

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

14 novembre – 15 décembre 2023

siège de l'enquête :

mairie de Villedieu

hôtel de ville

12, place de la libération

84110 VILLEDIEU

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

9 janvier 2024

Table des matières

1ERE PARTIE - RAPPORT.....	3
1 Généralités.....	3
1.1 Objet de l'enquête.....	3
1.2 Cadre juridique.....	3
1.3 Présentation du projet.....	4
1.4 Composition du dossier d'enquête.....	10
2 Organisation de l'enquête.....	10
2.1 Préparation.....	10
2.2 Publicité de l'enquête et information du public.....	12
3 Déroulement de l'enquête.....	13
3.1 Période de l'enquête – permanences.....	13
3.2 Conditions générales de travail.....	13
3.3 Participation et observations du public.....	13
3.4 Remise du rapport et des conclusions motivées.....	14
3.5 Bilan du déroulement de l'enquête.....	14
4 Synthèse des avis émis sur le projet.....	14
4.1 Observations des personnes publiques associées et organismes consultés.....	14
4.1.1 - Caractéristiques des avis et observations.....	15
4.1.2 - Réponses apportées aux observations.....	15
4.2 Observations du public.....	21
4.2.1 - Caractéristiques des observations et propositions du public.....	21
4.2.2 - Réponses apportées aux observations du public.....	21
2EME PARTIE.....	29
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	29
1 Conclusions.....	29
1.1 L'objet de l'enquête.....	29
1.2 Les objectifs et enjeux du projet.....	29
1.3 Le déroulement de l'enquête.....	29
1.3.1 L'organisation de l'enquête publique.....	29
1.3.2 Le dossier d'enquête.....	30
1.3.3 La participation du public.....	30
1.4 Analyse et appréciation du projet.....	30
1.4.1 la compatibilité avec les documents de niveau supérieur.....	30
1.4.2 Les évolutions introduites par le projet de PLU.....	31
1.4.3 appréciation générale du projet.....	37
2 AVIS.....	38
Annexes.....	39

1ERE PARTIE - RAPPORT

1 Généralités

1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique prescrite du 14 novembre au 15 décembre 2023 avait pour objet d'assurer l'information et la participation du public sur le projet de révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) de Villedieu.

1.2 CADRE JURIDIQUE

Responsable de projet

M. Joël BOUFFIES, Maire de Villedieu.

Autorité organisatrice de l'enquête

M. le Maire de Villedieu.

Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E23000084/84 en date du 14 septembre 2023 et sur demande de M. le Maire de Villedieu, M. le Président du Tribunal administratif de Nîmes m'a désigné pour procéder à cette enquête publique.

Fondements juridiques du projet

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

Textes régissant l'enquête publique :

- Code de l'environnement : articles L123-1 et suivants, et notamment l'article L123-2 relatif au champ d'application de l'enquête publique ; articles R123-1 et suivants, et notamment l'article R123-8 relatif au contenu du dossier d'enquête publique.
- Arrêté n° 84-23 du 9 octobre 2023 de M. le Maire de Villedieu ordonnant et organisant l'ouverture de l'enquête publique.

Textes régissant la révision du PLU

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

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

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

1.3 PRÉSENTATION DU PROJET

➤ **Localisation**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ **Le contenu du PLU**

Les enjeux identifiés dans le rapport de présentation

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

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

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

2. Les difficultés de stationnement sont une réalité dans la commune. Les aires de stationnement deviennent insuffisantes d'avril à octobre, période touristique. S'y ajoutent des contraintes de déplacement avec l'étroitesse des voies communales et la traversée du village par la RD 7. Une étude est en cours à ce sujet.

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

4. Le PLU actuel ne permet pas de satisfaire pleinement les besoins des entreprises en lien avec l'agriculture. La commune se doit de répondre à ces enjeux économiques.

5. Le PLU a permis un premier recensement du patrimoine local et le classement de zones naturelles et agricoles. Il convient cependant de renforcer la prise en compte du patrimoine bâti et paysager mais aussi les corridors écologiques.

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

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

- valoriser et faire vivre le village historique et ses extensions du XIXe,
- permettre l'accueil de nouvelles familles à l'année en tenant compte des enjeux paysagers autour du village,
- prendre en compte les besoins des habitants et des visiteurs en matière de services et de déplacements.

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

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

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

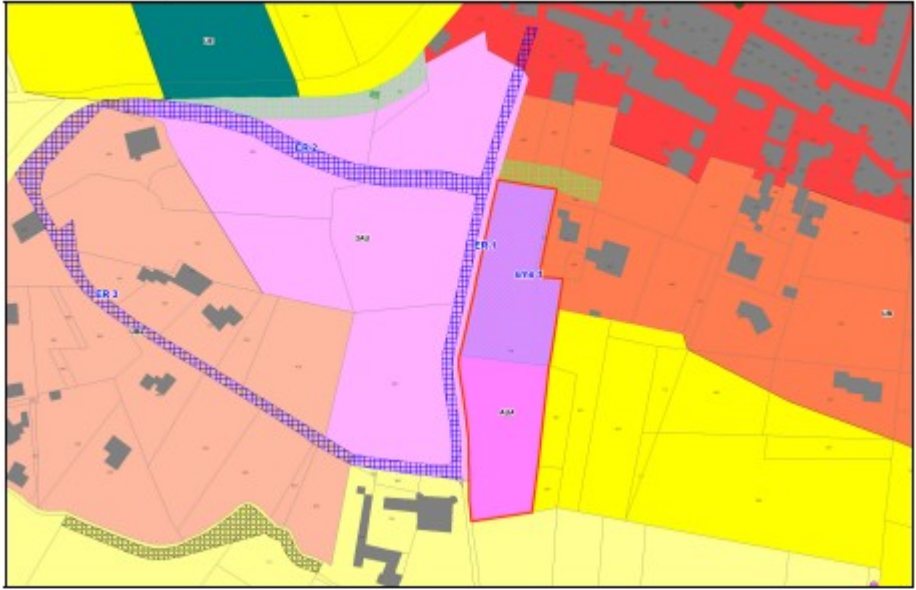
Des OAP destinées à exposer les ambitions et la stratégie de la collectivité locale en terme d'aménagement sont prévues.

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

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

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

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



La zone AUA



Photos du site

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

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

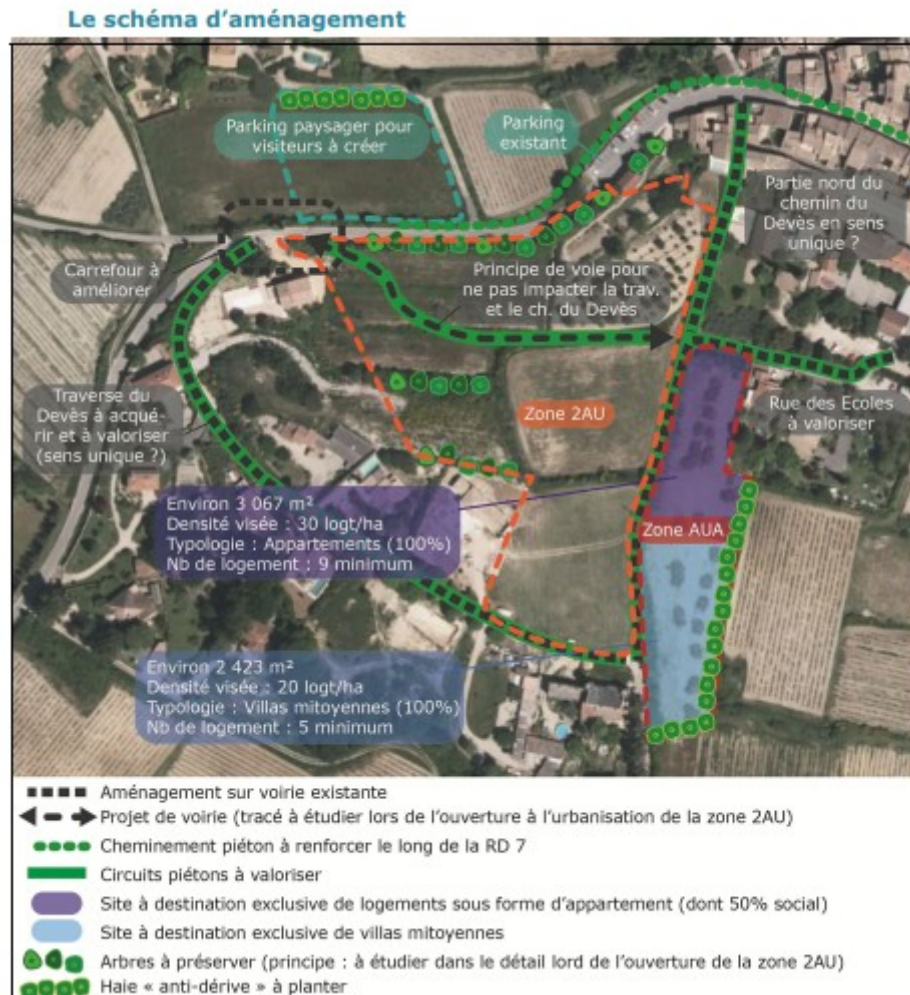
Au moins 50% de ces logements doivent être sociaux.

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

Même si pour desservir la zone AUA et la quinzaine de logements attendus, la voirie (chemin du Devès) est considérée comme suffisante, la commune envisage cependant différents aménagements

pour alléger la trafic routier dans ce secteur qui passeraient par la création de nouvelles voies, l'amélioration de la voirie existante et la réalisation d'un parking paysager.

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



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

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

Un des objectifs du PLU est d'accompagner les activités en lien avec l'agriculture.

Il s'agit de répondre aux besoins des activités déjà sur site (cave coopérative), des activités aux alentours (création d'une station de traitement des eaux usées phytosanitaires), de pérenniser des activités agro-alimentaires locales (service aux agriculteurs pour mettre leurs produits sous emballage (olives...) et de faciliter la vente en circuits courts.

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



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

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

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

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

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

La disposition thématique relative aux transports et déplacements

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



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

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

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

1.4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête publique a été constitué conformément aux dispositions de l'article R 123-8 du code de l'environnement.

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

Il est constitué des documents suivants :

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

J'ai pris connaissance de l'avant-projet de dossier d'enquête publique dès le 21 septembre 2023, date à laquelle celui-ci m'a été transmis par voie numérique. Ce dossier a été complété notamment par l'avis de la MRAE reçu le 10 octobre 2023².

Au vu des pièces produites, j'ai considéré qu'il pouvait être soumis à l'enquête publique sans adjonction ni modification des pièces constitutives.

2 Organisation de l'enquête

2.1 PRÉPARATION

➤ *Élaboration du projet de révision générale du PLU*

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

la phase d'élaboration du PLU révisé et la concertation

- décision du conseil municipal de mettre en révision le PLU : 31/05/2021,
- réunions d'échange et de concertation avec les personnes publiques associées: 24/02/2022, 11/10/2022, 06/03/2023, 23/11/2023.
- réunions publiques avec la population : 16/12/2021, 17/03/2022, 9/06/2022, 18/11/2022,

2 Cf annexe

- réunion spécifique avec les exploitants agricoles : 22/03/2022
- délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU : 1/06/2023

la phase d'approbation du PLU révisé

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

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

- Le lancement de la procédure d'enquête publique

Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été définies en concertation entre l'autorité organisatrice de l'enquête, M Joël BOUFFIES, maire de Villedieu et moi-même.

Les dates de l'enquête et des permanences ont été fixées d'un commun accord.

L'arrêté n°84-2023 du 9/10/2023 pris par M. le Maire de Villedieu ordonne et organise l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU. Il précise notamment l'objet de l'enquête, la décision pouvant être prise à l'issue de l'enquête, les nom et qualité du commissaire enquêteur désigné par le Président du TA de Nîmes³, les dates et la durée de l'enquête, les modalités de publication de l'avis au public, de consultation du dossier d'enquête sur support papier et sur internet, de transmission, consultation et accessibilité des observations et propositions du public (sur les registres d'enquête, au cours d'une permanence, par voies postale et électronique), les conditions de communicabilité du dossier d'enquête et des observations du public, les modalités de consultation du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête.

➤ **Avis d'enquête**

L'avis d'enquête reprend les éléments de l'arrêté municipal du 9/10/2023.

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

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

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

Je me suis entretenu avec M. le Maire de Villedieu, accompagné notamment de ses adjoints et de sa Secrétaire Générale le 2 octobre 2023 en mairie de Villedieu.

Une visite sur site s'est déroulée le même jour. Cette visite m'a permis de disposer d'informations complémentaires sur la nature du projet, de visualiser les secteurs concernés par la révision du PLU et d'identifier les enjeux les plus significatifs de ce projet.

➤ **Vérifications et tâches préalables**

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

- vérification de la complétude du dossier d'enquête publique, cotation et paraphe,
- vérification de l'affichage de l'avis d'enquête (en mairie de Villedieu et sur certains sites de la commune) et de la 1ère parution dans la presse,
- ouverture et paraphe du registre d'enquête sous forme papier et numérique,

3 Cf 1-2

- reconnaissance de la salle prévue pour l'accueil du public et de la mise à disposition d'un ordinateur destiné à la consultation par le public des documents numérisés relatifs à l'enquête.

2.2 PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE ET INFORMATION DU PUBLIC

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

L'avis au public a été publié avant l'ouverture de l'enquête dans 2 quotidiens régionaux "Vaucluse matin" (édition du 25 octobre 2023) et "La Provence" (édition du 31 octobre 2023).

Cet avis n'a pas été republié dans les 8 premiers jours, délais prescrit par le code de l'environnement.

Selon les informations recueillies auprès du responsable de projet, il s'agirait d'un oubli de la part du prestataire chargé d'effectuer cette insertion. Cette explication m'a été adressée le 5 janvier 2024. Il est regrettable que la vérification de la bonne parution dans la presse de cette seconde publication n'ait pas été réalisée, en temps opportun, par le responsable de projet et qu'il ait répondu trop tardivement à ma demande réitérée depuis le 24 novembre 2023 .

➤ **Affichage et publication sur internet**

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

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

Le compte-rendu d'affichage par le responsable de projet m'a été transmis le 21 décembre 2023.⁴

Une information relative à l'enquête publique a également été réalisée :

- sur le site internet de la ville de Villedieu.
- dans le bulletin municipal d'octobre 2023.

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

Le dossier d'enquête publique et un registre d'enquête publique ont été mis à disposition du public, au siège de l'enquête publique en mairie de Villedieu, conformément à l'arrêté municipal du 9/10/2023 .

Le dossier d'enquête était accessible sous forme dématérialisée :

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

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

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

4 Cf annexe

3 Déroulement de l'enquête

3.1 PÉRIODE DE L'ENQUÊTE – PERMANENCES

➤ *Durée de l'enquête*

En vertu de l'article L123-9 du code de l'environnement, la durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Cette durée ne peut être inférieure à 30 jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. L'enquête publique s'est donc déroulée sur 32 jours consécutifs. L'enquête publique a été ouverte du mardi 14 novembre 2023 à 13h00 au vendredi 15 décembre 2023 à 12h.

➤ *Permanences*

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

- le mardi 14 novembre de 13h à 17h,
- le jeudi 30 novembre de 13h à 17h,
- le vendredi 15 décembre de 9h à 12h .

➤ *Clôture de l'enquête*

La boîte de messagerie liée au registre numérique a été fermée le 15 décembre à 12h et j'ai clos le registre d'enquête à l'issue de ma dernière permanence.

A noter toutefois que l'accès au registre numérique a été interrompu le dernier jour soit le 15 décembre de 00h00 à 9h04, heure à laquelle j'ai demandé qu'il soit réactivé, ce qui a été fait immédiatement.⁵

3.2 CONDITIONS GÉNÉRALES DE TRAVAIL

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

3.3 PARTICIPATION ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

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

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

16 observations ont été recensées sur les registres d'enquête publique dont :

- 8 observations rédigées sur le registre d'enquête papier,
- 4 courriers ou courriels annexés,
- 4 observations portées sur le registre d'enquête publique dématérialisé.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai communiqué au responsable de projet les observations consignées dans un procès-verbal de synthèse.⁶

⁵ Cf ci-après, sur ce point, mes observations dans la partie conclusions et avis du commissaire enquêteur

⁶ Cf- annexe

Cette formalité à accomplir dans les 8 jours de la clôture de l'enquête a été réalisée le 21 décembre 2023, date à laquelle je me suis entretenu avec M. le Maire de Villedieu, responsable de projet, accompagné notamment de plusieurs membres du conseil municipal et de la Secrétaire générale .

Le mémoire en réponse du responsable de projet daté du 29 décembre 2023 m'a été adressé par message électronique.⁷

3.4 REMISE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS MOTIVÉES

Mon rapport et mes conclusions motivées accompagnés de mon avis ont été transmis le 9 janvier 2024 à :

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

3.5 BILAN DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

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

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

L'organisation et le déroulement de l'enquête publique ont respecté les dispositions réglementaires régissant l'enquête publique et celles de l'arrêté fixant les conditions particulières de son déroulement à l'exception des points évoqués en 2.2 et 3.1.

4 Synthèse des avis émis sur le projet

4.1 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET ORGANISMES CONSULTÉS

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

- Mme la Préfète de Vaucluse - Direction départementale des Territoires - 1^{er} septembre 2023 : avis favorable assorti de réserves,
- M. le Président de la Communauté de communes Baronnies en Drôme Provençale -10 août 2023 : avis favorable
- M. le Président de la Communauté de communes "Vaison-Ventoux" - délibération de la commission aménagement du territoire - 12 juillet 2023 : avis favorable assorti de points de vigilance et de recommandations,
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture de Vaucluse - 6 août 2023 : avis réservé,
- M le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse -27 juin 2023 : avis favorable, avec une observation de forme,
- Mme la Présidente de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat - 18 août 2023 : avis favorable, avec une observation de forme,

⁷ Cf- annexe

- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers(CDPNAF) - 6 juillet 2023 : avis favorable sur certains points du projet, absence d'avis explicite et conclusif sur un point du projet et avis défavorable sur un autre point du projet.

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

4.1.1 - Caractéristiques des avis et observations.

Les avis des Personnes publiques associées et de la MRAE⁸ mettent en évidence des observations et recommandations portant essentiellement sur les sujets suivants :

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

4.1.2 - Réponses apportées aux observations

Les observations des personnes publiques associées et de la MRAE qui ont répondu à la saisine du maire de Villedieu sont listées dans les tableaux ci-après (mes commentaires étant précisés à la fin de chaque item).

Acronymes :

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

8 Le contenu détaillé des observations figure dans le procès-verbal de synthèse annexé au présent rapport

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

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

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

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

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

Observations MRAE	Réponses de M le Maire de Villedieu
<i>Recommandation 1 : Compléter le dispositif de suivi du plan afin de le rendre pleinement opérationnel (état de référence, valeur cible, organisation et gouvernance)</i>	La Commune va enrichir le rapport de présentation sur ce point.

Observations MRAE	Réponses de M le Maire de Villedieu
<p><i>Recommandation 2 : Mieux justifier le calcul du besoin en logements identifié par le PLU et revoir les objectifs du nombre de résidences secondaires en compatibilité avec la volonté, fixée par le ScoT, de diminuer fortement leur progression.</i></p>	<p>Le projet communal est essentiellement axé sur le développement d'un projet dense en zone AUA (petit immeuble et villas mitoyennes) avec un pourcentage de mixité sociale. Ce projet a vocation à accueillir des résidences principales. C'est tout l'enjeu du PLU. De même, la zone 2AU ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après consommation des dents creuses et de la zone AUA avec pour principal objectif la création de résidences principales et de services publics. La commune n'aborde la thématique des logements secondaires qu'à travers le devenir, qu'elle ne maîtrise pas, des dents creuses actuelles en zones urbaines. En effet, les villas qui voient le jour peuvent être à vocation de résidences secondaires ou principales sans que la commune ne puisse intervenir.</p> <p>Quoiqu'il en soit, la commune a voulu son PLU le plus compatible possible avec le SCoT et souhaite avant tout voir des jeunes ménages s'installer sur son territoire à l'année. Le calcul des besoins et la justification des espaces consommables seront repris dans le rapport de présentation au besoin.</p>
<p><i>Recommandation 3 : Justifier le caractère exceptionnel du STECAL Ah, comme requis à l'article L151-13 du code de l'urbanisme.</i></p>	<p>Ce STECAL, s'il est maintenu à l'approbation, verra son argumentation renforcée dans le rapport de présentation conformément à l'article L151--13 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p><i>Recommandation 4 : Étudier les incidences d'un assainissement non collectif sur la qualité des eaux superficielles et souterraines en zones UBa et Ah.</i></p>	<p>Ce point sera complété (dans le rapport de présentation et les annexes) en s'appuyant sur les données de la CC Vaison Ventoux.</p>
<p><i>Recommandation 5 : compléter le plan de zonage intitulé « report des zones de risque », afin d'identifier les zones d'aléas relatives au feu de forêt et de démontrer la prise en compte du risque dans le projet de PLU révisé.</i></p>	<p>Cette recommandation sera prise en compte, nous avons enfin reçu les fichiers sig des nouveaux secteurs en aléa feu de forêt. Le rapport de présentation sera également complété ainsi que le règlement écrit au besoin.</p>
<p><i>Recommandation 6 : compléter l'OAP portant sur la trame verte, la trame bleue et la nature en ville par l'identification de la trame noire à préserver ou à restaurer.</i></p>	<p>Il n'y a pas de points problématiques à ce sujet sur la commune de Villedieu. mais l'OAP sera renforcée comme demandé.</p>
<p style="text-align: center;">Commentaires du commissaire-enquêteur</p> <p>R 1 : pas d'observation complémentaire</p> <p>R2 : si le besoin de logement en extension par rapport aux disponibilités existantes (dents creuses et vacances) apparaît surestimé, on peut souligner l'objectif de maximisation de l'espace avec une volonté de densifier significativement la zone AUA ; quant à la zone 2AU il faut à mon sens conditionner son ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'un bilan complet de mise en œuvre du futur PLU révisé</p> <p>S'agissant de l'objectif de nombre de résidences secondaires largement supérieur à celui fixé par le SCOT Vaison Ventoux, je rejoins la recommandation de la MRAE</p> <p>R3 : le maintien du STECAL Aa me paraît justifié.</p> <p>R4, R5, R6 : pas d'observation complémentaire.</p>	

4.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

4.2.1 - Caractéristiques des observations et propositions du public

Les observations du public⁹ mettent en évidence des interrogations, questions et propositions essentiellement sur les sujets suivants :

- la composition du dossier et la procédure d'enquête publique,
- le classement de certaines parcelles en zone constructible et le déclassement en zone agricole de parcelles antérieurement constructibles,
- le secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone Ah,
- le règlement écrit, s'agissant de l'agrivoltisme.

4.2.2 - Réponses apportées aux observations du public

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

Nota :

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

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

Observations		Réponse de M le Maire de Villedieu
Sur la composition du dossier d'enquête publique	<i>Une personne (Rnu - n°1 et RP) fait remarquer une distorsion dans l'information relative aux deux parcelles dont la mairie a fait l'acquisition et destinées à un usage de parkings (E195 et partie de la D725) et à ce jour incluses dans une zone à usage agricole ; ces parcelles figureraient dans la version numérique du projet de modification du PLU comme étant de la zone urbaine, alors que sur l'exemplaire imprimé ces deux parcelles sont à usage de stationnement.</i>	Les sites sont bien inscrits en zone urbaine UE a vocation unique de stationnement paysager. Le rapport de présentation présente de manière simplifiée l'évolution des zones U/AU/A/N entre les deux PLU. C'est un document d'information. Les parcelles apparaissent de couleur rouge puisqu'en zones U. Le règlement graphique et écrit détaille pour leur part les différentes zones et secteurs. Les parcelles sont bien en zone UE de stationnement.
Commentaire du commissaire-enquêteur		
pas d'observation complémentaire		

9 Le contenu détaillé des observations figure dans le procès-verbal de synthèse annexé au présent rapport

	Observations	Réponse de M. le Maire de Villedieu
Sur la procédure d'enquête publique	<i>Une personne (Rnu - n°4) indique que le site «démocratie-active» ne permet pas un accès permanent en ligne au dossier d'enquête publique comme depuis le 14 12 2023 en fin de journée mais encore le matin du 15 12 2023, l'enquête publique apparaissant d'ailleurs, à ce moment, clôturée.</i>	M le commissaire enquêteur s'en est rendu compte et a contacté le gestionnaire du site qui a immédiatement réactivé le site. La gêne n'aura duré que quelques heures très matinales (de 0h00 à 9h00). Cela ne remet pas en cause la qualité et la tenue de l'enquête. Au regard du nombre de demandes reçues le 15/12, l'enquête publique a bien été effective jusqu'au bout.

Commentaires du commissaire-enquêteur

Je confirme les éléments de réponse du responsable de projet; l'interruption très momentanée d'accès au registre numérique le dernier jour de l'enquête et pendant une période très matinale ne me paraît pas cependant avoir empêché le public de s'exprimer.

Sur le classement de certaines parcelles en zone constructible (A) et le déclassement en zone agricole de parcelles antérieurement constructibles	<p>A. Un certain nombre de personnes sollicitent le classement en zone constructible du PLU de parcelles classées en zone agricole du PLU en vigueur, en particulier dans les secteurs suivants et pour différents motifs :</p> <p>« derrière le Château »-</p> <p>- (RP - pièce n°1) le maintien en zone agricole des parcelles 198 et 393 situées dans ce secteur n'est plus justifié ; le classement en zone urbaine est juridiquement possible et davantage cohérent.</p>	<p>Comme précisé dans le bilan de la concertation, suite à la réunion publique du 09/06/2022 et aux difficultés inhérentes à l'urbanisation des terrains (situés en dehors de l'enveloppe d'urbanisation du SCOT, enjeux paysagers, etc.), ce site n'a pas été retenu.</p> <p>Le projet urbain vise un développement du plateau du Deves pour rééquilibrer le développement urbain et maintenir le village au cœur de l'agglomération.</p> <p>Les abords agricoles au nord du village revêtent un enjeu majeur souligné dans le PLU. Il n'est pas possible de suivre la demande de M et Mme Charrasse sans remettre en cause le projet de PLU.</p>
--	---	--

	<p>- (Rnu – n°3) «le Code de l’urbanisme recommande de lutter contre le mitage, de contenir l’étalement urbain et oblige à garantir la cohérence de l’urbanisation», les <u>parcelles 0600 et 0194</u> constituent une dent creuse» alors que « ces terrains classés en zone agricole sont qualifiés de friches et sont entourés de parcelles bâties» et que, selon le code de l’urbanisme, ne peuvent être classés en zones agricoles protégées que les secteurs de la commune ayant un potentiel agronomique, biologique ou économique.</p> <p><u>-dans le quartier du Deves</u> (RP) certaines parcelles devraient être classées constructibles Uba non pas en zone agricole » <u>parcelles 821 et 890</u></p> <p><u>parcelles 889 et 890</u></p> <p><u>autres secteurs</u> -une personne (RP - pièce n°2) demande que <u>la parcelle D187</u> qui serait classée en zone Nh du projet de PLU puisse continuer à bénéficier d’« un potentiel de réhabilitation en habitation »</p> <p>- une personne (RP) évoque les <u>parcelles 334, 335 et 175</u> qui seraient classées en zone AP du projet de PLU et demande :</p>	<p><u>Parcelles 600 et 194</u> Cette demande va à l'encontre du projet de PLU (son PADD et sa traduction réglementaire). Or, le PLU émerge d'une longue phase de concertation et le choix des habitants s'est porté sur le site du Deves plutôt que d'amplifier l’urbanisation au nord du village et d'impacter les abords paysagers du village.</p> <p><u>parcelles 821 et 890 :</u> Après arrêt du PLU et enquête publique, il n'est pas possible d'agrandir des zones U au dépend de zones agricoles A ou naturelles N. Il faudrait en effet repasser en CDPENAF et reprendre la procédure, ce que ne souhaite pas la commune. Dans le cas présent, les parcelles sont déjà construites et le projet de réhabilitation permettrait de supprimer « la verrue » du paysage. Il permettrait d'embellir l'existant. Aussi, la commune inscrira un changement de destination sur le bâtiment principal sis parcelle 821 pour permettre l'amélioration du logement existant.</p> <p><u>parcelles 889 et 890</u> nota : même observation du responsable de projet que pour les parcelles 821 et 890</p> <p><u>parcelle D 187</u> En zones A et N, les logements peuvent (comme pour le secteur Nh) être réhabilités et étendus dans une certaine mesure. Par contre, des ruines (bâtiments abandonnés sans toiture notamment) ne peuvent devenir des logements (comme c'est actuellement le cas avec le secteur Nh).</p> <p><u>Parcelles 334, 335</u> Les parcelles sont actuellement classées en zone à urbaniser non réglementée. Elles ne peuvent</p>
--	--	---

	<i>B-Un certain nombre de personnes (Rnu - n°4) , propriétaires ou résidents aux abords du chemin « derrière le Château » contestent le fait qu'il soit envisagé que leurs parcelles bâties anciennement classées en zone UB soient classées en zone AP »</i>	Cette remarque recoupe celle de la Chambre d'Agriculture. Le quartier sera en effet réinscrit en zone urbaine sans que cela n'impacte le fond du projet.
Commentaires du commissaire-enquêteur		
<p>-A/ concernant les demandes formulées en vue du classement en zone constructible de parcelles actuellement classées en zone agricole, elles ne me paraissent pas fondées car elles ne s'inscriraient pas dans les objectifs pertinents de limitation de consommation d' espace naturels et agricoles, de préservation et de mise en valeur du centre historique, de protection des abords paysagers du village et de développement de l' urbanisation future sur un secteur dédié (le secteur du Deves)</p> <p>-B/ concernant les demandes de propriétaires et résidents du secteur « derrière le Château) souhaitant que le classement en zone urbaine de certaines parcelles bâties soit maintenu, je rejoins la position du responsable de projet de réinscrire ces parcelles en zone urbaine, plutôt que les placer en zone Ap, comme envisagé dans le projet soumis à l'enquête publique.</p>		
Observations		Réponse de M le Maire de Villedieu
Sur le secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)	<i>- Mme Marion BOUTIN (RP - pièce n°5) évoque le projet de STECAL(Ah) qui la concerne en plaine agricole. Elle demande à pouvoir continuer à vivre dans cette habitation pour des raisons à la fois personnelles et professionnelles.</i>	C'est bien le cas
Commentaire du commissaire-enquêteur Je suis favorable à ce STECAL		
Observations		Réponse de M le Maire de Villedieu
Sur le règlement écrit	<i>M Bernard CHARRASSE (RP) note que le paragraphe AT13 interdit les parcs photovoltaïques en zones A, Aa, Ah et Ap et l'agrivoltaïsme en zone Ap. Il souhaite savoir « si l'agrivoltaïsme est assimilé aux parcs photovoltaïques et si oui » signale « une incohérence avec la loi 2023-175 du 10 mars 2023 et notamment l'article 54 consacré à l'agrivoltaïsme. »</i>	La loi du 10 mars 2023 ne remet pas en cause les enjeux écologiques et paysagers des territoires locaux. La production d'énergies renouvelables ne justifie pas tous les aménagements. Les communes peuvent s'opposer ponctuellement au développement de parcs photovoltaïques (dont l'agrivoltaïsme) au regard des enjeux locaux. Dans le cas de Villedieu, la phase de concertation a mis en évidence le souhait des habitants de préserver les abords nord du village. Le lotissement récent a déjà fortement impacté la silhouette. Il faut renforcer la

		protection des terrains agricoles autour des zones constructibles. La commune ne reviendra pas sur ce point.
Commentaires du commissaire-enquêteur		
Sans méconnaître l'intérêt du photovoltaïsme, il importe effectivement de tenir compte de l'impact visuel de ce type d'installations dès lors qu'il existe une volonté de préserver les abords paysagers du village.		

2EME PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 Conclusions

1.1 L'OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique avait pour but de porter à la connaissance du public le projet relatif à la révision du Plan local d'Urbanisme de Villedieu et de recueillir ses observations.

1.2 LES OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET

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

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

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

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

1.3 LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.3.1 L'organisation de l'enquête publique

Après une phase d'élaboration du projet de révision du PLU et une phase de concertation organisée sous la forme de différentes réunions publiques, la procédure de révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 1/06/2023 et les modalités d'organisation de l'enquête publique fixées par arrêté municipal du 6/10/2023.

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

La publication légale a été assurée dans deux journaux pour la 1ère parution.

L'arrêté n° 84-23 du 9 octobre 2023 de M. le Maire de Villedieu a défini l'organisation de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU.

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

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

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 14 novembre 2023 à 13h00 au vendredi 15 décembre 2023 à 12h (soit sur 32 jours consécutifs) en mairie de Villedieu.

3 permanences ont été assurées par mes soins :

- le mardi 14 novembre de 13h à 17h,
- le jeudi 30 novembre de 13h à 17h,
- le vendredi 15 décembre de 9h à 12h

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

1.3.2 Le dossier d'enquête

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

Aucune observation n'a été formulée par le public sur la compréhension des éléments du dossier d'enquête, à l'exception d'une remarque de compréhension portant sur le classement d'une parcelle destinée à la réalisation d'un parking paysager, observation qui a donné lieu à une réponse claire de la part du responsable de projet, et à laquelle je souscris.

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

1.3.3 La participation du public

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

Aucune observation n'a été formulée sur la procédure de participation lors de cette enquête à l'exception d'un signalement relatif à l'accès au registre numérique qui, par suite d'un mauvais paramétrage, a été clôturé le dernier jour de l'enquête à 00h00 au lieu de 12h00. Dès que j'ai eu connaissance de cette erreur, j'ai demandé au prestataire de réactiver l'accès au registre numérique ce qui a été fait à le 15 décembre à 9h04.

► Je considère que la participation du public a été significative pour une commune de taille inférieure à 500 habitants . Les réunions de concertation qui ont été réalisées en amont de l'enquête publique ainsi que les phases de consultation lors de celle-ci ont permis à la population de Villedieu une bonne compréhension du projet.

1.4 ANALYSE ET APPRÉCIATION DU PROJET

1.4.1 la compatibilité avec les documents de niveau supérieur

Le rapport de présentation du projet de révision du PLU identifie un certain nombre de documents de niveau supérieur auquel le projet doit se référer, en particulier le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), le Schéma

Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), et le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI Rhone Méditerranée).

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

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

- développement économique, notamment agricole,
- accueil de nouveaux habitants,
- production de logements adaptés en priorité aux besoins de la population en place et aux résidents secondaires, diminution de la vacance et réhabilitation du parc existant,
- développement des nouvelles formes urbaines, plus compactes,
- valorisation du cœur de village, du patrimoine historique en vue notamment de maintenir l'attractivité touristique,
- pérennisation des richesses environnementales, agricoles et paysagères du territoire,
- protection de la biodiversité, de la ressource en eau, des espaces agricoles.

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

1.4.2 Les évolutions introduites par le projet de PLU

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

- Le règlement

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

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

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

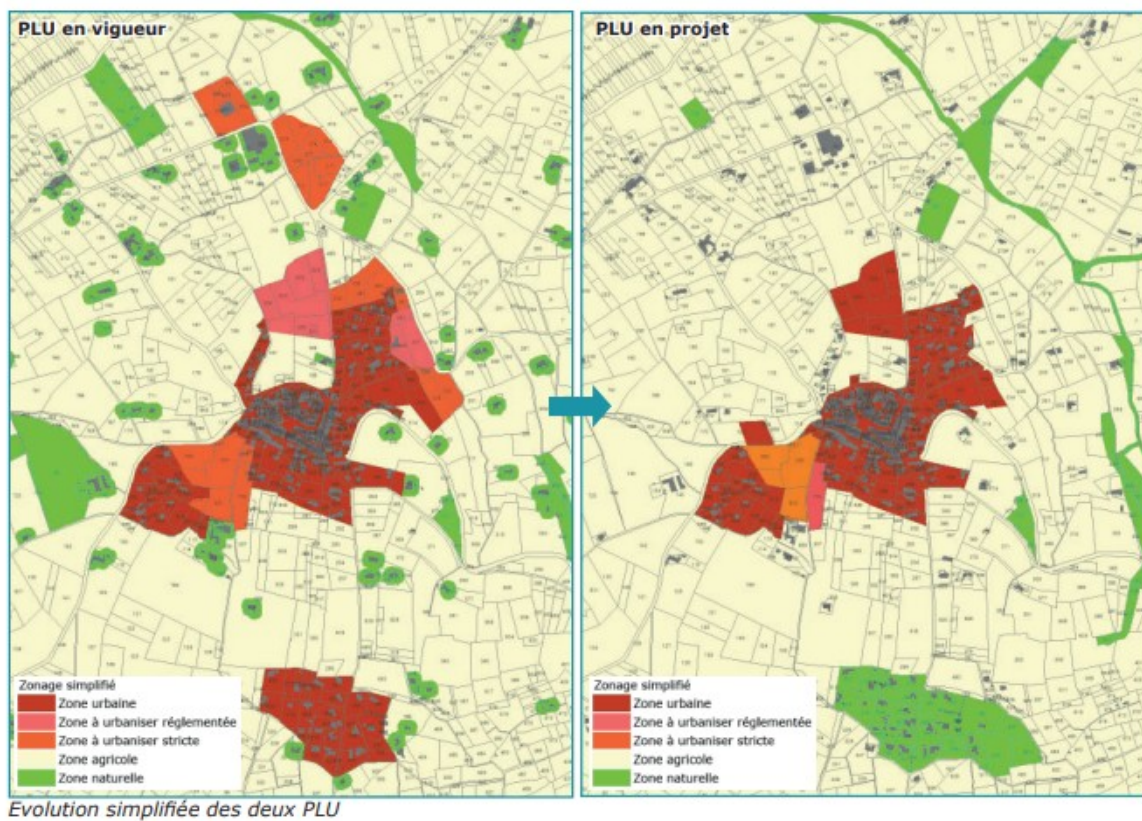
► **Les réponses du responsable de projet vis à vis des quelques observations formulées par les personnes publiques associées apparaissent cohérentes .
Je n'ai pas de remarques particulière concernant ce projet de règlement.**

- Le zonage

Par rapport au PLU actuel, la municipalité a fait le choix non seulement de ne pas accroître la consommation d'espaces naturels et agricoles mais également de réduire les zones urbaines et à urbaniser, passant de 31,46 ha à 19,75 ha soit une diminution de 11,71 ha (-37,2% des zones urbanisables).

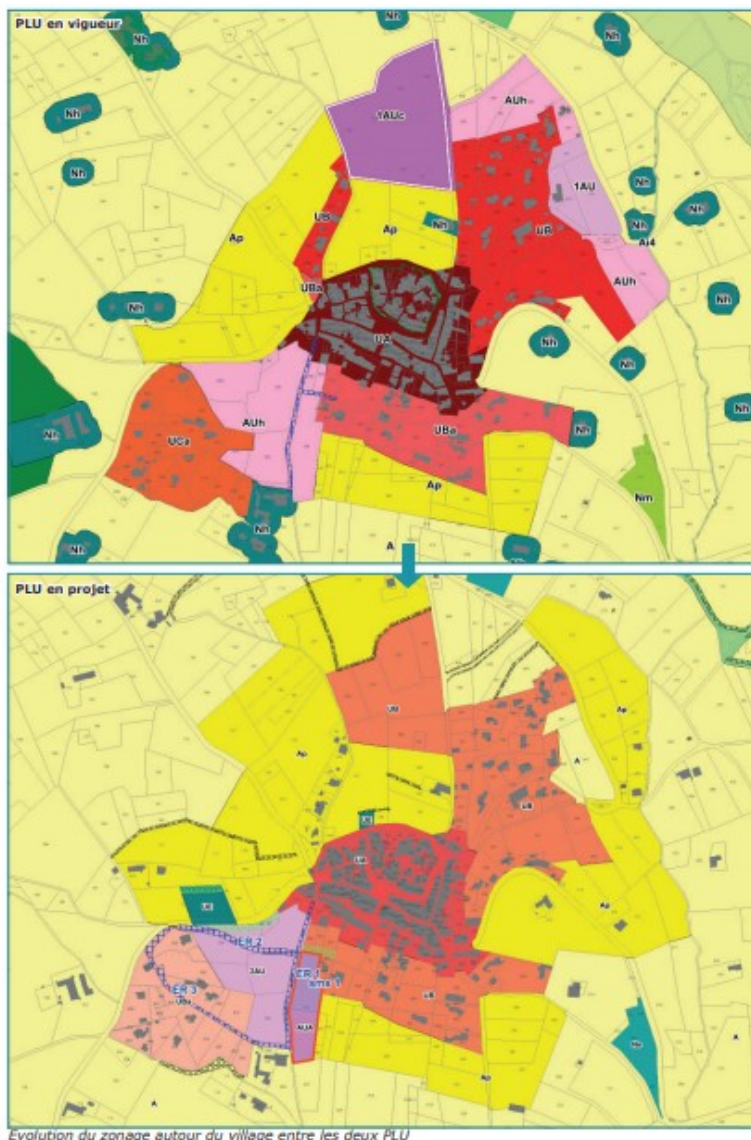
Une mobilisation des "dents creuses" et du foncier vacant est également inscrite dans les objectifs du PLU.

Les deux cartes ci-après illustrent les évolutions introduites dans le PLU.



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

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



Le volet urbain

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

- une diminution du nombre d'habitants : 506 en 2008, 483 en 2020¹⁰, avec un vieillissement important de la population (35% a plus de 60 ans),
- des difficultés rencontrées par les jeunes ménages pour se loger,
- une diminution de la la composition des ménages,
- le parc bâti n'a cessé d'augmenter, entre 1968 et 2018 ; le nombre de logements est passé de 202 à 373, intégrant une forte hausse du nombre de résidences secondaires (entre 2008 et 2018, 30 résidences secondaires ont été construites pour 35 logements créés).

¹⁰ Source Insee – dossier complet paru le 14/11/2023

- sur les 373 logements existants à ce jour, 220 sont constitués de résidences principales (60%), 118 de résidences secondaires (31%) et 35 sont des logements vacants (9%)
- l'artificialisation des terres entre 2010 et 2023 s'élève à 7,30 ha dont 5,8ha par "prélèvement" sur des terres agricoles.

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

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

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

Je ne peux qu'y souscrire.

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

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

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

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

Ce nouveau secteur serait caractérisé par :

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

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

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

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

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

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

Par contre, je suis favorable, comme l'ont exprimé certaines personnes lors de l'enquête publique, à ne pas maintenir en zone Ap du projet de révision du PLU des parcelles bâties, dans le secteur

« derrière le Château » qui sont classées en zone urbaine dans le PLU actuel ; elles doivent, à mon sens, être maintenues dans leur zonage actuel.

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

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

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

- Le volet développement économique et la protection des terres agricoles

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

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

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

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

S'agissant de la zone AP, si son extension me paraît pertinente, le secteur actuellement concerné par des habitations "derrière la Château" et classé en zone urbaine au PLU en vigueur doit à mon sens être maintenu dans cette zone et non pas faire partie de la zone Ap¹¹.

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

11 cf volet urbain

- Le volet environnemental

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

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

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

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

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

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

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

- Les risques naturels

La commune de Villedieu est concernée par le risque d'incendie de forêt et le risque d'inondations.

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

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

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

- Le volet circulation et stationnement

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

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

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

1.4.3 appréciation générale du projet

sur le fond

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sur la forme

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

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

L'enquête publique, qui s'est déroulée dans un climat serein, n'a mis en évidence aucune observation sur la procédure de révision ni un éventuel manque de concertation sur ce projet.

La participation non négligeable du public montre l'intérêt des habitants pour la procédure lancée par la commune ; les observations émises ne remettent en question ni la finalité ni les orientations du projet de révision du PLU mais portent uniquement sur des ajustements sur lesquels le responsable de projet s'est engagé.

Si des règles de procédure liées à cette enquête ont bien été respectées qu'il s'agisse notamment de l'affichage de l'avis d'enquête, de l'information préalable dans la presse concernant l'objet et la période d'enquête publique, de la mise à disposition d'un registre numérique ..., je note, cependant, les deux points suivants :

- Une interruption momentanée d'accès au site du registre numérique produite le dernier jour de l'enquête le 15 décembre 2023 de 00h00 à 9h04, heure à laquelle suite à ma demande le prestataire " Démocratie-Active" a réactivé l'accès au registre avant sa clôture officielle le même jour à 12h00.

- La seconde parution dans deux journaux d'annonces légales dans les 8 premiers jours de l'enquête publique n'a pas été effectuée. Selon les informations recueillies auprès du responsable de projet, il s'agirait d'un oubli de la part du prestataire chargé d'effectuer cette insertion. Cette explication ne m'a été adressée que le 5 janvier 2024, et ce malgré mes demandes réitérées depuis le 24 novembre 2023.

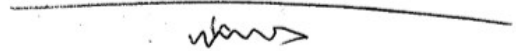
2 AVIS

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

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

J'émet un avis favorable au projet de révision générale du PLU de Villedieu en faisant toutefois le constat de deux irrégularités dans la procédure d'enquête publique qui a été menée.

Fait le 9 janvier 2024



Patrick THABARD
commissaire enquêteur

Annexes

- réponse du 10 Octobre 2023 de M. le Maire de Villedieu à l'avis émis par la MRAE
- procès verbal de synthèse établi le 20/12/2023 et réponse du responsable de projet du 29/12/2023
- certificat d'affichage