



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

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE SUR LA PROCEDURE ET LE DIAGNOSTIC DU
16/12/2021

Date et lieu : 16/12/2021 à 19h00 en mairie de VILLEDIEU

Personnes présentes :

- Joël BOUFFIES, Maire de VILLEDIEU
- Une dizaine d'élus et habitants de VILLEDIEU
- Frédéric POULAIN, urbaniste, Bureau d'études Poulain Urbanisme Conseil

1

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

La réunion débute à 19h00.

Rappel des objectifs

M le Maire introduit la réunion et remercie les personnes présentes. La révision du PLU est en enjeu important pour la Commune.

Par délibération en date du 12/01/2007, le Conseil Municipal de Villedieu a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce premier PLU a fait l'objet d'une modification approuvée le 10/03/2014 et d'une révision allégée approuvée le 26/09/2016. Ces deux procédures ont permis d'ouvrir à l'urbanisation deux des zones à urbaniser définies au PLU de 2007.

La mise en œuvre du PLU et ses évolutions ont permis de mesurer les avantages qui s'attachent, tant pour la commune que pour ses administrés, à la définition d'une réglementation d'urbanisme communale qui permet d'assurer la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, la préservation des espaces naturels, la maîtrise du développement urbain ou encore la restructuration voire la revitalisation du centre du village.

Mais le PLU se doit aujourd'hui d'intégrer toutes les évolutions législatives de ces dernières années ainsi que les documents supra-communaux (dont le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes Vaison Ventoux) ou encore les risques dont la connaissance est régulièrement mise à jour.

Il s'agit également de répondre aux nouveaux objectifs de la Commune pour les 10-12 prochaines années : valorisation du centre village, développement de quartiers d'habitation, réponse aux besoins des acteurs économiques locaux, préservation du patrimoine rural, etc.

Aussi, par délibération en date du 31/05/2021, le Conseil Municipal de Villedieu a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune. Il a également précisé les objectifs de la procédure et a défini les modalités de la concertation.

Les trois grands objectifs de la procédure, tels que définis par la délibération du 31/05/2021, sont les 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 (lois Grenelle 2, Alur, etc.) et pour





prendre en compte 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. Il s'agit également d'envisager l'ouverture d'une zone d'activité économique dans le secteur de la cave coopérative, sise route de Buisson et route de Mirabel, pour y développer des activités économiques en lien avec la viticulture, l'oenologie et l'artisanat. Il conviendra de définir les conditions de l'accueil et/ou du développement d'entreprises non nuisantes contribuant à la valorisation des productions locales.
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.

2

Présentation de la procédure

M POULAIN précise ensuite la procédure de révision de PLU qui se divise en 4 phases distinctes :

- Phase 1. Elaboration du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement
- Phase 2. Elaboration du PADD
- Phase 3. Traduction règlementaire du PADD et Arrêt du dossier de PLU
- Phase 4. Enquête publique puis approbation du dossier de PLU

Les habitants sont invités à s'exprimer durant toute la phase de concertation qui a débuté dès la prescription du PLU et qui prendra fin au moment de l'Arrêt de la procédure (le conseil municipal tirant le bilan de la concertation). Au-delà de l'Arrêt, les habitants et associations pourront s'exprimer lors de l'enquête publique.

Durant la phase de concertation, les habitants et associations peuvent notamment :

- Venir écrire sur le registre mis à leur disposition en mairie
- Ecrire par courrier, à l'attention de M le Maire ou l'adjointe à l'Urbanisme
- Prendre rendez-vous avec M le Maire ou l'adjointe à l'Urbanisme
- S'exprimer durant les réunions publiques
- Prendre connaissance des informations et documents mis à leur disposition au fur et à mesure de la procédure. Le diagnostic complet, au format pdf, sera ainsi bientôt téléchargeable sur le site internet de la commune.

Présentation succincte du diagnostic

M POULAIN présente succinctement le diagnostic en évoquant notamment les points suivants :

- La commune connaît une baisse démographique ces dernières années avec un prix de vente des terrains ou logements qui ne permet pas à la population locale d'acheter. De nombreux logements sont donc rachetés pour devenir des résidences secondaires. En parallèle, le parc bâti continue donc d'augmenter sans pour autant répondre aux besoins locaux.
- Les permis se sont multipliés ces dernières années et le lotissement Sous le Château va permettre la création de nouveaux logements (permis bientôt déposés). De fait, à courts termes, la population va de nouveau augmenter. La Commune reste attractive. Il est également important de noter que de





nombreuses demandes concernent l'amélioration de biens existants avec des projets de réhabilitation, extensions, annexes, etc.

- L'analyse de la consommation foncière établie par la CCVV et la CoVe a mis en évidence une augmentation des terres cultivées sur le territoire entre 2001 et 2014. Seuls 1,93 ha ont été urbanisés. Par contre, entre 2010 et 2020, ce sont 7,03 ha qui ont été consommés / urbanisés. Il s'agit pour partie de comblements de dents creuses en zone urbanisée mais aussi d'extensions de la tâche urbaine (notamment le lotissement sous le Château).
- La densité des zones urbaines a été analysée. Elle tend à augmenter avec le temps (terrains de plus en plus petits) mais sans que le prix d'acquisition ne baisse forcément. Les surfaces de parcelles passent de 2 000 à 1 500 puis aujourd'hui à 900, 700, voire 500 m². Les zones urbanisées sont disposées autour du village à l'exception du quartier des Rocquas plus isolé au sud.
- Les données sur les réseaux seront actualisées mais les zones urbaines peuvent être aisément desservies par les réseaux d'eau potable et d'eaux usées. La station d'épuration est récente et dimensionnée pour 900 EH. Les voiries restent assez étroites ce qui pose des soucis dans certains quartiers. Certaines voies sont d'ailleurs passées en sens unique. Une étude de circulation est en cours sur le territoire.
- La question des stationnements est centrale sur le territoire. Les places manquent d'avril à octobre avec l'afflux de touristes. Il est urgent de trouver des solutions. Une étude est en cours à ce sujet et le PLU viendra renforcer les propositions à venir.
- Sur Villedieu, 274 personnes ont entre 15 et 64 ans en 2018 (diminution de 49 personnes comparée à 2008 du fait du vieillissement de la population) avec 24,8% d'inactifs et 206 personnes actives. Le chômage est en augmentation avec un taux de 12,6% selon l'INSEE en 2018 avec une inégalité importante (taux de 16,7% pour les femmes et de 8,1% pour les hommes). Sur 188 emplois, 116 sont salariés (61,7%) et 72 non-salariés (38,3%). 94 personnes sont salariées en CDI ou titulaires de la fonction publique (81,0% des salariés) d'où une certaine stabilité. A noter qu'il y a 29 employeurs parmi les non-salariés (40,3%). 68 personnes travaillent sur le territoire sur les 188 personnes ayant un emploi d'où un taux de 36,2% important au regard de la taille de la commune. 77,1% des actifs utilisent la voiture pour se rendre au travail.
- Il y a 126 emplois proposés sur Villedieu (commerces, services, etc.) avec un tourisme qui se développe malgré l'absence de campings ou autres structures d'hébergement. Parmi ces emplois, notons 69 salariés et 57 non-salariés (bonne diversité de l'emploi) ainsi que 33 emplois à temps partiel (26,2%). 49 entreprises sont recensées au 31/12/2019 dont 19 commerces de gros et de détail, transports, hébergements et restaurations, 7 activités spécialisées, scientifiques et techniques, 5 dans la construction, 5 dans l'activité immobilière ou encore 4 dans les services administratifs. Il y a eu 4 créations en 2020 (dont 3 entreprises individuelles). A noter que 53 établissements sont recensés en 2019 par l'INSEE avec 6 créations en 2020.
- L'activité économique majeure sur le territoire reste l'agriculture avec 47 exploitations agricoles sur la commune selon le Recensement Agricole de 2010 (contre 57 en 2000, soit une baisse de -17,5%) et une Surface Agricole Utilisée de 568 ha en 2010 (contre 644 ha en 2000, soit une baisse de -11,8%). Cette baisse est à relativiser (non prise en compte des surfaces exploitées par des sièges extérieurs). L'orientation économique est essentiellement viticole (complétée par des oliveraies et arbres fruitiers). Les labels de qualité (IGP, AOC, etc.) sont nombreux et la Commune dispose d'un réseau d'irrigation dans la plaine de l'Eygues.





- Le PLU en vigueur n'a pas permis de prendre en compte tous les enjeux du territoire, exprimés notamment dans le PADD en vigueur. Ainsi, la question des paysages et la desserte des zones urbaines mérite une meilleure prise en compte. Les deux dernières évolutions du PLU ont permis des ouvertures à l'urbanisation sans que les projets soient parfaitement intégrés au territoire. De plus, la protection du patrimoine et des espaces naturels doit être renforcée.
- Les documents supra-communaux ont été analysés (SRADDET, SCoT, etc.) ainsi que les risques (PPRI, etc.). Concernant le SCoT, notons qu'il évoque les objectifs suivants pour les villages collinaires : Croissance démographique de +0,5%, densité visée de 20 logt/ha en moyenne, deux sites à densifier repérés avec un front urbain à composer à l'Est, typologie imposée : 55% maximum de villas, 30% minimum de villas mitoyennes et 15% minimum de logements collectifs, pas d'extension projetée à l'Est de la Zone Artisanale.
- Les enjeux écologiques ont été mis en évidence avec notamment trois Zones Spéciales de Conservation (sites Natura 2000) autour de la commune : FR8201689 Forêts alluviales, rivière et gorges de l'Eygues, FR8201676 Sables du Tricastin et FR9301577 L'Ouvèze et le Toulourenc. Il y a également à proximité une Zone de Protection Spéciale : FR8212019 Baronnies - Gorges de l'Eygues. Les enjeux écologiques majeurs concernent les abords de l'Eygues. La trame verte et bleue locale a été analysée mais il n'y a pas de points noirs particuliers et l'analyse recoupe celle du SCoT. Les enjeux sont essentiellement à l'Est du territoire (mosaïque d'espaces agricoles et naturels). La commune de Villedieu interfère avec les PNA de deux espèces : Le lézard ocellé (*Timon lepidus*) dont la présence a été cartographiée, définissant des territoires à enjeu croissant, et le vautour moine (*Aegypius monachus*) qui concerne l'ensemble de la commune
- L'analyse paysagère du précédent PLU a été renforcée en tenant compte des éléments supra-communaux et des visites de terrain. Ainsi, le diagnostic met en évidence les conclusions du SCoT sur l'importance de limiter l'étalement urbain, la banalisation des entrées de ville et des paysages, etc. L'impact paysager potentiel des zones à urbaniser est également mis en évidence avec des enjeux très forts en continuité de la RD 7. Une étude sur la valorisation du village est en cours pour intervenir notamment sur l'espace public et l'aspect extérieur des bâtiments.

EH : Equivalent Habitant ; PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables ; PLU : Plan Local d'Urbanisme ; PNA : Plan National d'Action ; PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation ; SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale ; SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

En conclusion de la phase diagnostic, 5 enjeux majeurs sont apparus :

1. **La valorisation du village historique** est une nécessité. C'est l'élément identitaire fort du territoire, riche d'un patrimoine unique. Les réseaux aériens, les éléments accolés aux façades, l'espace public, le stationnement, etc. sont autant de points à améliorer pour donner envie aux habitants d'y vivre et aux visiteurs de s'y promener... La Commune a lancé une étude spécifique au village en parallèle du PLU pour nourrir le débat.
2. **Les difficultés de stationnement** sont une réalité sur le territoire. Les aires de stationnement deviennent insuffisantes d'avril à octobre. S'y ajoutent des contraintes de déplacement avec l'étroitesse des voies communales et la traversée du village par la RD 7. Une étude est également en cours à ce sujet.
3. **Le développement urbain** ces dernières années a généré plusieurs contraintes : absence de maillage routier public, impact paysager, ... sans pour autant permettre l'arrivée de nouvelles familles (augmentation des résidences secondaires). Les dernières évolutions du PLU n'ont pas assez pris en compte les





enjeux paysagers du territoire. Il apparaît nécessaire aujourd'hui de mettre l'action publique au cœur du projet de territoire.

4. Le PLU actuel ne permet pas de répondre aux **besoins des entreprises en lien avec l'agriculture**. La Commune se doit de répondre à ces enjeux économiques.
5. Le PLU a permis un premier recensement du patrimoine local et le classement de zones naturelles et agricoles. Il convient cependant de **renforcer la prise en compte du patrimoine bâti et paysager mais aussi les corridors écologiques**.

5

Echanges avec la population

Intervention n°1 : Un projet de zone artisanale était prévue dans l'ancien POS en face de la cave coopérative. Mais ce projet avait été refusé à l'époque par l'intercommunalité qui défendait la zone de Sablet. La Commune de Séguret avait eu les mêmes contraintes. C'est dommage car des entreprises n'ont pu s'installer

Réponse n°1 : L'actuel PLU prévoyait aussi une zone artisanale mais la zone à urbaniser n'a jamais été ouverte à l'urbanisation. Elle ne peut plus l'être dans le cas d'une modification du PLU. De plus, au Schéma de Cohérence Territoriale, le site n'a pas été retenu pour de l'activité. Il va falloir travailler avec la CCVV et la DDT pour obtenir une extension de la zone en lien avec l'agriculture près de la cave coopérative. Les élus souhaitent accueillir des acteurs locaux en lien avec l'agriculture dans les années à venir.

Intervention n°2 : M le Maire souligne le peu de marges de manœuvres dont dispose la collectivité via son document d'urbanisme : croissance démographique, typologie de l'habitat et densités imposées par le SCoT, consommation foncière encadrée strictement par les lois Alur, Elan...

Intervention n°3 : Est-il possible d'envisager une construction sur un terrain agricole au lieudit Groupata ? Le couple n'est pas exploitant agricole.

Réponse n°3 : Aujourd'hui, il n'est pas possible d'obtenir un permis sur un terrain agricole nu pour des non exploitants. D'ailleurs, même pour un exploitant agricole, c'est devenu quasi-impossible sauf à être éleveur depuis plusieurs années. La lutte contre le mitage et la consommation des terrains agricoles est une priorité nationale aujourd'hui. Par ailleurs, il n'est pas possible d'envisager la création d'une zone urbanisable au PLU dans ce secteur (secteur agricole au SCoT, législation qui va dans le sens de la densification des zones urbaines existantes, absence de réseaux, éloignement du village, etc.).

Intervention n°4 : Il est noté que se loger est une vraie difficulté sur Villedieu avec des prix bien trop élevés. Les prix dans la Drôme sont un peu moindres mais pour les actifs et exploitants agricoles, il serait plus intéressant de vivre sur la commune où ils travaillent.

Réponse n°4 : La Commune est bien consciente de cette difficulté et c'est pourquoi elle espère pouvoir créer des logements diversifiés et accessibles via une opération publique d'aménagement. Ce point sera détaillé durant la phase 2, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. De plus, la Commune essaie d'accompagner autant que possible les agriculteurs lors de dépôts de permis en zone agricole mais les services instructeurs et le contrôle de légalité de l'Etat se montrent inflexibles.

Les intervenants n'ayant plus de remarques, la réunion est close à 20h15.

