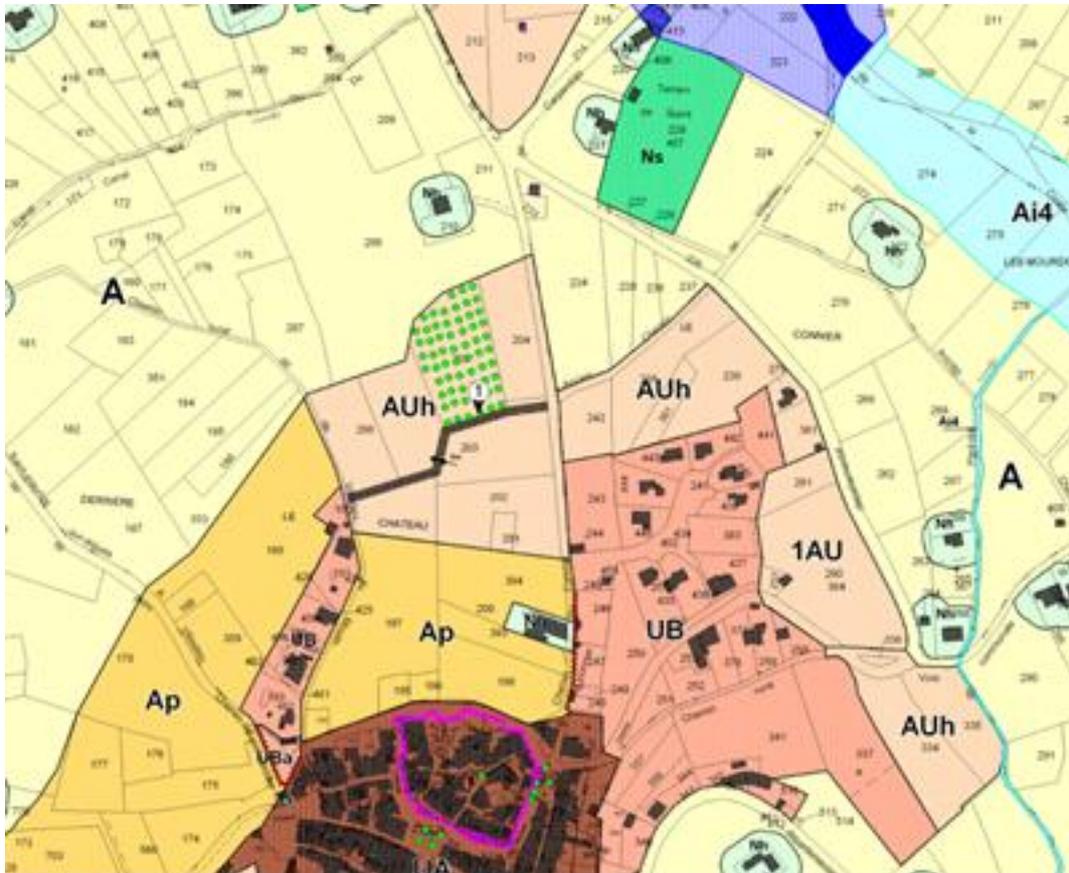
- Les grands principes d'aménagement établis pour la zone 1AUc « sous le Château » intègrent le respect de l'ensemble de ces préconisations : continuités piétonnes, maillage du réseau viaire, densité et diversité de logements.

# 3 LA MODIFICATION DU PLU

## 3.1 L'objet de la modification

Afin de prendre en compte la volonté communale de permettre de nouvelles constructions, il est donc prévu d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUh « sous le Château » qui sera reclassée en zone 1AUc. L'indice « c » vise à distinguer la zone 1AU « sous le Château » de la zone 1AU du Connier qui n'aura pas le même règlement.

La modification a également pour objet de supprimer la protection instaurée (au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme – *devenu l'article L.151-19 depuis l'ordonnance du 23 septembre 2015*) sur le verger d'oliviers. Cette suppression s'accompagne de préconisations fortes dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUc visant à assurer l'intégration paysagère de la future opération et la prise en compte de la morphologie du site. Notamment, une partie du verger fera l'objet d'un espace public compatible avec la conservation d'une partie des oliviers.



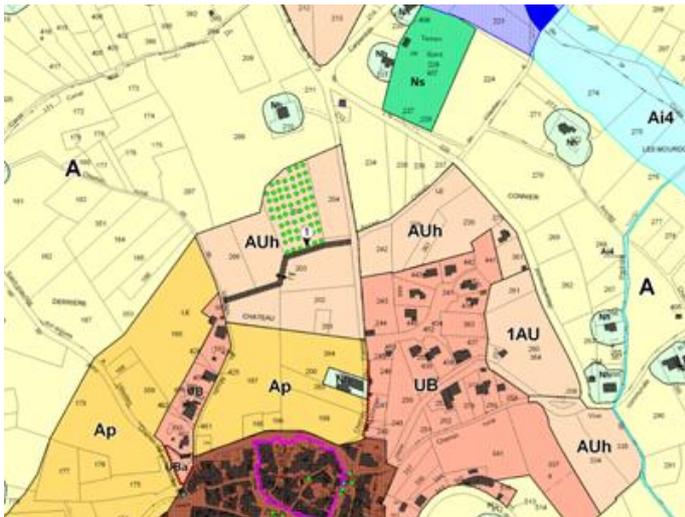
## 3.2 Contenu de la modification

### > Modification du règlement graphique :

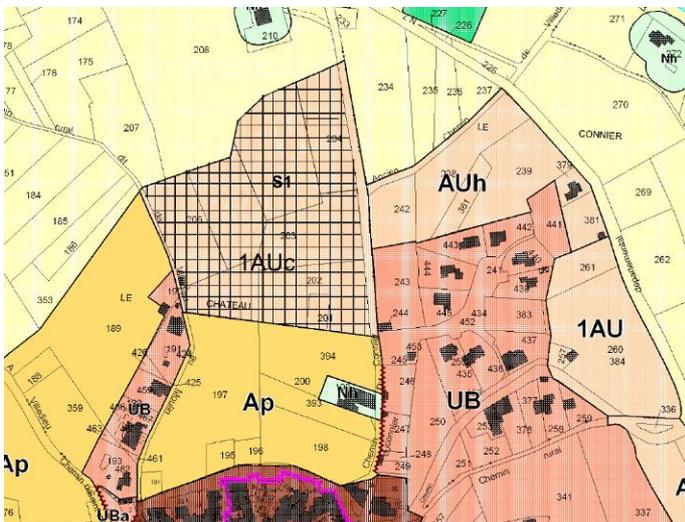
- la zone AUh « sous le Château » est rebaptisée zone 1AUc. Cette modification concerne les pièces 3.1 « zonage village » au 1/1.500 et 3.2 « zonage commune » au 1/5.000 ;
- l'emplacement réservé n°1 pour création d'une voie traversant la zone est supprimée. Ceci afin d'assouplir sa localisation et permettre une adaptation de son tracé à la topographie et aux contraintes du terrain.
- La protection du verger d'olivier au titre du 7°) de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (*devenu l'article L.151-19 depuis l'ordonnance du 23 septembre 2015*) est supprimée.
- Il est instauré, au droit de la zone 1AUc, une servitude pour programme de logement, au titre **de l'article L.151-15** du code de l'urbanisme.

Ces modifications concernent les deux plans de zonage du PLU, à savoir les pièces 3.1 « zonage village » au 1/1500 et 3.2 « zonage commune » au 1/5000 ;

### Extrait PLU actuel :



### Extrait PLU modifié :



S1	<p><b>Servitude de logement :</b></p> <p>L'opération doit comporter au minimum 30 logements dont 10 % au moins de locatifs sociaux</p>
----	--

**> Modification du règlement écrit :**

- Ajout d'un chapitre pour régler la zone 1AUc créée par l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUh « sous le Château » ; Ce chapitre est inséré après le règlement de la zone 1AU.

**> Rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la zone 1AUc :**

- Ajout d'un chapitre spécifique concernant la zone 1AUc dans le dossier « Orientation d'Aménagement et de Programmation », pièce 4 du dossier de PLU.

Les orientations d'aménagements explicitent les objectifs communaux en ce qui concerne l'aménagement de la zone 1AUc et précisent les principes d'aménagement à respecter en matière :

- d'accès, de dessertes et de liaisons piétonnières,
- d'espaces verts et d'espaces communs,
- de composition d'ensemble du projet,
- d'implantation des constructions,
- de dimensionnement des voiries,
- de traitements paysagers,
- de nombre minimum de logements à accueillir.

Les orientations d'aménagement, selon le code de l'urbanisme, s'imposent aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité et non pas de conformité. Les orientations d'aménagement ne peuvent donc pas imposer de normes précises mais seulement des « orientations ».

# 4 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU COURS DE CETTE PROCEDURE

## 4.1 Contexte

### **Les Objectifs de la procédure de révision allégée du PLU :**

La Révision allégée du PLU a été engagée afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU fermée proche du village. La zone AUh en question se trouve en contre bas du village au nord, sur des terrains en léger coteau qui présentent une superficie d'environ 2,4 ha. Cette ouverture à l'urbanisation n'aurait nécessité qu'une procédure de modification du PLU (ne nécessitant pas d'évaluation environnementale) mais sur la zone AUh à ouvrir se trouve un verger d'oliviers de 5000 m<sup>2</sup> qui a été entièrement protégé au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (*devenu l'article L.151-19 depuis l'ordonnance du 23 septembre 2015*). Cette protection, qui n'est pas justifiée dans le rapport de présentation du PLU l'ayant instaurée, est trop contraignante pour permettre un aménagement cohérent et rationnel de la zone AUh. C'est pourquoi, l'ouverture de la zone AUh s'accompagne d'une réduction de la protection édictée au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 (*devenu l'article L.151-19 depuis l'ordonnance du 23 septembre 2015*). La procédure de révision allégée est donc nécessaire.

### **Les Grandes orientations d'aménagement :**

Le PADD n'est pas modifié. La zone AUh qu'il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation conservera une vocation de zone d'habitat comme annoncé dans le PLU actuel. Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies afin de promouvoir un projet d'aménagement rationnel visant une réduction de la consommation foncière et permettant le respect des dispositions du Scot.

### **Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain**

Les orientations d'aménagement et de programmation qui sont proposées à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone permettent une utilisation rationnelle des terrains et le respect des orientations du SCoT du Pays Voconces en matière de densité et de mixité de l'habitat. La compatibilité du projet de révision allégée du PLU avec le SCoT est exposée au point 2.8 ci-dessus.

### **Les évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure :**

La seule évolution réglementaire est la rédaction d'un règlement et d'une orientation d'aménagement et de programmation pour la zone AUh qui sera ouverte à l'urbanisation et classée en zone 1AUc.

### **Contexte du projet :**

La Commune de Villedieu est couverte par le SCOT du Pays Voconces et fait partie du SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée. Il n'y a pas de SAGE sur le territoire.

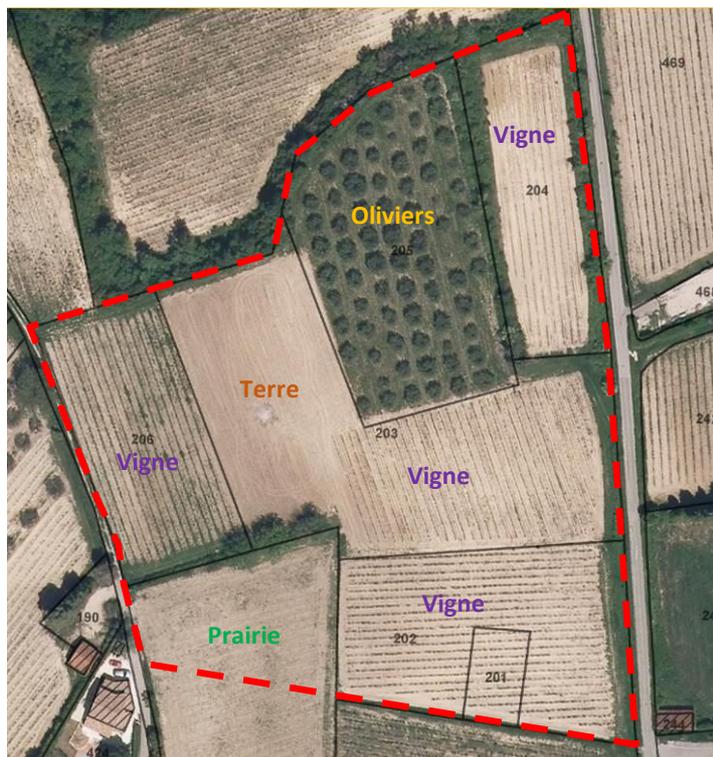
Le PLU actuellement en vigueur sur Villedieu n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. La commune de Villedieu est concernée par un site Natura 2000 : l'Aygues

(ZSC), situé à environ 1,4 Km à vol d'oiseau de la zone AUh qu'il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation.

## 4.2 Etat des lieux

La zone AUh « sous le château » présente une surface de 2,4 ha environ qui est proche de la surface du village historique de Villedieu (2,7 ha). Au global, les zone urbaine ou à urbaniser du PLU représentent une surface totale de 30,3 ha. La zone AUh « sous le château » représente donc environ 8 % des surfaces urbanisables de la commune.

Les parcelles de la zone AUh sont actuellement occupées par des cultures : vignes, oliviers, prairie et terre - Cf. illustration ci-dessous.



Le site est situé à l'écart de toute Znieff, de tout site Natura 2000 et de toute zone humide. Il ne se trouve dans aucun corridor écologique identifié par le SRCE PACA.

Du fait de l'activité agricole encore en place sur le site, celui-ci ne présente pas un intérêt écologique particulier sauf au droit des haies bocagères qui marquent certaines limites parcellaires. La préservation de ces haies est imposée par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le site de la zone AUh, bien que présentant des dimensions relativement importantes et bien que situé sur un coteau, est finalement assez peu visible, que ce soit depuis le village d'une part ou depuis la RD 75 d'autre part.

Et ceci, pour les principales raisons suivantes :

- le site et ses abords présentent des ruptures de pente (talus) assez marquées et souvent accompagnées d'un cordon végétal qui contribuent à masquer et à cloisonner le site ;
- la topographie du secteur se compose d'une pente générale du sud vers le nord mais présente également une ligne de crête nord-sud en son centre ;
- La seule vue possible depuis le village l'est depuis la rue de contournement nord très étroite et très peu fréquentée.

Cette topographie particulière a été prise en compte dans l'organisation générale de l'aménagement du site afin de réduire l'impact paysager de la nouvelle urbanisation.



Le site de la zone AUh est en contact direct avec deux unités bâties : le lotissement « Gustave Tardieu » à l'est et le hameau du Moulin à l'Ouest. Ce secteur en continuité du village par l'intermédiaire du quartier urbanisé de Connier fait le lien avec le secteur d'activités prévu par le PLU autour de la Cave viticole « La Vigneronne » située au nord du village.

L'ensemble des équipements publics nécessaires à la viabilisation du site sont présents sur la zone ou en périphérie. Notamment, une conduite du réseau public d'assainissement traverse la zone AUh d'est en ouest et permettra le raccordement de la nouvelle urbanisation.

## 4.3 Les Risques Naturels

La commune de Villedieu est concernée par trois risques naturels : le risque inondation, le risque incendie de forêt, le risque sismique :

### Risque inondation

Le territoire communal de Villedieu est soumis au risque inondation par la rivière de l'Aygues et le cours d'eau du Rieu pouvant gonfler en cas d'orages.

**Cependant la zone AUh « sous le Château » concernée par le projet de révision allégée se trouve en dehors des zones de risque et n'est donc pas impacté par ce risque.** cf. cartographie ci-après.

### Risque feu de forêt

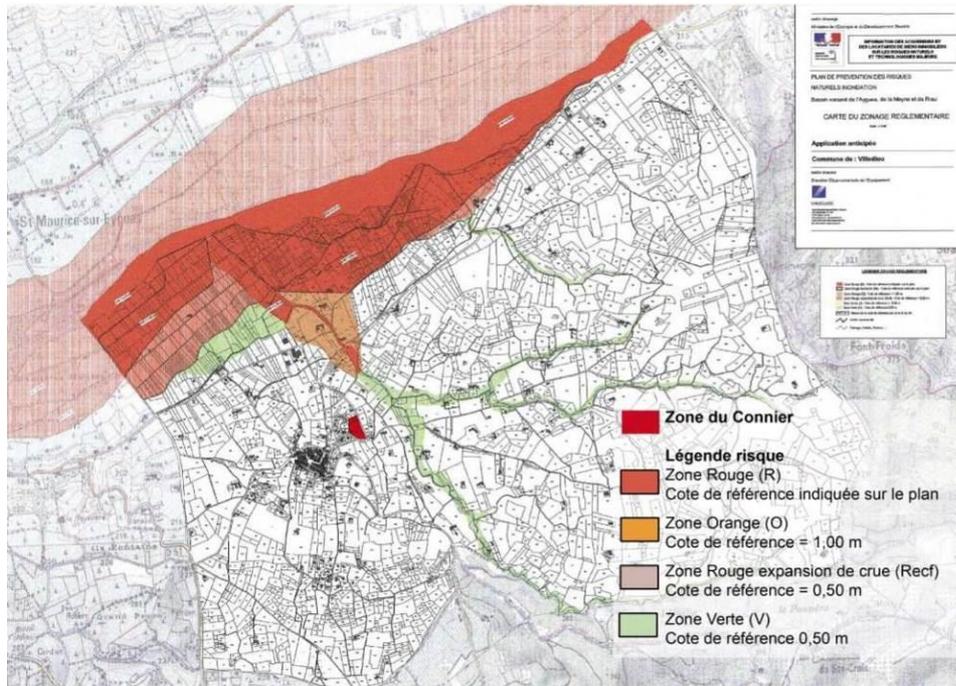
En raison de la présence de quelques secteurs boisés, la commune de Villedieu est concernée par le risque incendie de forêt.

**Cependant, le secteur concerné par la révision allégée n'est pas impacté par ce risque.** cf. cartographie ci-après.

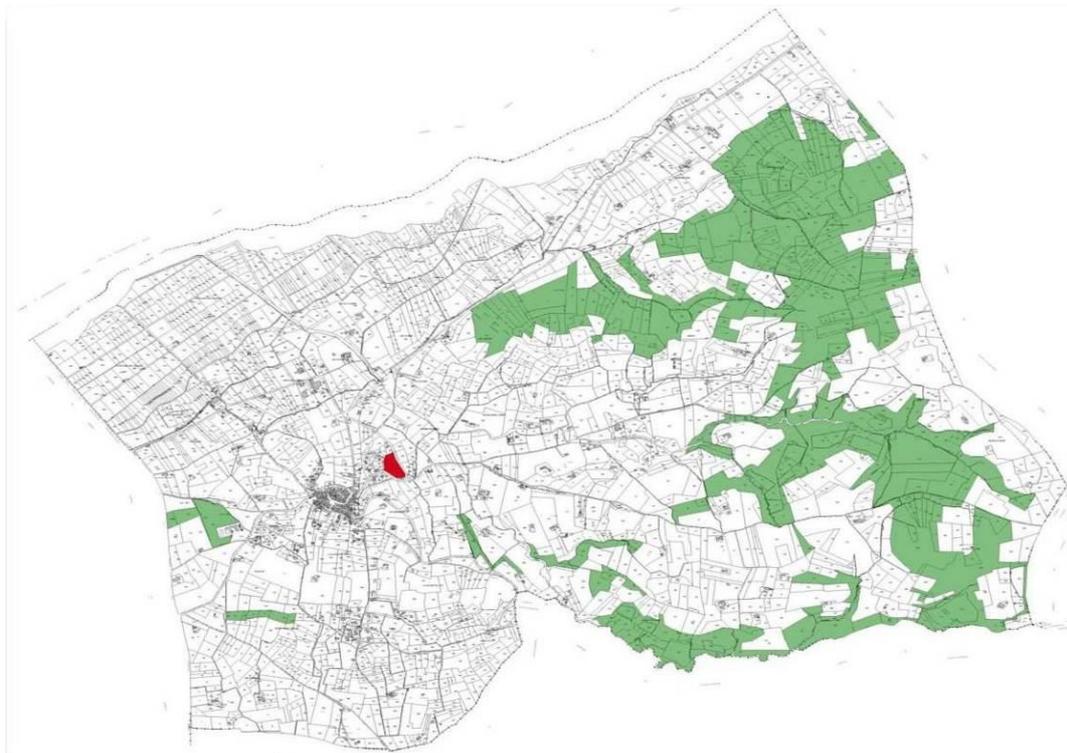
## Risque sismique

Le territoire de la commune de Villedieu est classé en zone de sismicité 3 (risque modéré), selon le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

Le projet de révision allégée n'a pas d'incidence sur les risques naturels et n'est pas impactée par ceux-ci.



Risques d'inondation : cartes des aléas



Risques de feux de forêt : cartes des aléas



Compte tenu de l'exploitation agricole de la zone AUh, de son éloignement de tout espace naturel à enjeux identifiés, de son raccordement au réseau d'assainissement collectif, de la présence d'espaces déjà construits et/ou artificialisés entre le site Natura 2000 de l'Aygues et la zone AUh, compte tenu également de sa proximité immédiate du village de villedieu et enfin compte tenu de la protection des haies bocagères et d'une partie du verger d'oliviers présents sur la zone AUh organisée par le futur règlement et les futures OAP de la zone, le projet de révision allégée du PLU qui consiste à ouvrir à l'urbanisation la zone AUh n'aura que très peu d'impacts sur l'environnement.

Ces impacts sont les suivants :

#### **Imperméabilisation partiel d'un espace actuellement cultivé.**

Le règlement du PLU révisé impose la gestion et le traitement sur site des eaux de ruissellement afin d'éviter les impacts à l'aval ;

#### **Consommation de 2,4 hectares de terres agricoles.**

Cette consommation est déjà actée par le PLU approuvé en 2007 qui a classé le site en zone AUh à vocation future d'habitat ; Le projet de révision allégée du PLU assure en revanche une utilisation optimum de ces surfaces agricoles par un règlement et des OAP qui permettront d'assurer un projet d'aménagement rationnel visant une réduction de la consommation foncière par la densification de l'opération et permettant le respect des dispositions du SCoT.

#### **Impact sur le paysage proche**

Les Orientation d'Aménagement et de Programmation prévues pour la zone AUh tiennent compte de la morphologie du site, de sa topographie et de ses éléments paysagers afin de les préserver et d'assurer la meilleure intégration possible de l'opération et des futures constructions dans le paysage proche. L'impact de l'urbanisation du site sur le paysage sera donc modéré.

#### **Impact sur les déplacements**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUh « sous le château » va générer des déplacements nouveaux liés aux constructions nouvelles. Cependant, le site est très proche du village (l'entrée du futur quartier et située à 250 mètres de l'entrée du village) et sera très accessible par les cheminements doux qui seront mise en place (cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation). En outre l'espace de loisir (skate-park, tennis, aire de jeux, etc..) situé en contre-bas du village est également très proche de la zone AUh et sera également relié par un cheminement doux (cf. OAP).

#### **Impact sur les espaces naturels à enjeux identifiés**

Aucun

En conclusion, la présente révision allégée du PLU de Villedieu ne concerne qu'un petit secteur de 2,4 ha dont l'ouverture à l'urbanisation n'aura que très peu d'impact sur l'environnement. Cette évaluation environnementale sera soumise à l'avis de l'autorité environnementale.

En vertu du III de l'article L.122-4 du code de l'environnement, les projets de plans, schémas, programmes et autres documents de planification **qui déterminent l'utilisation de territoires de faible superficie** ne sont pas soumis à l'évaluation prévue par la présente section si leur application n'est pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur l'environnement compte tenu notamment de la sensibilité du milieu, de l'objet du plan ou du contenu du projet.

# 5

## LES PIECES MODIFIEES

### 5.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de révision allégée du PLU :

- **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU. Ce complément est constitué de la présente notice explicative.
- **Orientations d'aménagement** : un chapitre est ajouté pour définir les orientations d'aménagement de la nouvelle zone 1AUc ;
- **Règlement** : un chapitre est ajouté afin de réglementer la zone 1AUc. Ce chapitre s'insère dans le règlement actuel après le chapitre concernant la zone 1AU.

### 5.2 Pièces graphiques modifiées

- La planche centre au 1/1500 ainsi que la planche générale au 1/5000° sont modifiées avec la création de la zone 1AUc en lieu et place de la zone AUh « sous le château », la suppression de l'emplacement réservé n°1, la suppression de la protection du verger d'oliviers et la mise en place d'une servitude pour programme de logements.

*Département du Vaucluse*

**Commune de VILLEDIEU**  
(84110)

**Plan  
Local  
d'Urbanisme**

**REVISION ALLÉGÉE**

**2 – Pièces écrites modifiées**

- 2a – OAP
- 2b - Règlement

PRESCRIPTION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE	ARRET DU PROJET DE REVISION ALLÉGÉE	APPROBATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE
29 juin 2015	21 septembre 2015	<b>26 septembre 2016</b>



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.

*Département du Vaucluse*

**Commune de VILLEDIEU**  
(84110)

**Plan  
Local  
d'Urbanisme**

**REVISION ALLÉGÉE**

2a – OAP modifiées

PRESCRIPTION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE	ARRET DU PROJET DE REVISION ALLÉGÉE	APPROBATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE
29 juin 2015	21 septembre 2015	<b>26 septembre 2016</b>



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>LA ZONE 1AUC SOUS LE CHATEAU.....</b>	<b>3</b>
<b>SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUC.....</b>	<b>8</b>
<b>SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU DU CONNIER</b>	<b>9</b>

## PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durable sur certains secteurs de la commune.

Le code de l'urbanisme issu de la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives précise en son article L.123-1 que :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

L'article L.123-1-4 du même code, issu de la même loi précise le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13. »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune

Tous travaux ou constructions **doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement**, lorsqu'elles existent, **et avec leurs documents graphiques**.

Les orientations d'aménagement sont facultatives sauf pour les zones à urbaniser (AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement doivent être définies par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du code de l'urbanisme).

**Sur la commune de VILLEDIEU, les orientations d'aménagement concernent :**

- **La zone 1AU du Connier ;**
- **La zone 1AUc « Sous le Château » ;**

## LA ZONE 1AUC SOUS LE CHATEAU

L'extension du village par l'aménagement de la zone « sous le Château » était déjà prévue par le PLU de 2007. Ce secteur en continuité du village par l'intermédiaire du quartier urbanisé de Connier fait le lien avec le secteur d'activités prévu par le PLU autour de la Cave viticole « La Vigneronne » située au nord du village.

La zone 1AUc constituera également un lien entre le village et la zone de loisir (skate-park, tennis, etc..) située à proximité.

La zone 1AUc située dans la continuité ouest du quartier du Connier occupe des terrains agricoles légèrement pentus orientés au nord. Ces terrains sont actuellement occupés par deux parcelles de vignes, une parcelle d'oliviers et une lande. La zone 1AUc se situe dans la continuité de la trame bâtie et s'insère entre le chemin du Connier à l'est et le chemin du Moulin à l'ouest.

Cette zone 1AUc devra permettre d'accueillir un minimum de 30 logements.

Des orientations d'aménagement sont prévues sur cette zone afin d'organiser la constructibilité sur cette extension pour assurer son insertion dans le paysage d'une part et pour permettre une utilisation optimal des terrains d'autre part.



Le site vu depuis son accès sur le chemin du Connier



Le site vu depuis le village avec au second plan la vallée de l'Eygues

La zone 1AUc présente une surface importante de 2,4 ha. L'aménagement du site aura donc nécessairement un impact sur le fonctionnement du village et sur le paysage que les orientations d'aménagement doivent tenter de modérer voir de positiver. C'est notamment le cas de la liaison viaire est-ouest qui permettra de désenclaver le hameau du Moulin et d'assurer la continuité des circulations dans ce secteur. En outre, compte tenu des obligations imposées par les lois Grenelle II et ALUR (réduction de la consommation foncière et de l'étalement urbain), l'aménagement du site doit proposer une utilisation rationnelle du terrain et présenter une densité moyenne suffisante au regard des exigences imposées par le SCOT.

Cependant, le site de la zone 1AUc, bien que présentant des dimensions importantes et bien que situé sur un coteau, est assez peu visible de loin, que ce soit depuis le village d'une part ou depuis la RD 75 d'autre part. Les principales raisons sont que le site et ses abords présentent des ruptures de pente (talus) assez marquées et souvent accompagnées d'un cordon végétal qui contribuent à masquer et à cloisonner les espaces. C'est donc, avant tout, une insertion dans le paysage de proximité que les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent promouvoir avec, notamment, le respect des structures en place (haies, talus, limites parcellaires, etc...)

En outre, le terrain présente une pente générale du sud vers le nord mais présente également une ligne de crête nord-sud en son centre. Cette topographie particulière doit être prise en compte dans l'organisation générale de l'aménagement du site afin de réduire l'impact de la nouvelle urbanisation.

#### Enjeux :

- Enjeu d'intégration du nouveau quartier au paysage environnant ;
- Enjeu de préservation des éléments identitaires du lieu (haie, talus boisés, ligne de crête, limites parcellaire, etc.) ;
- Enjeu de greffe au paysage urbain environnant ;

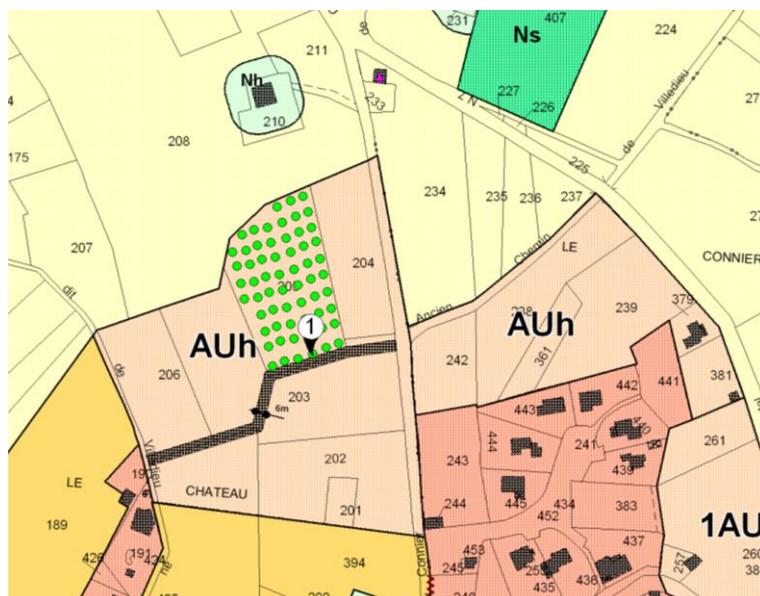
Le site présente un caractère naturel dans un cadre paysager encore protégé. Afin de préserver et valoriser au mieux cette situation favorable, il convient de prévoir une urbanisation intégrée.

Ainsi, le projet d'urbanisation de la zone 1AUc, que souhaite la commune de VILLEDIEU doit permettre à la fois :

- d'assurer une croissance démographique conforme aux besoins de la commune et aux orientations du SCoT par une offre de logements adaptée et diversifiée ;
- d'inscrire le développement dans le prolongement du village ;
- d'intégrer le programme de constructions au paysage local.

#### Vocation :

La zone 1AUc « sous le Château » est destinée principalement à l'implantation de logements, même si le règlement du PLU permet l'accueil de construction à usage de service et de commerce de proximité à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage des zones habitées.



## **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

La zone 1AUc devra être aménagée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La zone 1AUc est d'ores et déjà ouverte à l'urbanisation, tous les équipements publics étant présents en périphérie.

Afin de prendre en compte les contraintes topographiques et paysagères du site d'une part ainsi que les contraintes réglementaires imposées par le SCoT d'autre part, il a été étudié plusieurs hypothèses d'aménagement qui ont permis de dresser les grands principes d'aménagement que devra respecter l'opération d'aménagement qui sera réalisée sur le secteur :

**Fédérer le quartier autour d'un espace public central implanté sur la ligne de crête du terrain de manière à :**

- Offrir les plus belles vues sur le grand paysage au nord depuis l'espace public
- Protéger et profiter d'une partie des oliviers pour agrémenter cet espace public
- Limiter l'impact visuel des constructions installées de part et d'autre de la ligne de crête

**Proposer une trame bâtie qui s'inspire du mode d'agrégation des constructions du village :**

- un bâti regroupé, implanté de façon à préserver l'intimité des habitants,
- organisé par rapport aux voies de desserte,
- intégré à la topographie marquée du site

**Regrouper l'essentiel du bâti autour de l'espace public principal afin de créer une centralité :**

- Favoriser des alignements
- Suggérer des mitoyennetés

**Desservir le reste du bâti autour de petites « courées » ou « placettes » en impasse reliées à l'espace public central par des liaisons en voie partagée**

**S'appuyer sur les structures paysagères existantes pour répartir et implanter les constructions**

- Lisières arborées
- Talus plantés
- Oliveraie

**Gérer les eaux pluviales :**

- Celles des parties privatives dans les parcelles, dans la mesure du possible
- Celles des espaces publics dans des bassins paysagers positionnés dans les points bas du terrain

**Permettre une orientation optimale du bâti en conciliant :**

- L'ensoleillement
- Les vues
- L'accès aux parcelles
- La protection contre le vent

**Assurer une liaison viaire entre le chemin du Connier à l'est et le chemin du Moulin à l'ouest.**

### Objectifs du schéma d'Organisation du secteur :

- assurer une desserte rationnelle du futur quartier en intégrant les cheminements doux,
- favoriser une urbanisation qui rappelle l'esprit du village : constructions structurées vis-à-vis des espaces collectifs (placette, cours, voie..),
- maintenir et créer une trame verte pour l'intégration paysagère des futures constructions, la gestion des eaux de ruissellement et l'agrément des habitants : cette trame verte sera installée en priorité sur la ligne de crête du terrain afin de limiter l'impact visuel des futures constructions et **afin de préserver une partie des oliviers existants** ; Les autres oliviers seront replantés dans les espaces verts des lots privés.
- diversifier les formes urbaines en vue de proposer une typologie variée de logements et d'atteindre une densité bâtie compatible avec la nécessité d'économiser l'espace.

### Réseaux :

- la desserte par le réseau d'eau potable et par le réseau d'électricité existe au droit de la zone 1AUc.
- la desserte par le réseau d'assainissement de la zone est déjà réalisée et traverse le terrain d'est en ouest.
- La gestion des eaux pluviales sera à réaliser par les aménageurs pour leur opération. De préférence et si la nature du sol le permet, par des méthodes de gestion alternatives, préférentiellement dans les espaces verts.

### Voiries, accès et dessertes :

- Accès au quartier

Le Chemin du Connier desservant le quartier ainsi que le chemin du Moulin permettront tous les deux la desserte du nouveau quartier. L'accès principal se fera depuis le chemin du Connier.

- Desserte de la zone d'extension

La desserte de la zone 1AUc sera assurée par un maillage de voiries internes qui seront à réaliser dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble du secteur. Elles assureront la liaison entre le Chemin du Connier et le Chemin du Moulin. Elles auront au minimum les caractéristiques suivantes : une chaussée de 5,5 m de large accompagnée d'un cheminement piéton (ou d'un traitement en zone de rencontre) et d'un alignement d'arbres ou d'un espace planté. Les voiries de dessertes de niveau secondaire pourront ne pas comporter d'alignement d'arbres ni de cheminement piéton.

- Cheminement doux

Des liaisons privilégiées et sécurisées devront être créées à l'occasion de l'aménagement de la zone. Leur tracé pourra s'inspirer du tracé proposé sur le schéma d'aménagement présenté ci-après.

### Formes urbaines et densité :

- Il est attendu des logements individuels ou intermédiaires, voir des petits collectifs mais dans tous les cas, la hauteur des constructions doit être cohérente avec une bonne insertion des constructions dans le paysage : R+1 à R+1,5 à l'aval (sur les parties basses du site) et R à R+1 à l'amont (parties hautes du terrain).

→ La densité doit permettre une utilisation économe et rationnelle des terrains. C'est pourquoi les constructions devront s'implanter sur des parcelles de dimension modeste et il est attendu un minimum de 30 logements sur la totalité de la zone 1AUc.

Le secteur fait l'objet de la servitude pour programme de logements suivante :

Sur l'ensemble de la zone 1AUc, une servitude au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme impose une densité résidentielle brute moyenne d'environ 20 logements à l'hectare, soit la réalisation d'un programme comportant au minimum 30 logements dont 10 % au moins seront des logements locatifs sociaux.

**Forme des constructions :**

Maisons individuelles sur petites parcelles et maisons individuelles groupées ou en bandes pour les parties plus denses.

Éventuellement petits collectifs ou logements intermédiaires.

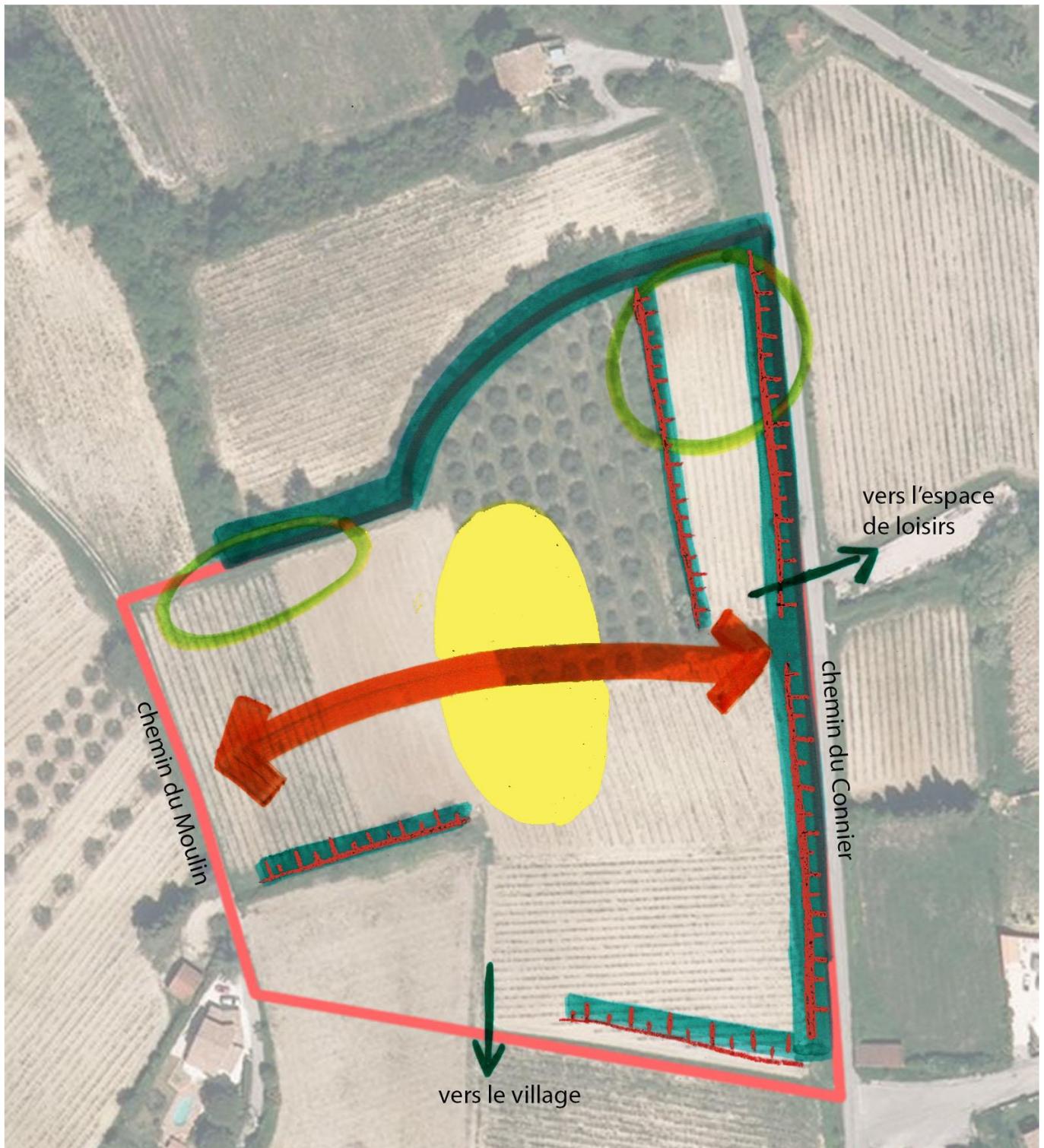
Maisons individuelles sur plus grands terrains avec éventuellement des prestations plus fortes en matière de Développement Durable (type HQE et/ou BBC).

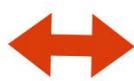
Implantation des constructions :

→ Le sens de faitage principal devra être orienté de façon à être soit parallèle à la voie, soit perpendiculaire à la voie ;

→ Implantation en limite haute de la parcelle, et à proximité d'une voie ou d'un espace public afin de limiter l'impact des accès.

## SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUC



 Liaison viaire entre le chemin du Moulin et le chemin du Connier

 Liaison douce

 Esplanade plantée

 Conservation des talus et/ou bandes plantées, sauf accès ponctuels

 Bassin de rétention paysagé

# Le Connier\_ Orientations Particulières d'Aménagement pour la modification du PLU

Ce site est en limite de lotissement et d'urbanisation diffuse.  
Les principales orientations sont:

## PAYSAGE

Préservation de la structure du paysage viticole :

- Conserver les haies et talus existants,
- Conserver au maximum l'olivieraie au nord des terrains, et celle située dans le lotissement Tardieu (à l'ouest de la zone 1 AU),
- Créer une zone tampon, fortement arborée en limite ouest du secteur,
- Employer un vocabulaire essentiellement végétal pour partitionner, si nécessaire, les groupes d'habitations, les propriétés (clôture et filtre végétal entre les différents groupes d'habitation).

## SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

- Orientation principale des maisons au sud et à l'est,
- Constructions mitoyennes et compactes,
- Possibilité d'ouvertures importantes en façade sud,
- Double orientation des logements pour ventilation naturelle.

## ACCES ET DESERTE

Economie des espaces liés à la voiture avec :

- 1 accès unique sur la D7 et une seule voie de desserte dans l'opération,
- 2 stationnements groupés (sud et nord) et pas de stationnement dans les parcelles privées,
- des chemins piétons permettant de relier chaque logement aux maisons voisines et aux autres secteurs du village.

## GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

- Préservation de la topographie
- Pourcentage d'espaces végétalisés égal ou supérieur à 40% de la surface des parcelles (évacuation des eaux pluviales à la parcelle)



*Département du Vaucluse*

**Commune de VILLEDIEU**  
(84110)

**Plan  
Local  
d'Urbanisme**

**REVISION ALLÉGÉE**

**2b – Règlement modifié**

PRESCRIPTION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE	ARRET DU PROJET DE REVISION ALLÉGÉE	APPROBATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE
29 juin 2015	21 septembre 2015	<b>26 septembre 2016</b>



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.

## **ZONE 1AUc**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant des réseaux suffisants à proximité.**

**Zone à vocation d'habitat et de services, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 1AUc sauf stipulations contraires.

### **ARTICLE 1AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...),
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

### **ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

#### **1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :**

***Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :***

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :**

**2.1)** - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- La **zone 1AUc** ne pourra s'urbaniser que **dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone 1AUc** « sous le Château » ;
- **les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes et dispositions présentés dans les Orientations d'Aménagement et de programmation** (pièce n° 2b du dossier de PLU).
- Les opérations d'aménagement **devront impérativement prévoir la gestion, le traitement et l'évacuation de leurs eaux pluviales** dans les conditions imposées par les textes en vigueur et adaptées à la nature des sols ;

**Enfin, l'aménagement devra respecter, la servitude pour programme de logement instaurée au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :**

- l'opération d'aménagement devra présenter une densité résidentielle brute moyenne d'environ 20 logements à l'hectare, soit un minimum de 30 logements dont 10 % au moins seront des logements locatifs sociaux ;

**2.2)** - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis :

**Dans l'ensemble de la zone 1AUc :**

- Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
  - d'équipement d'intérêt collectif,
  - d'hébergements hôteliers
  - de bureau et de commerces de proximité à conditions que l'activité soit compatible avec la proximité des zones habitées ;
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou à la façade d'une construction,
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
  - les clôtures,
  - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès directs des constructions sur la voie communale desservant l'opération sont interdits. Le nombre de débouché sur le Chemin du Connier pour les voies de desserte internes à l'opération est limité à un seul.

#### **VOIRIE**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation, d'équipement collectif ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales). L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

#### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

La gestion et le traitement éventuel des eaux pluviales générées par les opérations d'aménagement ou de construction doivent être assurés sur le terrain support du projet.

#### ***ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX DIVERS***

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

Les antennes de réception satellite sont interdites sur les façades et en avancée du toit.

### **ARTICLE 1AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan, les façades sur voies doivent être implantées :

- en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie communale située à l'Est (chemin du Connier),
- à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres vis-à-vis des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (postes de transformation EDF, abris bus, local poubelles, WC, cabines téléphoniques, ...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 0 à 5 mètres, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en recul des limites séparatives : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines qui doivent être implantées à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (postes de transformation EDF, abris bus, local poubelles, WC, cabines téléphoniques, ...) qui peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de 0 à 5 mètres, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en fonction du nombre de niveau au-dessus du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2 niveaux au-dessus du sol (R+1).  
Pour la hauteur des clôtures se reporter à l'article 1AUc11.

## **ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Aspect général**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

### **2 – Façades, matériaux et couleurs**

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.

Sont interdits :

- l'emploi de couleurs tranchant sur la tonalité environnante (les couleurs vives notamment)
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs, faux bois),
- l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment, briques, etc. ...)

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

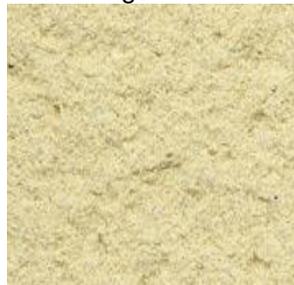
#### Enduits de façade

Les enduits seront des enduits de projection grain fin ou des enduits semi-grattés. L'enduit écrasé est interdit. Les marquages de couleur et de grain différents sont tolérés (pour les encadrements d'ouvertures par exemple).

On recherchera la sobriété et la justesse de ces décors architecturaux en n'employant jamais de couleurs vives, saturées et brillantes mais de préférence toujours mates (tels que, par exemple enduits ou peintures à la chaux, peintures minérales ou équivalents).

La couleur de l'enduit sera choisie parmi les teintes issues du nuancier ci-dessous :

T80 – Beige



O10 - Sable



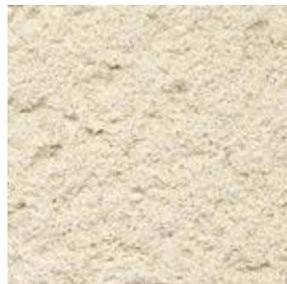
V10 – Pierre



T50 – Terre de sable



G50 – Gris cendre



T10 - Grège



G40 – Gris fumé



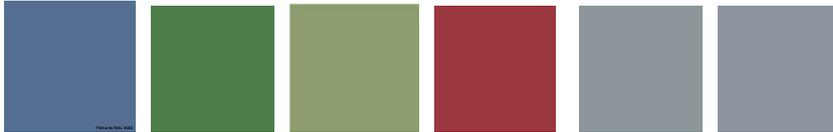
T60 – Terre feutrée

(La référence indiquée pour les coloris ci-dessous correspond à la gamme ParexLanko, mais une couleur d'une autre gamme est possible à condition qu'elle corresponde à l'une de celles-ci).

### Couleur des volets

Ils seront de couleur monochrome. Leur couleur sera choisie selon le nuancier suivant :

- bleu : RAL 5023 ou similaire
- vert : RAL 6011 et 6021 ou similaire
- rouge bordeaux : RAL 3032 ou similaire
- gris : RAL 7042 et 7045 ou similaire
- blanc : RAL 9001, 9003, 9010 ou 9016



### **3 - Toitures**

Les toitures devront avoir deux ou quatre pans, conformément à l'architecture traditionnelle de la commune.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et chaque pan doit présenter une face plane.

Dans tous les cas la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de toitures végétalisées.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **4 – Couvertures** (hors toitures végétalisées) :

- Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles romanes ou canal, d'une coloration conforme à celle des constructions environnantes.
- Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.

### **5 – Ouvertures dans les toitures**

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, ...).

### **6 – Annexes**

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

### **7 – Mouvements de terrain**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

### **8 – Clôtures**

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques est mesurée à partir du plus haut niveau de celles-ci (y compris les trottoirs si il y en a).

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires, seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,80 m surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claires-voies, sans dépasser 1,80 m au total (Les dispositifs opaques non végétaux sont interdits) sur voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques,
- soit d'un grillage en maille soudées. Dans ce cas la clôture est obligatoirement doublée d'une haie végétale.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 2 m.

## **ARTICLE 1AUc 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

Constructions à usage d'habitation – place à prévoir sur la parcelle :

- une place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- deux places par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus ;

Pour les opérations d'ensemble comportant plus de 10 logements, des places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 4 logements.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera en lien avec la nature, l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction.

La dimension minimale d'une place de stationnement est de 2,5 x 5 m.

## **ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES**

Les végétaux de l'espèce PRUNUS sensibles à la sharka sont interdits.

Un espace commun (square ou parc) d'un seul tenant doit être aménagé à l'intérieur des opérations d'aménagement.

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres des parcelles privatives seront simplement enherbées et les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible : (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). D'autre part, il sera préféré la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol et un entretien simplifié. Les espaces libres seront plantés d'au moins 3 arbres pour 200 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Afin d'assurer la biodiversité de l'opération et pour améliorer leur participation à la qualité paysagère du site, et donc au cadre de vie des habitants du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange de végétaux courant dans la vallée du Rhône et non d'importation.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou lauriers-cerises (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;

**SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

*Département du Vaucluse*

**Commune de VILLEDIEU**  
(84110)

**Plan  
Local  
d'Urbanisme**

**REVISION ALLÉGÉE**

**3 – Pièces graphiques modifiées**

- 3.1 - zonage village au 1/1500
- 3.2 - zonage commune au 1/5000

PRESCRIPTION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE	ARRET DU PROJET DE REVISION ALLÉGÉE	APPROBATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE
29 juin 2015	21 septembre 2015	<b>26 septembre 2016</b>



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.

