

COMMUNE DE VINSOBRES (26)  
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique n°2 : diagnostic et enjeux du territoire  
10 avril 2017 – 18h30 – Salle des fêtes



## 1. Déroulement de la réunion

La réunion publique a rassemblé une soixantaine de personnes.

La réunion s'est déroulée en présence de Mme le maire et de plusieurs élus de la commune.

Elle était animée par MM. Michot et Bonnardel du bureau d'étude KAX en charge de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

## 2. Déroulement de la réunion

La réunion a permis d'aborder les différentes thématiques qui composent le diagnostic du futur PLU de la commune.

Les éléments de diagnostic suivants ont été abordés par le bureau d'étude :

### **2.1. Rappel du contexte réglementaire**

Le PLU est un document qui doit prendre en compte et respecter de nombreuses normes, lois, prescriptions et orientations exprimées dans différents documents. L'élaboration d'un PLU s'inscrit ainsi dans un cadre normatif et législatif que la municipalité doit respecter.

Au niveau national, les principales lois ayant une incidence sur le PLU sont les suivantes par ordre chronologique :

- 2000 : Loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) Création des PLU qui remplacent les POS / Création des SCOT.
- 2003 : Loi UH (urbanisme et habitat) Assouplissement de la loi SRU : le PADD devient le cœur du PLU.
- 2010 : Loi ENE (engagement national pour l'environnement) Limitation de la consommation d'espace / Protection des espaces naturels.
- 2010 : Loi MAP (modernisation de l'agriculture et de la pêche) Protection des terres agricoles / Création de la CDCEA.
- 2014 : Loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) Suppression des POS en 2017 / Inconstructibilité en zone agricole et naturelle.
- 2014 : Loi d'avenir pour l'agriculture et la forêt « Assouplissement » de l'inconstructibilité en zone naturelle et agricole / Création de la CDPENAF.

En plus des lois qui s'appliquent à l'ensemble du territoire français, la commune est concernée par des documents qui ont également des incidences sur le futur PLU. Il s'agit de documents thématiques dont les principaux sont les suivants :

- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée Protection de la ressource en eau.
- Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Protection des espaces et connexions à forts enjeux écologiques.
- Schéma régional climat air énergie (SRCAE) Orientations sur les thématiques climat, air et énergie.
- Prescriptions concernant les risques Ex. : inondation, mouvement de terrain, feu de forêt, etc.

- Servitudes d'utilité publique Ex. : canalisation, ligne électrique, monument historique, etc.
- Sites et protections environnementaux (Natura 2000, zones humides, etc.).
- Charte du Parc Naturel Régional des Baronnies Provençales Exprime des orientations sur de nombreuses thématiques.

## 2.2. Analyse paysagère

Au sein du référentiel paysager régional réalisé par la DREAL Rhône-Alpes, Vinsobres fait partie de l'unité paysagère « Pays de Grignan, Tricastin et Nyons ». Le référentiel explique ainsi que :

*« Les Pays de Grignan, du Tricastin et de Nyons semblent devoir trouver un équilibre entre l'extension de l'habitat et de la production viticole. Celle-ci, en s'intensifiant, peut avoir des effets néfastes sur l'écologie, notamment la qualité de l'eau des rivières, et la fertilité des sols car elle utilise de nombreux intrants et produits phytosanitaires.*

*Il convient de préserver la diversité des cultures, qui participe à la beauté des paysages et à l'attrait patrimonial du territoire, tout en cherchant à « raisonner » les pratiques agricoles.*

*L'extension des villages, du fait de la pression résidentielle liée à la proximité de la Vallée du Rhône, doit veiller à ne pas déstructurer leur implantation traditionnelle, en cercle autour du centre bourg et des châteaux, ni à dénaturer leur silhouette.*

*Les entrées de villes gagneraient à respecter également cette implantation harmonieuse. Il est important de prendre conscience que l'image référente de village perché, et regroupé, celles utilisées dans les plaquettes de tourisme, peut être « cassée » par la première construction. »*

Plus précisément, le syndicat des vignerons des côtes du Rhône a élaboré une charte paysagère afin de « rassembler les acteurs agissant sur le territoire viticole, ..., pour qu'ils prennent part de manière volontaire aux futures démarches paysagères et environnementales. »

A travers un diagnostic décrivant les caractéristiques des différents vignobles, le syndicat souhaite renforcer et valoriser le patrimoine paysager. Pour cela il a élaboré un diagnostic, un cahier d'actions et de recommandations et une charte.

La commune de Vinsobres se situe dans l'entité paysagère de la Vigne en balcon : « Le massif orienté nord-est / sud-ouest culmine à plus de 500 mètres, au pied duquel s'étagent des replats ou des coteaux viticoles. Les bois forment également un écrin au vignoble. Vignes, lavandins, oliviers alternent offrant des vues panoramiques sur les reliefs environnants dont le mont Ventoux. »

Au niveau du territoire communal, on distingue 5 unités paysagères :

- Le Village. Intensité urbaine, vieux village et extensions plus récentes, mélange des styles architecturaux, lieux de vie et espaces publics...
- « Les Plaines ». Plateau agricole et boisements formant la limite Est de l'unité paysagère.
- Les coteaux qui descendent en pente plus ou moins douce vers la plaine de l'Eygues.
- Les vallons du Rieu et du ruisseau de la Moye. Un relief plus « torturé » dessiné par des collines (Gareu, Chevalets, Chabrier...) entre lesquelles circulent des cours d'eau.
- La plaine de l'Eygues, marquée par le linéaire de la rivière (et sa ripisylve) mais aussi par la route départementale n°94.

### 2.3. Analyse écologique

La commune présente des habitats naturels diversifiés propices aux espèces animales et végétales :

- Des espaces boisés formant des continuités écologiques (voir ci-après).
- Un caractère agricole très présent.
- Quelques landes et pelouses sèches, habitats d'intérêt communautaire (prioritaire) Natura 2000.
- Des milieux aquatiques de qualité (l'Eygues en particulier).

En ce qui concerne la flore présente sur le territoire communal, on peut noter deux espèces protégées au niveau régional :

- Le Gnaphale dressé (plante des champs maigre).
- L'Orchis à fleurs lâches (orchidées des prairies humides).

Pour la faune, les espèces remarquables sont les suivantes :

- De nombreuses espèces d'oiseaux protégées notamment l'Autour des Palombes, l'Epervier d'Europe, l'Oedicnème criard ou encore la Linotte mélodieuse, celle-ci classée vulnérable sur la liste rouge de France.
- Des mammifères sont également protégés comme le Castor d'Europe et le Campagnol amphibie, deux espèces liées au cours d'eau.
- Un papillon nocturne protégé au niveau européen : l'Ecaille chinée.
- Un poisson patrimonial : le Toxostome classé quasi menacé sur la liste rouge des poissons d'eau douce de France.

Dernier élément important de l'analyse écologique du territoire, la notion de « continuité écologique ». Ce terme décrit les ensembles et milieux naturels qui facilitent les déplacements des espèces sur la commune. On peut ainsi noter :

- Des espaces forestiers identifiés comme réservoirs de biodiversité et participant à la continuité écologique du territoire.
- Des corridors identifiés le long des boisements et des cours d'eau.
- Les échanges entre le nord et le sud perturbés notamment au sud de la commune (absence de boisement ou de linéaire boisés).

## 2.4. Analyse urbaine

### Histoire de l'urbanisation du village

Le noyau ancien est implanté à la pointe d'un éperon issu de la colline de Gareu. Il s'articule autour d'une motte, lieu d'implantation d'un ancien château fortifié dont il ne reste plus de trace. Une chapelle, datée du XIII<sup>ème</sup> siècle, est cependant toujours en place et a été convertie en temple. Quelques chemins « caladés » (rue en pente pavée) permettent de rejoindre le temple.

Puis, le village s'installe dans la pente au cours de son extension. Le cadastre dit « napoléonien », du XIX<sup>ème</sup> siècle, permet de retrouver les tracés constitutifs de ce noyau, encore très lisibles car peu modifiés. Il est structuré par un réseau viaire qui, comme le tracé du parcellaire, nous montre l'enroulement du bâti autour d'un point central.

Le découpage des parcelles obéit à l'articulation de deux paramètres : le relief et l'espace public (rues et places).

Sur les versants Est et Ouest de l'éperon, lorsque les rues soulignent les courbes de niveaux, le parcellaire est régulier et en lanières. Son orientation devient moins lisible lorsque l'articulation entre les variations du relief, la géométrie de la lanière et la création d'une place devient difficile. Ainsi, sur la crête de l'éperon ou autour de l'église du faubourg, le retournement des parcelles oblige à l'abandon de la lanière pour une forme plus proche du carré. Le bâti reprend la forme concentrique et par là-même matérialise les courbes de niveaux. Chaque maison a ses plus grands côtés mitoyens et est installée dans le sens de la pente. L'ensemble s'appuie sur des remparts, dont il reste des traces par endroit, comme à l'Ouest sur la rue des hauts Barries ; ainsi que sur le « portelle » matérialisant sans doute l'une des portes du bourg castral.

En contrebas de la motte castrale, un autre quartier s'est structuré autour du carrefour des routes venant de Valréas, Venterol et Nyons. Une église y est construite au XVIII<sup>ème</sup> siècle. L'ancien cadastre indique un puits sur la place située devant la porte du bourg castral, lieu de rencontre des populations des deux quartiers. Le faubourg s'étire le long des deux linéaires exposés sur le versant Sud, suivant les deux routes d'accès à la plaine de l'Éygues. L'une de ces routes correspond à la ligne de crête de l'éperon, et ainsi à la ligne de partage des deux grandes directions du parcellaire. Les parcelles, donc le bâti, changent de direction autour de l'église du faubourg, pour s'orienter par rapport à la route.

### Le bâti villageois

D'une manière générale, les bâtiments du village ancien sont des édifices s'élevant sur deux ou trois niveaux, sur un plan parfois en lanière, parfois plus carré pour les plus anciens. Les maisons plus récentes voient leur plus grand côté se développer le long de la rue. Les toitures sont de deux ou d'un seul pan, selon la longueur de la parcelle, avec la ligne de faitage parallèle à la rue ; pour les secteurs bâtis les plus anciens, ces lignes de faitage soulignent les courbes de niveaux et permettent la lecture de la forme du village, centrée autour de son ancienne église. L'inscription du bâti dans la pente offre différents niveaux d'occupation. Les séparations de volumes aux usages différents se font naturellement ; le logis est situé le plus haut possible, quitte à construire quelques marches d'accès à partir de la rue. Le seuil de la maison déborde ainsi sur la rue, et sur l'espace public. Les ouvertures des façades ont été privilégiées sur la voie de desserte, malgré une orientation parfois défavorable. L'agencement des percements en façade varie selon les dates d'édification des bâtiments, ainsi que le statut social des résidents. Les bâtiments les plus modestes sont percés au gré des besoins, alors que d'autres ont leur façade principale composée selon un ordre classique, avec pilastres, corniches, travées régulières, décroissance des ouvertures vers le haut.

### Période contemporaine

Le village s'est développé à partir du noyau villageois initial. Globalement et lorsqu'on observe l'ensemble du développement du village, celui-ci s'est étendu au nord, à l'est et au sud.

Les extensions se sont majoritairement réalisées par lotissements et opérations d'ensembles. Il s'agit de « morceaux » de village qui se sont construits sur de grandes surfaces anciennement agricoles.

Il s'est opéré parallèlement à ce développement, des opérations plus ponctuelles sur des parcelles plus petites concernant 1 ou 2 logements.

Les dernières extensions s'avèrent être de nouveau des opérations d'ensembles de type lotissement.

Ce type de développement a favorisé la maison individuelle et les opérations en impasse. Néanmoins peu à peu ces opérations ont eu tendance à se « densifier » en proposant des parcelles plus réduites que les premières opérations.

Le village contient aujourd'hui encore des espaces non bâtis qui constituent des dents creuses. Ils représentent environ 8 ha sont des secteurs stratégiques pour le développement de la commune.

Les limites de la tache urbaine sont relativement claires au nord et à l'ouest.

## **2.5. Analyse démographique**

Depuis les années 1990, la commune a passé un palier de population à 1000 habitants. En 2013, d'après les dernières données INSEE, la population s'établit à 1167 habitants et continue de progresser. Le dernier relevé de la commune annonce ainsi 1224 habitants. Cette progression est due entièrement à l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune : le solde naturel est négatif sur la dernière période intercensitaire 2008-2013.

En proportion, la population communale est un peu plus jeune que celle de la communauté de communes. Mais moins que la population départementale. Entre 2008 et 2013, on perçoit un léger vieillissement de la population (toutefois moins marqué que dans d'autres territoires d'étude).

La population de 15 ans ou plus est dominée par les retraités (33%). Viennent ensuite les ouvriers (14%), les employés (13%), les professions intermédiaires (10%) et les agriculteurs (10%). Le taux de chômage s'établit à 9,6% en 2013, en augmentation par rapport à 2008 (7,7%). Une situation bien meilleure que celle de la communauté de communes (15,7%) et de la Drôme (13,6%).

Les ménages de Vinsobres se distinguent par la proportion élevée de couples sans enfant (38%), supérieure à celle de la communauté de communes (30%). Cette proportion n'est pas récente puisqu'elle était sensiblement la même en 2008 déjà. Entre 2008 et 2013, on note la diminution des couples avec enfant(s) qui peut s'expliquer par leur départ du foyer familial (études, recherche d'un emploi...) ou par des séparations vu que les ménages d'une personne et les familles monoparentales ont augmenté.

Le parc de logements compte 953 unités réparties en 529 résidences principales (55,4%), 361 résidences secondaires (37,8%) et 64 logements vacants (6,7%).

La taille des résidences principales peut être comparée à la structure des ménages. Parmi celles-ci, on note une forte proportion de logements de grande taille : 42% comptent 5 pièces ou plus, et 34% 4 pièces. Cette situation qui se retrouve dans de nombreux villages de France caractérise un parc de logements homogène, tourné vers des logements de grande taille. Cette situation n'est pas forcément propice à l'accueil de nouveaux habitants, notamment jeunes, qui n'auront pas les moyens financiers, ni les besoins, pour acheter un bien immobilier de cette configuration.

## 2.6. Analyse économique

Les établissements économiques sont en majorité liés à l'agriculture et au commerce (lié au tourisme notamment). La commune compte 312 emplois pour 516 actifs. Ce qui conduit à des déplacements en-dehors de la commune pour aller travailler. Ainsi, 60% des actifs (310 personnes) travaillent à l'extérieur de la commune.

### Situation agricole

Un territoire agricole riche, reconnu par de nombreux classements. L'INAO recense 6 AOC/AOP et 8 IGP sur le territoire communal. Les produits concernés sont : vin, agneau, ail, volaille, miel, huile d'olive, olive, fromage.

C'est la viticulture qui est largement la culture la plus développée. L'AOC Vinsobres (le cru) compte 1387 ha. Les autres appellations de vin représentent 613 ha. On compte 120 viticulteurs ayant une exploitation sur la commune.

Le territoire communal présente des atouts pour l'agriculture :

- Le cru, la bonne réputation du terroir ;
- Les terres et leurs différences d'un quartier à l'autre, le climat ;
- Le cru a aidé à la reprise après la crise ;
- La diversité des productions : olives, lavande ;
- Le tourisme comme complément d'activité.

Pendant, l'agriculture est également exposée à des difficultés :

- Le cru interdit toute construction ;
- Le cru fait monter les prix des terrains ;
- Les difficultés d'installation des jeunes ;
- La difficulté à trouver une stabilité financière ;
- La difficulté à prendre en compte les nombreuses normes.

### Situation touristique

Vinsobres fait partie du territoire de la Drôme Provençale, mise en valeur par un site officiel. Elle s'inscrit ainsi dans un territoire qui propose de nombreuses activités touristiques variées : patrimoine, nature, sport, terroir, etc. Les données et informations présentées ci-après proviennent de l'Office de tourisme du Pays de Nyons et concernent l'ensemble du territoire du Pays de Nyons.

Dans ce contexte touristique, Vinsobres présente des qualités et des atouts :

- La présence d'hébergements d'importance et variés (campings, gîtes, chambres d'hôtes). La commune peut facilement être la « base » de touristes profitant ensuite des activités du Pays de Nyons.
- Le cadre, le vieux village, les restaurants et commerces, le paysage, etc. de la commune offrent des possibilités de visites et de détente.
- Le terroir viticole notamment, les caves, la vente directe, etc. peuvent attirer un public de connaisseurs ou de curieux.
- Le domaine du Sagittaire représente un site touristique et attractif en lui-même du fait des activités et du cadre qu'il propose.

## 2.7. Enjeux pour le PLU

Les éléments de diagnostic décrits précédemment définissent différents enjeux :

- Un contexte législatif à respecter dans le PLU (cf. paragraphe précédent).
- Des enjeux d'aménagement du territoire :
  - Gérer le développement démographique dans le village de Vinsobres
  - Gérer l'urbanisation dispersée des terres agricoles
  - Soutenir l'activité économique
- Des enjeux paysagers :
  - Affirmer et préserver le patrimoine paysager du territoire communal dans ses différentes composantes
  - Protéger les composantes de ce patrimoine, bâties et naturelles
- Des enjeux de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :
  - Préserver les espaces naturels et les continuités écologiques
  - Permettre le développer des exploitations agricoles tout en protégeant les espaces agricoles
  - Protéger le terroir agricole de qualité.
- Des enjeux d'urbanisation liés au développement du village :
  - Mobiliser les dents-creuses du village et limiter les extensions afin de respecter les lois vues précédemment qui imposent de modérer l'artificialisation des terres agricoles et naturelles
  - Conserver les limites urbaines franches à l'Ouest et au Nord, et déterminer les limites urbaines Est et Sud
  - Améliorer et rendre plus lisible le maillage piéton afin de favoriser les déplacements doux, notamment à partir des lieux générateurs de déplacement
  - Intégrer dans le développement les espaces d'équipements publics nécessaires aux habitants : espaces verts, places, parking



### **3. Synthèse des échanges**

À l'issue de la présentation, les personnes présentes ont pu poser des questions ou faire des remarques. La synthèse de ces échanges est retranscrite ci-dessous :

*Quel est le rôle de l'équipe de bureaux d'études dans le PLU ?*

L'équipe qui travaille sur le PLU est composée de bureaux d'études privés aux compétences variées car l'élaboration d'un PLU demande de traiter de nombreuses thématiques : urbanisme, écologie, agriculture, architecture, droit, etc.

L'équipe conduite par le bureau KAX a été choisie à l'issue d'un appel d'offre lancé par la municipalité. Elle a pour rôle de l'aider à élaborer le PLU qui est un document complexe.

*Quelles sont les grandes orientations pour le futur PLU ?*

Les grandes orientations ne sont pas encore décidées. Comme il a été présenté durant la réunion, un premier diagnostic a été réalisé et des enjeux pour le futur du territoire ont été définis. Le travail entre le comité consultatif et les bureaux d'études est en cours à partir de cette base.

*Accueillir de nouveaux habitants paraît intéressant mais quelles activités économiques pourra-t-on leur proposer ?*

Il est vrai que Vinsobres a un caractère de village dortoir (cf. statistiques sur le nombre d'actifs qui travaillent en-dehors de la commune). Cependant, la municipalité prend des mesures pour assurer le fonctionnement de l'épicerie. Elle compte également sur le projet de la Bane qui va permettre l'accueil de plus de ménages jeunes, qui pourront constituer une clientèle plus importante pour les commerces du village.

Par ailleurs, il faut rappeler que c'est la communauté de communes qui a la compétence des zones d'activité depuis début 2017. Ce n'est donc plus la commune qui pourra décider de créer une telle zone sur son territoire. À ce sujet, une personne de l'assistance fait remarquer qu'il n'est pas forcément intéressant d'avoir dans chaque village des zones d'activité vides... une vision à l'échelle intercommunale est nécessaire pour l'économie.

*Le PLU peut-il reprendre le risque inondation ?*

La protection des personnes et des biens contre le risque inondation lié à l'Eygues est géré sur la commune par l'Etat via un document spécifique : le Plan de prévention du risque inondation (PPRi). Ce document constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU.

*Une personne de l'assistance fait remarquer que la « colonne vertébrale verte » identifiée dans le diagnostic comme enjeu paysager et écologique est issue de la volonté des viticulteurs de garder ces boisements pour éviter une extension de la zone de cru.*

Les questions ou remarques liées à l'agriculture ont été nombreuses durant la réunion, parfois plus ou moins liées au PLU. Dans tous les cas cela montre l'importance de cette thématique pour le futur document d'urbanisme. Les sujets abordés ont été les suivants :

- La situation du cru constitue à la fois une richesse et un élément bloquant pour certains agriculteurs qui ne peuvent construire et développer leur exploitation.

- Globalement la zone de cru doit être conservée pour la richesse du terroir. Cependant, des ajustements seront envisagés pour ne pas bloquer la profession. Ce sujet sera à traiter avec les institutions qui ont un droit de regard sur le PLU, notamment la DDT, la chambre d'agriculture et l'INAO.
- La question de la diversification des exploitations agricoles vers le développement d'une activité touristique est évoquée. Un agriculteur précise qu'intégrer une activité touristique dans une exploitation agricole, par exemple la gestion d'un gîte, ne doit pas dépasser 30% du chiffre d'affaire annuel ou 50 000 €/an.
- Un agriculteur fait remarquer que les successions à venir, vu la richesse du terroir, se feront forcément en séparant le foncier de la maison, ce sera trop cher sinon. Le marché immobilier est libre et le PLU ne peut pas influencer sur cette situation. Il s'agit cependant d'une question qui pourrait être traitée au sein de la profession pour que les agriculteurs « sortants » ne vendent pas trop cher leurs habitations.