



REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEDIEU



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Dates :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par DCM du 12/01/2007

Modification du PLU approuvée par DCM du 10/03/2014

Révision allégée du PLU approuvée par DCM du 26/09/2016

Révision générale du PLU prescrite par DCM du 31/05/2021

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOCUMENT DE TRAVAIL ET DE CONCERTATION - 24/03/2022



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



SOMMAIRE

LA PROCEDURE	3
RAPPEL LEGISLATIF.....	3
RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX.....	4
PRESENTATION SOMMAIRE DU PADD.....	5
<i>LES ENJEUX LOCAUX</i>	5
<i>L'ORGANISATION DU PADD</i>	5
ORIENTATION 1 : HARMONISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN, ECONOMIQUE ET CULTUREL AUTOUR DU VILLAGE	6
OBJECTIF 1.1 : VALORISER ET FAIRE VIVRE LE VILLAGE ET SES EXTENSIONS DU XIXE SIECLE .6	
<i>ACTION 1 : MAINTENIR UNE POPULATION A L'ANNEE EN REHABILITANT LES LOGEMENTS EXISTANTS</i>	6
<i>ACTION 2 : PROMOUVOIR LES DEPLACEMENTS DOUX ET VALORISER L'ESPACE PUBLIC</i>	6
<i>ACTION 3 : REpondre AUX BESOINS EN STATIONNEMENT DES HABITANTS DU VILLAGE</i>	7
OBJECTIF 1.2 : PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES FAMILLES A L'ANNEE EN TENANT DES ENJEUX PAYSAGERS AUTOUR DU VILLAGE.....	7
<i>ACTION 1 : AUGMENTER LA POPULATION A L'ANNEE POUR MAINTENIR UNE VIE ECONOMIQUE ET SOCIETALE</i>	7
<i>ACTION 2 : REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE LA POPULATION ACTUELLE ET A VENIR</i>	8
<i>ACTION 3 : MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE ET REDUIRE LES ZONES CONSTRUCTIBLES AU PLU</i>	9
OBJECTIF 1.3 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DES HABITANTS ET VISITEURS EN MATIERE DE SERVICES ET DE DEPLACEMENTS.....	11
<i>ACTION 1 : AMELIORER L'OFFRE EN STATIONNEMENT EN AGGLOMERATION</i>	11
<i>ACTION 2 : PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DES RESEAUX EAU ET SECS</i>	11
<i>ACTION 3 : REpondre AU BESOIN DES HABITANTS EN MATIERE DE SERVICES</i>	12
ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION N°1.....	13
ORIENTATION 2 : VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS AU REGARD DES ENJEUX PAYSAGER, ECOLOGIQUES, SOCIETAUX ET ECONOMIQUES	14
OBJECTIF 2.1 : REpondre AUX BESOINS DES EXPLOITANTS AGRICOLES ET CONFORTER UNE ACTIVITE AGRICOLE RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT.....	14
<i>ACTION 1 : ACCUEILLIR DES ENTREPRISES EN LIEN AVEC L'AGRICULTURE AU DROIT DE LA CAVE COOPERATIVE</i>	14
<i>ACTION 2 : PROTEGER LES TERRES AGRICOLES ET REpondre AUX DEMANDES DES EXPLOITANTS</i>	16
OBJECTIF 2.2 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS INHERENTS AUX HABITATIONS EXISTANTES TOUT EN PROTEGEANT LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER.....	16
<i>ACTION 1 : PROTEGER LE PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET VEGETAL SITUE DANS LES ECARTS</i>	16





Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

<i>ACTION 2 : PERMETTRE UNE AMELIORATION DU PARC BATI EXISTANT SANS AUGMENTER LA PRESSION SUR LES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES ET EN TENANT COMPTE DES RISQUES</i>	16
OBJECTIF 2.3 : PRESERVER LES ESPACES NATURELS AINSI QUE LES TRAMES VERTES, BLEUES ET NOIRES.....	17
<i>ACTION 1 : PRESERVER LES ESPACES EN MOSAIQUES CONSTITUANT LA TRAME VERTE DU TERRITOIRE</i>	17
<i>ACTION 2 : POURSUIVRE LA PROTECTION DE LA TRAME BLEUE ET SES CORRIDORS ECOLOGIQUES</i>	17
<i>ACTION 3 : FAIRE CONNAITRE LES ENJEUX INHERENTS A L'ECLAIRAGE ET REDUIRE L'IMPACT SUR LA TRAME NOIRE</i>	17
ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION N°2	19





LA PROCEDURE

RAPPEL LEGISLATIF

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article L153-12 du Code de l'Urbanisme précise qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Prise en compte des thématiques listées au L151-5 du CU	Orientation 1	Orientation 2
Politique d'aménagement	X	X
Politique d'équipement	X	X
Politique d'urbanisme	X	X
Politique de paysage	X	X
Politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers		X
Politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques		X
Habitat	X	X
Transports et déplacements	X	
Réseaux d'énergie et développement des communications numériques	X	X
Equipement commercial et développement économique	X	X
Loisirs	X	X
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	X	





RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

Les 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, à travers :
 - Une analyse précise du centre village pour mettre des dispositifs permettant de résorber la vacance dans le parc ancien (AVAP, OPAH, Action cœur de ville, etc.).
 - Une stratégie de mutation foncière (centre-village et périphérie d'agglomération).
 - Un diagnostic de l'habitat en campagne.
 - Une analyse paysagère complète permettant d'identifier des « poches de densification » et des espaces non « densifiables » en périphérie urbaine.
 - La fixation d'objectifs chiffrés de la modération de consommation de l'espace en luttant contre le développement urbain.
 - La redéfinition des principes et des périmètres du développement de l'urbanisation, que celle-ci ait vocation à pourvoir au logement des populations résidentes ou futures et au développement des activités économiques et touristiques.
 - 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.

La révision du PLU constitue pour la Commune l'opportunité de conduire une réflexion renouvelée sur l'avenir du territoire communal à moyen terme tout en inscrivant son développement dans la continuité et en intégrant, le plus en amont possible, les enjeux énoncés aux articles L.101-1 et 101-2 du Code de l'urbanisme.

Les objectifs définis ci-dessus constituent la phase actuelle de la réflexion communale. Ils pourront évoluer, être complétés et éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLU. Ces évolutions, modifications ou abandons seront justifiés par les documents constitutifs du PLU.





PRESENTATION SOMMAIRE DU PADD

LES ENJEUX LOCAUX

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement étudiés en amont du projet communal ont mis en évidence plusieurs enjeux forts sur le territoire :

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**.

L'ORGANISATION DU PADD

Au regard du contexte local et des objectifs affichés de la Commune, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été scindé en deux grandes orientations.

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

- Objectif 1.1 : Valoriser et faire vivre le village historique et ses extensions du XIXe
- Objectif 1.2 : Permettre l'accueil de nouvelles familles à l'année en tenant compte des enjeux paysagers autour du village
- Objectif 1.3 : 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 :

- Objectif 2.1 : Répondre aux besoins des exploitants agricoles et conforter une activité agricole respectueuse de l'environnement
- Objectif 2.2 : Prendre en compte les besoins inhérents aux habitations existantes tout en protégeant le patrimoine bâti et paysager
- Objectif 2.3 : Préserver les espaces naturels ainsi que les trames vertes, bleues et noires





ORIENTATION 1 : HARMONISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN, ECONOMIQUE ET CULTUREL AUTOUR DU VILLAGE

OBJECTIF 1.1 : VALORISER ET FAIRE VIVRE LE VILLAGE ET SES EXTENSIONS DU XIXE SIECLE

ACTION 1 : MAINTENIR UNE POPULATION A L'ANNEE EN REHABILITANT LES LOGEMENTS EXISTANTS

Un des objectifs majeurs de la Commune est de maintenir une population à l'année sur le territoire pour y maintenir la qualité de vie, les échanges sociétaux, les services publics, la vie économique, etc.

En premier lieu, il s'agit d'accompagner du mieux possible les propriétaires des biens disposés dans le village pour réhabiliter les logements et les mettre à disposition de résidents à l'année.

L'objectif de lutte contre la vacance est de **9 logements à réhabiliter d'ici 12 ans**. Cela représente 25% du parc vacant recensé par l'INSEE (*35 logements recensés en 2021 – Données INSEE 2018*).

A l'échelle de VILLEDIEU, l'accompagnement des propriétaires ne peut se faire qu'en partenariat avec des structures plus importantes, dotées d'outils financiers et de conseils : Communauté de Communes Vaison Ventoux (avec notamment le Programme Local d'Habitat en cours d'élaboration, des outils possibles tel une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « multi-sites », etc.), Conseil Départemental de Vaucluse, l'Etablissement Public Foncier Régional PACA, etc.

ACTION 2 : PROMOUVOIR LES DEPLACEMENTS DOUX ET VALORISER L'ESPACE PUBLIC

Le village médiéval est un réel atout pour la Commune. C'est un élément identitaire fort, patrimonial. Il convient de le valoriser pour une plus grande appropriation des habitants et des visites touristiques accrues. Il faut donner envie aux habitants et aux visiteurs de s'y promener toute l'année. L'économie touristique, mais aussi agricole, s'en trouverait valoriser.

Pour ce faire, plusieurs actions doivent être menées dans le temps :

- Doter le PLU d'un règlement qui encadre strictement la composition des façades, les baies, les toitures mais aussi les éléments apposés aux bâtiments
- Préserver les petits éléments identitaires et patrimoniaux qui accompagnent les façades : niches, encadrements, encorbellements, etc.
- Enfouir les réseaux aériens qui dénaturent le paysage et nuisent aux points de vue vers l'église, les portes du village, etc.
- Mettre en valeur et protéger les éléments bâtiments patrimoniaux (avec notamment un classement au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme) : Beffroi, tour de défense, tour castrale, remparts, etc.
- Retravailler l'espace public pour valoriser les déplacements doux
- Réorganiser le stationnement pour supprimer autant que possible la voiture dans les rues et ruelles du village (cf. l'objectif de créer des poches de stationnement pour les résidents dans l'action 3)
- Préserver les rares espaces de jardins dans le village





- Garder la vocation d'espace vert ouvert au public du jardin paroissial en y interdisant toute construction et en acquérant le foncier nécessaire à une action communale de valorisation.

ACTION 3 : REpondre aux besoins en stationnement des habitants du village

Au-delà de la qualité intrinsèque des logements, il convient de trouver une solution pérenne au stationnement des habitants du village. Aujourd'hui, surtout dans les villages peu desservis par les transports en commun, tout habitant a au moins une voiture. Or, le manque de places de stationnement est une réelle contrainte qui nuit à l'attractivité des villages.

D'un autre côté, il n'est pas possible d'envisager des stationnements sous chaque bâtiment au regard de l'étroitesse des voies mais surtout de l'impact sur le village moyenâgeux et les déplacements piétonniers.

Il convient donc de trouver des **poches de stationnement de dimensions modestes, réparties autour du village**, pour répondre aux besoins des résidents.

OBJECTIF 1.2 : PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES FAMILLES A L'ANNEE EN TENANT DES ENJEUX PAYSAGERS AUTOUR DU VILLAGE

ACTION 1 : AUGMENTER LA POPULATION A L'ANNEE POUR MAINTENIR UNE VIE ECONOMIQUE ET SOCIETALE

La Commune a perdu quelques habitants ces dernières années mais cela est essentiellement dû à la fermeture du foyer La Ramade. La vingtaine de résidents qui a été déplacée sur Vaison La Romaine a eu un réel impact pour un village de la taille de Villedieu (en nombre d'habitants mais aussi et surtout au niveau des liens sociétaux qui s'étaient créés depuis de longues années).

Cette fermeture d'établissement (qui augmente la vacance sur le territoire et diminue sa population) a démontré la faible marge de manœuvre dont dispose la Commune pour maintenir une population à l'année. Il convient donc de relancer la croissance démographique au travers de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Plusieurs scénarios de croissance ont été étudiés mais le Schéma de Cohérence Territoriale de Vaison Ventoux évoquant une croissance de +0,5% pour les villages collinaires tel Villedieu, les marges de manœuvre sont là aussi réduites. En définitive, en s'appuyant sur cette croissance de +0,5%, la population atteindrait 521 habitants dans 12 ans, en 2033.

Année	Population
2021 (INSEE 2018)	491
2022	493
2023 (date approbation PLU)	496
2024	498
2025	501
2026	503
2027	506
2028	508
2029	511
2030	514
2031	516
2032	519
2033	521

La croissance démographique envisagée (+0,5% compatible avec l'évolution évoquée au SCoT)





ACTION 2 : REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE LA POPULATION ACTUELLE ET A VENIR

Le souhait de la Commune est d'accueillir des familles avec enfants et ainsi freiner la baisse de la taille des ménages. Le desserrement des ménages est cependant une réalité qu'il convient de prendre en compte. Ainsi, si la baisse des tailles est freinée, elle pourrait atteindre 2,05 pers/logt en 2033. Le besoin en résidences principales (population existante et à venir) est estimé à 34 logements.

Au dernier recensement INSEE, les résidences secondaires occupaient déjà 30% du parc bâti et leur nombre ne cessait d'augmenter avec les nouvelles villas, bien souvent hors de budget pour les actifs locaux (la taille des terrains diminue avec le temps mais pas le prix d'acquisition). Ce phénomène de résidences secondaires doit être intégré aux calculs. Il est ainsi estimé que 11 logements vont se créer pour de la résidence secondaire ce qui porte le total de logements à 45.

BESOINS EN RESIDENCES PRINCIPALES D'ICI 2033 (12 ANNEES)	
Année	2033
Population estimée	521
Taille moyenne foyer en 2033	2,05
Besoin en résidences principales pour l'ensemble de la population (existante et à venir)	254
Résidences principales existantes en 2021 (INSEE 2018)	220
Nombre total de résidences principales à créer ou à remettre sur le marché pour tenir compte des nouvelles familles à accueillir et du desserrement des ménages actuels	34
Prendre en compte le phénomène de résidences secondaires (aujourd'hui, 30% des constructions partent en résidences secondaires)	11
Besoin total en logements	45

Aujourd'hui, les zones urbanisées dont le lotissement Sous le Château s'emplissent peu à peu de villas sans qu'il soit possible de savoir si elles deviendront des résidences principales ou des résidences secondaires.

Il est donc essentiel aujourd'hui de promouvoir une diversité de logements (appartements et villas mitoyennes) permettant l'établissement de foyers à l'année (biens plus accessibles). Il semble également indispensable de conduire une politique d'acquisition foncière.

Au SCoT en vigueur, la proportion des logements attendue dans les villages collinaires est d'au moins 15% d'appartements, au moins 30% de villas semi-groupées et au plus de 45% de logements individuels.

Les objectifs du PLU se veulent plus ambitieux. Les élus souhaitent promouvoir une réelle diversité bâtie avec 40% d'appartements, 40% de villas semi-groupées et 20% de logements individuels.





ACTION 3 : MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE ET REDUIRE LES ZONES CONSTRUCTIBLES AU PLU

Comme précisé dans l'objectif 1.1, la Commune vise à réhabiliter 9 des 35 logements vacants. Il ne reste donc à créer que 36 nouveaux logements. Le projet vise les densités suivantes : 30 logt/ha pour les appartements, 20 logt/ha pour le semi-groupé et 15 logt/ha pour l'individuel pur.

En tenant compte de la répartition des logements (cf. action 2), le besoin foncier est estimé à 1,75 ha pour 36 logements, soit une densité globale théorique de 20,6 logt/ha.

En sus de ces 1,75 ha, il est prévu 20% supplémentaire pour prendre en compte le phénomène de rétention foncière, le souhait des propriétaires de ne pas atteindre de telles densités pour la villa individuelle (densité difficile à imposer dans les dents creuses notamment), le temps nécessaire pour les acquisitions foncières, etc.

Ainsi, le besoin total serait de 2,10 ha. Cette superficie étant inférieure à la superficie totale des zones à urbaniser inscrites au PLU, plusieurs zones AU du PLU vont devoir être reclassées en zones agricoles ou naturelles.

BESOINS EN PRODUCTION NEUVE DE LOGEMENTS		
Besoin en logement	Objectif de lutte contre la vacance (25% des 35 logements vacants recensés par l'INSEE)	Logements à créer
45	9	36

BESOINS FONCIERS POUR LES LOGEMENTS			
Type de logements	Appartements (40%)	Individuel semi-groupé (40%)	Individuel pur (20%)
Nombre d'unités	18	18	9
<i>Dont unités existantes (lutte contre la vacance)</i>	7	2	-
Densité visée	30 logt/ha	20 logt/ha	15 logt/ha
Taille moyenne d'une parcelle (m ²)	333	500	666
Besoin foncier (m ²)	3 606	7 914	5 937
			17 457

<i>Prendre en compte le phénomène de rétention foncière, le souhait des propriétaires de ne pas atteindre de telles densités pour la villa individuelle, le temps nécessaire aux acquisitions foncières, etc. (+20%)</i>	20 948
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

Une étude de densification des zones déjà urbanisées a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU. La capacité d'aménager et de construire déjà mobilisée dans les espaces urbanisés a permis de conclure sur les points suivants :

- La zone urbaine UCbf3, qui correspond au quartier du Boinan, ne compte qu'une parcelle non bâtie sur 0,15 ha. Le quartier pourrait donc accueillir une nouvelle villa. Aujourd'hui, il n'est pas possible de densifier le site au regard des contraintes du PLU (pas de divisions parcellaires à prévoir). A noter que ce site, en discontinuité du village et soumis à feu de forêt n'a pas vocation à se densifier dans les années à venir.





Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Le quartier de Pierre Prad (traverse du Devès) est inscrit en secteur urbanisé UCa. Il s'est densifié ces dernières années malgré les contraintes inhérentes au site (assainissement autonome et voirie privée pour desservir le quartier). Le potentiel foncier est de seulement 0,10 ha, soit une villa supplémentaire. Dans ce quartier, non desservi par les réseaux publics, il n'est pas envisageable d'encourager la densification.
- Les quelques parcelles situées en zones UB et UBa au nord-ouest du village, le long du chemin Derrière le Château sont déjà bâties et sont trop étroites pour être divisées et accueillir de nouveaux logements. Le potentiel urbanisable est nul.
- La zone UA du village historique est totalement bâtie. Elle ne peut accueillir de nouveaux logements. Elle présente cependant plusieurs logements vacants ce qui permet de répondre à une partie des objectifs du PADD, tant en matière d'appartements que de logements individuels semi-groupés (objectifs de lutte contre la vacance : 9 logements à réhabiliter).
- Le secteur UBa situé au sud du village est soumis à des prescriptions paysagères. Une partie du site est desservie par une voirie étroite qui interdit des projets trop denses. Trois parcelles pour un total de 0,52 ha sont encore non bâties (projets en cours). Une analyse du quartier a mis en évidence que les autres parcelles ne pouvaient être divisées. Le potentiel est donc de 3 à 4 villas. En aucun cas il est possible d'envisager des projets d'appartements ou de villas mitoyennes sur les parcelles restantes.
- La zone UB située à l'Est du village s'est considérablement densifiée ces dernières années (le cadastre n'est pas à jour). C'est notamment le cas autour de l'ancien chemin de Vinsobres ou dans le lotissement à l'Est du chemin du Connier. En intégrant les parcelles qui pourraient être divisées, le potentiel foncier est estimé à 0,19 ha, soit deux villas.

En février 2023, le potentiel des zones urbaines U du PLU est donc de 0,96 ha pour 7 à 8 villas. Le village permet de répondre aux objectifs de lutte contre la vacance (9 des 45 logements ambitionnés au PADD).

Les zones urbaines ne suffisent pas à répondre aux objectifs en matière de villas (9 affichées au PADD). Cependant, la zone 1AUc au Clos du Château a été aménagée. 30 lots ont été découpés et aménagés. Les permis sont déposés régulièrement (6 villas autorisées en 2021). La zone peut aujourd'hui s'apparenter à une zone urbanisée. Si elle ne permet pas de répondre aux objectifs en matière de logements individuels semi-groupés ou de petits collectifs, elle permet de répondre aux besoins en matière de villas, que ce soit pour de la résidence principale, de la résidence secondaire ou de la location touristique.

Le besoin en logements individuels est donc comblé par les zones urbanisées du PLU. Il ne peut justifier une extension de la tâche urbaine. Ce n'est pas le cas des appartements et des villas mitoyennes qui ne disposent pas d'un foncier suffisant et d'une capacité d'aménagement dans les zones déjà urbanisées de Villedieu.

Aussi, en sus des espaces urbanisés, il a été pris en compte les zones à urbaniser à vocation de logements définis au PLU en vigueur. Ces zones à urbaniser, situées en continuité des zones U, peuvent être considérées comme des extensions urbaines (consommation foncière à justifier – ce ne sont pas des dents creuses). Les zones AU non urbanisées s'étendent sur un total de 4,65 ha.

En tenant compte d'une densité de 20 logt/ha prônée par le SCoT, le potentiel urbanisable serait de 93 logements ce qui est supérieur aux 11 appartements et 16 villas mitoyennes visés dans le présent PADD (les 7 autres appartements et 2 autres logements individuels groupés doivent être remis sur le marché après réhabilitation).





En conclusion, les zones à urbaniser du PLU vont devoir être réduites. Seuls deux sites vont être maintenus :

1. Un site au sud du village, entre le chemin du Devès et l'urbanisation existante
2. Un site au nord du village, entre le chemin du Connier et la RD 7, dans la continuité de l'urbanisation existante

Ces deux sites doivent faire l'objet d'acquisitions foncières de la Commune pour répondre aux objectifs suivants : Création de petits collectifs, création de villas mitoyennes et aménagement d'aires de stationnement paysager. Les logements feront l'objet de conventions anti-spéculatives pour encourager la venue de familles à l'année.

Les sites ont l'avantage d'être aisément desservis par les réseaux, de pouvoir « éclater » l'offre en aires de stationnement et d'éviter un quartier trop étendu.

La superficie globale des deux sites doit permettre la mise en œuvre des programmes de logements (environ 1,2 ha) et des aires de stationnement (environ 0,4 ha).

OBJECTIF 1.3 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DES HABITANTS ET VISITEURS EN MATIERE DE SERVICES ET DE DEPLACEMENTS

ACTION 1 : AMELIORER L'OFFRE EN STATIONNEMENT EN AGGLOMERATION

En sus des aires de stationnement projetées pour les habitants du village (cf. objectif 1.1), la Commune étudie l'amélioration de la circulation autour du village (sens de circulation, carrefours, etc.).

Il s'agit aussi (et surtout) d'améliorer l'offre de stationnement pour que les visiteurs puissent se garer à proximité du village sans en impacter les abords immédiats. Outre les actions en cours (près de salle polyvalente, du lotissement sous le Château, etc.), il convient de trouver un (ou de) nouveau(x) site(s).

La recherche de sites propices au stationnement a tenu compte de plusieurs impératifs : Faible impact pour le paysage local, proximité du village pour que les visiteurs puissent s'y rendre à pied et un accès aisé.

Le plateau situé au sud du village, rue du Devès, et le site chemin du Connier paraissent propices à cette action et viendront se coupler à l'objectif 1.2 dans la recherche d'espaces dédiés aux logements diversifiés et plus accessibles.

A noter que les parkings à créer seront paysagers et très largement perméables pour ne pas contraindre les écoulements. Ils doivent rester de dimensions raisonnables. Le choix politique est de privilégier de petites entités de qualité plutôt qu'un vaste espace goudronné.

ACTION 2 : PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DES RESEAUX EAU ET SECS

Au-delà de l'amélioration de la desserte routière et de la valorisation des déplacements piétonniers (dans le village mais aussi à ses abords), la Commune poursuivra ses actions en faveur du développement des réseaux eau et secs.

Ainsi, le développement de la fibre sur le territoire doit se poursuivre. L'amélioration de la desserte téléphonique est également un enjeu local. La recherche d'une solution adaptée au territoire (antenne relai, etc.) doit se poursuivre tout en tenant compte des enjeux sanitaires et paysagers.

Les nouvelles zones urbanisables devront être desservis de manière satisfaisante par l'ensemble des réseaux eau et par l'électricité. Concernant les réseaux eaux, l'entretien des conduites existantes se poursuivra.





ACTION 3 : REpondre au Besoin des Habitants en Matière de Services

Au quotidien, il s'agit d'accompagner les habitants en répondant à leurs besoins en matière de services. Ainsi, il est prévu de :

- Améliorer le skate parc et les équipements sportifs à proximité pour répondre aux besoins en loisir des habitants
- Accompagner l'intercommunalité dans ces opérations en faveur du développement des circuits cyclistes et de randonnée
- Gérer les équipements collectifs du territoire
- Développer l'agro-tourisme
- Mettre en lien les habitants avec leur environnement : Actions de ramassage des déchets, compostage public, etc.





ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION N°1

Le présent schéma illustre une partie des objectifs de l'orientation n°1 du PADD.

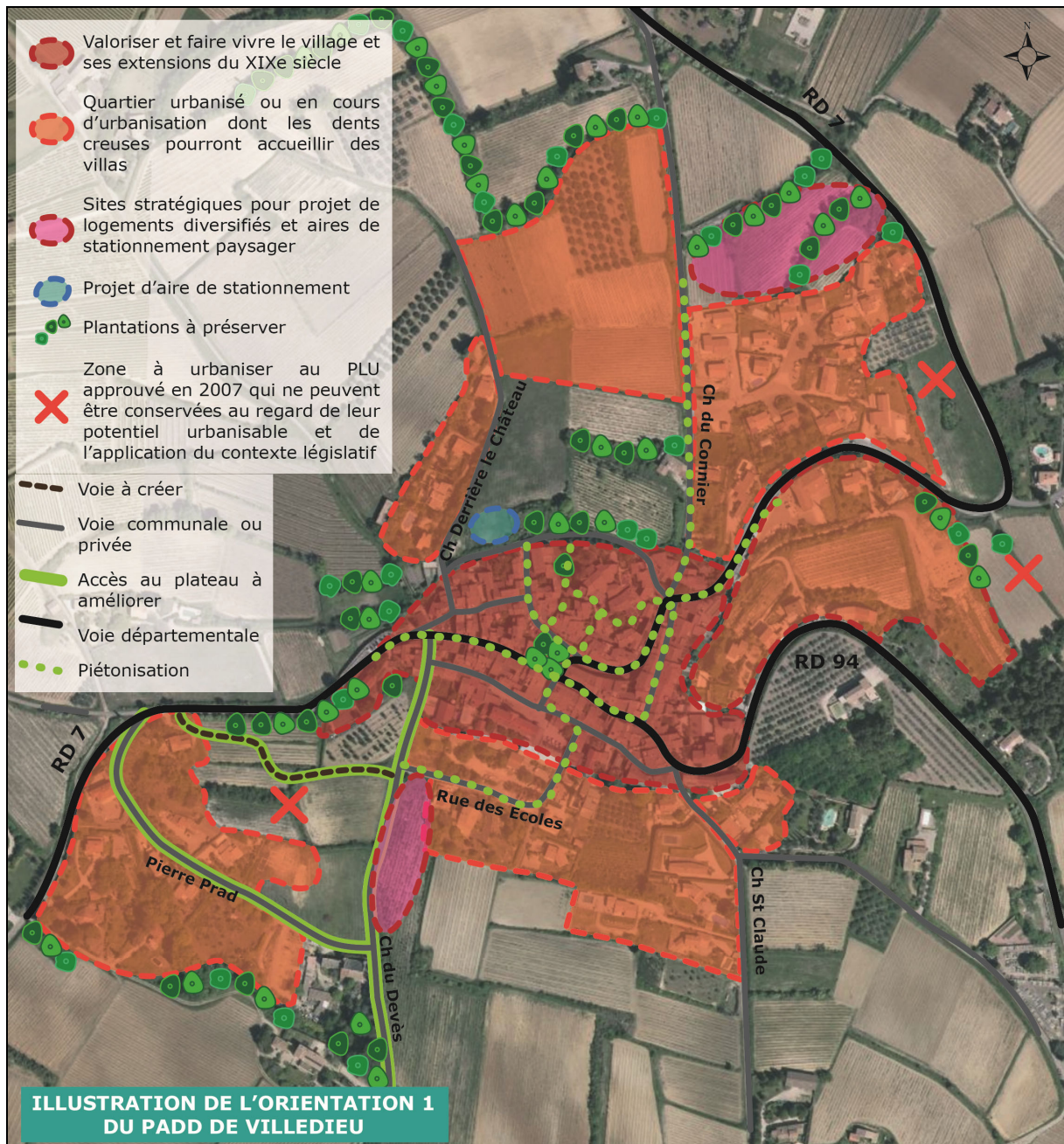


Illustration de l'orientation n°1 du PADD de Villedieu





ORIENTATION 2 : VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS AU REGARD DES ENJEUX PAYSAGER, ECOLOGIQUES, SOCIETAUX ET ECONOMIQUES

OBJECTIF 2.1 : REpondre aux besoins des exploitants agricoles et conforter une activité agricole respectueuse de l'environnement

ACTION 1 : ACCUEILLIR DES ENTREPRISES EN LIEN AVEC L'AGRICULTURE AU DROIT DE LA CAVE COOPERATIVE

Un des objectifs du PLU est d'accompagner les activités en lien avec l'agriculture. Les besoins ont été estimés à environ 6 500 m² de foncier suite aux retours des professionnels locaux de l'agro-alimentaire.

Au regard des nuisances engendrées par ces activités (brassage, mise en bocaux, etc.) et de la desserte nécessaire aux camions, il n'est pas possible d'envisager ces activités au sein ou en continuité des quartiers urbanisés existants.

De plus, il n'existe pas de zone artisanale sur le territoire et les parcelles accueillant la cave coopérative et autres bâtiments à usage agricole le long de la RD 75 ne disposent pas d'un espace suffisant. Une station de traitement des eaux usées phytosanitaires est d'ailleurs en projet au nord de la parcelle A 388 (incluant les parcelles A 386 et A 693).

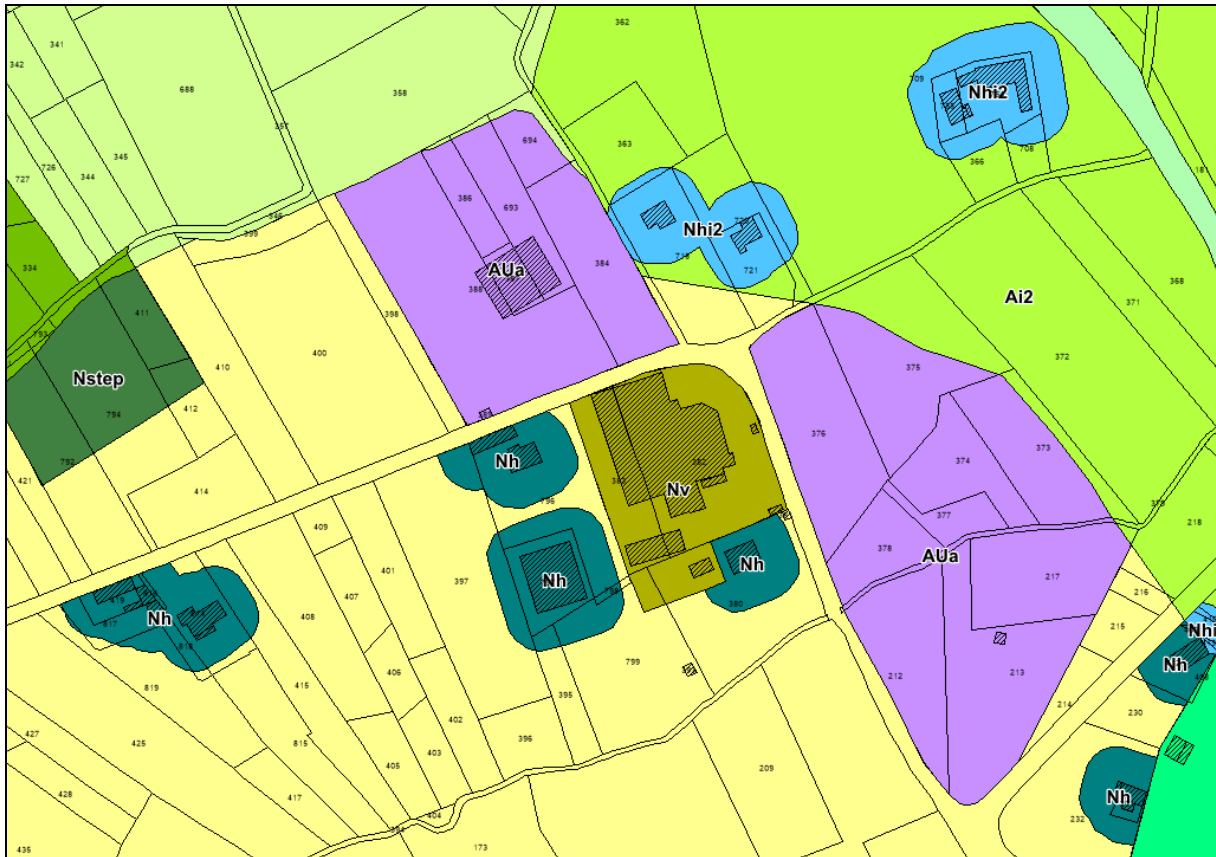
Aussi, il convient de prévoir un site dédié à l'agro-alimentaire dans le prolongement des équipements de la cave coopérative sur environ 6 500 m². Le site, hors espace en AOC, est proche de la station d'épuration et dispose des réseaux nécessaires. Un accompagnement paysager permettra d'assurer son intégration vis-à-vis de la route cyclo-touristique qu'est la RD 75.

Le site doit occuper une superficie de 6 700 m² pour répondre aux besoins des acteurs locaux tout en étant desservi par une route départementale et l'ensemble des réseaux. En mesure compensatoire, la zone d'activité prévue au PLU en vigueur (zone à urbaniser AUa sur 2,07 ha entre les RD 75 et RD 7) est abandonnée. Seul le site à vocation agro-alimentaire doit voir le jour.





Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Extrait du PLU en vigueur aux alentours de la cave coopérative



étude de densification des zones déjà urbanisées à usage agricole





ACTION 2 : PROTÉGER LES TERRES AGRICOLES ET RÉPONDRE AUX DEMANDES DES EXPLOITANTS

L'objectif du PLU est de préserver au maximum les espaces agricoles du territoire, qu'ils soient cultivés ou cultivables. Seuls les sites d'intérêt général pourront justifier une consommation foncière (cf. actions précédentes : programmes de logements mixtes, parkings paysagers et activités agro-alimentaires).

Aussi, la superficie des zones agricoles va augmenter entre le PLU approuvé en 2007 et le PLU en projet (disparition de zones à urbaniser). De même, les secteurs agricoles protégés vont être étendus autour du village.

Le règlement va être adapté au besoin des agriculteurs dans le respect de la législation en vigueur.

Bien que les exploitants agricoles ne pourront plus utiliser le canal d'irrigation d'ici deux ans, qui perd ainsi sa vocation première, il est essentiel de préserver l'intégrité de ce patrimoine. Au-delà de son aspect historique et de son usage de pluvial, il peut retrouver dans les années à venir une fonction agricole. Il revêt un caractère patrimonial.

Enfin, la Commune souhaite accompagner autant que faire se peut les agriculteurs dans leurs projets avec deux axes de réflexion d'importance :

- Répondre aux besoins en logements des saisonniers mais aussi des exploitants eux-mêmes
- Développer l'agro-tourisme pour diversifier les revenus

OBJECTIF 2.2 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS INHERENTS AUX HABITATIONS EXISTANTES TOUT EN PROTÉGEANT LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

ACTION 1 : PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI, PAYSAGER ET VÉGÉTAL SITUÉ DANS LES ECARTS

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de réétudier le patrimoine repéré dans le règlement graphique. Il s'avère que plusieurs actions peuvent encore être entreprises pour protéger le patrimoine bâti, paysager et végétal du territoire.

Ainsi, les anciens domaines agricoles et autres éléments bâtis emblématiques vont être intégrés aux éléments repérés au titre du patrimoine. Les éléments arborés remarquables vont être actualisés pour leur part tandis que le petit patrimoine doit être repris (certains cabanons ne méritent pas une attention particulière mais d'autres éléments doivent être signalés).

Au-delà du recensement, il s'agira de définir des prescriptions et recommandations dans le règlement écrit du PLU pour protéger au mieux ces éléments identitaires et remarquables. Il ne s'agit pas de bloquer tout projet mais d'accompagner notamment les projets de réhabilitation ou autre.

ACTION 2 : PERMETTRE UNE AMÉLIORATION DU PARC BÂTI EXISTANT SANS AUGMENTER LA PRESSION SUR LES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES ET EN TENANT COMPTE DES RISQUES

De nombreuses habitations existent en zones agricoles et naturelles. Le précédent PLU a créé un zonage spécifique autour de chaque habitation pour leur permettre des extensions et annexes.

Dans le projet PLU, il s'agit d'homogénéiser le règlement graphique (mettre fin aux secteurs Nh et autres sous-secteurs) et de poser des règles claires sur les extensions





possibles ou les annexes (dont les piscines) pour les constructions légalement édifiées à la date d'approbation du PLU.

L'objectif est d'améliorer le confort des habitations, dans une certaine mesure, sans pour autant permettre la création de nouveaux logements. Il ne faut pas augmenter la pression foncière sur les terres agricoles et naturelles.

Les extensions et annexes mesurées ne seront possibles qu'avec une prise en compte réelle des différents risques naturels grevant le territoire communal.

OBJECTIF 2.3 : PRESERVER LES ESPACES NATURELS AINSI QUE LES TRAMES VERTES, BLEUES ET NOIRES

ACTION 1 : PRESERVER LES ESPACES EN MOSAIQUES CONSTITUANT LA TRAME VERTE DU TERRITOIRE

Les milieux naturels sont assez peu étendus sur le territoire. Cependant, la partie Est puis Sud constitue un corridor boisé dans la traduction de la trame verte à l'échelon communal. Toute la partie est du territoire (mosaïque de milieux boisés et agricoles) est englobée au Schéma de Cohérence Territoriale de la CCVV dans un réservoir de biodiversité agricole.

Aussi, il importe de conforter l'intégrité des rares milieux boisés sur le territoire, et notamment à l'est et au sud. De même, le système de haie joue un rôle écologique et paysager majeur qu'il convient de sauvegarder.

La lutte contre le feu de forêt est une action permanente qui doit se prolonger d'année en année. Il s'agit de protéger les biens et les personnes mais aussi les milieux environnants.

Au regard des enjeux écologiques et paysagers mais aussi du risque feu de forêt, le quartier du Rocquas ne doit pas se densifier ou s'étendre.

Enfin, la commune de Villedieu interfère avec les Plans Nationaux d'Action de deux espèces : Le lézard ocellé (*Timon lepidus*) et le vautour moine (*Aegypius monachus*). Ces espèces doivent faire l'objet d'une attention particulière.

ACTION 2 : POURSUIVRE LA PROTECTION DE LA TRAME BLEUE ET SES CORRIDORS ECOLOGIQUES

La trame bleue est essentiellement constituée par l'Aygues (ou Aigues ou Eygues) et sa ripisylve. Ce milieu est concerné par le site Natura 2000 « Zone Spéciale de Conservation de l'Aigues » et par deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique dénommées « Cours de l'Aygues » (47 espèces déterminantes) et « Aygues » (2 habitats naturels déterminants, 4 habitats remarquables autres et 13 espèces déterminantes).

La ripisylve de l'Aygues et ses abords doivent être protégés. Les captages d'eau potable doivent également être protégés. Il convient également de protéger ces milieux de toute pollution.

Vient s'y ajouter les différents affluents recensés sur le territoire (ravin du Coustias, ravin du Jas des Vaches, vallat des Estailades, Le Rieu, etc.). Le PLU devra s'assurer que les abords de ces cours d'eau sont bien préservés et qu'aucune pollution ne vient les impacter.

ACTION 3 : FAIRE CONNAITRE LES ENJEUX INHERENTS A L'ECLAIRAGE ET REDUIRE L'IMPACT SUR LA TRAME NOIRE

Les niveaux de pollution lumineuse sont assez faibles sur le territoire. Il s'agit de poursuivre ces efforts car la trame noire, qui permet notamment de ne pas perturber les déplacements des espèces nocturnes, doit être préservée.





Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pour se faire, il s'agit de :

- Faire connaître la trame noire au public via un exposé dans le rapport de présentation
- Mettre en place un maximum de prescriptions / recommandations sur l'éclairage extérieur dans le règlement écrit
- Mettre en place une politique d'éclairage public/privé homogène et cohérente sur le territoire (type d'éclairage, intensité de l'éclairage, etc.) ; Différencier les horaires / durées d'éclairage selon la nature des sites (un quartier d'habitation et un quartier économique n'ont pas les mêmes besoins aux mêmes heures) ; Travailler avec les différents acteurs économiques et lotissements sur cette question de l'éclairage extérieur
- Etudier un possible Schéma Directeur d'Aménagement Lumière





ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION N°2

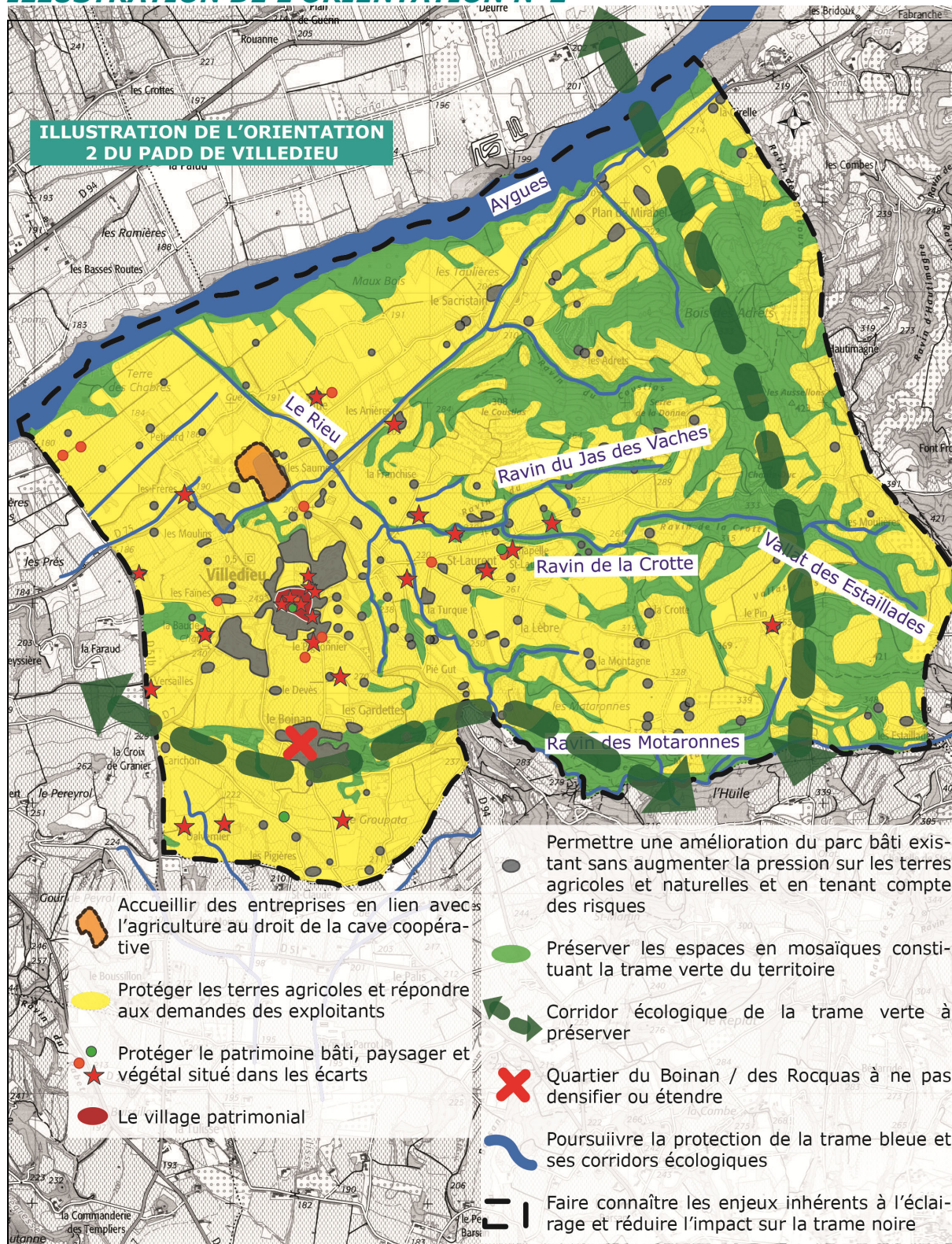


Illustration de l'orientation n°2 du PADD de Villedieu