



VILLENEUVE DE BERG

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

COMMUNE DE VILLENEUVE DE BERG

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

Approuvé par délibération n° 2016 – 0..... du Conseil Municipal le

JUILLET 2016

SOMMAIRE

PRESENTATION DE L'ETUDE	006
PARTIE I : ETAT DES LIEUX	007
CHAPITRE I : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ...	008
I.I.1. Présentation du territoire	008
I.I.1.1. Situation de la commune	008
I.I.1.2. Intercommunalité et supra-communalité	009
I.I.1.2.1. Les compétences obligatoires	009
I.I.1.2.2. Les compétences optionnelles	011
I.I.1.2.3. Les compétences facultatives	011
I.I.1.3. Syndicats intercommunaux	011
I.I.1.4. Le choix de la révision du PLU	012
I.I.2. Histoire et patrimoine de Villeneuve-de-Berg	013
I.I.2.1. Historique de la commune	013
I.I.2.2. Patrimoine historique et architectural	014
I.I.2.2.1. Monuments Historiques	014
I.I.2.2.2. Sites archéologiques	014
I.I.3. Le milieu physique	016
I.I.3.1. Géologie	016
I.I.3.2. Topographie	017
I.I.3.3. Contexte hydrologique	019
I.I.3.4. Milieux naturels	027
I.I.4. Analyse paysagère	032
I.I.4.1. Les grandes trames paysagères	032
I.I.4.2. Les modes de perception	038
I.I.5. Analyse urbaine et analyse de la consommation de l'espace	043
I.I.5.1. Logique d'implantation du bâti	043
I.I.5.2. Analyse de la consommation de l'espace	050
I.I.6. Les réseaux de transport et les déplacements	055
I.I.6.1. Axes de circulation et de desserte	055
I.I.6.2. Accès et stationnement	055
I.I.6.3. Accidentologie	056
I.I.6.4. Transport en commun	056
I.I.6.5. Déplacements doux	056
I.I.6.6. Grands axes de communication	057
I.I.7. Risques et nuisances	058
I.I.7.1. Nuisances	058
I.I.7.2. Risques technologies	058
I.I.7.3. Risques naturels	058
I.I.7.4. Pollutions	059
CHAPITRE II : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ...	060
I.II.1. Population	061
I.II.1.1. Une augmentation rapide de la population	061

I.II.1.2. Un tissu social en mutation.....	063
I.II.1.3. Des ménages plus nombreux et plus petits.....	066
I.II.2. Logement.....	068
I.II.2.1. Des logements de toutes époques et relativement diversifiés.	068
I.II.2.2. Une croissance continue du nombre de résidences ppales ...	069
I.II.2.3. Une vacance immobilière classique	071
I.II.2.4. Des logements de toutes tailles.....	072
I.II.2.5. Des statuts d'occupation variés.....	073
I.II.2.6. Typologie des logements : analyse de l'offre et la demande ...	074
I.II.3. Economie et emploi.....	075
I.II.3.1. Un taux d'activité en consolidation	075
I.II.3.2. Un taux de chômage en stabilisation.....	075
I.II.3.3. Une répartition des actifs équilibrée	076
I.II.3.4. Plusieurs pôles d'attraction.....	076
I.II.3.5. Une répartition des secteurs d'activité déséquilibrée.....	077
I.II.3.6. Activités agricoles.....	078
I.II.3.7. Artisanat et commerces.....	080
I.II.3.8. Tourisme, marchés.....	081
I.II.4. Equipements	083
I.II.4.1. Espaces publics, équipements et services	083
I.II.4.2. Rejets et gestion des déchets	086
I.II.4.3. Réseaux	087
I.II.4.4. Servitudes	088

PARTIE II : PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 089

CHAPITRE I : LES POLITIQUES ET DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE EN AMONT DU PLU ... 090

II.I.1. Le document d'urbanisme applicable avant l'approbation du PLU.....	090
II.I.2. Les politiques supra-communales.....	091
II.I.2.1. Les institutions intercommunales.....	091
II.I.2.2. Les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU.....	091

CHAPITRE II : LE PROJET DE LA COMMUNE ... 094

II.II.1. Les perspectives d'évolution de la commune.....	095
II.II.1.1. Perspectives d'évolution de l'habitat.....	095
II.II.1.1.1. Hypothèses d'évolution démographique	095
II.II.1.1.2. Perspectives d'évolution du parc communal et besoins futurs	097
II.II.1.1.3. Perspectives d'évolution des parties urbanisées	097
II.II.1.2. Perspectives d'évolution de l'économie	100
II.II.1.3. Perspectives d'évolution des parties naturelles.....	101
II.II.2. Les orientations du PLU au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	103
II.II.2.1. Préserver	103
II.II.2.1.1. Préserver les milieux naturels et les paysages (la trame verte et la trame bleue).....	103
II.II.2.1.2. Préserver et valoriser le patrimoine bâti.....	105

II.II.2.1.3. Préserver les activités agricoles	105
II.II.2.1.4. Prendre en compte les risques dans le développement communal	106
II.II.2.2. Développer / Affirmer.....	106
II.II.2.2.1. Développer l’habitat sur la commune en lien avec les orientations du Programme Local de l’Habitat (PLH) dans un principe de développement maîtrisé de la commune	106
II.II.2.2.2. Réaffirmer la place du centre-ville de Villeneuve-de-Berg dans un développement équilibré	108
II.II.2.2.3. Répondre aux besoins en termes de logement en lien avec les orientations du PLH.....	108
II.II.2.2.4. Développer une urbanisation de qualité répondant aux enjeux du 21ème siècle	109
II.II.2.2.5. Pérenniser et développer l’économie de la commune.....	110
II.II.2.2.6. Retraiter la friche industrielle des anciens poulaillers du Plan des Buns	111
II.II.2.3. Renforcer.....	112
II.II.2.3.1. Renforcer les réseaux techniques de la commune ...	112
II.II.2.3.2. Améliorer les circulations et le stationnement sur la commune.....	113
II.II.2.3.3. Maintenir les équipements en place et renforcer l’offre.....	114
II.II.3. Les orientations du PLU au travers du zonage et du règlement.....	116
II.II.3.1. La zone agricole	116
II.II.3.1.1. La zone agricole	116
II.II.3.1.2. Le secteur agricole protégé Ap	117
II.II.3.1.3. Le secteur agricole strict As.....	117
II.II.3.2. Les zones naturelles.....	118
II.II.3.2.1. Les secteurs N et Np	118
II.II.3.2.2. Le secteur Ni.....	120
II.II.3.2.3. Le secteur NL	120
II.II.3.3. Les zones urbaines	121
II.II.3.3.1. Le secteur UA	121
II.II.3.3.2. Le secteur UB	123
II.II.3.3.3. Le secteur UC.....	124
II.II.3.3.4. Le secteur Ueq	125
II.II.3.3.5. Le secteur Uac.....	126
II.II.3.3.6. Le secteur UL	127
II.II.3.3.7. Le secteur Up	128
II.II.3.4. Les zones à urbaniser	128
II.II.3.4.1. Les secteurs AUo	129
II.II.3.4.2. Le secteur AUf	131
II.II.3.5. Les Orientations d’Aménagement et de Programmation	131
II.II.3.5.1. Le secteur des Combettes.....	131
II.II.3.5.2. Le secteur du Chemin-Neuf	136
II.II.3.5.3. Le secteur du Chemin Saint-Jean.....	137
II.II.3.5.4. Le secteur de Gascon.....	137
II.II.3.5.5. Le secteur de Salarment nord.....	137
II.II.3.5.6. Le secteur de Rosettes	137
II.II.3.5.7. Le secteur de Saint-Jean.....	137
II.II.3.6. Les autres dispositions graphiques	137

II.II.3.6.1. Les Espaces Boisés Classés.....	137
II.II.3.6.2. Les emplacements réservés.....	137
II.II.3.6.3. Les secteurs repérés au titre de l'art. L123-1-5-III-2°	140
II.II.3.6.4. Les secteurs repérés au titre de l'art. L123-1-5-II-4°.	141
II.II.3.7. Comparaison entre les objectifs affichés et le zonage du PLU : gestion économe de l'espace.....	141
II.II.3.8. Comparaison entre les objectifs affichés dans le PLH et le zonage du PLU.....	143
II.II.3.9. Objectifs de diminution des émissions gaz à effet de serre....	144
 PARTIE III : INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT.....	 145
 CHAPITRE I : LES IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	 146
III.I.1. Une augmentation des surfaces imperméables	146
III.I.2. Une augmentation du nombre de véhicules automobiles.....	147
III.I.3. Une réduction de la superficie des espaces naturels	148
III.I.3.1. La protection des milieux écologiques majeurs	148
III.I.3.2. La protection des espaces boisés	150
III.I.3.3. La distinction nette entre ville et campagne.....	150
III.I.3.4. La protection des zones agricoles et de leur paysage identitaire	150
III.I.4. Une transformation des paysages.....	152
 CHAPITRE II : LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	 153
III.II.1. La gestion de l'eau	154
III.II.2. La loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement	156
III.II.3. La protection des paysages, milieux et écosystèmes	157
 ANNEXE : Surface par zones et comparaison avec le POS.....	 158
 BILAN	 159

PRESENTATION DE L'ETUDE

La finalité de la présente étude est l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-de-Berg, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment de ses articles L.121-1, L.110 et L.111-1-1.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre des lois Solidarité et renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, qui tendent à répartir le pouvoir décisionnel, en attribuant principalement le pouvoir réglementaire aux autorités régionales tandis que le pouvoir exécutif est rendu aux autorités locales. La procédure remplit également les attentes de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010.

Conformément à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les communes ou leur groupement déterminent dans leur plan local d'urbanisme les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1° *L'équilibre entre :*

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
- b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Ce véritable document d'urbanisme a pour objectif de fournir aux élus un outil d'aménagement foncier visant à déterminer la destination des sols au détour d'un projet politique global et cohérent à l'échelle de la commune. Le territoire est ainsi partagé entre espace urbanisé (zone U), secteurs à urbaniser (zone AU), zones agricoles (A) et naturelles (N). Il respectera les directives de développement durable et de préservation des ressources existantes.

PARTIE I : ETAT DES LIEUX

CHAPITRE I : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PARTIE I : ETAT DES LIEUX

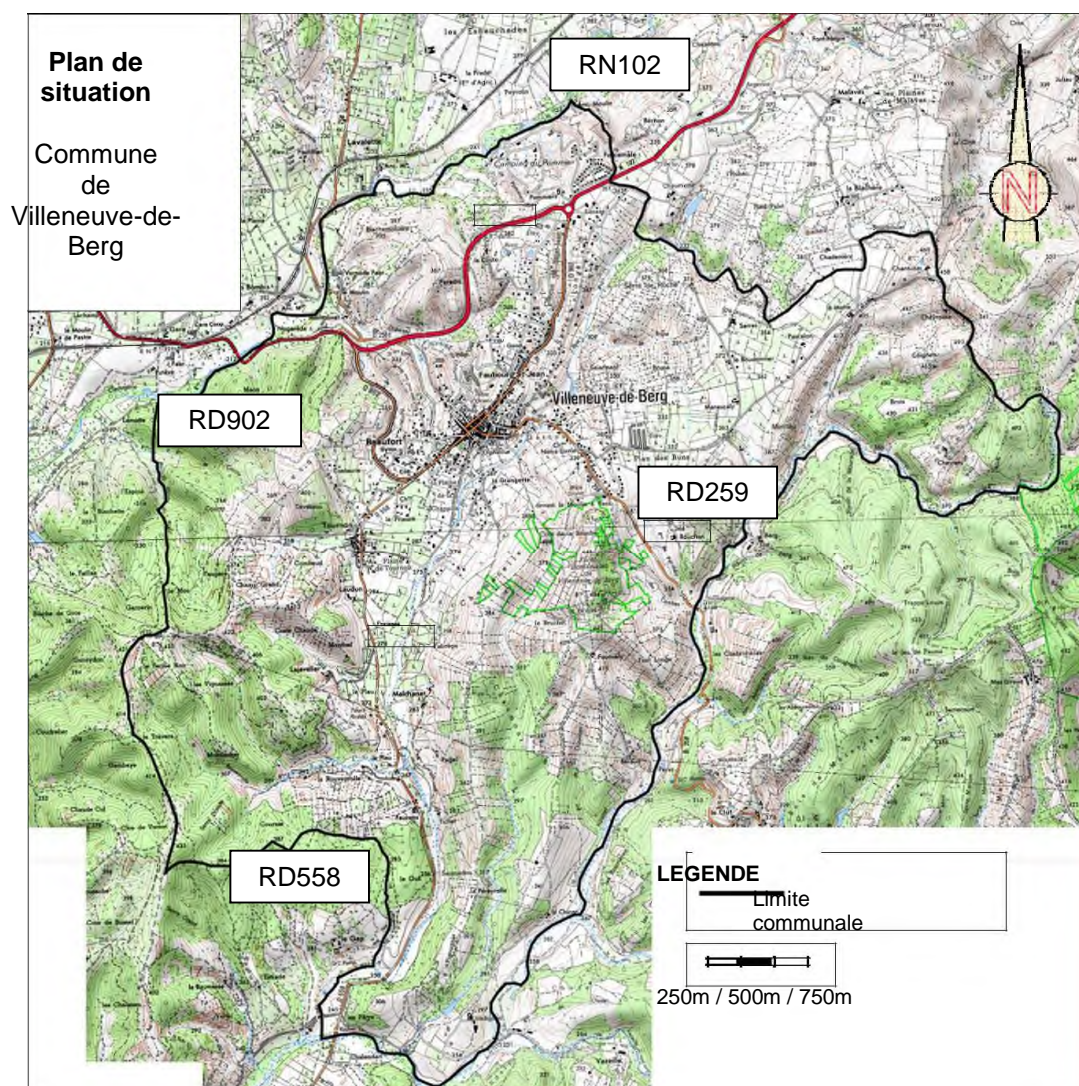
CHAPITRE I : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1.1. Présentation du territoire

I.1.1.1. Situation de la commune :

La commune de Villeneuve-de-Berg se situe au cœur de l'Ardèche méridionale, à 15 km au sud-est d'Aubenas et à 28 km à l'ouest de Montélimar. D'une superficie de 2469 ha, elle est le chef-lieu du canton qui porte son nom et appartient à l'arrondissement de Largentière.

L'accès y est facilité grâce à la desserte d'axes routiers nationaux et départementaux sur la commune (RN102, RD902). La RN102 permet notamment de gagner l'A7 située à 39 km.



Source : d'après cartes IGN n°29380 et 2938^E

I.I.1.2. Intercommunalité et supra-communalité :



La commune de Villeneuve-de-Berg fait partie de la Communauté de Communes Berg & Coiron. Créée en 2004, elle regroupe actuellement 14 communes, soit 8731 habitants en 2007.

I.I.1.2.1. Les compétences obligatoires sont :

Aménagement de l'espace :

- Réflexion sur l'organisation spatiale du territoire. Est d'intérêt communautaire l'élaboration et le suivi d'un SCoT.
- Est d'intérêt communautaire la réflexion sur la place de l'agriculture sur le territoire.
- Entretien et réaménagement, promotion et communication des sentiers de randonnées du territoire. Sont d'intérêt communautaire les sentiers recensés dans « le topoguide des randonnées du pays de Berg » ou inscrits au Plan départemental des itinéraires pédestres de randonnée.
- Etude en vue de la mise en place ultérieure d'un service d'entretien et de réfection de la voirie d'intérêt communautaire.
- Élaboration, évaluation et révision de la charte de développement du territoire du Pays de l'Ardèche méridionale.
- Mise en œuvre de la charte pour le biais de toutes procédures contractuelles à vocation de développement et d'aménagement durable du territoire dans le cadre des programmes ou règlements nationaux, régionaux, départementaux et européens, à l'échelle du Pays de l'Ardèche méridionale.
- Adhésion au Syndicat Mixte du Pays de l'Ardèche Méridionale, qui assure le portage et la mise en œuvre du Contrat de Développement de Pays de Rhône-Alpes (CDPRA) de

l'Ardèche Méridionale, conclut les contrats et négocie les avenants s'y rapportant avec l'État, la Région Rhône-Alpes et le Département de l'Ardèche.

- Etude de programmation, étude de financement pour la construction d'une piscine couverte sur le bassin d'Aubenas (investissement et fonctionnement) ainsi que toutes études connexes qui seraient nécessaires. Validation des étapes esquisse, avant-projet sommaire, et plan de financement de l'opération.

Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté :

- Aménagement, commercialisation, gestion et entretien des zones d'activités d'intérêt communautaire. Sont d'intérêt communautaire les zones d'activités économiques de Lavilledieu (parties dites « ZAC » et « hors-ZAC ») et de « Sausse » à Saint-Jean-le-Centenier.

- Réflexion sur l'implantation d'éoliennes

- Commerce et artisanat : étude, mise en œuvre et suivi d'une procédure O.R.C. (Opération Rurale Collective)

- Recensement des opérateurs ou utilisateurs, et réflexion sur la création des infrastructures destinées à supporter des réseaux de télécommunications et plus particulièrement de l'accès haut débit et de la couverture en téléphonie mobile. • Soutien administratif aux communes dans l'objectif d'une couverture totale du territoire de la communauté de communes de l'Internet à haut débit et de la téléphonie mobile.

- Promotion du tourisme. Sont d'intérêt communautaire :

la détermination d'une politique d'accueil et d'information des touristes et le soutien aux organismes qui s'y engagent,

l'institution de l'Office de Tourisme Berg et Coiron chargé de mettre en œuvre, seul ou en partenariat avec les acteurs intéressés, la politique communautaire du tourisme, à savoir :

la promotion des activités touristiques du territoire, en direction des territoires extérieurs et sur le territoire, en coordination avec l'Agence Départementale du Tourisme et le Comité Régional du Tourisme,

les actions de soutien aux projets de développement, commercialisation et de mise en marché de l'offre touristique du territoire, telles que :

l'information et la communication des animations rayonnant sur le territoire de Berg et Coiron,

la gestion et le développement d'une centrale de réservation.

- Etudes et actions de développement en matière informatique et des nouvelles technologies de l'information et de la communication, sensibilisation et initiation de la population à l'informatique et aux multimédias. Est d'intérêt communautaire la gestion du centre multimédia intercommunal.

- Gestion de pépinières d'entreprises d'intérêt supra-communautaire.

I.I.1.2.2. Les compétences optionnelles sont :

Politique du logement et du cadre de vie :

- Amélioration du logement et de l'habitat à l'échelle de la communauté de communes. Sont d'intérêt communautaire l'étude, la mise en œuvre et le suivi d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) et la mise en œuvre d'un PLH (Programme Local de l'Habitat).

Action sociale d'intérêt communautaire :

- Est d'intérêt communautaire la redistribution de denrées alimentaires aux personnes démunies du territoire.
- Amélioration des modes de garde de la petite enfance. Sont d'intérêt communautaire l'étude, la création et la gestion de crèches/halte-garderie, d'un Relais d'Assistantes Maternelles et la mise en place et la coordination d'un « contrat enfance ».
- Etude et gestion de services à la personne. Sont d'intérêt communautaire les services de portage de repas à domicile et de transport à la demande.
- Amélioration de l'offre d'activité pour l'enfance et la jeunesse. Sont d'intérêt communautaire la gestion des centres de loisirs de Villeneuve-de-Berg et Lavilledieu, la mise en place et la coordination d'un Contrat Educatif Local et d'un Contrat Temps Libre.

I.I.1.2.3. Les compétences facultatives sont :

Protection et mise en valeur de l'environnement :

- Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés.
- Promotion du patrimoine par l'intermédiaire d'outils existants (signalétique et plaquettes). Sont d'intérêt communautaire la diffusion et la réédition des outils de promotion suivants : « le circuit des basaltes », « le topoguide des randonnées du pays de Berg », « le plateau du Coiron » (édition Guides du patrimoine naturel de la région Rhône-Alpes) et « le pays de Villeneuve-de-Berg » (SIVOM Olivier de Serres - Grèze) ainsi que la participation à la démarche Pays d'Art et d'Histoire.
- Contrôle de la conception, de la réalisation et du fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectifs.
- Entretien des cours d'eau. Sont d'intérêt communautaire les études et travaux d'intérêt général qui visent à :
 - Favoriser l'écoulement et la régulation de l'eau par la restauration et l'entretien du lit, des berges, de la végétation des rives ;
 - Promouvoir et améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques.

I.I.1.3. Syndicats intercommunaux :

Villeneuve-de-Berg est membre des coopérations intercommunales suivantes :

- le SIDOMSA : le Syndicat Intercommunal de Destruction des Ordures Ménagères du Secteur d'Aubenas ;
- le SIVOM Olivier de Serres : ce Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple a trois degrés de compétences :
 - La production et la distribution d'eau potable ;
 - L'électricité et le gaz ;
 - L'habilitation en matière d'études et de réalisation de travaux d'assainissement collectif.

I.I.1.4. Le choix de la révision du PLU :

La commune de Villeneuve-de-Berg dispose actuellement d'un POS, qui a été approuvée le 19 novembre 1985 (révisé en 1993, 2005 et 2009 ; modifié en 1988, 2003 et 2009).

Par délibération du 17 décembre 2007, le Conseil Municipal a décidé d'engager l'élaboration de Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) et de la loi Urbanisme et Habitat (U.H.).

En effet, plusieurs éléments incitent à la révision du POS :

- ce document ne correspond plus aux besoins de la commune, ce qui l'incite à engager cette procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ;
- la commune souhaite mettre en place un dispositif approprié à la sauvegarde et à la valorisation du patrimoine architectural : une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) devenue Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) aujourd'hui ;
- enfin, elle veut procéder à la réalisation d'une extension de son centre-ville sur le secteur des Combettes par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les PLU respectent les principes énoncés aux articles L. 110, L. 111-1-1 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

PARTIE I : ETAT DES LIEUX

CHAPITRE I : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1.2. Histoire et patrimoine de Villeneuve-de-Berg

I.1.2.1. Historique de la commune :

A l'origine de la création de Villeneuve-de-Berg, demeure une exploitation agricole éloignée du monastère appelée « grange de Berg ». Située sur le territoire actuel de la commune, elle dépend dès le XIIème siècle (et peut-être bien avant) de l'abbaye cistercienne de Mazan. Le contexte de l'époque, et notamment le pillage de la grange cistercienne, conduit l'abbaye à requérir la protection du roi de France, Philippe III le Hardi. Suite au passage sous domination capétienne du Languedoc oriental (ou méditerranéen), les capétiens y trouvent alors l'opportunité de faire pénétrer leur influence dans les principautés du Midi. C'est ainsi que le 12 et le 25 novembre 1284, Falcon, abbé du monastère cistercien de Mazan et le Sénéchal de Beaucaire, représentant du roi, signèrent devant notaire une charte de paréage, concrétisant la fondation en pays de Berg d'une Ville Neuve, en co-seigneurie.

La ville nouvelle est implantée sur un site présentant de nombreux atouts :

- une situation à la croisée des axes de circulation,
- une position de belvédère,
- la proximité immédiate du cours d'eau de l'Ibie,
- le voisinage des terres agricoles du vallon et de la plaine de l'Ibie.

La bastide royale assure les fonctions princières, religieuses, administratives, hôtelières, commerçantes et résidentielles. Elle est inscrite au cœur d'une enceinte destinée à assurer sa défense. La bastide s'organise autour de deux axes en croix et d'une voie qui vient ceinturer l'enceinte de la ville nouvelle. Les places centrales ou monumentales ainsi que les halles sont reléguées à l'extérieur de la bastide, sur les portes principales.

Des faubourgs se sont ensuite développés sur le réseau de voies de communication environnant.

Au cours de la Guerre de Cent Ans, les remparts sont prolongés et haussés pour protéger la cité des bandes de pillards.

Au XVIIIe siècle, le schéma urbain de Villeneuve-de-Berg fut bouleversé par la modernisation du réseau routier qui abandonna le tracé des itinéraires médiévaux. La Grand'Rue, auparavant voie principale parcourant la commune d'est en ouest, fut abandonnée au profit d'un axe nord-sud qui fit disparaître ce qui restait de l'ancien fort. A la même époque, l'église est agrandie et des hôtels particuliers sont créés, donnant à la ville l'aspect que l'on connaît aujourd'hui.



XIII ème



XVIII ème
(Cadastre napoléonien 1813)

Source : Etude de l'AVAP, Atelier L'Espace d'un Instant, G. Pillard

L'histoire de Villeneuve-de-Berg est marquée par des personnalités importantes telles que :

- Jean de Serres, élève de Calvin à Genève, pasteur, historiographe d'Henri IV ;
- Olivier de Serres : connu sous le nom de « 1^{er} agronome de France », il est l'auteur du « Théâtre d'Agriculture et Mesnage des Champs » au sein duquel il livre le résultat de ses recherches sur l'étude de la vie rurale s'appuyant sur l'expérimentation et la pratique ;
- le villeneuvois Antoine Court qui, lorsque la religion protestante devient clandestine en 1670, réorganise les églises réformées. Il émigre à Lausanne où il deviendra, auprès des souverains européens, le porte-parole des protestants français. Il sera le formateur des pasteurs du « Désert ».

I.1.2.2. Patrimoine historique et architectural :

I.1.2.2.1. Monuments Historiques :

De nombreux monuments historiques ont été classés ou inscrits sur la commune. Il s'agit de :

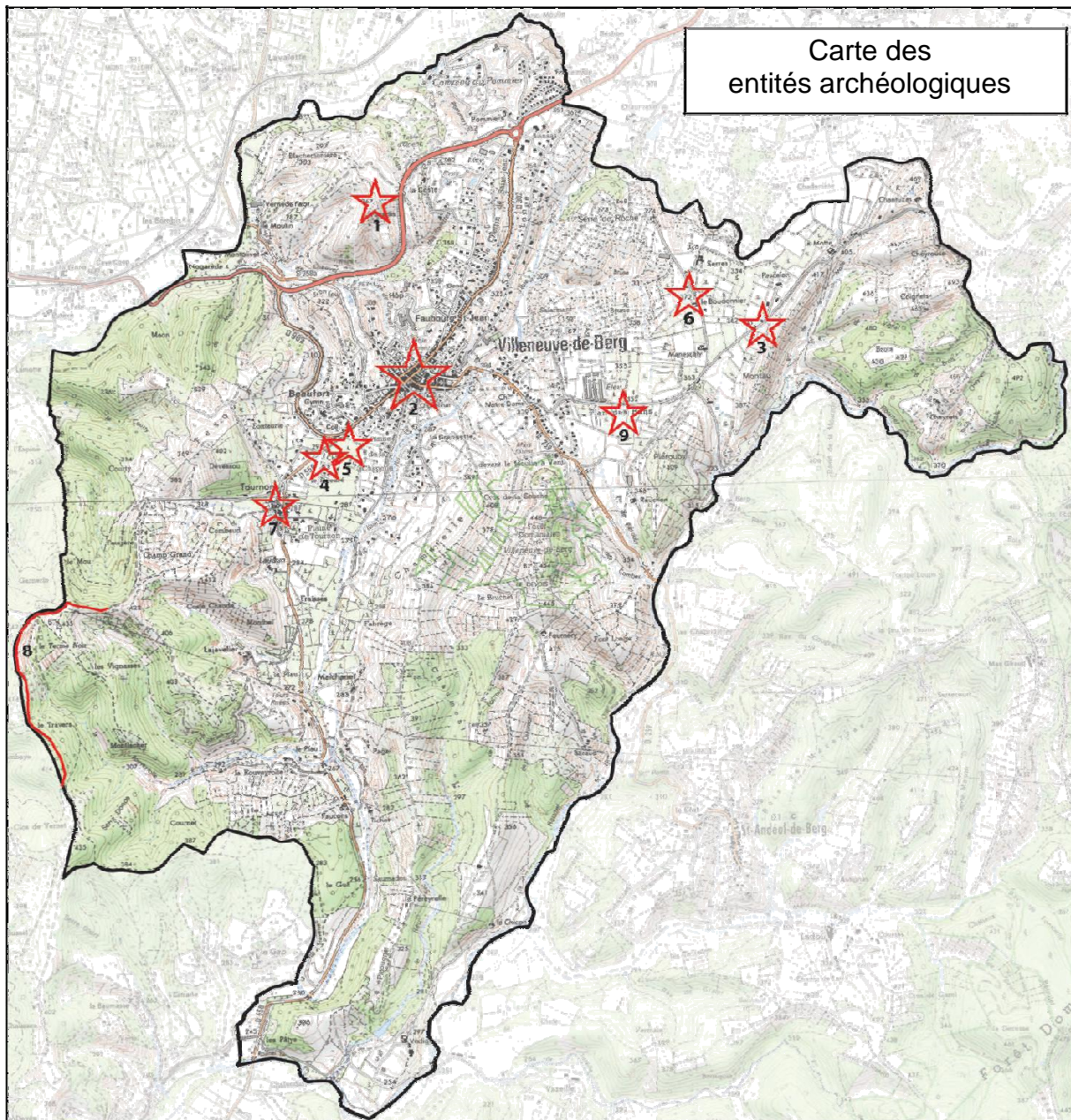
- la maison d'Olivier de Serres, située Grand'Rue, abrite une statue de la vierge dans une niche de pierre, classée en 1927 ;
- l'hôtel Barruel, dans la Grand'Rue, a été inscrit aux monuments historiques en 1981 ;
- l'hôtel du Sénéchal, rue Saint-Louis, inscrit en 1932 ;
- une Maison ancienne (XIV^e siècle), rue Saint-Luc, inscrite en 1941 ;
- la Porte dite de l'Hôpital, inscrite en 1941 ;
- la Gendarmerie (XVII^e siècle), où la rampe en fer forgé et le balcon en fer forgé ont été inscrits en 1931.

I.1.2.2.2. Sites archéologiques :

La commune recense également de nombreux sites archéologiques répertoriés dans la carte ci-dessous :

- Paradis : autel gallo-romain et chapelle moyenâgeuse ;
- Bourg : ville, enceinte urbaine, tours, portes, église, cimetière (moyen-âge) ;
- Pascalon : sépulture gallo-romaine ;
- Le Prieuré : occupation gallo-romaine ;
- Le Prieuré : occupation gallo-romaine ;
- Le Boudonnier : occupation gallo-romaine ;
- Tournon : Eglise moyenâgeuse ;

- Route Royale ;
- Plan des Buns : habitat, occupation (néolithique).



Sour
ce : DRAC Rhône-Alpes,
service régional d'archéologie, janvier 2008

PARTIE I : ETAT DES LIEUX

CHAPITRE I : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1.3. Le milieu physique

I.1.3.1. Géologie :

La région géologique de Villeneuve-de-Berg appartient à la bordure vivaro-cévenole du Massif Central, entre les contreforts du vousseir oriental du Massif Central et les abords de la vallée du Rhône. Il s'agit également de la zone de transition entre Bas-Vivarais (« basse Ardèche ») et Haut-Vivarais (« haute Ardèche »).

Le territoire sur lequel se situe la commune, a enregistré la presque totalité des événements qui ont affecté le sud-est de la France. Il en résulte un relief assez contrasté. Villeneuve-de-Berg est localisé sur un vaste plateau bordé par de nombreux massifs. En retrait, le paysage est dominé à l'ouest par les arrêtes rocheuses escarpées des Cévennes et par le plateau basaltique du Coiron au nord. Sur le territoire communal, le paysage est marqué par la présence de la Montagne de Berg au sud et des premières falaises du plateau de Rochecolombe à l'ouest. Au pied de ces reliefs s'étendent de vastes terrains sédimentaires.

La géologie homogène de Villeneuve-de-Berg est essentiellement constituée de marnes et de calcaires.

Description des terrains :*

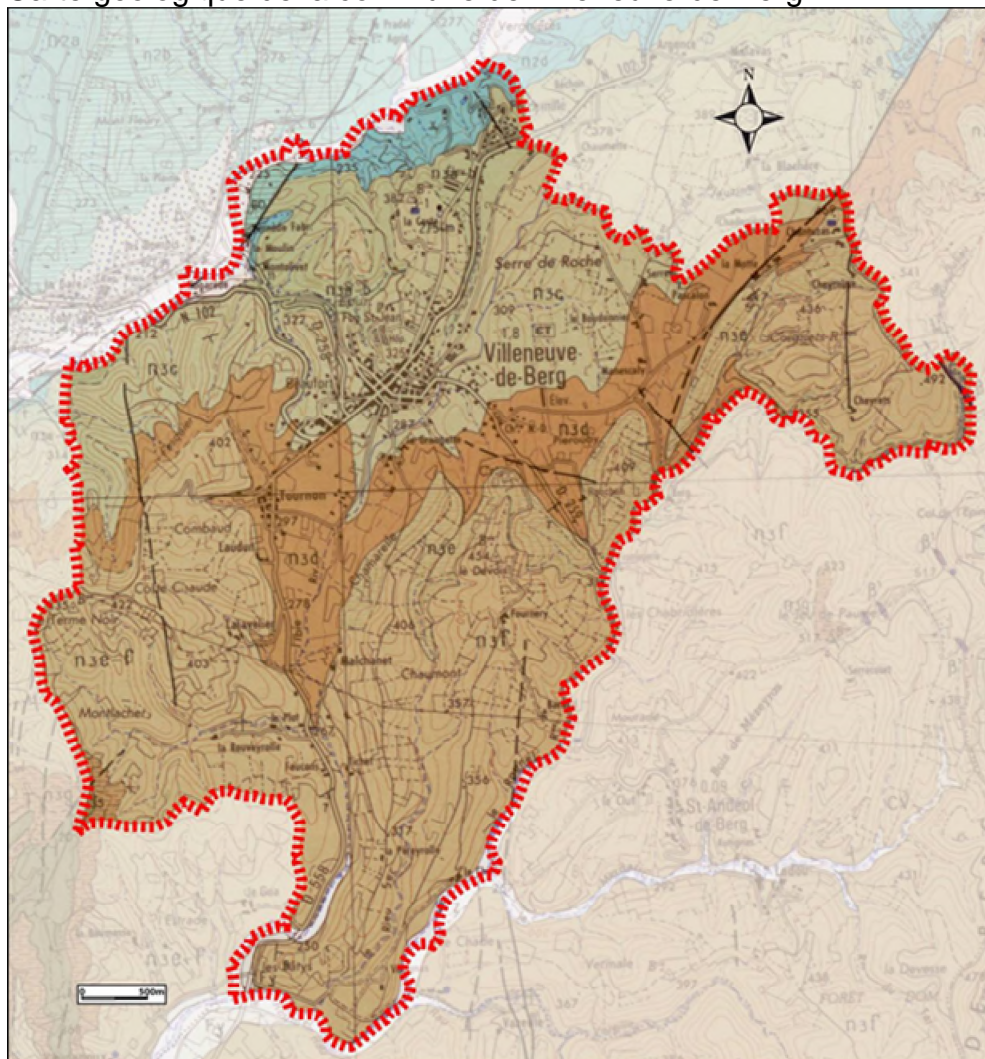
Formation de sols sédimentaires secondaires (crétacé) :

Ils regroupent la quasi-totalité des sols de la commune de Villeneuve-de-Berg. Ce sont pour la plupart des sols calcaires et marneux présentant des variations de composition suivant leurs dates d'apparition. On observe ainsi des marnes et bancs calcaires en alternance (n2), des marnes et faisceaux de bancs (n3), ainsi qu'une succession d'alternances régulières à gros bancs calcaréo-argileux (n4a).

Formation superficielle (quaternaire) :

Ces formations sont principalement représentées sur la commune par des alluvions au sein de la vallée de l'Ibie et de la Claduègne. Des alluvions anciennes (Fy) forment les sols de la vallée de l'Ibie. Elles sont constituées de sables argileux hétérométriques à passées de galets calcaires, et viennent des basses terrasses. Des alluvions plus récentes (Fz) se trouvent actuellement dans la vallée de la Claduègne (galets basaltiques et calcaires) et dans le lit mineur de la vallée de l'Ibie (calcaires).

Carte géologique de la commune de Villeneuve-de-Berg :



Source : <http://infoterre.brgm.fr>

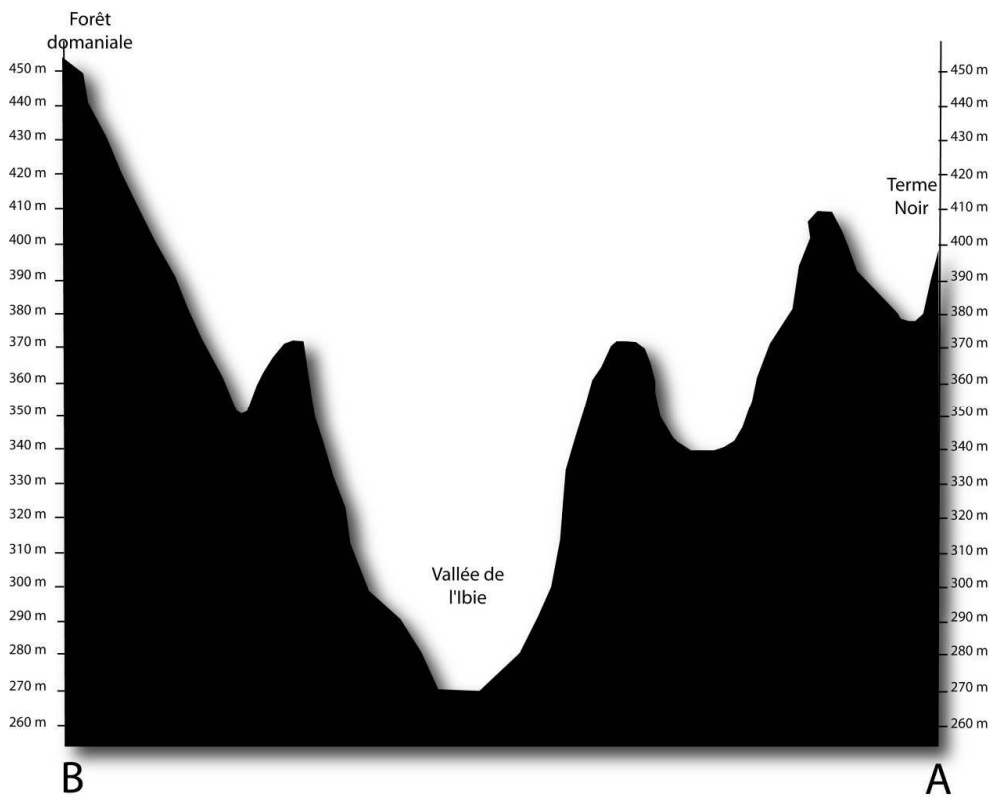
I.1.3.2. Topographie :

Villeneuve-de-Berg est une grande commune de 2.469 ha située au sud du département de l'Ardèche. Elle se localise à mi-chemin entre la vallée du Rhône et Aubenas, entre le plateau du Coiron et la Montagne de Berg. Elle est située sur la bordure vivaro-cévenole du Massif Central.

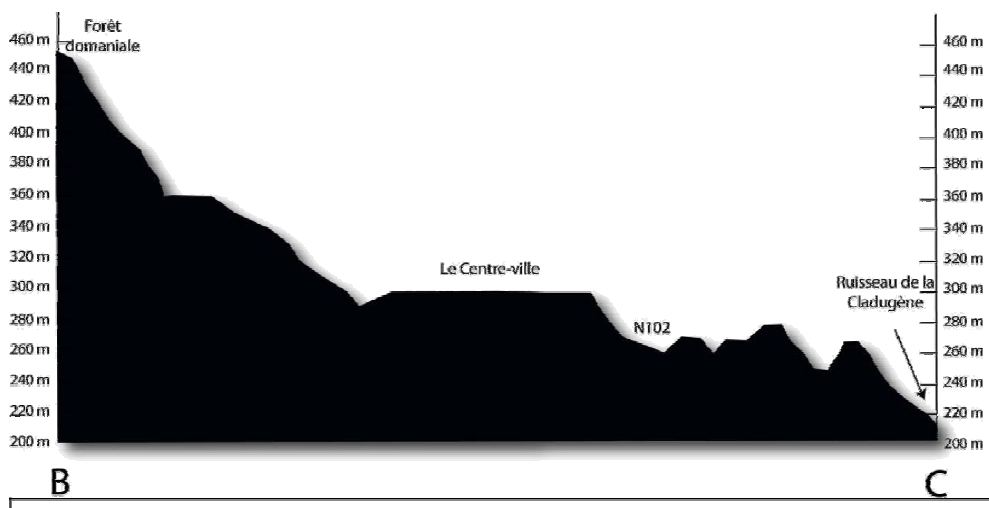
Le territoire de Villeneuve-de-Berg appartient à un vaste plateau creusé par de nombreuses vallées et bordé par de nombreux massifs qui composent le paysage lointain de la commune : le plateau basaltique du Coiron au nord, le massif des Cévennes et les premières falaises du plateau de Rochecolombe à l'ouest, et la Montagne de Berg au sud.

Ces deux dernières dessinent partiellement le relief de la commune qui se constitue de multiples monts entaillés par la rivière de l'Ibie au centre du territoire, le ruisseau de la Claduègne au nord et le ruisseau de Rounel au sud. L'ensemble de ces massifs est orienté nord-sud. Le paysage est donc constitué d'une succession de monts et de creux derrière lesquels se dresse de manière constante le relief du Massif Central et de la Haute Ardèche. Derrière la Montagne de Berg, la plaine d'Alba-La-Romaine s'ouvre en direction du Rhône au nord-est de la commune.

L'altitude varie de 200 m (au nord de la commune au bord du ruisseau de la Claduègne) à 493 m (au nord-est de la commune sur la Montagne de Berg). Le dénivelé (300 m) se traduit par des pentes importantes sur la majorité du territoire communal. C'est sur les secteurs aux pentes les plus faibles (inférieures à 10%), situés au bord de la rivière de l'Ibie, que s'est implanté le bourg de la commune.

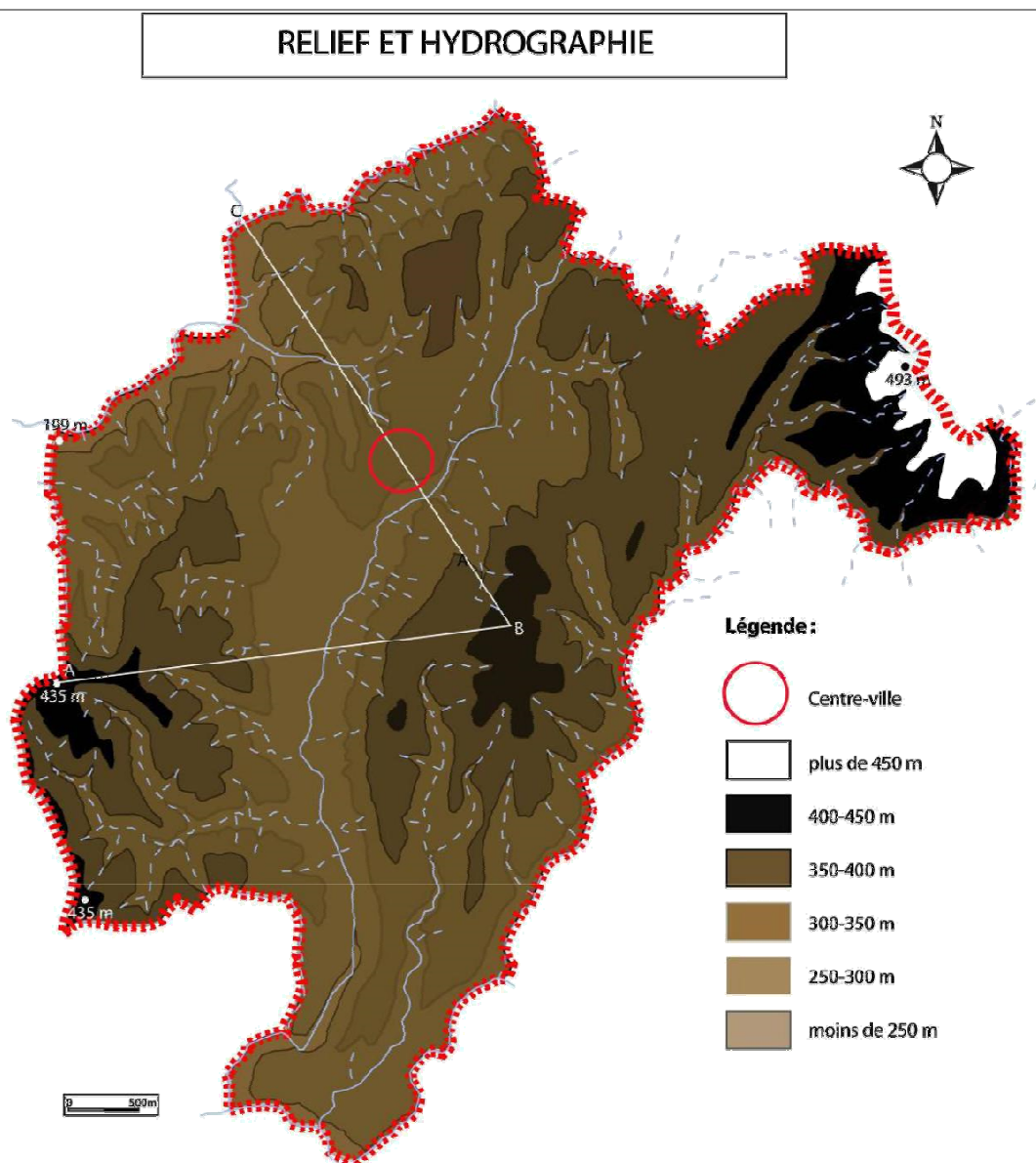


Coupe topographique n°1 : La vallée de l'Ibie ainsi que de nombreuses vallées perchées sont encaissées dans le relief. Plus loin, les vallées perchées finissent par rejoindre la vallée principale : le dénivelé est important.



Coupe topographique n°2 : La forêt domaniale de Villeneuve-de-Berg profite d'une position en surplomb de la vallée. Le bourg est situé sur un léger replat avant la vallée du Claduègne.

I.1.3.3. Contexte hydrologique :



Villeneuve-de-Berg dispose d'un important réseau hydrographique constitué de nombreux ruisseaux temporaires. En effet, le régime des cours d'eau peut être qualifié de type méditerranéen, bien qu'il soit tempéré par les pluies océaniques. Ce type de réseau présente un régime très irrégulier : les cours d'eau sont presque secs en été mais connaissent des hautes eaux en saison froide. De ce fait, le territoire est soumis à un risque d'inondation. Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) est actuellement en cours de réflexion.

L'ensemble du réseau hydrographique de Villeneuve-de-Berg appartient au bassin rhodanien. Il peut toutefois être scindé en trois sous bassins versants :

- le sous bassin versant du Claduègne au nord de la commune. Ce ruisseau prend sa source dans la commune de Saint-Gineys-en-Coiron. Sur la commune, il est alimenté de nombreux cours d'eau temporaires et par le ruisseau permanent de Chauvel. Il constitue la limite administrative avec la commune de Saint-Jean-le-Centenier. Le ruisseau de la Claduègne est un affluent de la rivière de l'Auzon dont la confluence se situe dans la commune de Saint-Germain. Cette rivière rejoint ensuite l'Ardèche à hauteur des

communes de Lanas et de Saint-Maurice-d'Ardèche puis se jette dans le Rhône à Pont-Saint-Esprit.

- le sous bassin versant de l'Ibie au centre. Ce ruisseau qui évolue en rivière, prend sa source sur le territoire de Villeneuve-de-Berg et traverse la commune en son centre. Elle draine la Montagne de Berg puis rejoint l'Ardèche à Vallon-Pont-d'Arc.
- le sous bassin versant du Rounel au sud. Le ruisseau du Rounel est un affluent de l'Ibie. Il se jette dans la rivière à l'extrême sud de la commune, en amont du hameau de Vaudanoux (commune de Rochecolombe). Ce ruisseau constitue la limite communale avec les communes de Saint-Maurice-d'Ibie et Valvignères.

L'ensemble du réseau hydrographique de la commune a été représenté au sein du tableau synoptique ci-dessous.

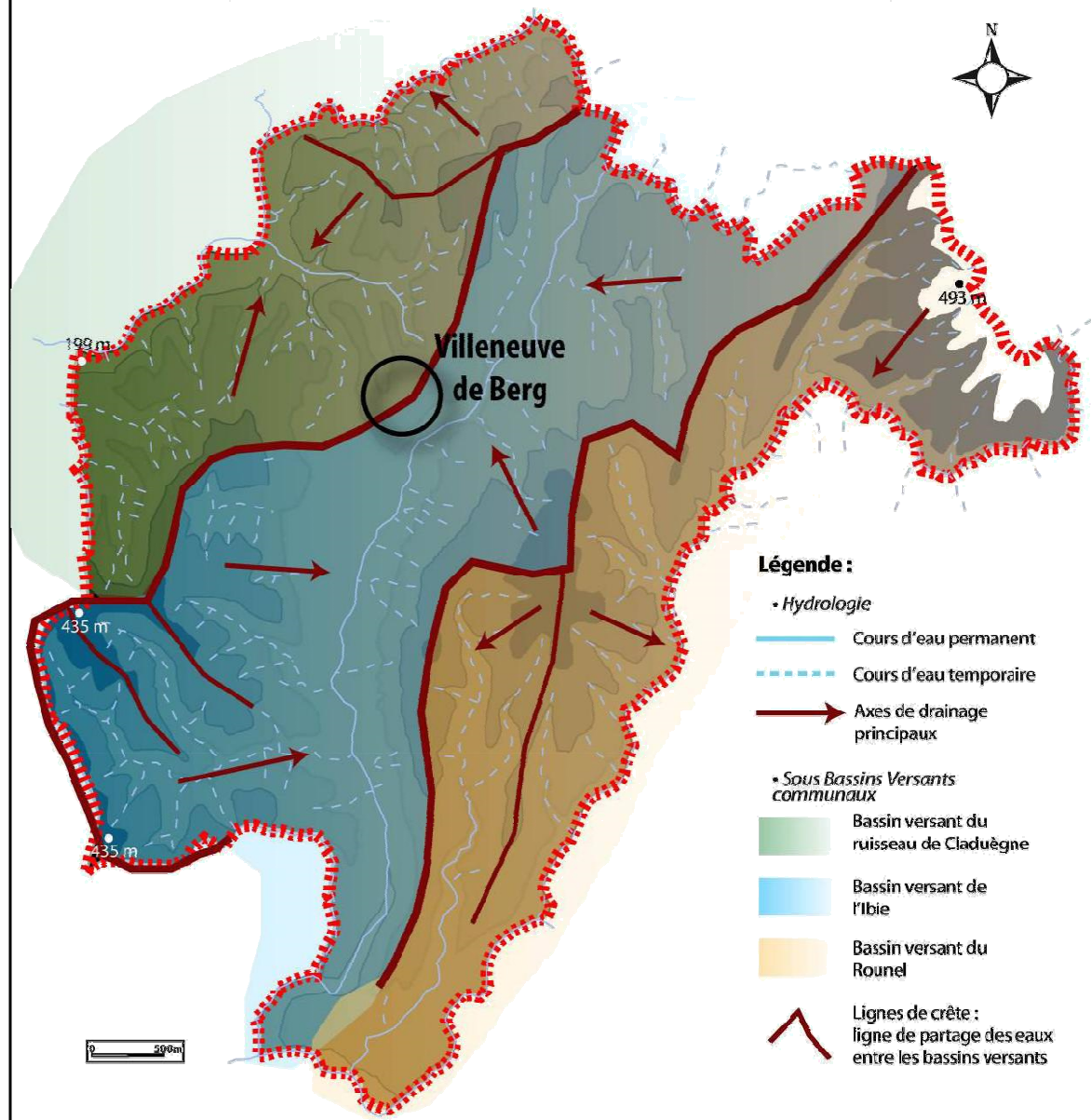
L'histoire géologique et géomorphologique de la commune a contribué à la formation de vallées et de vallons encaissés sur l'ensemble du territoire communal. 26 ruisseaux sont recensés à Villeneuve-de-Berg. Ces vallons présentent généralement des pentes moyennes et régulières.

Du fait de sa position de tête du bassin rhodanien, la commune dispose d'une responsabilité importante en matière de qualité des eaux.

Hiérarchisation du réseau hydrographique de Villeneuve-de-Berg :

	Ruisseau de Béchon	Ruisseau de la Claduègne	Rivière de l'Auzon	Rivière de l'Ardèche	Fleuve du Rhône
	Ruisseau des Pommiers				
	Ruisseau de la Coste				
Ruisseau de Fontaurie	Ruisseau de Chauvel				
Ruisseau des Rozettes					
Ruisseau de Maon					
Ruisseau du Moure du Prieur	Ruisseau de Ciarty				
Ruisseau de Courty					
		Ruisseau de Plauzine	Rivière de l'Ilbie		
		Ruisseau de Brune			
		Ruisseau de Rouveyrolle			
		Ruisseau La Traverse			
	Ruisseau de Juliau	Ruisseau Le Rounel	Rivière de l'Ilbie		
	Ruisseau de Cheyrets				
	Ruisseau de Brots				
Ruisseau de Vignal	Ruisseau de la Motte				
	Ruisseau de Piérouby				
	Ruisseau des Combes				
	Ruisseau de Chaumont				
Ruisseau de Fournéry	Ruisseau Le Rieu Sec				

Carte hydrographique de la commune de Villeneuve de Berg



Aspect qualitatif :

L'eau s'écoulant sur la commune fait l'objet d'un suivi par le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée. Les contrôles effectués à l'échelle des sous bassins versants et des masses d'eau permettent d'établir la qualité des eaux à diverses échelles.

Villeneuve-de-Berg appartient ainsi à l'ensemble appelé « formations sédimentaires variées de la bordure cévenole (Ardèche, Gard) et alluvions de la Cèze à Saint-Ambroix ». L'état quantitatif de la masse d'eau a été jugé bon en 2009 et l'objectif de bon état est fixé à l'horizon 2015. Son état chimique a également été jugé de bonne qualité.

La qualité des cours d'eau de la commune a également pu être évaluée au niveau de trois cours d'eau : la rivière de l'Ibie, le ruisseau du Rounel et le ruisseau de la Claduègne via la qualité de la rivière de l'Auzon.

Il apparaît que le Rounel et l'Ibie présentent tous deux un bon état écologique et chimique. L'objectif de bon état de ces cours d'eau est fixé à 2015.

Les relevés effectués dans la rivière de l'Auzon indiquent une qualité écologique moyenne et un bon état chimique. L'analyse révèle une dégradation morphologique des milieux.

Toutefois, des données détaillées prélevées à hauteur de Saint-Germain en 2009 permettent d'affirmer que l'Auzon et son affluent la Claduègne sont de bonne qualité.

FORMATIONS SEDIMENTAIRES VARIEES DE LA BORDURE CEVENOLE (ARDECHE, GARD) ET ALLUVIONS DE LA CEZE A ST AMBROIX						
GENERALITES						
Code : FRDG507			Département(s) : 07, 30			
Superficie à l'affleurement (km ²) : 1788.0			Région(s) : LR, RA			
Superficie sous couverture (km ²) : 60.0			Type : Imperméable localement aquifère			
OBJECTIFS ET CARACTERISTIQUES DE LA MASSE D'EAU SOUTERRAINE ET DE SES SECTEURS						
N° *	SECTEURS	ETAT QUANTITATIF		ETAT CHIMIQUE		MOTIFS DU REPORT
		2009	OBJ. BE	2009TEND.	OBJ. BE	PARAMETRES
A	Alluvions Cèze à Saint-Ambroix	●		●	●	
B	Grès Trias ardéchois	●		●	●	
T	Formations sédimentaires variées de la bordure cévenole (Ardèche, Gard) et alluvions de la Cèze à St	●	2015	●	●	2015

* Le secteur T correspond à la masse d'eau globale.

ARDECHE									
Code du sous-bassin : AG_14_01									
Superficie (km ²) : 1424.3									
Département(s) : 07, 30, 84									
Région(s) : LR, PACA, RA									
CARACTERISTIQUES DES MASSES D'EAU COURS D'EAU DU SOUS-BASSIN									
N°	MASSES D'EAU NOMS	STATUTS	ETAT ECOLOGIQUE			ETAT CHIMIQUE		MOTIFS DU REPORT PARAMETRES	
			2009	NR NQE	OBJ. BE	2009	OBJ. BE		
FRDR412	L'Ibie	MEN	②		2015	③	2015		
FRDR10620	Ruisseau le rounel	MEN	②		2015	②	2015		
FRDR11447	Rivière l'auzon	MEN	①		2021	②	2015	morphologie	

LEGENDE :

état écologique : ● -> très bon ● -> bon ● -> moyen ● -> médiocre ● -> mauvais
 ● -> pas de données

● -> Non respect des Normes de Qualité Environnementales

état chimique : ● -> bon ● -> pas bon ● -> pas de données

niveau de confiance de l'état évalué : ① -> faible ② -> moyen ③ -> fort

objectif bon état : ? -> à préciser 20XX -> objectif moins strict

source : SDAGE Rhône-Méditerranée

**Fiche état des eaux : L'Auzon à Saint Germain
(code station : 06820465)**

État des eaux de la station

État des eaux de la station

Années	Bilan de l'oxygène	Température	Intrants	Acidification	Salinité	Polluants spécifiques	Invertébrés benthiques	Diatomées	Poissons	Hydromorphologie	ÉTAT ÉCOLOGIQUE	POTENTIEL ÉCOLOGIQUE	ÉTAT CHIMIQUE
2009	TB	NC	TB	TB	?		TB				B		

**Fiche état des eaux : Ibie à Lagorce
(code station : 06115080)**

État des eaux de la station

État des eaux de la station

Années	Bilan de l'oxygène	Température	Intrants	Acidification	Salinité	Polluants spécifiques	Invertébrés benthiques	Diatomées	Poissons	Hydromorphologie	ÉTAT ÉCOLOGIQUE	POTENTIEL ÉCOLOGIQUE	ÉTAT CHIMIQUE
2009	TB	NC	TB	TB	?		TB	TB			B		
2008	TB	NC	TB	TB	?	B	TB	TB			B		B
2007	B	NC	TB	TB	?		TB	TB			B		

Légende

État écologique

TB	Très bon état
B	Bon état
MOY	État moyen
MÉD	État médiocre
MAUV	État mauvais
?	État indéterminé : absence actuelle de limites de classes pour le paramètre considéré ou absence actuelle de référence pour le type considéré (biologie). Pour les diatomées, la classe d'état affichée sera "indéterminé" si l'indice est calculé avec une version de la norme différente de celle de 2007 (Norme AFNOR NF T 90-354)
NC	Non Concerné
	Absence ou insuffisance de données

État chimique

B	Bon état
MAUV	Non atteinte du bon état
?	Information insuffisante pour attribuer un état
	Absence de données

Source : SDAGE Rhône-Méditerranée

Aspect quantitatif :

Aucune donnée n'est disponible à l'échelle de la commune.

Délimitation du bassin versant naturel – Eaux pluviales :

L'ensemble de la commune de Villeneuve-de-Berg appartient au bassin versant du Rhône.

L'orientation des sous bassins versants qui commandent l'écoulement naturel des eaux alimente les 26 ruisseaux qui prennent leur source à Villeneuve-de-Berg.

Les ruisseaux appartenant au sous bassin versant de la Claduègne s'écoulent vers le nord-ouest pour rejoindre le ruisseau puis l'Auzon.

Les ruisseaux alimentant le ruisseau du Rounel et la rivière de l'Ibie s'écoulent vers le sud-ouest pour se jeter dans la rivière.

Les deux rivières constituent des affluents de l'Ardèche, elle-même affluent du Rhône.

Les Monts du Devois et le Piérouby constituent la ligne de partage des eaux entre le sous bassin versant de l'Ibie et du Rounel.

Le bourg de Villeneuve-de-Berg est situé sur une seconde ligne de crête qui constitue la ligne de partage des eaux entre le bassin versant de l'Ibie et de la Claduègne.

La commune est sujette au ruissellement des eaux pluviales et au risque d'inondation et de coulées de boues en raison de son relief et des pentes qui favorisent un ruissellement accentué.

Contrats de rivières :

La commune n'est répertoriée dans aucun contrat de rivière.

Le SDAGE Rhône-Méditerranée :

La zone d'étude se situe dans le bassin Rhône-Méditerranée qui a fait l'objet d'un SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) dont les travaux d'élaboration ont été engagés en 2004. Ce document a été adopté par le comité de bassin et approuvé par le préfet coordonnateur de bassin en novembre 2009. Le PLU de la commune doit être compatible avec le SDAGE.

Le SDAGE élaboré en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, a pour ambition, à travers la gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, de contribuer à promouvoir un développement social et économique durable. Ses orientations sont déclinées de la façon suivante :

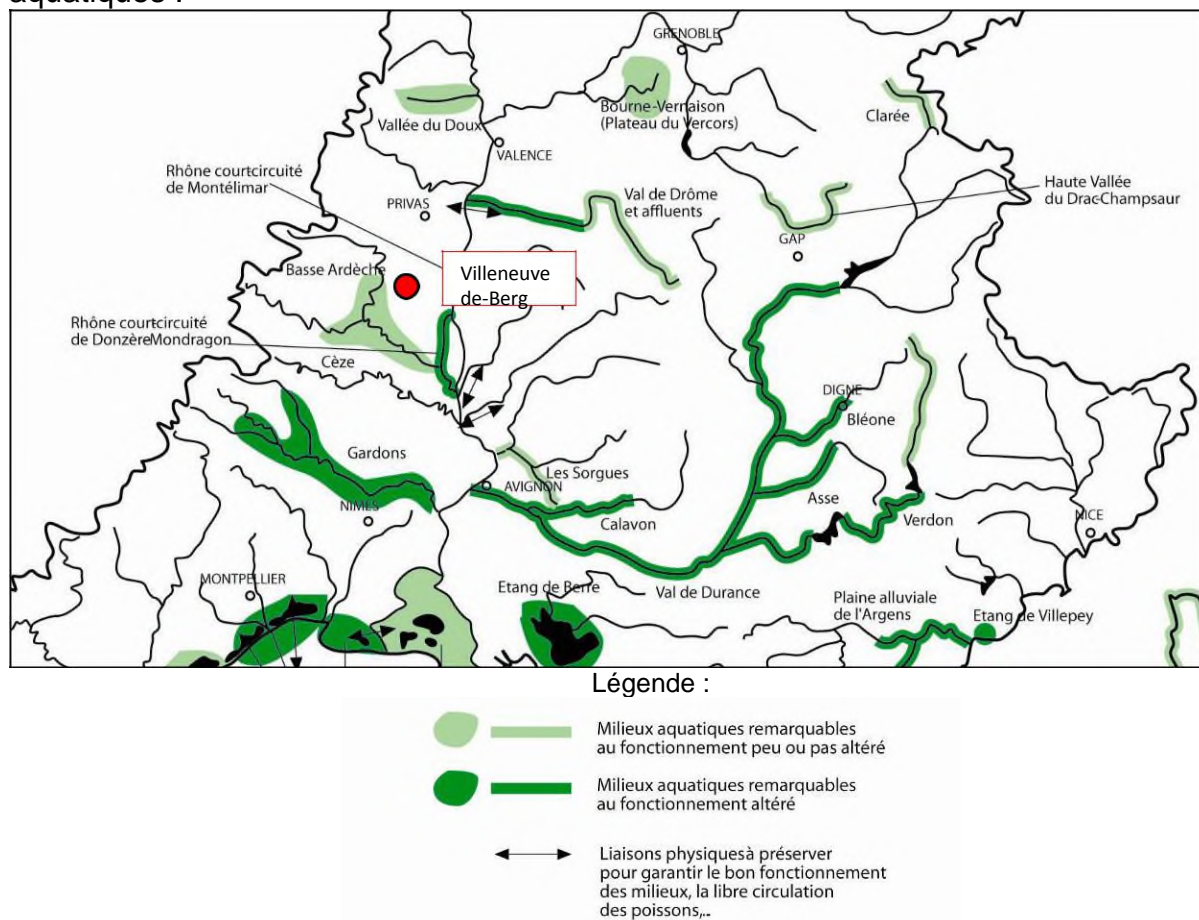
- privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable.
- lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Il représente le cadre de référence pour la politique de l'eau dans le bassin pour les 6 années à venir soit un horizon 2015.

Ainsi, les dispositions prises par la collectivité et transcrites dans le PLU prennent en compte les orientations particulières du SDAGE, concernant Villeneuve-de-Berg :

- prise en compte du risque inondation et gestion des eaux pluviales ;
- affectation des sols suivant les zones humides ;
- préservation des espaces de liberté des cours d'eau ;
- préservation de la ressource en eau.

Carte des milieux aquatiques remarquables et des zones humides et écosystèmes aquatiques :



N.B. : Ne sont représentés sur cette carte que les milieux identifiables à cette échelle.

Source : SDAGE Rhône-Méditerranée

Contexte hydrogéologique :

Un épisode cévenol est caractérisé par des précipitations exceptionnelles à l'origine de crues qui supposent une faible propension à l'infiltration des eaux de surface. En réalité, cet apport en eau de pluie (d'origine océanique) est largement supérieur aux capacités de rétention des formations de surface et des réservoirs souterrains, ce qui explique les crues exceptionnelles de la région.

A l'échelle du secteur d'Aubenas, ce manque d'infiltration se justifie par la combinaison de plusieurs éléments :

- 70% des terrains à l'affleurement sont peu perméables ou imperméables (cas des marnes notamment) ;
- la karstification récente (dissolution du calcaire) évolue moins vite que l'érosion ; il y a donc peu de création de formations de karst susceptibles de contenir l'apport en eau ;
- les karsts (structure géomorphologique résultant de l'érosion hydro-chimique et hydraulique de formations calcaires et susceptibles de constituer des réservoirs de taille conséquente) se retrouvent pratiquement tous en situation perchée, à l'image du plateau basaltique du Coiron.

Le territoire de Villeneuve-de-Berg et notamment les formations sédimentaires permettent donc à l'eau de s'infiltrer dans le sol dans des proportions modérées. Celle-ci est très sensible aux pollutions de surface.

Cependant les études du SDAGE ont démontré un bon état quantitatif et chimique des « formations sédimentaires variées de la bordure cévenole (Ardèche, Gard) et alluvions de la Cèze à Saint-Ambroix ».

La situation géographique se prête mal à une exploitation de la ressource en eau potable par forage profond sur le territoire communal. Les ressources de la commune proviennent donc des sources captées dans les formations karstiques du plateau du Coiron.

Le SAGE Ardèche :

Villeneuve-de-Berg adhère au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Ardèche qui est actuellement en cours d'élaboration. Le territoire du SAGE couvre la totalité du bassin versant de l'Ardèche (2.430 km²) et concerne 158 communes (soit 117.000 habitants) réparties sur trois départements (Ardèche, Gard, Lozère) et 2 régions (Rhône-Alpes et Languedoc-Roussillon).

A l'heure actuelle, le projet de SAGE a été validé par la Commission Locale de l'Eau (le 5 mai 2011) et fait l'objet d'une consultation par les collectivités qui se tiendra du 10 juin au 10 octobre 2011.

Les principaux enjeux du SAGE sont les suivants :

- partage de la ressource : faible ressource disponible, fortement sollicitée en période estivale essentiellement pour l'A.E.P. (forte augmentation de population) ;
- gestion des débits d'étiage : cours d'eau méditerranéen, étiage sévère aggravé par les prélèvements ;
- gestion du risque inondation : crues soudaines et brutales ;
- gestion du transport solide et de la dynamique fluviale : déficit de matériaux et espaces de mobilité restreints ;
- territoire support de nombreuses activités sportives et de loisirs liés aux cours d'eau : garantir la sécurité des usagers et l'équilibre des écosystèmes aquatiques ;
- mettre en cohérence politiques de l'eau et aménagement du territoire.

I.I.3.4. Milieux naturels :

Le climat ardéchois :

Le territoire communal se situe dans le Bas-Vivarais. Cette zone est située à la confluence des masses d'air d'origine océanique (ouest), continentales froides (nord et est), avec celles d'origine méditerranéenne, chaudes et chargées d'eau, venant du sud. Les traits méditerranéens dominent nettement. Les étés sont chauds, secs et orageux. L'automne est marqué par des épisodes de pluies abondantes appelés épisodes cévenols pouvant dépasser les 400 mm d'eau en 24 heures. L'hiver est sec, doux et peu neigeux. Le printemps assez bien arrosé, surtout en avril.

Pluviométrie :

Les précipitations sont réparties sur un petit nombre de jours qui se concentrent de début septembre à mi-décembre (avec un maximum en octobre), puis de mars à mai.

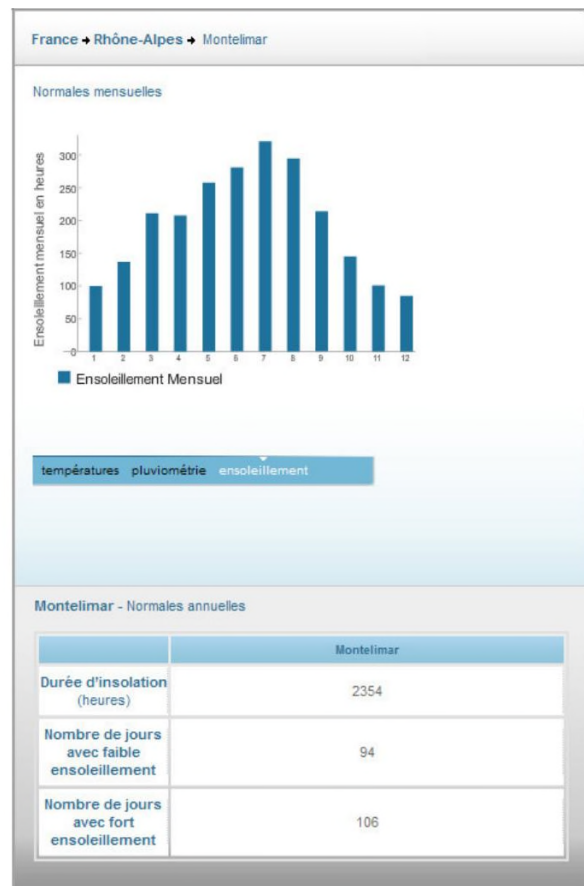
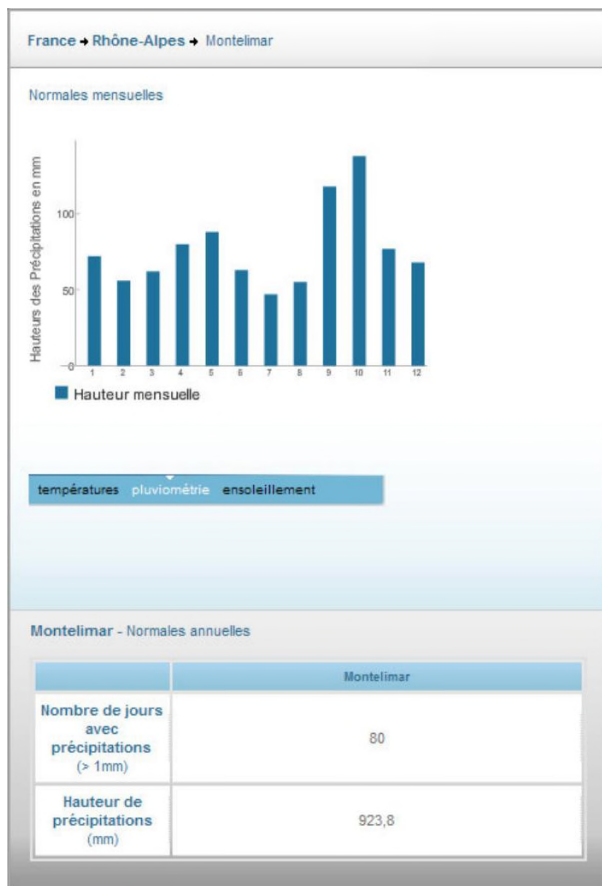
Les moyennes autour d'Aubenas vont de 800 à 1 200 mm/an.

Températures :

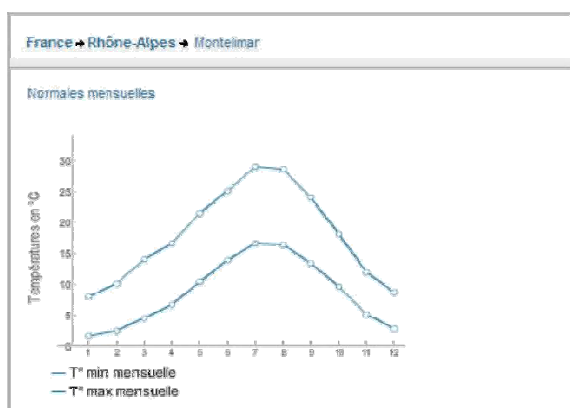
Les températures moyennes annuelles sont de 8 à 9°C sur le rebord cévenol et sur le plateau du Coiron, avec 50 jours /an de gelées sur le plateau basaltique.

Ensoleillement :

La durée d'insolation annuelle avoisine les 2600 heures. Le vent du nord (mistral) peut être violent, principalement en vallée du Rhône, et occasionne des abaissements de température soudains et durables.



source : <http://climat.meteofrance.com>



Source : <http://climat.meteofrance.com>

Le milieu :

Les végétaux trouvent dans le climat et la nature du sol deux facteurs essentiels de répartition. Le climat local perçu par la plante se caractérise essentiellement par la pluviosité, la température, l'ensoleillement, le vent, la neige et le gel. Dans des conditions climatiques identiques, la nature du sol deviendra un facteur prépondérant : taille des éléments, comportement vis-à-vis de l'eau, teneur en calcaire, teneur en azote... Tous ces facteurs écologiques sont étroitement interdépendants.

L'Ardèche méridionale ou Bas-Vivarais se trouve au carrefour de trois influences climatiques : océanique, continentale et méditerranéenne modulées par le relief. Les riches sols marneux accueillent des vastes champs de culture de céréales, de vignes et d'arbres fruitiers (oliviers) tandis que s'étendent sur les plateaux calcaires, de vastes étendues caillouteuses où se développe la garrigue.

Les inventaires naturels :

Inventaires indépendants du PLU

Deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 et une ZNIEFF de type 2 sont présentes sur le territoire de la commune de Villeneuve-de-Berg :

« Ensemble septentrional des plateaux calcaires du Bas-Vivarais », ZNIEFF de type 2 n°0718 :

Ce périmètre de 34.831 ha correspond à un vaste ensemble de plateaux calcaires situés au nord des gorges de l'Ardèche. 3,87% de son emprise se situent sur le territoire de Villeneuve-de-Berg, au sud-ouest de la commune.

Il réunit divers milieux naturels karstiques de type méditerranéen, dont certains sont inventoriés en ZNIEFF de type 1 : garrigues, gorges, prairies calcaires, pelouses xérophiles, forêt de chênes verts...

Cet ensemble constitue une zone d'alimentation ou de reproduction, ainsi qu'un couloir d'échange entre les différents milieux qui le composent, pour de nombreuses espèces faunistiques et floristiques. On y trouve notamment le peuplement caractéristique des karsts.

L'ensemble est également inventorié au titre des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.). Les espèces rupicoles (recherchant les milieux rocheux) sont bien représentées (pigeon bizet) de même que certaines espèces à large domaine vital (aigle royal, aigle de Bonelli voire percnoptère d'Egypte). Dans ce territoire, de nombreuses espèces méditerranéennes trouvent la limite de leur aire géographique de répartition : coucou geai, fauvettes méditerranéennes, merle bleu, moineau soulcie, pie-grièche méridionale....

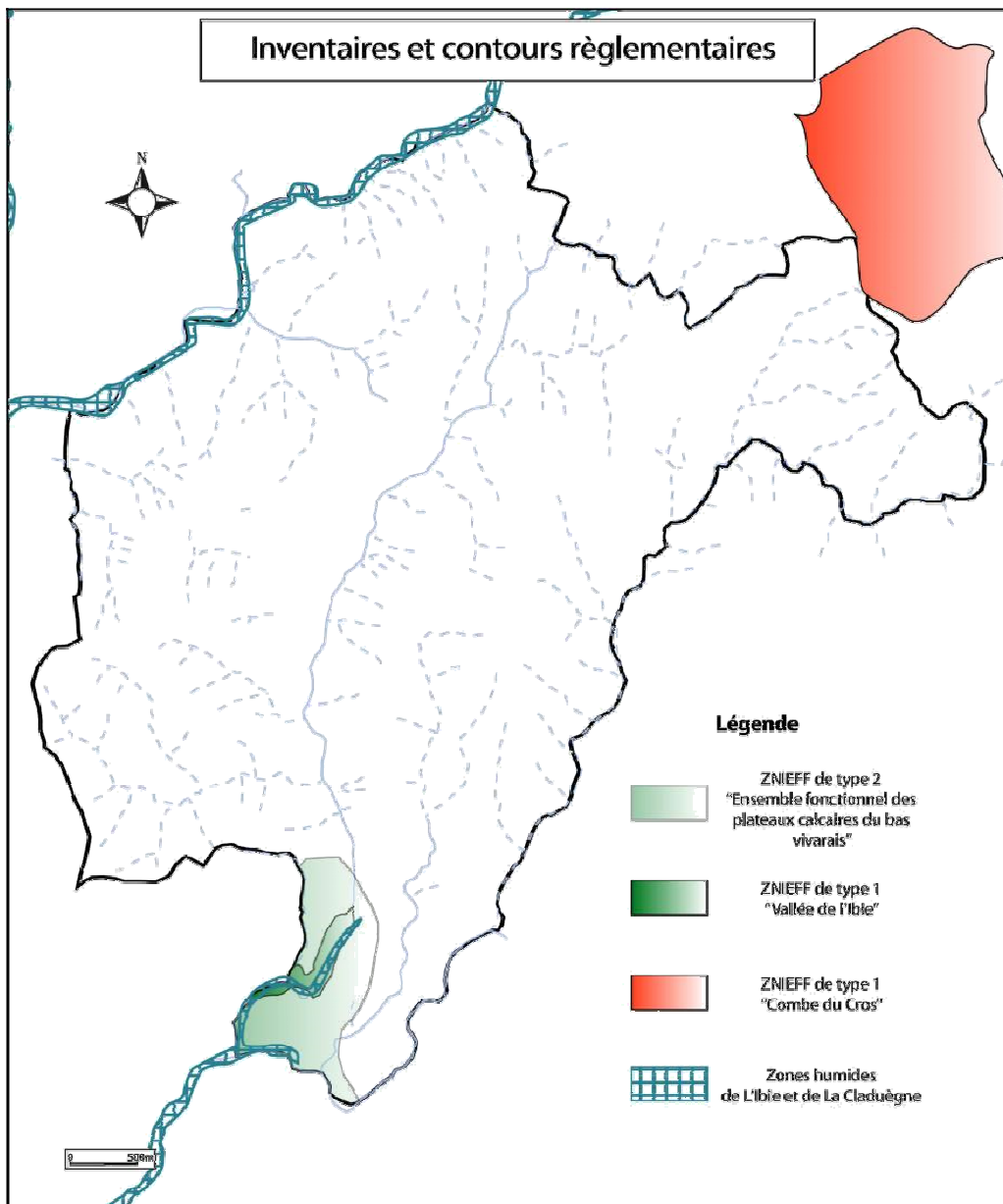
C'est aussi le cas parmi les reptiles (lézard ocellé, seps tridactyle), les batraciens (rainette méridionale), les chiroptères ou chauve-souris (grand et petit rhinolophe) et les insectes (libellules : le gomphus de Graslin et l'agrion bleuâtre, magicienne dentelée...).

L'inventaire permet également de mettre en évidence la sensibilité particulière de la faune souterraine, tributaire des réseaux karstiques et très dépendante de la qualité des eaux.

La flore est bien représentée. On y trouve notamment l'orchis à longues bractées, la bruyère arborescente, la tulipe précoce ou l'euphorbe de Nice.

« Vallée de l'Ibie », ZNIEFF de type 1 n°07180001 :

Cette zone de 775,06 ha correspond à la vallée de la rivière de l'Ibie et s'étend à 0,59% sur le territoire communal. Celle-ci abrite dans ses falaises des espèces rares, telles que le castor d'Europe (qui trouve refuge dans les grottes en période d'étiage), l'aigle de Bonelli et le vautour percnoptère. Les cavités constituent surtout l'habitat d'une population importante de chauves-souris (l'un des sites français majeurs), dont il a pu être recensé treize espèces différentes à ce jour (dont le rhinolophe euryale et le vespertilion de Capaccini).



Source : DREAL Rhône-Alpes

« Combe du Cros », ZNIEFF de type 1 n°07000021 :

D'une superficie de 237,49 ha, cette zone correspond à la partie septentrionale de la Montagne de Berg. Son emprise se situe à la limite nord-est du territoire communal.

Il s'agit d'un ensemble de milieux complémentaires de type méditerranéen favorable au développement d'une flore intéressante : ophrys de la Drôme, ophrys jaune, pelouse à brachypodes rameux et à brome dressé, garrigues à genévrier oxycèdre et à buis, bosquet de chêne pubescent, anciens vergers d'amandiers et de mûriers.

Ce milieu abrite de nombreuses espèces d'oiseaux dont certaines sont considérées comme menacées au niveau européen : alouette lulu, pipit rousseline, fauvette pitchou, bruant ortolan.... D'autres espèces parviennent ici en limite nord de leur aire de répartition géographique (fauvette orphée). Les rapaces y trouvent leur zone de chasse (circaète jean-le-blanc...).

Les zones humides

Les rivières de l'Ibie et de La Claduègne ont également fait l'objet d'un classement en zone humide. Ce classement concerne la végétation hygrophile ainsi que le lit mineur des

rivières. Il s'agit d'espaces supportant les fonctions d'expansion naturelle des crues, d'épuration de l'eau, d'habitat et de connexion biologique pour la faune et la flore.

Ils se composent de différents types de milieux : cours d'eau méditerranéens à débit intermittent, lits de graviers méditerranéens, saussaies à saule pourpre méditerranéennes, graviers des rivières de plaine, bancs de vase des cours d'eau avec végétation annuelle euro sibérienne, galerie méditerranéenne de grands saules, forêts méditerranéennes à peupliers, orme et frêne, hautes prairies humides méditerranéennes, végétation à *phalaris arundinacea*, couvertures de Lemnacées, Végétations enracinées flottantes.

Le périmètre de la zone humide de La Claduègne présente un habitat partiellement dégradé, ce qui n'est pas le cas de l'Ibie.

PARTIE I : ETAT DES LIEUX

CHAPITRE I : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1.4. Analyse paysagère

I.1.4.1. Les grandes trames paysagères :

Le village de Villeneuve-de-Berg est inscrit au sein d'une vaste dépression bordée par les plateaux de Laoul et de la Costière du Rhône (est), du Gras (ouest), du Coiron (nord) et la Montagne de Berg (sud). Elle profite ainsi d'ambiances paysagères variées à l'intérieur même de son territoire ainsi qu'au sein des paysages qui l'entourent.

Trois entités paysagères caractérisent ainsi les paysages de la commune dans son ensemble.

Les plaines :

Le territoire de Villeneuve-de-Berg peut être scindé en trois unités paysagères, parmi lesquelles figurent les plaines.

Elles s'inscrivent dans une vaste zone de dépression localisée de part et d'autre de la vallée de l'Ibie. Bien qu'elles soient légèrement vallonnées, les plaines constituent les espaces les plus plats du territoire communal. Elles forment par conséquent un paysage très ouvert, offrant de larges vues sur le relief qui l'abrite et l'entoure (plateau du Coiron et Montagne de Berg).



Photos : la plaine de Villeneuve-de-Berg, avec une urbanisation qui tend à grignoter l'espace agricole

De fait, elles bénéficient d'un climat et d'un sol alluvionnaire particulièrement favorable à l'activité humaine, qu'elle soit agricole, viticole ou résidentielle.

La confrontation entre les deux activités s'est jusqu'alors effectuée au profit de l'urbanisation qui tend à grignoter peu à peu l'espace agricole. Elle s'est notamment étendu jusque sur les coteaux du nord de la commune (coteau et ligne de crêtes bâties, est du coteau de la Claduègne).

L'activité agricole relativement diversifiée sur le territoire communal offre une mosaïque de formes et de couleurs dans le paysage. Les arbres fruitiers, les vignes et les céréales occupent les espaces plans qui remontent le long des reliefs.

La vigne constitue un composant essentiel du paysage de Villeneuve-de-Berg. Cultivée en parcelles de taille moyenne, elle contribue à l'aspect jardiné de l'ensemble dans le paysage.



Photo : la vigne dans le paysage

Enfin, le village de Villeneuve-de-Berg s'est implanté en position dominante au cœur de la plaine. C'est pourquoi cinq sous-entités peuvent être distinguées aujourd'hui à l'échelle du territoire communal : la plaine agricole de Villeneuve-de-Berg, la plaine agricole de Tournon le bourg urbanisé, le coteau et la ligne de crêtes bâties et le coteau de la Claduègne.

La plaine agricole de Villeneuve-de-Berg est localisée en bordure de la dépression, sur le plateau qui se dresse à l'extrémité est du territoire communal. L'activité est essentiellement tournée vers la polyculture et les céréales. La plaine de Tournon à l'ouest du bourg, cultive davantage la vigne. Les arbres fruitiers sont peu à peu délaissés hormis sur les rives de l'Ibie.

Les monts :

En prolongement des plaines s'élèvent, sur le territoire communal, les reliefs de la Montagne de Berg au sud-est et les prémices du plateau de Rochecolombe à l'ouest.

Cette entité paysagère constitue la majeure partie de la surface communale. La topographie est chahutée. Elle se compose de petits plateaux perchés à différentes altitudes, de monts aux reliefs doux et de vallons intimes. La Montagne de Berg, point de repère sur la commune, domine à plus de 500 m d'altitude (494 m sur la commune). A l'ouest, le plateau de Rochecolombe présente des reliefs plus doux et moins élevés (435 m). Cette organisation en étages forme dans le paysage des compartiments ou cellules homogènes de paysage, distinctes entre elles.



Photo : les monts de Villeneuve-de-Berg aménagés en faysses

Les pentes du relief présentent les traces d'une activité agricole passée sous la forme de « faysses » : ces aménagements de pente en terrasses de culture, soutenues par des murets de pierres sèches.

L'abandon de ces espaces a favorisé le développement de la garrigue composée d'arbrisseaux, d'arbustes bas et de plantes herbacées qui peu à peu évoluent en massifs forestiers.

La forêt occupe les vallons des ruisseaux et les sommets (forêt domaniale de Villeneuve-de-Berg sur le Devois à 454 m d'altitude).

Les paysages offrent une alternance de séquences visuelles boisées et restreintes ou à l'inverse très ouvertes.



Photo : la garrigue qui s'étend sur les pentes du relief



Photo : la forêt domaniale de Villeneuve-de-Berg

Au-delà du plateau du Coiron et des Cévennes, la position géographique de la Montagne de Berg et du plateau de Rochecolombe permet de dégager des points de vue lointains sur le sud du Vercors et le Mont Ventoux.

Cette entité paysagère comprend les collines boisées de l'ouest, les contreforts de Berg et la Montagne de Berg.



Photo : vue depuis Villeneuve-de-Berg sur les Cévennes

Les vallées :

Le territoire de Villeneuve-de-Berg a été façonné par les nombreux cours d'eau qui l'empruntent.

Le cœur de la commune est notamment parcouru par le lit de la rivière de l'Ibie qui prend sa source sur la commune et se jette dans l'Ardèche à hauteur de Vallon-Pont-d'Arc. La vallée qui s'écoule dans un substratum calcaire est caractérisée par un fond plat et des dépôts alluvionnaires caillouteux. Il s'agit dans un premier temps d'une vallée très ouverte et anthropisée au niveau du bourg (bordée de jardins, de vergers et de cultures), et qui tend à regagner un caractère sauvage et s'accompagne d'une ripisylve fournie à mesure qu'elle s'écoule vers l'extrémité sud de la commune.

Aujourd'hui, l'urbanisation s'est fortement rapprochée du lit de la rivière (secteur de Serre-Longe) et tend à perturber son fonctionnement (forte imperméabilisation du sol). La vallée de l'Ibie constitue un des axes de circulation principaux de la commune vers Vallon-Pont-d'Arc.



Photo : la vallée urbanisée de l'Ibie au centre-ville



Photo : la vallée sauvage de l'Ibie en aval du centre-ville

Au nord de la commune s'écoule le ruisseau de la Claduègne. Il s'agit d'une vallée discrète, visible uniquement en limite ouest de la commune et depuis le parc résidentiel de loisirs des Pommiers situé sur le coteau. Le ruisseau qui peut être sec une partie de l'année (hiver et été) est bordé par une petite ripisylve.

Les installations humaines du parc résidentiel de loisirs des Pommiers peuvent perturber le fonctionnement naturel du ruisseau notamment au travers d'une urbanisation importante des sols et des aménagements de loisirs implantés dans le lit du cours d'eau.



Photo : le parc résidentiel de loisirs des Pommiers

Enfin, au sud, le ruisseau de Rounel s'écoule au sein d'une large vallée torrentielle puis se jette dans l'Ibie à la frontière de la commune. Il s'accompagne d'une ripisylve relativement importante.

I.1.4.2. Les modes de perception :

Le paysage communal est perceptible de différentes manières selon le point d'observation et le type de vue que l'on s'attache à analyser. Le paysage de Villeneuve-de-Berg est d'abord perceptible depuis les routes nationales, départementales et communales qui sillonnent le territoire. D'autre part, la présence de nombreux itinéraires de randonnée complète la perception du paysage communal pour celui qui le parcourt.

Caractères sensibles (codes visuels) :



- contraste et luminosité (zone d'ombre dans les combes / zone découverte plus lumineuse) ;
- sensation d'intimité (« cellules ») mais aussi d'ouverture (panoramas lointains) ;
- harmonie de formes douces et variées (plateau vallonné au relief légèrement accidenté) ;
- couleurs chaudes et vives (prairie jaunâtre, arbustes verdoyants) dans un contexte rude et froid.



- plans successifs : paysage toujours étonnant, obligeant l'observateur à rester éveillé et à s'attacher aux repères qui jonchent le paysage (points de repère topographique ou de bâti : relief, église, hameau) ;
- mosaïque de textures (champ cultivé, vignes, garrigue) agrémentée de motifs isolés (arbustes, verger, hameau, ferme) ;
- paysage largement façonné par l'homme : fragmentation par le parcellaire agricole.

Les points de vue lointains :

Les points de vue lointains permettent de percevoir les repères géographiques du territoire : le plateau du Coiron, la Montagne de Berg, le massif des Cévennes, le sud du Vercors, le Mont Ventoux, la vallée du Rhône.

Leur préservation est utile pour la compréhension des caractères du paysage communal (monts boisés, prairie vallonnée, combes humides) depuis des points de vue panoramiques : le bourg, Le Devois, Piérourby, Montau et La Coste.



Photo : le plateau du Coiron depuis la plaine agricole



Photo : depuis la RN102 vers les Cévennes

Les points de vue rapprochés ou co-visibilités :

Les points de vue rapprochés rendent compte de l'inscription des hameaux dans leur environnement direct : dans la pente ou perchés sur le haut des plateaux, ou bien dans les dépressions et combes.

Des co-visibilités entre zones d'habitat apparaissent dans le paysage communal, et définissent des vues entre certains hameaux :

- le centre-ville / Tournon ;
- le centre-ville / secteur du Plan des Buns.



Photo : cône de vue sur le centre-ville depuis le secteur du Plan des Buns

Les espaces et points noirs :

Quelques éléments créant un impact négatif sur le paysage sont recensés sur le territoire communal. Ils sont notamment le résultat du mauvais traitement extérieur de certaines parcelles qu'il convient de ne pas reproduire :

- la déchetterie intercommunale située au niveau de l'entrée de ville nord-est ;
- le site des anciens poulaillers industriels du Plan des Buns ;
- enfin, l'hôpital perché sur le coteau est particulièrement visible depuis la RN102.



Photo 1 : site des anciens poulaillers industriels du Plan des Buns

Photo 2 : déchetterie intercommunale



Photo : au fond, l'hôpital, visible depuis la RN102

En parallèle, certaines constructions du centre-ville nécessitent d'être réhabilitées. Globalement, les anciennes constructions ont fait l'objet de réhabilitation de bonne qualité sur le reste de la commune.

Plusieurs points de vue remarquables sont à préserver, notamment des ouvertures visuelles donnant sur le massif des Cévennes, le plateau du Coiron... ou bien des percées le long des routes d'où l'on aperçoit le bourg et son clocher.

Par ailleurs, le patrimoine architectural et le caractère viticole de la commune sont des éléments caractéristiques à protéger et à mettre en valeur.

PARTIE I : ETAT DES LIEUX

CHAPITRE I : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1.5. Analyse urbaine et analyse de la consommation de l'espace

I.1.5.1. Logique d'implantation du bâti :

La composition :

L'urbanisation de Villeneuve-de-Berg initialement centrée sur le centre-ville, le hameau de Tournon et quelques écarts agricoles, s'est poursuivie de façon relativement étalée sur le territoire, le long des axes de circulation, constituant aujourd'hui une tâche urbaine très importante.

La commune est composée de deux principaux pôles qui tendent à se rejoindre : la bastide et le hameau de Tournon.

Les pôles principaux :

La bastide et ses extensions :

La ville nouvelle est implantée sur un site présentant de nombreux atouts :

- une situation à la croisée des axes de circulation ;
- une position de belvédère ;
- la proximité immédiate du cours d'eau de l'Ibie ;
- le voisinage des terres agricoles du vallon et de la plaine de l'Ibie.

La bastide s'organise autour de deux axes en croix et d'une voie qui vient ceinturer l'enceinte de la ville nouvelle. Les places centrales ou monumentales ainsi que les halles sont reléguées à l'extérieur de la bastide, sur les portes principales.

Des faubourgs se sont ensuite développés sur le réseau de voies de communication environnant. Au cours de la Guerre de Cent Ans, les remparts sont prolongés et haussés pour protéger la cité des bandes de pillards.

Au XVIII^e siècle, le schéma urbain de Villeneuve-de-Berg fut bouleversé par la modernisation du réseau routier qui abandonna le tracé des itinéraires médiévaux. La Grand'Rue auparavant voie principale parcourant la commune d'est en ouest, fut abandonnée au profit d'un axe nord-sud qui fit disparaître ce qui restait de l'ancien fort. A la même époque, l'église est agrandie et des hôtels particuliers sont créés, donnant à la ville l'aspect que l'on connaît aujourd'hui.

De nombreux bâtiments sont venus ensuite étendre le bourg originel. Ainsi, l'arrivée de l'hôpital a contribué à étendre le bourg vers l'ouest, les équipements publics comme le cimetière et la place du monument aux morts sont venus s'étendre au nord, le collège, les écoles et les équipements sportifs au sud.

L'urbanisation qui en a découlé n'a pas suivi l'organisation originelle de la bastide avec sa densité importante. Au contraire, mis à part quelques bâtiments de faubourg, les nouvelles constructions se sont implantées en retrait des voies, sur des cœurs de parcelles et sont, au final, venues diluer la bastide originelle. Il est aujourd'hui relativement difficile de dire où commence et où s'arrête le centre-ville de Villeneuve-de-Berg.

Le paysage urbain de ce centre-ville est donc constitué par plusieurs séquences sans parfois de transitions. On passe ainsi du nord au sud :

- le secteur de la nouvelle gendarmerie et le supermarché actuel, bâtiments aux volumes imposants ;
- le faubourg Saint-Jean, seul secteur qui respecte l'implantation des constructions à l'alignement sur des maisons de ville traditionnelles ;
- la place Olivier de Serres, porte d'entrée de la bastide ;
- la bastide avec ses rues étroites, ses bâtiments de caractère et ses commerces et espaces publics ;
- la place de l'obélisque, porte d'entrée sud de la bastide avec sa halle ;
- le faubourg sud : plus petit que le faubourg nord, il débouche rapidement sur de nombreux équipements et sur une trame beaucoup plus ouverte en rupture complète, le seul lien étant l'alignement de platanes de la route royale.

Le potentiel de réhabilitation reste assez important, même si de nombreuses constructions ont déjà été réhabilitées, mais quelques vieilles bâtisses subsistent au centre de la bastide. En revanche, il n'existe aucune dent creuse étant donné la densité initiale du site.

Le hameau de Tournon :

Le hameau de Tournon est lié à l'origine agricole du hameau. Il s'agit d'un secteur à la croisée des chemins entre la route de la vallée de l'Ibie et la route d'Aubenas. C'est un hameau très dense également mais qui ne revêt pas la même organisation ordonnée que la bastide. En effet, il est orienté selon un axe nord-sud qui constitue l'ancienne route de la vallée, avec sur sa partie nord une place publique autour de laquelle s'est implantée l'église du hameau. Les constructions sont donc toutes orientées vers cette place et cette rue, autour parfois de cours, et sont donc dos à la route départementale actuelle, ce qui donne un sentiment d'enfermement ou d'intimité au hameau.

Il faut souligner également les nombreux jardins des arrières des constructions, notamment vers l'ouest, où quelques sources viennent alimenter des vergers et autres jardins potagers très anciens qui ont gardé pour certains leur charme d'antan. On relève également une fontaine publique dans ce cœur de jardin.

Ce hameau étant limité à l'est par la nouvelle RD et à l'ouest par les coteaux et les terres agricoles, il est resté relativement « dans son jus », seules quelques réhabilitations moins réussies ont entamé la qualité du hameau.

Malheureusement, cette singularité du hameau est aujourd'hui mise à mal par la réalisation de nombreuses nouvelles constructions sur la plaine agricole de Tournon qui fonctionnait auparavant avec les exploitations agricoles du hameau.

Enfin, il faut souligner que des exploitations agricoles sont toujours présentes à proximité du hameau.

Le potentiel de réhabilitation reste assez faible, de nombreuses constructions ayant déjà été réhabilitées, avec plus ou moins de respect de l'architecture traditionnelle, mais quelques vieilles bâtisses subsistent au centre du hameau.

Les hameaux :

Quelques constructions se sont implantées de façon stratégique sur des terrains en divers endroits du territoire communal. Se sont ainsi formés plusieurs hameaux, majoritairement en bordure des chemins communaux.

Le développement de ces zones est parfois lié à la présence d'un ancien corps de ferme ou de monuments religieux (Notre-Dame, Tournon) ou encore d'industries (Filature de Serre-Longe). Sur la commune, le développement des hameaux est surtout lié à la présence d'infrastructures et de réseaux le long desquels le développement de l'urbanisation s'est fait de manière rapide ces 30 à 40 dernières années.

C'est la raison pour laquelle on ne peut parler véritablement de hameaux mais plutôt d'ensembles urbanisés, car ils ne sont pas vraiment organisés autour d'une centralité

ancienne ou d'espaces publics, au contraire du seul véritable hameau de la commune, celui de Tournon.

Serre-Longe :

Situé sur une ligne de crête entre la vallée de l'Ibie à l'Est et un de ses affluents à l'ouest, ce hameau est constitué au départ de la filature en bas de coteau et de quelques constructions. Il s'est développé de manière très importante tout au long de la ligne de crête pour ne plus former aujourd'hui, notamment sur sa partie ouest, qu'un continuum de constructions plus ou moins heureuses jusqu'au quartier Lansas. On retrouve ainsi essentiellement des constructions pavillonnaires depuis les années 70 jusqu'à aujourd'hui dans des modes de construction très peu appropriés. En effet, ce coteau est extrêmement visible depuis l'entrée de ville nord de la commune le long de la RD puisqu'il constitue le coteau opposé. Or, les constructions se sont affranchies de la pente et ont réalisé des terrassements ainsi que des murs de soutènement excessifs. La qualité naturelle du vallon est totalement remise en cause aujourd'hui. Il faut souligner également l'absence d'assainissement collectif sur la partie est du hameau et la faible largeur de voie qui n'est plus adaptée au passage des nombreux véhicules induits par les constructions.

Enfin, un lotissement récent a été réalisé récemment au pied de la filature dans une zone de la vallée de l'Ibie, ce qui dégrade la qualité originelle de cette vallée.

Faubourg Saint-Jean :

Situé sur la partie nord de la bastide, c'est un quartier multiple. En effet, il concentre à la fois le véritable faubourg originel après la place Olivier de Serres, avec ses maisons accolées, mais aussi des constructions beaucoup plus récentes et variées en continuant vers le nord. On distingue ainsi :

- l'urbanisation le long de la RD, de moins en moins dense en remontant vers le nord, jusqu'à disparaître sur la partie est après la gendarmerie. C'est une urbanisation multiple, avec des bâtiments imposants comme la gendarmerie mais aussi des constructions plus en rapport avec la bastide sur la partie sud ;
- l'urbanisation sur le coteau ouest le long de la voie communale dite rue Lazare Durif. Cette urbanisation revêt une forme très disparate entre la partie sud qui abrite des équipements communaux comme la crèche, le cimetière ou le terrain de football, mais aussi un lotissement de maisons mitoyennes, relativement dense. En continuant vers le nord, il s'agit ensuite uniquement de maisons individuelles au milieu de la parcelle, implantées parfois sur le coteau jusqu'au secteur de la zone d'activités de Lansas. Ces constructions sont disposées sans organisation, les voies sont limitées et inadaptées et l'assainissement collectif parfois absent. De plus, certaines constructions « descendent » jusqu'en pied de coteau le long de la RD avec une voirie de desserte longue et pentue. Ces constructions sont souvent implantées en faisant fi de la pente et présentent des remblaiements ou des murs de soutènements importants et impactant le paysage.



Photo : faubourg Saint-Jean,
les constructions « descendent » sur le coteau

Coteau Notre-Dame :

Ce secteur est orienté sur le coteau sud de la commune le long de la route de Saint-Andéol-de-Berg et la route du plateau agricole. Il s'est organisé originellement autour de quelques constructions le long de la route de Saint-Andéol-de-Berg, puis s'est étendu sans véritable réflexion, ni organisation sur le coteau voisin mis à part pour un lotissement sur la partie la plus au sud du secteur. Il s'agit en grande majorité de constructions individuelles au milieu de la parcelle qui peuvent marquer le paysage à certains endroits. C'est notamment le cas sur la combe humide centrale entre Gascon et Salarman où quelques constructions sont venues s'implanter dans la combe réduisant ainsi le caractère naturel de la zone. C'est un secteur sur un coteau surplombant la vallée de l'Ibie, il est à ce titre important de prendre garde à l'impact des constructions.



Photo : coteau Notre-Dame,
les constructions « descendent » dans la Combe

Plaine de Tournon :

Il ne s'agit pas d'un hameau à proprement parlé, mais d'un grignotage de l'urbanisation sur le secteur agricole de Tournon. Il s'agit d'une zone fonctionnant de façon originelle avec le hameau agricole de Tournon et au centre de laquelle est implantée la chapelle du petit Tournon. Ce secteur a été mité, années après années, si bien qu'aujourd'hui la différenciation entre le centre-ville et Tournon est presque abolie. Le paysage agricole particulier de cette plaine, qui permet de sublimer le hameau de Tournon, la chapelle, la vallée de l'Ibie et les monts en arrière-plan a été bien entamé. Il convient de protéger les éléments restants qui font partie de l'identité paysagère de la commune.



Photo : la plaine mitée de Tournon avec en arrière-plan Chamarelle ainsi que le coteau Notre-Dame

Chamarelle :

Situé sur les premières pentes du coteau de la Montagne du Devois, ce hameau est relativement récent bien que superposé aux anciennes bâtisses agricoles existant sur le secteur. Il est constitué par une succession de constructions individuelles récentes parfois organisées sous la forme de lotissement, qui sont « montées » au fur et à mesure sur le coteau. L'accès à ce quartier n'est pas évident et doit se faire par deux points opposés, soit par le centre-ville et une voie qui coupe la vallée de l'Ibie, soit par le secteur du stade de rugby, plus excentré.

Les constructions de ce hameau sont pour certaines particulièrement visibles et peu en rapport avec les constructions originelles du site.



Photo : la plaine mitée de Tournon avec en arrière-plan Chamarelle sur le coteau de la Montagne du Devois

Lansas :

Le hameau de Lansas s'est formé autour du nouveau croisement de circulation apporté par la déviation de Villeneuve-de-Berg. Il s'agit d'une zone d'activités qui concentre plusieurs activités anciennes : station-service, déchetterie, mais aussi des activités plus récentes liées à la réalisation d'une zone d'activités. On retrouve ainsi de nombreux bâtiments d'activités et commerciaux dans un secteur qui constitue l'entrée de ville nord de la commune. Ces bâtiments ne sont liés par aucun aspect architectural commun et font front soit autour du giratoire, soit le long de la nationale. De plus, les façades le long de la nationale, en amont du giratoire, sont les façades arrière des bâtiments d'activités et concernent ainsi le stockage des matériaux ou plantes pour l'essentiel. De même, les limites ne sont pas traitées et il en résulte un sentiment de patchwork mal organisé qui ne donne pas une image satisfaisante de Villeneuve-de-Berg.

Enfin, il faut aussi noter la multiplication des panneaux publicitaires et autres affichages, très disparates les uns des autres qui complexifient encore la lecture de la zone en arrivant.

Au final, ce secteur ne constitue pas une entrée de ville très satisfaisante pour la commune.

Forcemâle :

Le village de Forcemâle est un cas à part dans l'organisation du territoire de Villeneuve-de-Berg. Implanté sur un replat du coteau avant la vallée de la Claduègne, il est à ses origines (années 70) implanté pour répondre à une demande de résidences secondaires en Ardèche. Ainsi, il a été réalisé sur ce site dans l'objectif d'un village vacances, des

petites constructions sur des petites parcelles (pour l'époque). Par la suite, de nombreuses résidences secondaires se sont revendues et sont devenues des résidences principales, ce qui n'a pas manqué de poser des problèmes en termes d'accès, réseaux et équipements sur le secteur qui est situé de l'autre côté de la route nationale. De plus, quelques nouvelles constructions sont venues s'implanter en rupture totale avec l'organisation du village.

Malgré tout, c'est un secteur qui se distingue peu sur le coteau, même depuis le secteur opposé de Mirabel.

Le parc résidentiel de loisirs des Pommiers :

Situé sur le coteau orienté nord de la Claduègne, c'est un secteur quasi invisible depuis la commune de Villeneuve-de-Berg. Depuis la route nationale, seule l'entrée se distingue avec son arche et son bâtiment d'accueil. Mais ce parc important (classé 5 étoiles, plus de 600 emplacements, en partie sous la forme de mobil-homes) est extrêmement visible depuis le coteau opposé de Mirabel. L'impact paysager du secteur lié aux voies d'accès et aux mobil-homes implantés est très important.

Ces dernières années, le parc s'est agrandi de façon importante et a réalisé des équipements nouveaux, notamment en bordure de Claduègne, dans des secteurs parfois inondables (piscine, jeux, volonté de réaliser un hôtel...).



Photo : le parc résidentiel de loisirs des Pommiers implanté sur le coteau de la Claduègne, vu depuis Mirabel, avec en arrière-plan le secteur du Plan de Buns (anciens poulaillers)

Plan des Buns :

Situé sur le plateau agricole, c'est un secteur où est implanté un ancien élevage industriel de poulets. Il s'agit de bâtiments d'élevage et d'un silo situés sur un secteur ouvert à toutes les vues. Ces installations industrielles ne sont plus en activité aujourd'hui mais conservent un impact très important sur le paysage de la commune puisqu'on distingue ces bâtiments de plusieurs points du territoire (cf. photo précédente). Par ailleurs, sur un plan plus proche, les constructions sont aujourd'hui en ruine et de nombreux matériaux volent au vent, contribuant à dégrader davantage ce secteur.

Entrées de ville :

L'entrée nord de la commune a déjà été traitée dans le paragraphe sur le quartier de Lansas.

Concernant l'entrée de ville sud, c'est une entrée beaucoup plus intimiste du fait des reliefs plus importants autour de la voie et du positionnement de la voie en fond de vallon. On part de la déviation dans une vallée très naturelle qui est rapidement complétée sur les lignes de crête par des constructions très visibles et de volume important (secteur de

Montloubier) qui donnent un indice sur l'arrivée prochaine du bourg. Après un virage serré, le paysage s'ouvre à nouveau vers la plaine de Tournon en face, et directement le centre-ville et le faubourg sud et ses équipements. Il s'agit d'un effet de surprise assez important qui caractérise cette entrée sud et fait d'elle une porte d'entrée plus qualifiante pour Villeneuve-de-Berg.

En dehors des hameaux subsistent quelques « écarts agricoles » qui ont été préservés de l'urbanisation récente tels que le secteur de La Coste ou les hameaux du plateau agricole est, même si ces derniers se sont vus adjoindre quelques constructions plus récentes.

On retrouve aussi quelques secteurs de mitage ou d'écarts, parfois anciennement agricoles comme le secteur de Fontaurie ou de Chante Lauze. Ce sont des secteurs plus éloignés avec peu de constructions sur des sites parfois très visibles comme à Chante Lauze.

Toutes ces parties du territoire constituent un enjeu communal important pour l'urbanisation future. En effet, des contraintes majeures sont à prendre en compte :

- la difficulté d'installer des réseaux (AEP, assainissement, EDF...) afin de viabiliser de nouvelles parcelles dans ces secteurs, mais aussi afin de mettre aux normes les habitations déjà existantes, en particulier au niveau de l'assainissement ; ces difficultés sont liées à la nature des sols peu favorables par endroit ainsi qu'aux contraintes d'habitat ;
- le relief pourra également constituer un frein à l'implantation des constructions, notamment dans les secteurs à fortes co-visibilités ;
- d'autre part, les contraintes naturelles et agricoles sur le territoire visant à protéger l'ensemble du patrimoine de la commune limitent les possibilités d'extension de l'urbanisation.

En outre, la commune tient à éviter toute forme de développement diffus qui risquerait de banaliser le paysage de Villeneuve-de-Berg, particulièrement sur les secteurs les plus exposés. En outre, ce type d'urbanisation pourrait entraîner la suppression de vues remarquables offertes vers le paysage lointain, qui constituent le cadre paysager de la commune particulièrement apprécié de ses habitants.

Enfin, cette démarche de lutte contre l'étalement doit s'accompagner d'une réglementation stricte pour toute nouvelle construction afin de veiller à la bonne intégration du bâti dans le paysage.

I.I.5.2. Analyse de la consommation de l'espace :

Une observation de l'évolution de l'urbanisation de la commune dans le temps permet de mieux comprendre sa composition actuelle.

Situation en 1284 :

La bastide, et son urbanisation très dense, est créée sous un plan classique ouest-est et nord-sud.

La surface consommée, très limitée, est d'environ 2,3 ha pour une centaine de logements, soit 230m² par logement environ.

Situation au début du 20^{ème} siècle :

L'essentiel de l'urbanisation de la commune est orienté autour du centre –bourg et de Tournon.

Des extensions appelées « faubourgs » ont été réalisées autour de la bastide. Tournon a grandi quelque peu.

La typologie des constructions reste relativement proche de celles de la bastide originelle avec une différenciation liée à la vocation plus agricole de Tournon.

La superficie urbanisée des deux espaces réunis représente environ 17,3 ha pour 200 logements environ, soit approximativement 865 m² par logement.

Situation actuelle :

L'ancienne bastide, ses extensions et Tournon sont rejoints et ne forment qu'une entité tentaculaire avec des constructions qui se sont faites en rupture totale avec les générations précédentes. Ce sont de grandes parcelles pour des pavillons implantés au centre.

La surface consommée est très importante et le nombre de logements a quintuplé (environ 1.100 logements).

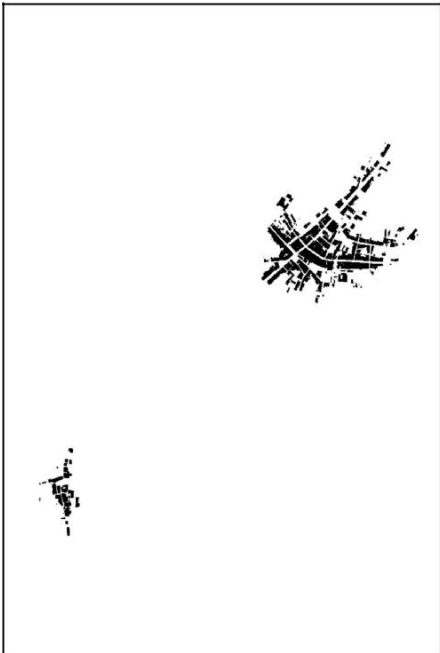
Les secteurs des équipements publics comme l'hôpital ou les écoles consomment une surface moins importante que les constructions individuelles.

La surface totale urbanisée aujourd'hui est d'environ 280 ha pour 1.100 logements, soit 2.545 m² par logement.

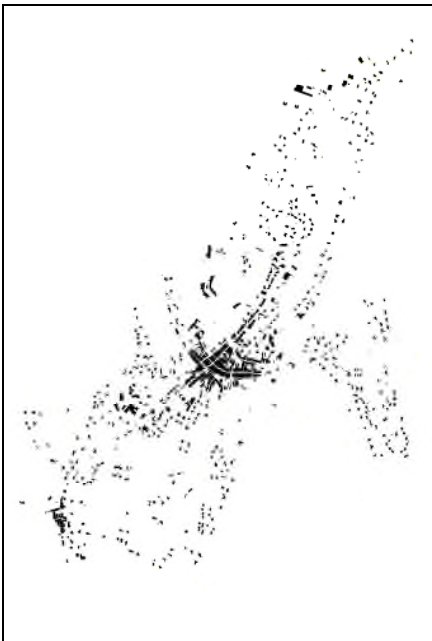
Cette tâche urbaine qui représentait 17,3 ha au début du 20^{ème} siècle, s'étend aujourd'hui sur près de 281 ha. La surface urbanisée de Villeneuve-de-Berg a donc augmenté de 1.500% en un siècle alors que sa population (qui a subi un exode important au début du siècle) va retrouver une envergure similaire à celle de 1856 en 2007, soit 2.858 habitants.



Situation en 1284



Situation au début du 20^{ème} siècle



Situation actuelle

Le rythme de construction de ces dernières années :

Au cours de la période 2008-2011, 45 permis de construire déposés en mairie concernaient la réalisation totale de 72 nouveaux logements sur la commune. La superficie moyenne des constructions est estimée à 113,5 m² et la superficie des terrains à 988,6 m².

L'ensemble de ces constructions a été réalisé au cœur des parties actuellement urbanisées de la commune, bien que celles-ci soient très largement étendues par le mitage engagé depuis de nombreuses années. Elles représentent une consommation totale d'espace de 71.179 m² entre 2008 et 2011, soit 2,78% des surfaces urbanisées.

La construction individuelle, si elle reste majoritaire, est largement concurrencée par de nombreuses réhabilitations avec notamment des créations d'appartements dans des anciennes maisons du centre.

Les nouveaux logements collectifs sont plus épisodiques sur la commune. Seuls quelques projets ponctuels sont répertoriés (projet ADIS en cours) mais il est bon de noter que des particuliers s'intéressent à ce marché qui tend à se développer.

Ce phénomène témoigne de l'attractivité de la commune pour les jeunes, attirés par un cadre rural et la proximité d'axes de communication et de pôles urbains importants.

Enfin, 17 demandes de permis de construire relevaient du domaine de l'activité.

Bilan du Plan d'Occupation des Sols (POS) actuel :

Le POS de Villeneuve-de-Berg approuvé le 19 novembre 1985, a pour objectif de fournir aux élus un outil d'aménagement foncier visant à déterminer la destination de chaque secteur de la commune, à la parcelle. Elle distingue ainsi les zones urbanisées (zones U), les zones d'urbanisation future (NA), les zones urbanisées de faible densité qu'il n'est pas prévu de renforcer (NB), les zones dédiées à l'activité agricole (NC) et les zones protégées (ND).

En 2011, sur les 2.469 ha appartenant à Villeneuve-de-Berg, le POS distingue approximativement 336 ha de zones dédiées à l'urbanisation, soit 13,6% du territoire (il s'agit des zones U, NA et NB à vocation d'habitat, d'activité et d'équipement). Ces 336 ha comprennent les zones actuellement urbanisées ainsi que le potentiel constructible.

L'ensemble de ces espaces potentiellement constructibles représente une superficie totale de 134 ha, soit 5,4% du territoire. Il comprend :

- les zones naturelles, non desservie par les réseaux, destinées à l'urbanisation à plus ou moins long terme (zones NA),
- et les poches de réception et dents creuses, situées au sein des parties actuellement urbanisées (zones U et NB).

À noter que la surface urbanisée totale de la commune représente près de 256 ha aujourd'hui.

L'emprise de ces surfaces susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions à Villeneuve-de-Berg représente par ailleurs 41% de la superficie totale des zones U, NA et NB. Par conséquent, le POS offre la possibilité de presque doubler la surface de l'enveloppe urbaine existante. Au sein de ce potentiel, 127 ha sont dédiés à l'habitat. A titre indicatif, avec une moyenne de 1000 m² par terrain, la commune pourrait accueillir 1.279 nouvelles constructions, soit 2.814 habitants supplémentaires !

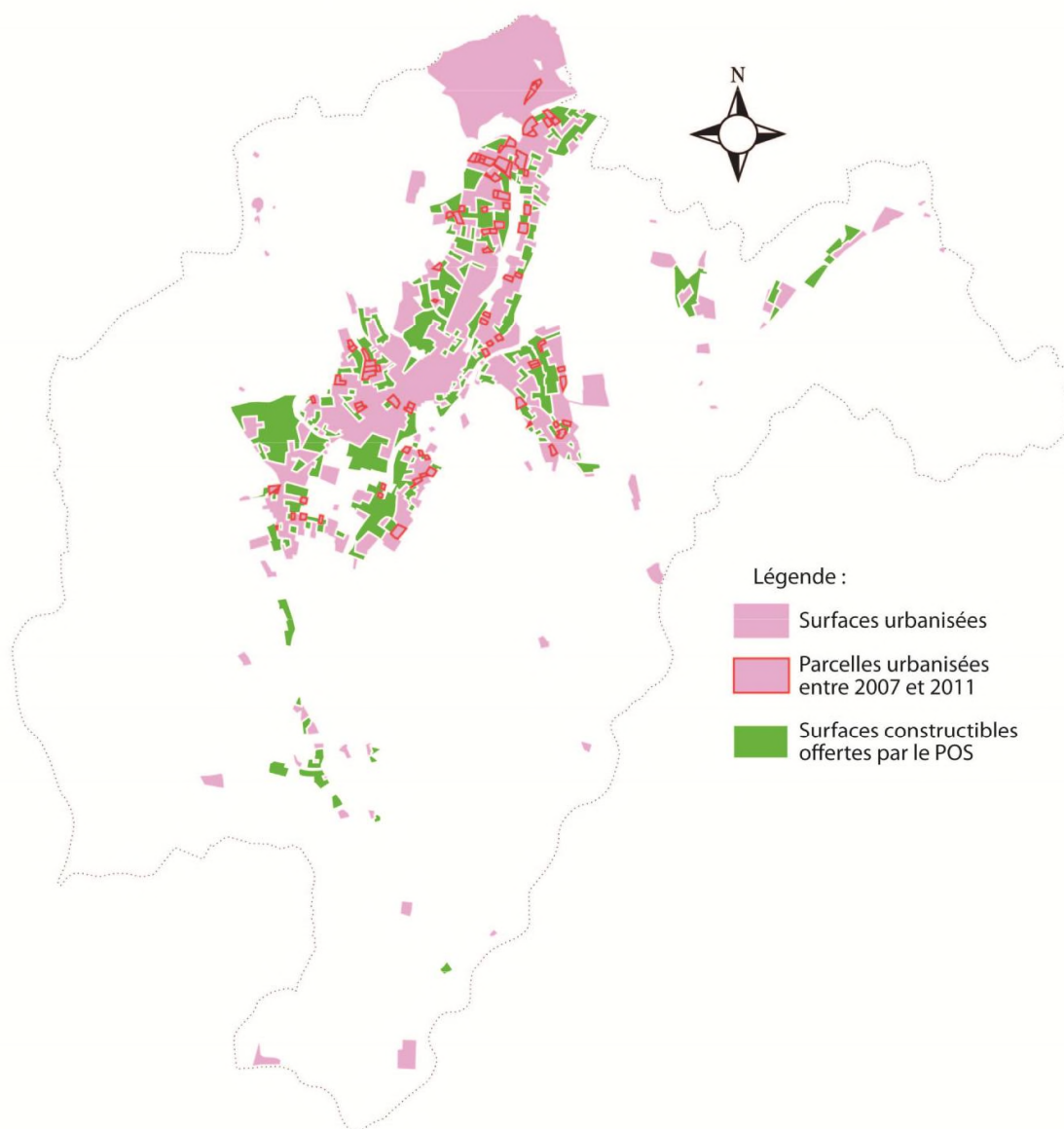
L'application et la mise en œuvre du document entre 2008 et 2011 a permis la réalisation de 72 nouveaux logements à Villeneuve-de-Berg. Ils se répartissent équitablement sur l'ensemble du territoire communal, avec une concentration supérieure à Serre-Longe.

7,12 ha de surfaces ont été consommés pour la réalisation de ces logements, soit une moyenne de 988 m² de terrain par logement. En quatre ans, c'est donc 5,6% du potentiel constructible dédié à l'habitat qui a été effectivement urbanisé.

En 2011, le bilan du POS fait état de 118 ha encore disponible à Villeneuve-de-Berg. Entre 1999 et 2011, le développement de la commune est donc relativement dynamique

(9,15 constructions par an), particulièrement au cours de ces dernières années. Il a probablement été stimulé par le lancement de l'élaboration du PLU Il conviendra de s'appuyer sur ces éléments pour le développement futur de la commune afin de ne pas contribuer à un bouleversement de l'équilibre social de la commune.

Bilan du Plan d'Occupation des Sols de Villeneuve de Berg



Les réserves foncières :

En 2011, sur les 134 ha de secteurs potentiellement constructibles offerts par le POS, 16 ha ont été urbanisés. Les secteurs qui demeurent disponible représentent donc une surface de 118 ha.

Nombre d'entre eux sont situés au cœur des parties actuellement urbanisées, compte-tenu de l'important mitage qui s'est exercé sur la commune au cours du 20^{ème} siècle. Villeneuve-de-Berg dispose donc d'un potentiel suffisant au cœur de son enveloppe urbaine qu'il conviendra de rationaliser en fonction du scénario de développement choisi par la municipalité.

Les besoins exprimés dans les documents supra-communaux :

Du fait de son adhésion à la Communauté de Communes Berg & Coiron, Villeneuve-de-Berg sera soumise, dans un rapport de compatibilité, au respect des objectifs de développement de l'offre en logement prescrit par le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé lors du conseil communautaire du 4 avril 2012.

Le projet de PLH prévoit la réalisation de 22 logements en moyenne par an pour la commune de Villeneuve-de-Berg, soit 132 logements entre 2011 et 2016. Ils se répartissent de la manière suivante :

PLH		Objectifs annuels	Objectifs 2011-2016
Parc privé libre	Neuf	13	78
	Bâti existant remis sur le marché	2	12
Accession sociale		3	18
Locatif conventionné	Neuf et AA parc public	3	18
	dont PLAI	1	4
	Bâti existant remis sur le marché	1	6
Total	Objectif en logements	22	132
	dont neufs	18	105
	dont mobilisation du bâti existant	5	27

Le PLH prescrit également, en fonction de la typologie de logement, les règles de densité suivantes :

- logement individuel diffus (20%) : parcelles de 600 à 1000 m² ;
- habitat individuel groupé et/ou lotissement (60%) : parcelles de 400 à 800 m² ;
- petit collectif (20%) : emprise au sol de 200 m² ;

soit une moyenne totale de 560 m².

La compatibilité du PLU avec le PLH figure parmi les objectifs de la procédure d'élaboration du PLU

D'autre part, il apparaît essentiel de cibler le développement futur de la commune, en limitant les nouvelles constructions autour des secteurs les moins bien desservis du point de vue des réseaux, et en privilégiant la densification sur le centre-ville et ses abords.

PARTIE I : ETAT DES LIEUX

CHAPITRE I : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1.6. Les réseaux de transport et les déplacements

I.1.6.1. Axes de circulation et de desserte :

Le réseau de voirie qui dessert la commune de Villeneuve-de-Berg, est constitué de quatre voies principales :

• **la route nationale 102 :**

cette voie en provenance de Montélimar permet de gagner le Puy-en-Velay (Haute-Loire) via Aubenas. Elle traverse la commune dans sa partie nord, en longeant le ruisseau de Chauvet, puis en remontant le Mont Paradis pour atteindre le haut du coteau de Forcemâle. Cet axe supporte un trafic de 13.550 véhicules par jour dont 6% de poids lourds à hauteur du Teil. Le tracé actuel est une déviation du parcours initial qui traversait la bastide à l'origine ;

• **la route départementale 902 :**

parcours initial de la RN102, la RD902 dessert le bourg depuis la RN102 en 2 points situés au sud du lieu-dit Montolivet et du lieu-dit Les Pommiers. Il constitue l'axe principal sur lequel s'est développé le centre de la commune ;

• **la route départementale 558 :**

présente à l'ouest de la commune, elle dessert le hameau de Tournon depuis le centre-ville de la commune, et permet de gagner Vallon-Pont-d'Arc via un itinéraire qui suit l'écoulement de l'Ibie. 790 véhicules parcourent en moyenne chaque jour cette voie en période creuse, 1.900 en période estivale ;

• **la route départementale 259 :**

située au cœur de la commune, cette voie en provenance de l'est du bourg circule entre le Piérouby et le Devois, traverse le Rounel pour rejoindre Saint-Andéol-de-Berg. Il s'agit de l'axe principal de desserte de cette commune.

Ces voies constituent les axes de développement autour desquels s'est articulée l'urbanisation très étalée de la commune. La multiplication des débouchés de communales et d'entrées-sorties de constructions le long de ces départementales augmente les risques d'accident sur la commune. Il faut noter également la concentration de ces axes vers la bastide au centre-ville qui n'a pas été conçue pour accueillir une telle circulation.

Les chemins communaux :

étroits et bordés majoritairement de cultures et de vignes, ils assurent la liaison entre les différents hameaux et les habitations isolées.

I.1.6.2. Accès et stationnement :

L'accès à Villeneuve-de-Berg est facilité par la présence de la RN102 qui permet de gagner de grands axes de circulation, distants de quelques kilomètres : l'A7 depuis Montélimar (30 km) et la RD104 depuis Aubenas (13 km).

Concernant le stationnement, le centre-ville, très dense, soulève de nombreuses difficultés. Les équipements publics disposent de parkings suffisants. Ainsi, on recense une centaine de places au niveau du lieu-dit La Combette qui offre la possibilité d'un

stationnement gratuit à l'entrée du centre-ville de Villeneuve-de-Berg, d'une centaine de places environ.

On notera également une dizaine de places le long de la rue du Barry et une dizaine de plus sur la place de l'Esplanade. Ces deux secteurs bénéficient d'un règlement de zone bleue, permettant une meilleure rotation des véhicules au cours de la journée, bénéficiant ainsi aux différents commerces du centre-ville.

On notera également 19 places de stationnement au niveau de l'école élémentaire et d'environ 70 places au niveau du pôle d'équipements, rue de la Plaine.

On dénombre également 29 places à proximité du collège, et une cinquantaine de places au niveau du stade.

A cela s'ajoutent les places qui sont matérialisées le long des voiries qui sont le plus souvent utilisées par les riverains, excepté en centre-ville où les quelques places sont en zone bleue, pour favoriser la rotation des véhicules, ce qui est bénéfique pour les commerces de proximité.

Au contraire, il n'existe pas d'emplacements spécifiques pour le stationnement des vélos, y compris à proximité des équipements publics. Il serait intéressant de proposer ces équipements de manière à favoriser une alternative à l'utilisation de la voiture individuelle et participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux transports, à l'échelle de la commune de Villeneuve-de-Berg.

I.I.6.3. Accidentologie :

Selon les données du Conseil Général, entre 2002 et 2008, 7 accidents ont eu lieu sur le territoire de Villeneuve-de-Berg. La majorité s'est produite sur route départementale en dehors de l'agglomération, dont 86% des accidents corporels sur la RN102 et la RD902.

Il apparaît nécessaire d'éviter au maximum les accès directs sur les RD pour les projets d'extension de l'urbanisation, en privilégiant la mise en place de nouveaux carrefours et l'aménagement de ceux déjà existants.

I.I.6.4. Transport en commun :

Les transports en commun sont assurés par le Conseil Général de l'Ardèche. 3 lignes, permettant de rejoindre Aubenas et Montélimar, circulent sur le territoire communal :

- la ligne réservée aux scolaires et aux abonnées 002a ;
- la ligne régulière 014 ;
- la ligne scolaire AU1.

4 arrêts sont desservis à Villeneuve-de-Berg : Pharmacie, Centre, Gendarmerie et Le Pommier.

Ces services permettent notamment aux personnes non motorisées et aux personnes âgées vivant sur la commune, d'accéder à une offre plus large de commerces et de services situés dans les pôles d'Aubenas et de Montélimar.

I.I.6.5. Déplacements doux :

Les déplacements piétons sur Villeneuve-de-Berg se réalisent deux manières :

- les cheminements piétons urbains sont relativement rares et se réalisent majoritairement sur des trottoirs existants ou bien en partage avec la voirie comme sur la rue principale. Il existe peu d'alternatives aux cheminements le long des voiries existantes, seules

quelques venelles font office de cheminements piétons, notamment les anciennes portes de la bastide ;

- les cheminements piétons sur le reste du territoire restent relativement rares également. Il existe quelques chemins de randonnée, notamment sur la Montagne du Devois qui profite d'un beau panorama sur la bastide et les Cévennes, mais peu de cheminements traversant l'ensemble du territoire. Pour exemple, il n'est pas possible de cheminer le long de l'Ibie. Seule la départementale à proximité permet de se rendre dans la vallée de l'Ibie en partage avec les automobiles.

L'activité associative de la commune fait état d'une activité de randonnée sur la commune. Toutefois, Villeneuve-de-Berg ne dispose à l'heure actuelle d'aucun chemin balisé.

I.I.6.6. Grands axes de communication :

La réalisation de la déviation de la RN102 en dehors de l'agglomération de Villeneuve-de-Berg a permis de réduire la fréquentation du centre-ville. Les habitants de la commune bénéficient désormais d'un cadre de vie paisible et agréable, où la tranquillité est un réel confort recherché de tous. Le centre-ville conserve toutefois des difficultés de circulation liées à sa structure urbaine inadaptée à la fréquentation des automobiles.

En dehors de la RN102, les axes routiers majeurs les plus proches sont la RD104 et l'A7 qui se situent respectivement à 13 km et à 30 km environ de la commune.

La gare de Montélimar est la plus proche (30 min). Elle permet de gagner la gare de Valence centre en 20 minutes, d'Orange en 24 minutes et de Lyon en 1h30.

Les habitants de Villeneuve-de-Berg préféreront faire usage du véhicule personnel pour leurs déplacements. Cette commune attire donc des citadins en capacité de se déplacer et désireux de profiter d'une qualité de vie et de paysages ruraux préservés.

PARTIE I : ETAT DES LIEUX

CHAPITRE I : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1.7. Risques et nuisances

I.1.7.1. Nuisances :

Le caractère rural de Villeneuve-de-Berg est synonyme d'absence de nuisances atmosphériques. Ainsi, la commune bénéficie d'un air de qualité, très peu pollué et dénué de fumées et poussières issues d'activités industrielles intensives.

Par ailleurs, les seuls désagréments olfactifs pouvant être recensés étaient issus des poulaillers du Plan des Buns qui ne sont plus en activité aujourd'hui.

Les nuisances liées aux axes de circulation sur la commune sont importantes à proximité de la RN102, classée « voie bruyante ». Toutefois les secteurs d'habitations sont situés à distance suffisante pour ne pas être affectés par ce bruit.

I.1.7.2. Risques technologies :

Il n'existe pas de risques technologiques liés à une activité industrielle ou à des lignes électriques haute tension sur le territoire de Villeneuve-de-Berg. Un certain nombre d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises au régime déclaratif, sont recensées sur la commune.

I.1.7.3. Risques naturels :

La question des risques et de leur prévention fait actuellement débat à l'échelle de la commune au sein de plusieurs documents. Ainsi, un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) est actuellement en cours de réflexion et un Plan Communal de Sauvegarde est à l'étude.

Incendie de forêt :

La commune de Villeneuve-de-Berg a procédé à l'analyse des moyens de lutte contre l'incendie dont elle dispose, en collaboration avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours. L'étude datant du 10 décembre 2007, met globalement en évidence la nécessité d'une mise à niveau de la défense extérieure contre l'incendie sur l'ensemble de la commune.

Risque sismicité :

Selon le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010, la commune est dans une zone à sismicité modérée. Les constructions sur le territoire devront respecter les règles de constructions définies par l'arrêté du 22 octobre 2010, modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011, relatifs à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Zones inondables :

En 2002, une étude a été réalisée sur la Claduègne par le cabinet IATE au droit du camping afin de caractériser les zones inondables. Quelques parcelles soumises au

risque ont été repérées sur la partie basse du camping, près des aménagements de loisirs.

C'est la seule étude à ce jour sur l'ensemble du territoire. Le secteur de la vallée de l'Ibie notamment n'a pas été étudié.

Une étude hydraulique de l'Ibie et l'élaboration d'un PPRi sur Villeneuve-de-Berg, sont programmés mais n'ont pas débuté. L'aléa sera connu début 2013.

Mouvements de terrains :

Un inventaire départemental réalisé par le B.R.G.M. (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) sur l'Ardèche, a mis en évidence la présence de mouvements de terrain sur le territoire communal. Deux sites à risque ont été recensés :

- le Paradis qui présente des risques de glissements de terrain,
- au Piérouby où les berges du Rounel s'érodent.

Risque d'exposition au plomb :

Conformément à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme et à l'arrêté préfectoral ARR-2003-217-8, l'ensemble du département de l'Ardèche est déclaré zone à risque d'exposition au plomb.

Retrait / gonflement d'argiles :

Un aléa faible est recensé sur l'ensemble du territoire communal.

Arrêté de catastrophe naturelle :

7 événements ont donné lieu à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur la commune :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté le	Sur le JO du
Inondations et coulées de boues	20/09/1982	21/09/1982	14/12/1982	18/12/1982
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations et coulées de boues	22/09/1992	22/09/1992	12/10/1992	13/10/1992
Inondations et coulées de boues	22/09/1993	25/09/1993	11/10/1993	12/10/1993
Inondations et coulées de boues	07/01/1994	15/01/1994	03/03/1995	17/03/1995
Inondations et coulées de boues	04/10/1995	05/10/1995	08/01/1996	28/0/1996
Inondations et coulées de boues	03/09/2008	03/09/2008	07/10/2008	10/10/2008

I.I.7.4. Pollutions :

La commune ne dispose pas de captage d'eau potable, ni de périmètre de protection de captage public. Elle présente cependant un important réseau d'eaux superficielles qui rejoint l'Ibie, la Claduègne et le Rounel, affluents de l'Ardèche. Sur le territoire, elles sont relativement vulnérables du fait de l'activité agricole qui peut engendrer des dommages importants au milieu (voir partie I Etat des lieux, chapitre I Analyse de l'état initial de l'environnement, partie 3 Le milieu physique, paragraphe Contexte hydrologique).

PARTIE I : ETAT DES LIEUX

CHAPITRE II : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

PARTIE I : ETAT DES LIEUX

CHAPITRE II : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

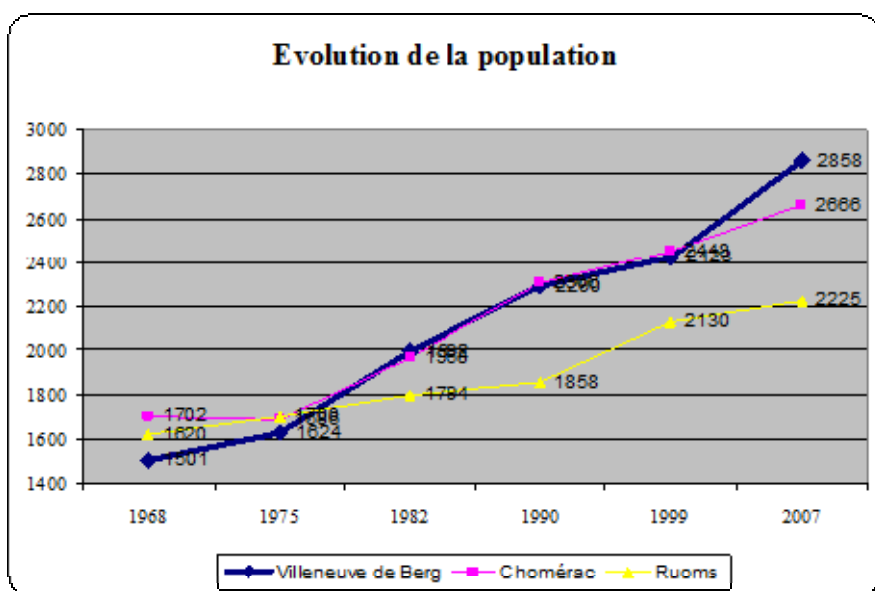
En plus d'une analyse socio-économique de la commune de Villeneuve-de-Berg, ce chapitre s'attachera à comparer les résultats avec ceux des communes de Chomérac et de Ruoms. Le choix des communes comparées a été déterminé en fonction de leur taille (population), leur distance par rapport à Villeneuve-de-Berg ainsi que leur contexte géographique relativement similaire.

I.II.1. Population

I.II.1.1. Une augmentation rapide de la population :

Généralités :

En 2008, la population municipale de la commune de Villeneuve-de-Berg comptait 2.845 habitants.



	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Villeneuve-de-Berg	1501	1624	1992	2290	2429	2858
Chomérac	1702	1686	1968	2306	2450	2666
Ruoms	1620	1700	1794	1858	2132	2225

Source : INSEE (recensement 2007)

La population connaît une hausse rapide et régulière depuis les années 1960 avec deux périodes plus importantes enregistrées entre 1975 et 1982 puis entre 1999 et 2007.

Entre 1968 et 2007, la population a augmenté de 90%, avec un taux d'accroissement annuel moyen de 1,7%. Au cours de ces dernières années, le taux de croissance a été de 2,1% par an.

Le canton de Villeneuve-de-Berg suit cette même dynamique avec un accroissement annuel moyen de +2,2% entre 1999 et 2007.

Analyse comparée :

En 1968, les communes de Villeneuve-de-Berg, Chomérac et Ruoms sont de taille relativement similaire bien que l'intéressée soit la commune la moins importante des trois. Au cours des 30 années suivantes, Villeneuve va rejoindre Chomérac et poursuivre un développement similaire jusqu'en 1999. Dès lors, la commune va connaître un période de dynamisme plus important que la seconde. La croissance de Ruoms, bien que positive, ne va pas suivre le même rythme que les deux autres communes.

Indicateurs démographiques :

Le renouvellement démographique de Villeneuve-de-Berg est largement assuré, et cela en raison d'un apport migratoire conséquent depuis 1968. Le solde naturel est constamment négatif.

	Commune de Villeneuve-de-Berg	Canton de Villeneuve-de-Berg	Arrondissement de Largentière
Population en 1990	2.290	7.516	81.083
Solde naturel	-0,5%	-0,2%	-0,4%
Solde migratoire	+1,2%	+1,6%	+0,8%
Taux de variation annuel	+0,6%	+1,4%	+0,4%
Population en 1999	2.429	8.507	84.116
Solde naturel	-0,2%	+0,2%	-0,3%
Solde migratoire	+2,3%	+2,0%	+1,6%
Taux de variation annuel	+2,1%	+2,2%	+1,3%
Population en 2007	2.858	10.144	93.357

Source : INSEE (recensement 2007)

La commune suit une évolution relativement similaire à celle de son canton et de son arrondissement. Si le dynamisme du canton ne semble pas être alimenté par celui de la commune de Villeneuve-de-Berg entre 1990 et 1999, la tendance semble inverse entre 1999 et 2007.

Analyse comparée :

Le solde migratoire est en majorité responsable de la croissance de la population des trois communes. Il est nettement plus important à Villeneuve-de-Berg que dans les deux autres communes.

Toutefois, le solde naturel négatif de Villeneuve-de-Berg et de Ruoms doit être nuancé. En effet, il est fort probable que ce résultat soit lié à la présence de maisons de retraite dans les deux communes et de l'hôpital, comme en témoigne le taux de mortalité. Par ailleurs, le taux de natalité de Villeneuve-de-Berg est plus important que dans les autres communes. On peut donc supposer que la croissance de la commune est également alimentée par les naissances.

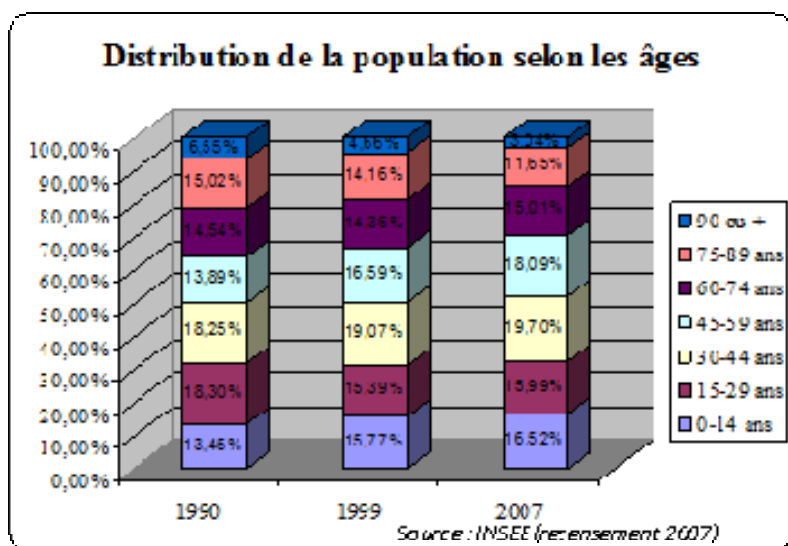
1999-2007	Taux de croissance annuel moyen	Solde migratoire	Solde naturel	Taux de natalité	Taux de mortalité
Villeneuve-de-Berg	+2,1 %	+2,3 %	-0,2 %	10,2 ‰	12,6 ‰
Chomérac	+1,1 %	+1,0 %	+0,0 %	09,0 ‰	08,8 ‰
Ruoms	+0,5 %	+1,7 %	-1,2 %	07,8 ‰	19,7 ‰

Source : INSEE (recensement 2007)

A noter que le département de l'Ardèche est passé de 277.581 habitants en 1990 à 286.160 habitants en 1999 pour atteindre 309.454 habitants en 2007, soit une augmentation de 31.873 habitants sur la période 1990-2007.

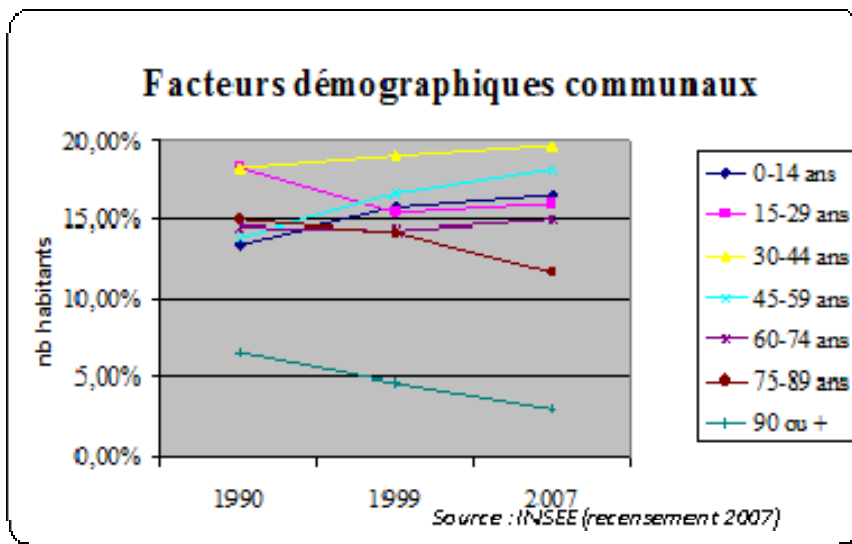
I.II.1.2. Un tissu social en mutation :

Les classes d'âge de la population de Villeneuve-de-Berg ont amorcé une évolution entre 1990 et 1999 qui s'est poursuivie jusqu'à aujourd'hui : on observe sur cette période une amorce de rajeunissement de ses habitants.



	1990	1999	2007
90 ans ou +	6,55%	4,66%	3,04%
75 – 89 ans	15,02%	14,16%	11,65%
60 – 74 ans	14,54%	14,36%	15,01%
45 – 59 ans	13,89%	16,59%	18,09%
30 – 44 ans	18,25%	19,07%	19,70%
15 - 29 ans	18,30%	15,39%	15,99%
0 – 14 ans	13,45%	15,77%	16,52%
Total	100,00%	100,00%	100,00%

Source : INSEE (recensement 2007)



Le premier symptôme du rajeunissement de la population est la forte augmentation des 0-14 ans et des 30-44 ans qui s'accroissent de respectivement 53% et 35% entre 1990 et 2007. Élément notable, la classe des 30-44 ans représente 20% de la population en 2007. Elle est donc la classe la plus importante de la commune.

Par ailleurs, si les 60-74 ans augmentent entre 1990 et 2007 (+29%), cette évolution est compensée par la baisse des 75 ans et plus (-15%).

Une autre augmentation remarquable est celle des 45-59 ans qui augmente de 63% entre 1990 et 2007. Leur part représente 18% de la population en 2007 (contre 14% en 1990).

L'évolution des 45-59 ans est un phénomène à ne pas prendre à la légère. En effet, une partie des individus qui composent cette classe sont susceptibles de basculer prochainement dans celle des 60-74 ans et de renforcer de façon importante la représentation des personnes âgées dans la commune. En cas de non renouvellement des générations, cette tendance peut constituer une amorce au vieillissement de la population de la commune.

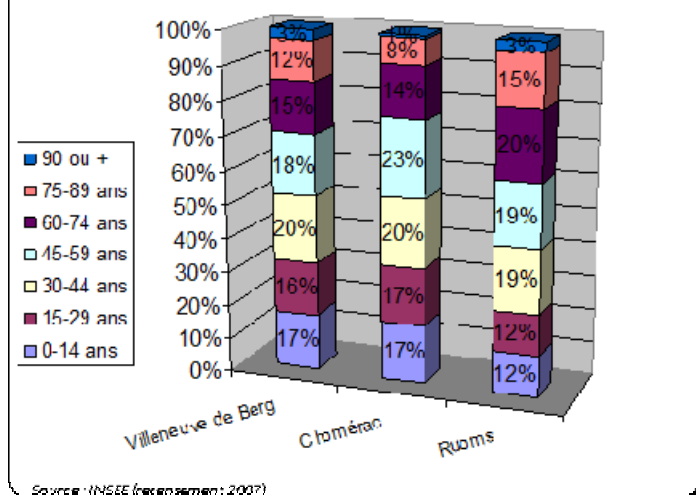
Dans le même temps, les populations de jeunes (15-29 ans) qui ont connu une diminution importante entre 1990 et 1999, augmentent dans la période suivante, passant de 18% en 1990, 15% en 1999 à 16% en 2007. Cette classe quitte la commune dans un premier temps pour des raisons d'études puis d'emploi, et ne permet donc pas d'assurer le renouvellement naturel de la classe des 30-44 ans qui est alors alimentée par le solde migratoire.

L'ensemble de ces phénomènes illustrent une mutation encore fragile, susceptible de rapidement basculer. Néanmoins, la commune porte de l'intérêt pour les ménages, jeunes avec enfants ou plus âgés, à la recherche d'un pavillon. Il s'agit donc de préserver une offre en la matière afin de garantir le renouvellement de la population de la commune à travers le solde migratoire. Le cadre de vie et l'argument économique constituent également un attrait pour ce type de ménages.

Analyse comparée :

Villeneuve-de-Berg présente une composition de sa population similaire à celle de Chomérac, notamment chez les populations les plus jeunes. Les 45-59 ans sont davantage représentés à Chomérac qu'à Villeneuve-de-Berg et Ruoms. Le phénomène inverse est constaté pour les plus de 60 ans, et ce en raison de l'existence de maisons de retraite et de l'hôpital sur leur territoire. Cette donnée influence plus fortement la composition de la population de Ruoms, se traduisant par une plus faible représentation des plus jeunes.

Comparaison de la distribution de la population selon les âges au sein des communes (2007)



	Villeneuve-de-Berg	Chomérac	Ruoms
90 ans ou +	3%	1%	3%
75 – 89 ans	12%	8%	15%
60 – 74 ans	15%	14%	20%
45 – 59 ans	18%	23%	19%
30 – 44 ans	20%	20%	19%
15 - 29 ans	16%	17%	12%
0 – 14 ans	17%	17%	12%
Total	100%	100%	100%

Source : INSEE (recensement 2007)

Cette distribution traduit plusieurs phénomènes.

La croissance régulière de la population a permis un bon renouvellement des générations. On peut donc en déduire que Villeneuve-de-Berg attire les familles avec enfants et notamment les classes 30-44 ans et 45-59 ans. Ces derniers enregistrent la plus forte augmentation sur la période 1990-2007, soit 63% (contre 35% pour les 30-44 ans). Ce phénomène est notamment lié à la capacité économique de ces ménages à pouvoir acquérir une maison individuelle (modèle de logement le plus fréquent) sur Villeneuve-de-Berg.

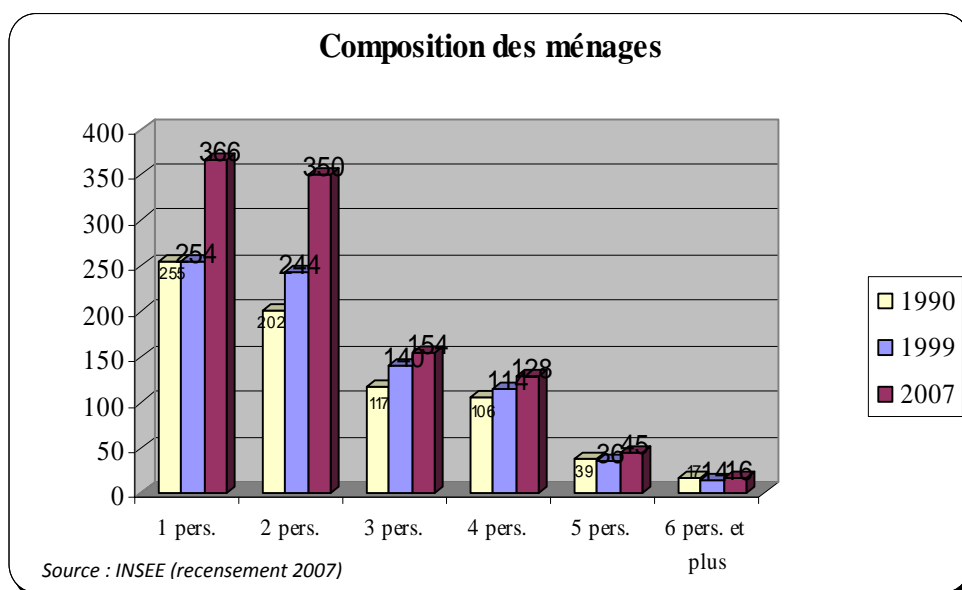
En effet, cette moindre évolution des 30-44 ans peut s'expliquer par l'insuffisance d'une offre adaptée aux jeunes ménages ou par un coût du foncier trop élevé.

Si un rajeunissement est observé actuellement, la population n'est pas à l'abri d'un renversement des tendances : 52% de la population a moins de 44 ans et la part des 40-59 ans augmente plus fortement que celle des jeunes. Par ailleurs, cette proportion importante d'actifs entre 40 et 59 ans, pourra générer à très long terme des besoins nouveaux en termes de logements, de services, d'équipements (services à la personne) et d'accès aux commerces.

Il s'agit donc de poursuivre l'accueil de jeunes actifs sans quoi le renouvellement qui se réalise aujourd'hui ne s'effectuera plus aussi bien.

I.II.1.3. Des ménages plus nombreux et plus petits :

La population des ménages est estimée à 2.358 habitants, répartis en 1.059 ménages en 2007. L'impact de l'installation des ménages de petite taille se fait ressentir sur la composition des ménages.



	1990	1999	2007
1 personne	255	254	366
2 personnes	202	244	350
3 personnes	117	140	154
4 personnes	106	114	128
5 personnes	39	30	45
6 personnes et +	17	14	16

Source : INSEE (recensement 2007)

La part des ménages de 1 et 2 personnes évolue considérablement entre 1990 et 2007 puisqu'ils augmentent respectivement de 44% et 73%. La période 1999-2007 a été particulièrement dynamique. Ils représentent 68% des ménages de la commune en 2007 et probablement davantage aujourd'hui. Ce constat illustre plusieurs tendances observées à l'échelle nationale : le vieillissement d'une partie de la population, mais aussi l'installation des jeunes et des personnes divorcées, séparées ou veufs (veuves) et plus globalement le phénomène de décohabitation.

A l'échelle de la commune, deux éléments viennent justifier ce phénomène :

- l'influence de la maison de retraite dans les résultats (80 lits),
- l'attractivité de la commune pour les couples sans enfants.

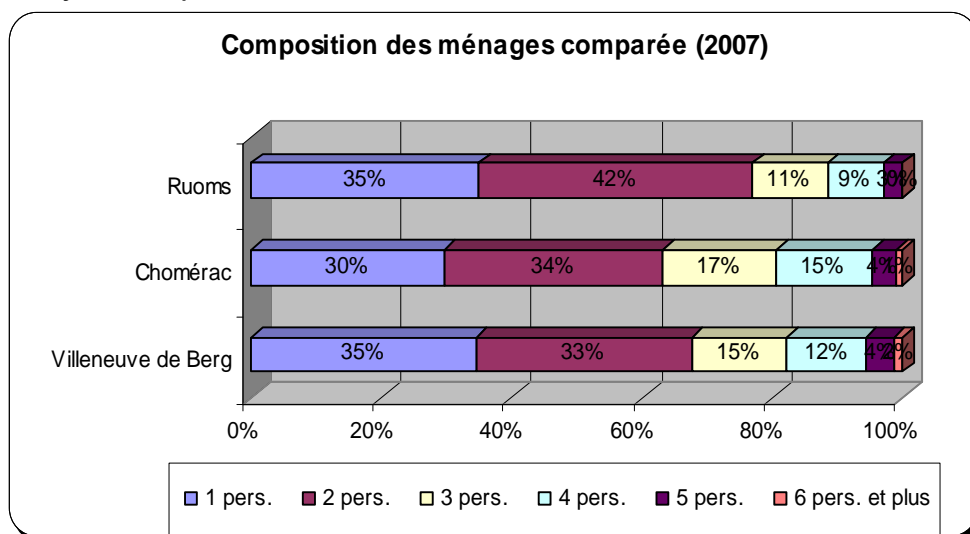
Les familles de 3, 4, 5 et 6 personnes représentent 32% des ménages de la commune en 2007. Ils enregistrent respectivement une augmentation de 32%, 21%, 15% et -6% (attention à l'interprétation des valeurs absolues faibles : les ménages de 6 personnes sont passés de 17 à 16 sur la période).

Entre 1990 et 1999, ce sont principalement les ménages de 3 personnes qui ont augmenté. Dans la période suivante, l'augmentation a été la plus importante pour les ménages de 5 personnes (25%) qui diminuaient auparavant. Les ménages de 4 personnes ont augmenté de manière constante entre 1990 et 2007.

Ceci témoigne de l'attractivité de la commune pour les familles.

Conformément aux tendances observées, le nombre moyen de personnes par ménage est faible en 2007 avec une moyenne de 2,2 personnes par ménage (la moyenne départementale est de 2,3). Estimé à 2,6 en 1982, il n'a cessé de diminuer depuis.

Analyse comparée :



Source : INSEE (recensement 2007)

	Villeneuve-de-Berg	Chomérac	Ruoms
1 personne	35%	30%	35%
2 personnes	33%	34%	42%
3 personnes	15%	17%	11%
4 personnes	12%	15%	9%
5 personnes	4%	4%	3%
6 personnes et +	2%	1%	0%

Source : INSEE (recensement 2007)

La confrontation entre les communes met en évidence la tendance nationale à la baisse de la taille des ménages. Les ménages de 1 et 2 personnes sont les mieux représentés dans les trois communes : Villeneuve-de-Berg 68%, Chomérac 64% et Ruoms 77%. Les familles sont plus nombreuses à Chomérac.

Le nombre moyen de personnes par ménage observe globalement une baisse, conformément à la tendance nationale. Elle est plus marquée pour Chomérac même si le nombre reste le plus important des trois communes et confirme la présence de familles.

Villeneuve-de-Berg et Ruoms présentent les moyennes les plus faibles et ce notamment en raison de la présence des maisons de retraite.

Nombre moyen de personnes par ménage	en 1999	en 2007
Villeneuve-de-Berg	2,4	2,2
Chomérac	2,6	2,3
Ruoms	2,0	2,0

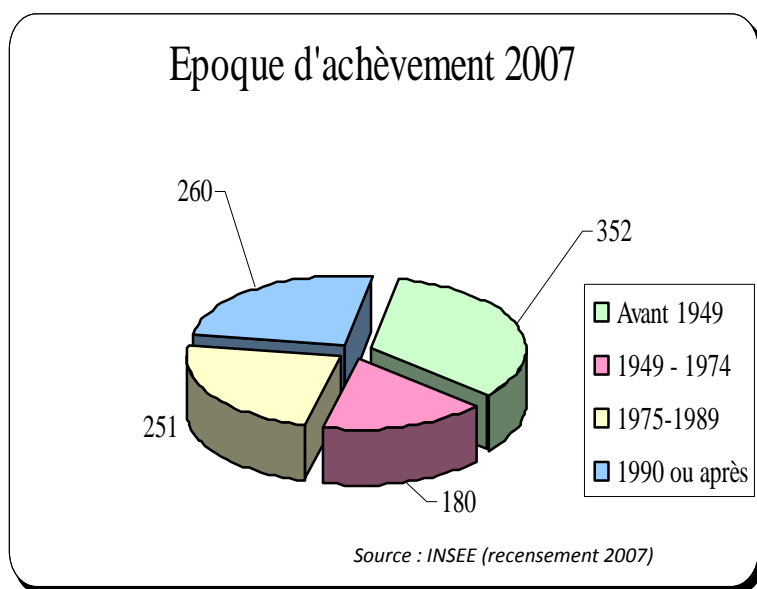
Source : INSEE (recensements 1999 et 2007)

PARTIE I : ETAT DES LIEUX

CHAPITRE II : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

I.II.2. Logement

I.II.2.1. Des logements de toutes époques et relativement diversifiés :



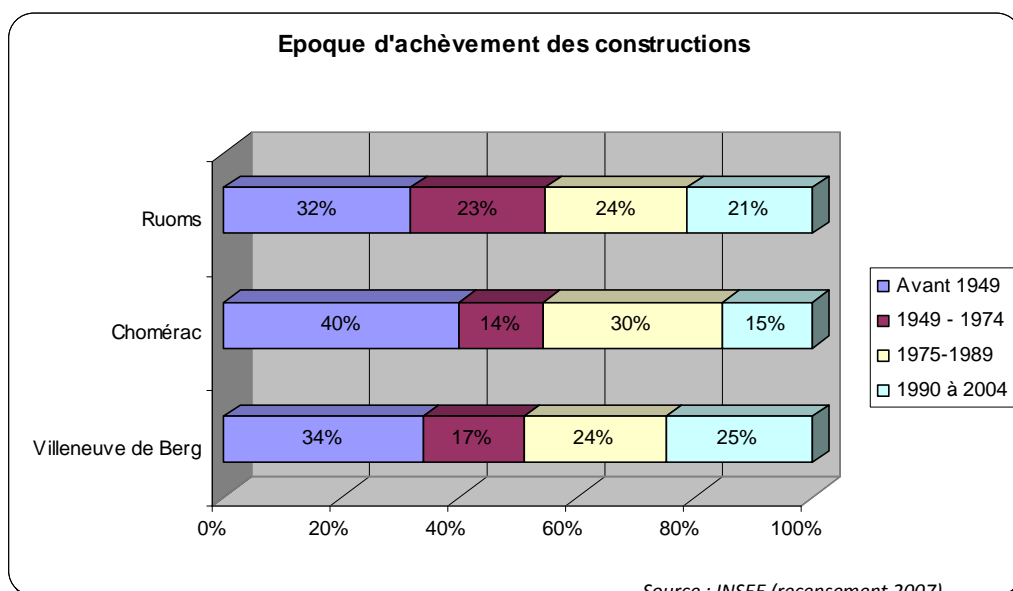
La croissance régulière de la population se traduit par une répartition homogène des logements par époque de construction.

Ainsi, les logements très anciens ont été rénovés pour la plupart (reste le potentiel du centre-ville) et de nombreuses constructions récentes ont été faites pour accueillir de nouveaux logements.

Les logements anciens sont encore majoritaires (34%). Les périodes 1975-1989 et après 1990 suivent un rythme similaire de constructions.

Analyse comparée :

Villeneuve-de-Berg et Ruoms présentent une répartition relativement similaire, conforme à la croissance régulière de leur population. Les époques d'achèvement des constructions sont moins conformes à l'évolution de la population à Chomérac qui dispose d'un socle de constructions anciennes plus important (potentiel de réhabilitation ?). La période 1975-1989 est également mieux représentée.



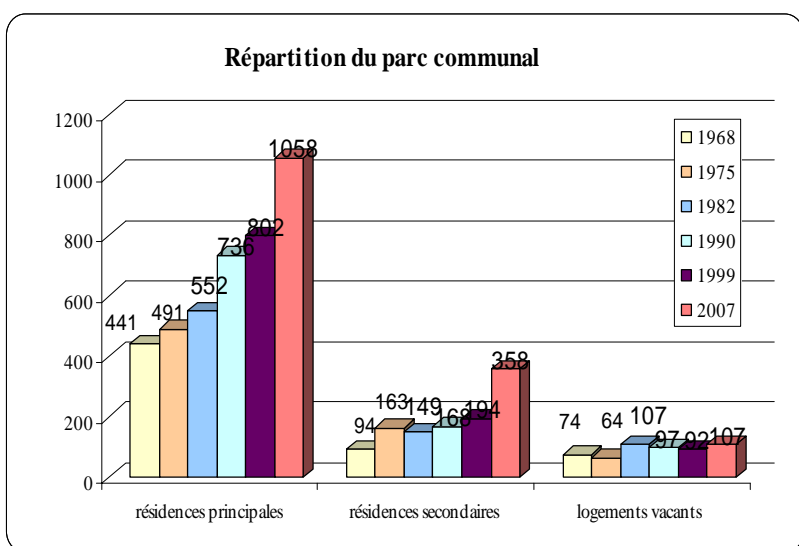
Source : INSEE (recensement 2007)

I.II.2.2. Une croissance continue du nombre de résidences principales :

Le parc de logements est composé de 1.523 résidences. Il enregistre une croissance continue depuis 1968 : +150%, soit 914 logements supplémentaires en 2007. Cette tendance témoigne de l'attractivité certaine de la commune.

La croissance du nombre de résidences est pour l'essentiel liée aux résidences principales (69% du parc en 2007) sous forme de constructions neuves et de réhabilitations.

Entre 1968 et 2007, les logements secondaires ont augmenté de 264 logements (+280%) et témoignent de l'attractivité touristique de la commune. L'augmentation a été particulièrement importante ces dernières années (+85% entre 1999 et 2007).



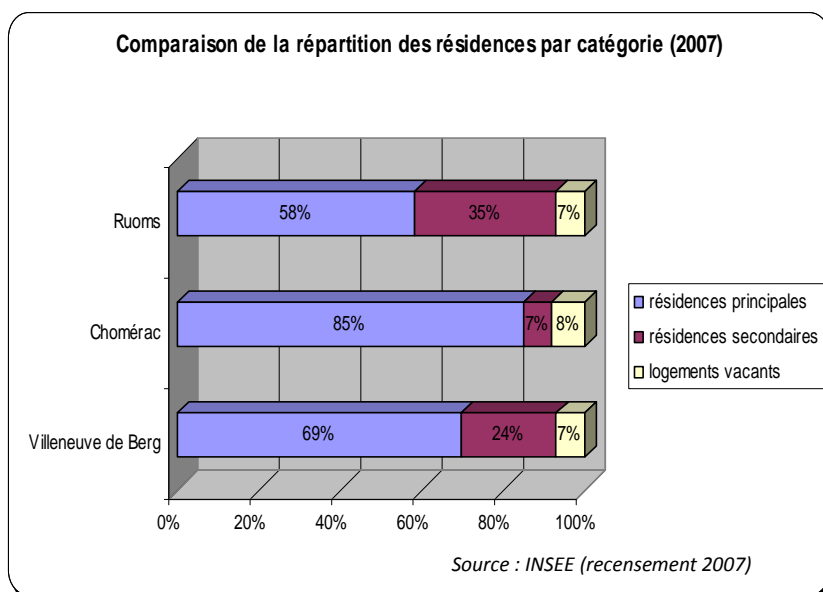
	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Résidences principales	441	491	552	736	802	1058
Résidences	94	163	149	169	194	358

secondaires						
Logements vacants	74	64	107	97	92	107

Source : INSEE (recensement 2007)

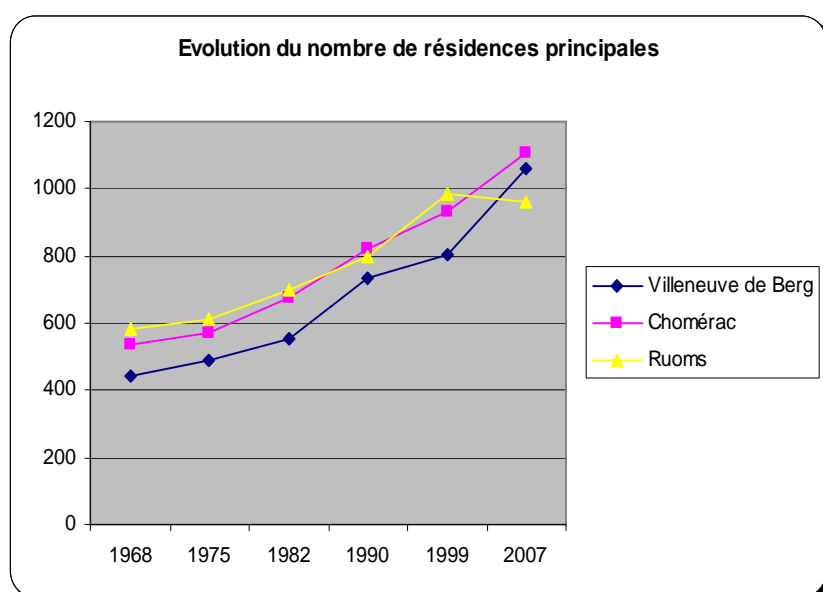
Analyse comparée :

Villeneuve-de-Berg présente une répartition similaire à celle de Ruoms, avec une part importante de résidences secondaires. Chomérac ne dispose pas de l'attractivité touristique des deux autres communes et représente une commune associée à l'agglomération de Privas.



	Villeneuve-de-Berg	Chomérac	Ruoms
Résidences principales	69%	85%	58%
Résidences secondaires	24%	7%	35%
Logements vacants	7%	8%	7%

Source : INSEE (recensement 2007)



Source : INSEE (recensement 2007)

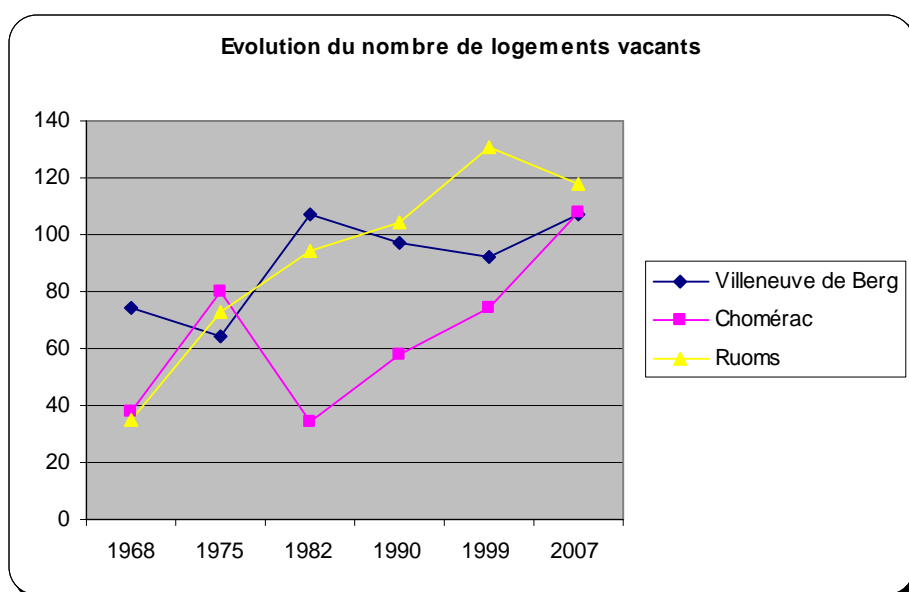
I.II.2.3. Une vacance immobilière classique :

Si le nombre de logements vacants est en augmentation, sa part dans l'ensemble des résidences est en baisse. Ils ne représentent que 7% du parc de logement de la commune. L'existence de ces logements vacants est davantage structurelle que conjoncturelle : certains biens ne sont pas à vendre, d'autres sont en cours de rénovation ou nécessitent la réalisation de travaux trop importants pour le propriétaire, et pour d'autres encore les procédures de succession n'aboutissent pas...

En outre, la réhabilitation de logement coûte cher. On observe une nette préférence pour le neuf, plus flexible et moins onéreux.

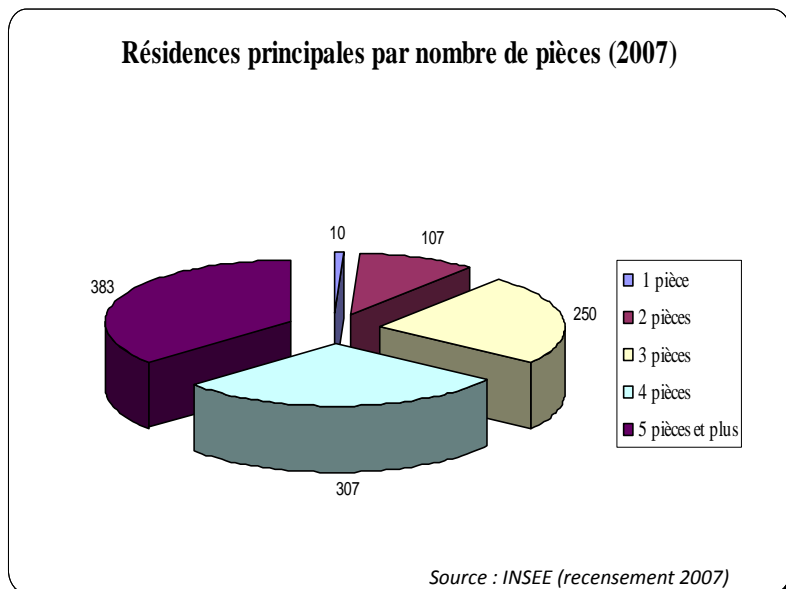
Analyse comparée :

L'évolution du nombre de logements vacants dans chacune des communes ne semble avoir aucun lien apparent. Ceci confirme que l'existence de ces logements vacants est davantage structurelle que conjoncturelle.



Source : INSEE (recensement 2007)

I.II.2.4. Des logements de toutes tailles :



Source : INSEE (recensement 2007)

Villeneuve-de-Berg présente un parc relativement diversifié : si les logements de 5 pièces et plus sont majoritaires (36% du parc), ils sont suivis de près par les 4 pièces (29%), les 3 pièces (24%) et les 2 pièces (10%).

Ces logements sont en constante augmentation entre 1990 et 2007. En revanche, les logements de 1 pièce ne cessent de diminuer.

Entre 1999 et 2007, les logements de 4, 5 pièces et plus enregistrent une augmentation de 21% et 46%. Ils représentent 65% du parc de logement et correspondent aux pavillons individuels ainsi qu'aux fermes.

Sur la même période, les logements de 3 pièces augmentent de 36%. Attirant les personnes seules et les couples sans enfants, ces logements correspondent à plusieurs modèles de construction : les appartements de nouveaux collectifs ou de centre-ville issus de la réhabilitation d'anciennes constructions, et les maisons individuelles évolutives. Adaptés aux ressources des jeunes ménages, ces logements peuvent évoluer en parallèle de la taille de la famille.

Les plus petits logements, de 1 et 2 pièces correspondent aux réhabilitations de centre-ville et aux collectifs.

Les installations sur la commune sont donc orientées sur différents modèles de construction, de l'appartement à la maison individuelle.

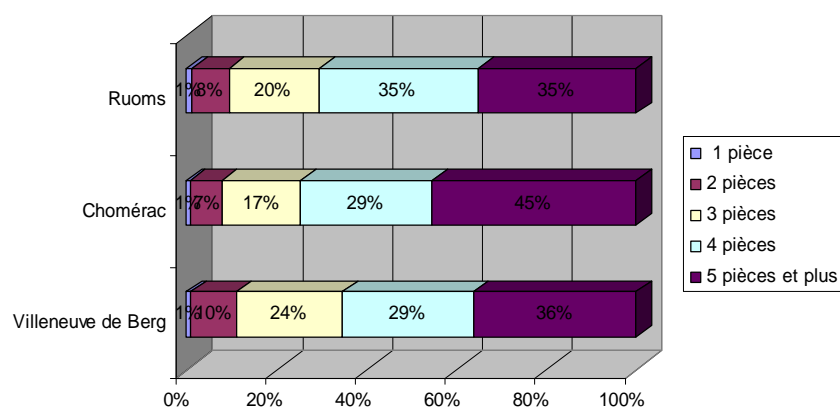
L'ensemble des logements de moins de 4 pièces permettent d'accueillir une autre forme de ménage que la famille dite classique. Entre 1999 et 2007, 83 logements de 2 et 3 pièces ont été réalisés, soit 35% des logements créés sur la période. Ce phénomène met en évidence un nouveau type de besoin en logements sur la commune.

Un autre constat met en évidence des besoins nouveaux sur la commune : la période 1999-2007 est marquée par la création de 169 appartements, soit une augmentation de 97%.

Analyse comparée :

Les trois communes présentent la même diversité de typologie de logement.

Répartition des résidences par nombre de pièces (2007)



Source : INSEE (recensement 2007)

	Villeneuve-de-Berg	Chomérac	Ruoms
1 pièce	1%	1%	1%
2 pièces	10%	7%	8%
3 pièces	24%	17%	20%
4 pièces	29%	29%	35%
5 pièces et +	36%	45%	35%

Source : INSEE (recensement 2007)

Communes	Maison	Appartements
Villeneuve-de-Berg	76%	23%
Chomérac	81%	19%
Ruoms	58%	25%

Source : INSEE (recensement 2007)

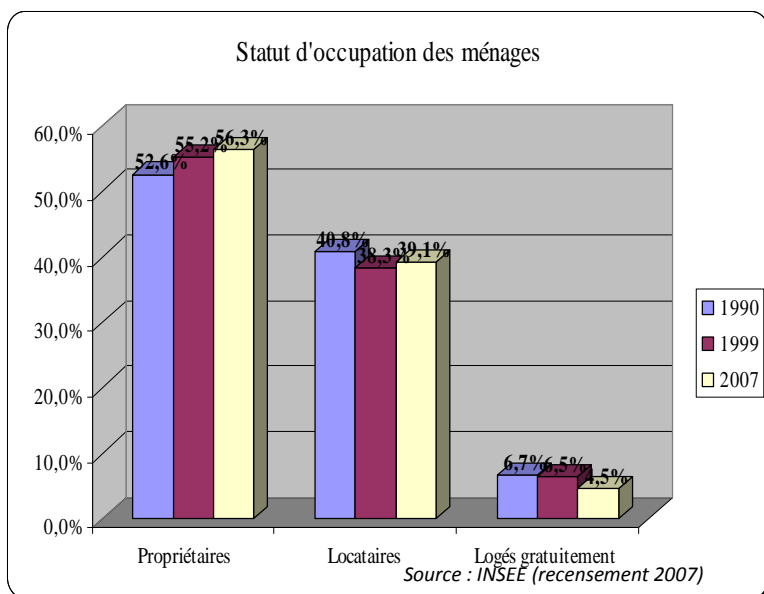
Ces phénomènes illustrent plusieurs tendances :

- la préférence pour la construction individuelle dans la construction neuve ;
- une tendance à la diversification de l'offre ;
- la réhabilitation du bâti ancien ;
- la réalisation de travaux d'extension dans les habitations de petite taille.

I.II.2.5. Des statuts d'occupation variés :

Le statut d'occupation des logements révèle une part majoritaire de propriétaires (56%). 39% des ménages sont locataires, ce qui représente un chiffre relativement élevé pour un pôle rural, et ce chiffre est en hausse par rapport à 1999.

La commune recense 48 ménages logés gratuitement en 2007.



	1990	1999	2007
Propriétaires	52,6%	55,2%	56,3%
Locataires	40,8%	38,3%	39,1%
Logés gratuitement	06,7%	06,5%	04,5%

Source : INSEE (recensement 2007)

Analyse comparée :

Les mêmes tendances sont observées à Ruoms.

Chomérac présente une répartition similaire aux communes rurales avec une majorité de propriétaires.

Commune	Propriétaires	Locataires	Logés gratuitement
Villeneuve-de-Berg	56%	39%	5%
Chomérac	72%	26%	2%
Ruoms	58%	37%	5%

Source : INSEE (recensement 2007)

I.II.2.6. Typologie des logements : analyse de l'offre et la demande :

Globalement, la commune dispose d'une offre relativement diversifiée, tant en termes de typologie de logement que de statut d'occupation. La maison individuelle en accession à la propriété demeure cependant le modèle le plus représenté.

De nombreux locatifs privés existent sur la commune permettant ainsi un meilleur accueil des personnes qui ne peuvent accéder à la propriété, en raison des coûts notamment. Ces logements sont en général des logements de plus petite taille qui permettent aux ménages de commencer leur parcours résidentiel sur la commune avant d'accéder à la propriété.

On compte également 185 logements locatifs sociaux sur la commune en 2006.

La demande vers ce type de logement se fait sentir. Celle-ci peut être bloquée par la faible rotation. En effet, ces logements récents, peu onéreux, conviennent parfaitement à certains ménages qui ne peuvent ensuite accéder à la propriété et restent donc longtemps dans ces constructions. Des programmes d'accession aidée permettraient sans doute de régler une partie de ces difficultés et de retrouver le rôle de « tremplin » de ces logements.

PARTIE I : ETAT DES LIEUX

CHAPITRE II : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

I.II.3. Economie et emploi

I.II.3.1. Un taux d'activité en consolidation :

Sur la période 1999-2007, le taux d'activité de Villeneuve-de-Berg se stabilise, passant de 66,2% en 1999 à 66,9% en 2007. Ce phénomène est permis par l'arrivée d'actifs sur la commune, permettant un renouvellement des générations en retraite.

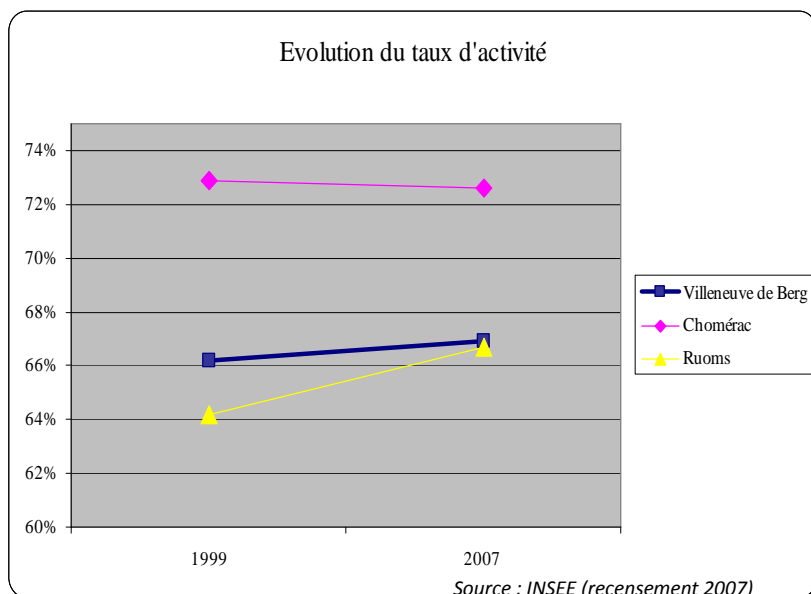
Ce taux est inférieur à celui enregistré à l'échelle du canton de Villeneuve-de-Berg (70,5%) et de l'arrondissement de Largentière (68,4%).

NB : taux d'activité INSEE = actifs (20-59 ans) / population totale (20-59 ans)

Analyse comparée :

La même tendance (stabilisation) est observée pour la commune de Chomérac entre 1999 et 2007.

Ruoms enregistre une hausse de son taux d'activité lié une augmentation du nombre d'actif ayant un emploi sur la commune.



Source : INSEE (recensement 2007)

I.II.3.2. Un taux de chômage en stabilisation :

En parallèle, le taux de chômage s'est stabilisé autour de 13,3% en 2007 (13,6% en 1999), soit 150 personnes sans emploi.

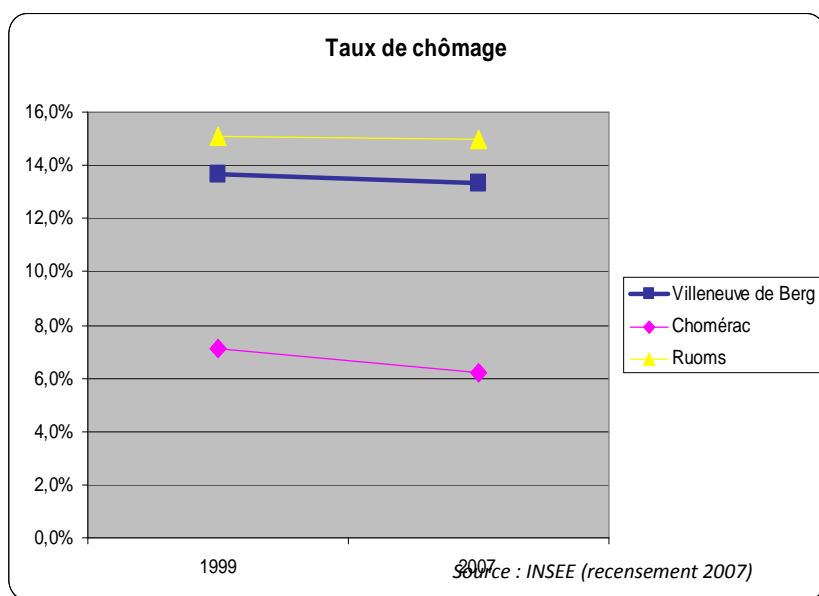
Bien que le nombre de chômeurs augmente entre 1999 et 2007 (+27 individus), le taux de chômage diminue. Les arrivées de population sur la commune sont donc principalement le fait d'actifs ayant un emploi.

Ce taux est supérieur à celui constaté à l'échelle du canton de Villeneuve-de-Berg (11,1%) et inférieur à celui de l'arrondissement de Largentière (13,9%).

Analyse comparée :

Le taux de chômage se stabilise globalement à Villeneuve-de-Berg et Ruoms.

Chomérac enregistre une diminution d'environ 1 point.



Source : INSEE (recensement 2007)

I.II.3.3. Une répartition des actifs équilibrée :

Population active totale	Actifs ayant un emploi	Actifs travaillant dans la commune	Actifs travaillant hors de la commune
1126	976	491	492

Source : INSEE (recensement 2007)

La population active n'a cessé d'augmenter, passant de 902 actifs en 1999 à 1.126 actifs en 2007. Cette hausse s'est accompagnée parallèlement d'une stabilisation du taux d'activité.

Lors du dernier recensement censitaire, les 1.126 actifs de la commune étaient répartis en 581 hommes et 545 femmes.

I.II.3.4. Plusieurs pôles d'attraction :

A Villeneuve-de-Berg, 976 actifs disposent d'un emploi en 2007, et 49,9% d'entre eux travaillent sur le territoire communal. Les 50,1% restant effectuent des déplacements pendulaires vers les pôles d'activités d'Aubenas, Lavedieu et Montélimar.

En effet, les migrations alternantes des 492 actifs travaillant hors de la commune se concentrent majoritairement (pour 408 d'entre eux, soit 41,5%) dans le même département (Ardèche). 85 actifs franchissent les limites du département pour des raisons professionnelles, vers la Drôme notamment.

I.II.3.5. Une répartition des secteurs d'activité déséquilibrée :

Actifs ayant un emploi selon l'activité économique	Année 1999
Agriculture	1,4%
Industrie	4,8%
Construction	4,3%
Commerce, transport, services divers	25,1%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	64,4%
Total	1147 personnes

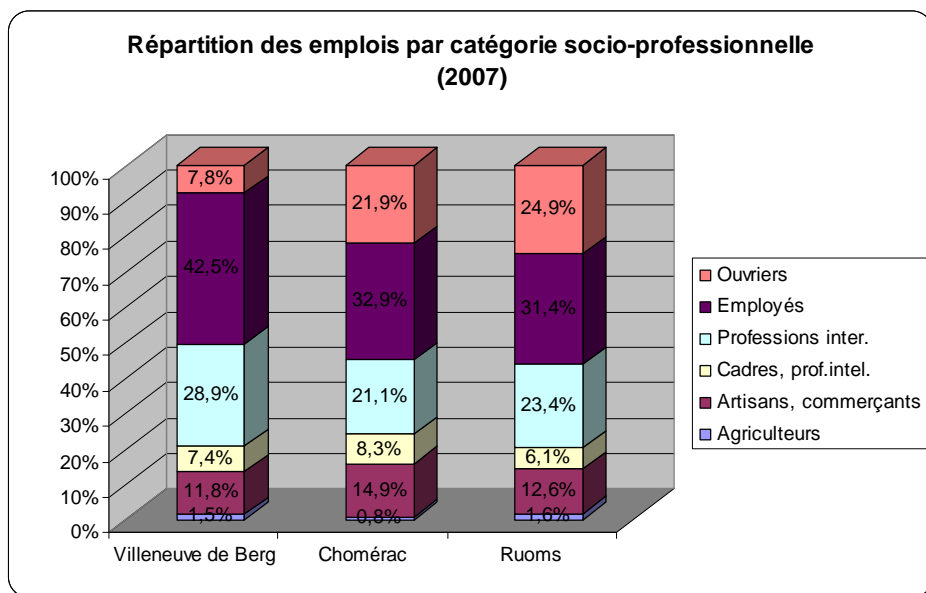
Source : INSEE (recensement 1999)

Actifs ayant un emploi selon la catégorie socioprofessionnelle	Année 1999
Agriculteurs exploitants	1,4%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	11,8%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	7,4%
Professions intermédiaires	28,9%
Employés	42,5%
Ouvriers	7,9%
Total	1147 personnes

La répartition de la population active révèle une majorité d'emplois située dans le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

Ces actifs se répartissent dans de nombreuses catégories socioprofessionnelles mais on peut constater une part relativement importante des employés et des professions intermédiaires.

Analyse comparée :



Source : INSEE (recensement 2007)

	Villeneuve-de-Berg	Chomérac	Ruoms
Ouvriers	07,8%	21,9%	24,9%
Employés	42,5%	32,9%	31,4%
Professions interméd.	28,9%	21,1%	23,4%
Cadres, prof. intellect.	07,4%	08,3%	06,1%
Artisans, commerçants	11,8%	14,9%	12,6%
Agriculteurs	01,5%	00,8%	01,6%

Chomérac et Ruoms présentent une répartition similaire de leurs actifs. Les ouvriers y sont beaucoup mieux représentés qu'à Villeneuve-de-Berg qui compense par une part plus importante d'employés et de professions intermédiaires, probablement liée aux nombreux équipements de la commune (hôpital, maison de retraite, maison d'enfants...).

I.II.3.6. Activités agricoles :

L'activité agricole est un élément fort de Villeneuve-de-Berg, elle occupe 888 ha en 2000, soit 36% de la surface communale totale. Ce secteur employait 39 actifs en 2000 et 17 habitants de la commune étaient agriculteurs en 2007.

Entre 1988 et 2000, le nombre d'exploitations professionnelles s'est maintenu à 13 sur la commune. Toutefois, en 2008, leur nombre a diminué et seules 7 exploitations professionnelles sont recensées. Cependant ces exploitations sont toutes pérennes.

Aujourd'hui, 6 exploitants ont moins de 50 ans, ils exercent dans des exploitations pérennes. A noter que 2/3 des exploitants ne sont pas propriétaires des terres qu'ils exploitent (fermage), ce qui peut engendrer des difficultés dues aux stratégies individuelles différentes (opportunité immobilière / activité agricole). La pression foncière pousse les propriétaires à demander l'ouverture à l'urbanisation de nombreuses parcelles. L'activité agricole se partage entre élevage en plein air et culture de la vigne et de lavande. Concernant l'activité viticole, la présence de la coopérative est un plus pour la commune qui permet de maintenir une activité importante.

Par ailleurs, la commune bénéficie d'une Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) et d'une Appellation d'Origine Protégée (AOP) pour le picodon (fromage de chèvre).

Enfin, la commune bénéficie également de nombreuses Indications Géographiques Protégées, dont le tableau ci-dessous les présente.

Ardèche Blanc	IGP
Ardèche, Coteaux de l'Ardèche blanc	IGP
Ardèche, Coteaux de l'Ardèche mousseux de qualité blanc	IGP
Ardèche, Coteaux de l'Ardèche mousseux de qualité rosé	IGP
Ardèche, Coteaux de l'Ardèche mousseux de qualité rouge	IGP
Ardèche, Coteaux de l'Ardèche primeur ou nouveau blanc	IGP
Ardèche, Coteaux de l'Ardèche primeur ou nouveau rosé	IGP
Ardèche, Coteaux de l'Ardèche primeur ou nouveau rouge	IGP
Ardèche, coteau de l'Ardèche rosé	IGP
Ardèche, Coteau de l'Ardèche rouge	IGP
Ardèche mousseux de qualité rosé	IGP
Ardèche mousseux de qualité rouge	IGP
Ardèche primeur ou nouveau blanc	IGP
Ardèche primeur ou nouveau rosé	IGP
Ardèche primeur ou nouveau rouge	IGP
Ardèche rosé	IGP

Ardèche rouge	IGP
Comtés rhodaniens blanc	IGP
Comtés rhodaniens rosé	IGP
Méditerranée, Comté de Grignan primeur ou nouveau rouge	IGP
Méditerranée, Comté de Grignan rosé	IGP
Méditerranée, Comté de Grignan rouge	IGP
Méditerranée, coteaux de Montélimar mousseux de qualité rosé	IGP
Méditerranée, coteaux de Montélimar blanc	IGP
Méditerranée, coteaux de Montélimar mousseux de qualité blanc	IGP
Méditerranée, coteaux de Montélimar mousseux de qualité rouge	IGP
Méditerranée, coteaux de Montélimar primeur ou nouveau blanc	IGP
Méditerranée, coteaux de Montélimar primeur ou nouveau rosé	IGP
Méditerranée, coteaux de Montélimar primeur ou nouveau rouge	IGP
Méditerranée, coteaux de Montélimar rosé	IGP
Méditerranée, coteaux de Montélimar rouge	IGP
Méditerranée mousseux de qualité blanc	IGP
Méditerranée mousseux de qualité rosé	IGP
Méditerranée mousseux de qualité rouge	IGP
Méditerranée primeur ou nouveau blanc	IGP
Méditerranée primeur ou nouveau rosé	IGP
Méditerranée primeur ou nouveau rouge	IGP
Méditerranée rosé	IGP
Méditerranée rouge	IGP
Picodon	AOC/AOP
Poulet des Cévennes ou chapon des Cévennes	IGP
Saucisson de l'Ardèche	IGP

Source : inao.gouv.fr



Les exploitations agricoles comportant des bâtiments d'élevage ou de stockage sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental. D'un point de vue urbanistique, cela induit qu'un bâtiment agricole doit être construit à plus de 50 m d'une habitation, et vice versa. Les plus importantes dépendent du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et doivent respecter une distance de 100 m.

Chiffres clés de l'activité agricole locale :

Source : AGRESTE 2000, recensement 2011 en cours

Utilisation des sols en 2000 :	
Superficie Agricole Utilisée communale (ha)	888
Superficie Agricole Utilisée des exploitations (ha)	1.477
Terres labourables (ha)	154
Superficie toujours en herbe (ha)	1.186
Rappel : nombre d'exploitations en 1988	34
<i>dont nombre d'exploitations professionnelles</i>	13

Exploitations en 2000 :	
Nombre d'exploitations	24
<i>dont nombre d'exploitations professionnelles</i>	13
Nombre de chefs d'exploitation et de co-exploitants	29
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	44
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	39

Cheptel en 2000 :	
Bovins	236
<i>dont vaches</i>	136
Volailles	200.143
Equidés	51
Chèvres	c
Brebis mères	1.662
c : résultats confidentiels non publiés	

Types d'activité en 2000 :

Type d'activité	Lieu-dit
Vignes, élevage bovin, polyculture	Serre-sud
Vignes, élevage bovin	Serre-sud
Elevage de brebis	Piérourby
Vignes, lavande	Petit Tournon
Vignes, atelier de vinification et cave particulière	Tournon
Vignes, élevage de brebis, chèvres, chevaux	Vidignas
Elevage de chèvres, fabrica° de fromages, vente à dom. et marchés	La Coste

I.II.3.7. Artisanat et commerces :

Selon les données INSEE, 185 entreprises sont présentes sur Villeneuve-de-Berg au 31 décembre 2008. Elles se répartissent de la manière suivante :

Secteur d'activité	Nombre	%
Agriculture, sylviculture et pêche	32	17,3
Industrie	12	6,5
Construction	19	10,3
Commerce, transport et services divers	94	50,8
Administration publique, enseignement, santé et action sociale	28	15,1

On peut donc affirmer que Villeneuve-de-Berg dispose d'une offre importante en commerces et services (51% des entreprises).

En 2007, les entreprises de la commune emploient 1176 personnes, dont 146 non salariés. 64% des entreprises de la commune n'emploient personne et 30% disposent de 1 à 9 salariés. Il s'agit donc principalement de petites entreprises.

La commune compte 2 entreprises employant 50 salariés ou plus. Toutes deux exercent dans le domaine de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale, il s'agit notamment de l'hôpital et ses 380 employés.

En 2010, 22 entreprises ont été créées sur la commune. Elles se concentrent principalement dans le domaine du commerce, du transport et des services divers.

La zone d'activités de Lansas :

Une partie conséquente des activités implantées sur la commune se concentre dans la zone d'activités de Lansas. Elles bénéficient d'un emplacement stratégique au carrefour de la RN102 avec la RD902. On y recense notamment : la déchetterie intercommunale et les bâtiments municipaux, un pépiniériste, un opticien, une boulangerie, une société de services informatiques, une entreprise de vente de matériaux, une station-service et quelques bureaux.

Un magasin Gamm Vert viendra prochainement s'implanter et clôturera ainsi les disponibilités foncières de la zone.

Les nombreux affichages publicitaires et la grande disparité des constructions (formes, couleur, gabarit...) contribuent à la faible qualité de la zone d'activité. La pauvreté de l'aménagement de ce secteur est d'autant plus problématique qu'il se situe en bordure de la RN102 et de la RD902 et qu'il constitue la vitrine de la qualité urbaine de Villeneuve-de-Berg. Il conviendra par conséquent de réfléchir à un aménagement qualitatif d'entrée de ville dans ce secteur.

I.II.3.8. Tourisme, marchés :

Pour les pratiques d'achats courants, les habitants de Villeneuve-de-Berg trouvent l'essentiel de leurs besoins sur le territoire communal qui offre à la fois des petits commerces de proximité mais également des surfaces commerciales plus conséquentes. Un marché a également lieu tous les mercredi matin.

Pour des pratiques plus exceptionnelles, ils disposent d'une offre élargie dans les vastes zones commerciales très complètes d'Aubenas et Montélimar.

L'histoire et le patrimoine de Villeneuve-de-Berg contribuent à l'attractivité touristique de la commune qui a su tirer parti de cette richesse à travers la création de nombreux équipements et événements séduisants : musée des arts et des traditions populaires du Pays de Berg, visites guidées, foires et expositions permanentes.

L'été, Villeneuve-de-Berg organise notamment les « mardis villeneuvois » qui sont l'occasion de rassembler les habitants et les touristes autour de repas, marchés nocturnes et animations. Les jeudis soirs, des conférences et expositions autour de la région, son patrimoine, son histoire et ses hommes sont proposées.

Par ailleurs, la commune dispose d'équipements (terrains de tennis, randonnées équestres...), de commerces de proximité ainsi que de nombreuses possibilités de restauration (3 restaurants et 1 restauration rapide) et d'hébergement. 1 camping 5 étoiles, 3 gîtes et 1 chambre d'hôtes sont ainsi recensés sur la commune.

Nom	Type d'hébergement	Capacité
Domaine Le Pommier	Camping	423 emplacements
Le Barraud	Gîte	8 personnes
La Bergerie	Gîte	4 personnes
Les Cades	Gîte	4 personnes
Chambres d'hôte de Laudun	Chambres d'hôte	15 personnes

Le parc résidentiel de loisirs des Pommiers (camping 5 étoiles) :

Le Domaine du Pommier accueille sur 30 hectares, 611 emplacements réservés susceptibles d'accueillir jusqu'à 1.500 vacanciers en haute saison. Les emplacements simples et grand confort (107 mobil-homes et 36 chalets) s'accompagnent de nombreux équipements répondant aux besoins générés par la capacité d'accueil du camping :

- un espace snack/restaurant
- un complexe nautique comprenant deux piscines ludiques ainsi que des toboggans,
- des espaces dédiés à l'animation : salle de fitness, club-enfants, discothèque, salle de jeux, cybercafé, mini-golf, terrain multisports, boulodrome, mini ferme...

Le camping souhaite poursuivre son développement et mène actuellement des réflexions autour de la transformation du site en domaine d'accueil fonctionnant à l'année et ce à travers de nombreux projets d'aménagement : projet de résidence hôtelière de 3 à 4 étoiles, développement d'une activité d'accueil de séminaires, formations, festivités, accueil de groupes tout au long de l'année, restauration de l'espace bar/détente, extension du domaine...

Pour ce faire, le domaine réalisera prochainement sa propre station d'épuration d'une capacité de 3000 équivalent-habitants. Par ailleurs, il dispose d'un nouveau réservoir d'eau potable de 400 m³.

PARTIE I : ETAT DES LIEUX

CHAPITRE II : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

I.II.4. Equipements

I.II.4.1. Espaces publics, équipements et services :

Villeneuve-de-Berg constitue le pôle urbain principal à l'échelle de la Communauté de Communes Berg & Coiron.

Il offre une large gamme d'équipements et de services dont l'influence peut s'étendre dans l'ensemble de l'intercommunalité.

On retrouve ainsi au cœur de la commune les équipements et services suivants :

Equipements et services administratifs :

Mairie
Perception
Gendarmerie
La Poste

Equipements culturels :

Bibliothèque municipale
Centre socioculturel La Pinède : cours de musique, arts plastiques, théâtre, patchwork, couture, atelier mémoire, italien, ludothèque...
Salle omnisports Pierre Cornet / salle d'animation rurale (capacité 616 personnes)
Hôtel Malmazet
Musée des arts et des traditions populaires du pays de Berg
Office du tourisme

Equipements sportifs :

Centre socioculturel La Pinède : tir à l'arc, taekwondo, basket, parc roller, gymnastique, fitness, yoga...
Stade de football
Stade de Rugby

Patrimoine :

Bastide Royale
Eglise
Cimetière

Scolaire :

Etablissement	Nombre de classes (2010/2011)	Nombre d'élèves (2010/2011)
Ecole maternelle publique	4	87
Ecole élémentaire publique	7	157
Ecole maternelle et élémentaire privée	4	42 en maternelle 54 en élémentaire
Collège Laboissière	15	356
Maison Familiale Rurale		180

Centre socioculturel La Pinède : aide aux devoirs



Photo : collège de Laboissière



Photo : école maternelle publique

Les équipements de la commune sont de bonne capacité et permettront d'accueillir de nouveaux arrivants de bonnes conditions, sous réserve de maîtriser le développement communal et de phaser les arrivées de population.

Santé et Social :

Relais des assistantes maternelles

Crèche intercommunale (capacité maximum de 35 personnes dont 10 personnels) Centre socioculturel La Pinède : foyer des jeunes, centre de loisirs

Maison d'enfant « le Sacré Cœur », 50 enfants
Hôpital Claude Dejean : 400 lits, 380 employés, principal employeur de la commune
EHPAD Les Terrasses de l'Ibie : 80 lits
A.D.M.R. association de services à domicile
Communauté de communes Berg & Coiron : portage des repas
Il faut noter que l'hôpital est en pleine restructuration avec la réalisation récente d'un EPHAD et la rénovation de plusieurs bâtiments. L'hôpital va ainsi délaisser ses bâtiments historiques au profit de bâtiments récents qui répondent aux nouvelles normes en matière ERP. Les bâtiments L et H, à proximité du centre-ville, sont donc en cours de changement de destination.

La commune de Villeneuve-de-Berg recense également de nombreuses associations :
Liste des associations (source : www.villeneuvedeberg.fr) :

A.C.P.G. - C.A.T.M.
A.D.M.R. « Massif du Coiron »
A.P.E.L.
A.R.A.C.
Amicale Boules
Amicale des Sapeurs-Pompiers de V.D.B
Amicale Laïque
Amitié Barjac
Association Arc-en-Ciel
Association Conjointes Survivants
Association de Protection du Patrimoine
Association DINA
Association du Petit Tournon et des Portes de l'Ibie
Association Foires et Concours
Association Maison d'Enfants « Le Sacré Cœur »
Association Marjorie
Berg Amitiés
Car-Toons
Centre Social
Chorale "A piacere"
Fédération des Conseils de Parents d'Elèves
Football Club Berg Auzon
Fréquence 7
Jeunesse Sportive Berg-Helvie
L.U.C.A.V. (L'Union des Commerçants et Artisans de Villeneuve-de-Berg)
La Grange à Papa
Les Jardins du Coeur
Moto Club Villeneuvois
O.G.E.C.
Partage Ardèche Sénégal
Pétanque du Pays de Berg
Radio Club de Berg
Randonneurs du Pays de Berg
Rugby Club
Société des Enfants et Amis

I.II.4.2. Rejets et gestion des déchets :

Assainissement :

La commune dispose de la compétence assainissement collectif et a désigné la SAUR comme exploitant des services d'assainissement. Elle a pour mission d'assurer l'entretien et le bon fonctionnement du réseau de collecte des eaux usées et de la station d'épuration.

La commune possède un réseau d'assainissement collectif relativement disparate, associant des systèmes unitaires, séparatifs et pseudo-séparatifs. Les réseaux unitaires collectent également les eaux pluviales d'où des difficultés d'eaux parasites et de surcharges ponctuelles. Depuis le centre-ville, il dessert les lieux-dits de Croix-Blanche, Notre-Dame, Faubourg Saint-Jean, Serre-Longe, Lansas, Pommier, Forcemâle, Champ de Beaufort, Chamarelle Nord et le Prieuré (Nord Petit Tournon). La plupart des collecteurs anciens ont été rénovés.

La station d'épuration de Villeneuve-de-Berg est située au lieu-dit La Costète. Mise en service en juillet 1994, elle dispose d'une capacité de 5000 équivalent-habitants et fonctionne selon un système de boues activées. Les ruisseaux des Costètes et de Chauvel qui se jettent dans la rivière de la Claduègne, constituent le milieu récepteur des rejets de la station.

En 2011, la commune compte 1.199 abonnés à l'assainissement collectif, répartis en 917 logements principaux et vacants et 282 résidences secondaires. En 2008, les abonnés représentaient 3.500 équivalent-habitants. La station est aujourd'hui en difficulté en période estivale, lorsque les résidences secondaires et surtout le camping augmentent la charge entrante dans la station. Ils représentent 1.000 équivalent-habitants supplémentaires. La réalisation de la propre station d'épuration du camping (3.000 équivalent-habitants) permettra de libérer de la capacité pour le développement de la commune.

La municipalité a transféré la compétence assainissement non collectif à la Communauté de Communes Berg & Coiron. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) a pour mission de vérifier toutes les installations, et de conseiller les usagers sur le choix de la filière à mettre en place et sur les problèmes rencontrés avec leur dispositif (odeurs, écoulements...).

En 2008, 213 foyers étaient assainis individuellement, ce qui représente 500 équivalent-habitants.

Villeneuve-de-Berg dispose également des services du SIVOM Olivier de Serres qu'elle peut mandater pour réaliser en son nom des études, des dossiers de demande de subvention externe et des travaux nécessaires sur son territoire.

En 2008, conformément à l'article 54 de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) de décembre 2006, et à l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, Villeneuve-de-Berg a approuvé son Schéma Général d'Assainissement. Celui-ci délimite les zones relevant soit de l'assainissement autonome, soit du collectif. Ce document a mis en évidence à travers la carte d'aptitude, que les sols de la commune ne sont pas favorables à une bonne épuration des effluents.

Les conclusions du schéma ont défini l'évolution suivante pour le réseau d'assainissement collectif de la commune :

- la transformation du réseau d'assainissement unitaire existant au nord et au sud du village en réseau séparatif ;
- et le raccordement des quartiers où la carte d'aptitude des sols a montré des problèmes d'infiltration des sols et qui semblent s'urbaniser (Chamarelle Nord).

Ces projets ont pour la plupart été réalisés.

Enfin, le zonage d'assainissement détermine les secteurs d'assainissement collectif projetés à long terme : Charbonnier Sud, Chante Lauze, les Combettes et le secteur d'extension du Domaine des Pommiers. L'extension s'accompagnera également de la réalisation d'une station d'épuration propre à l'ensemble du camping. Ce projet permettra de décharger la station d'épuration communale des charges supplémentaires de la saison estivale.

Déchets :

Les déchets relèvent de la compétence de la Communauté de Communes Berg & Coiron qui a confié le traitement au SIDOMSA (Syndicat Intercommunal de Destruction des Ordures Ménagères du Secteur d'Aubenas).

Le traitement s'organise en deux types de collecte : les ordures ménagères et la collecte sélective. Cette dernière comprend : le verre, les papiers journaux et magazines, les emballages ménagers recyclables et les déchets relevant de la déchetterie.

À Villeneuve-de-Berg, les ordures ménagères sont collectées le lundi et le vendredi et la collecte sélective est organisée le mercredi.

Les déchets sont ensuite confiés selon leur nature à plusieurs sociétés basées à Lavilledieu. Les emballages ménagers recyclables sont triés par la société Plancher-Environnement. Le verre est confié à la société OPAQ. Les déchets qui ne peuvent être triés sont traités et éliminés au CET et à l'usine de compostage de Lavilledieu.

Enfin, les habitants de Villeneuve-de-Berg disposent d'une déchetterie au sein de la commune, dans le quartier de Lansas. Elle est ouverte du lundi au samedi de 9h à 11h45. La commune dispose également de plusieurs points d'apport volontaire.

I.II.4.3. Réseaux :

Alimentation en eau potable :

La commune ne compte pas de captage d'alimentation en eau potable, ni de périmètre de protection des captages sur son territoire.

L'approvisionnement en eau potable est assuré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) Olivier de Serres. L'exploitation et la distribution est concédée en affermage à la SAUR.

La commune est alimentée en eau potable en quatre points :

- la majeure partie est issue d'une prise d'eau dans la rivière Claduègne ;

trois sources viennent en complément :

- la source de Monteillet,
- la source de Coutal,
- la source de Saint Jean.

En 2011, 1.523 abonnés sont raccordés au réseau d'eau potable.

L'alimentation en eau de la commune est suffisante pour couvrir ses besoins actuels.

En outre, l'eau distribuée est de bonne qualité avec une légère minéralisation qui peut devenir problématique avec des raccordements et des branchements en plomb (cf. arrêté préfectoral).

Electricité – Gaz :

La commune est alimentée en électricité par la Service Départemental des Energies de l'Ardèche (SDEA 07). Elle dispose de deux postes principaux alimentés par des lignes haute tension en provenance d'Aubenas à l'ouest et de la vallée du Rhône à l'est. La commune dispose également d'un transformateur principal dans le quartier de Lansas.

Les réseaux numériques :

Les départements de l'Ardèche et de la Drôme ont souhaité s'associer pour répondre à des problématiques communes de cohésion et de péréquation territoriale, en matière d'aménagement numérique.

Un Schéma directeur territorial d'aménagement numérique de l'Ardèche et de la Drôme a été élaboré afin d'atteindre cet objectif. Il présente la particularité de couvrir à la fois le volet infrastructures, piloté par le Syndicat Mixte Ardèche Drôme Numérique (ADN), et le volet usages et services, par le Pôle Numérique en collaboration avec le SIVU des Inforoutes de l'Ardèche.

Le Syndicat Mixte Ardèche Drôme Numérique porte un projet majeur d'aménagement numérique pour répondre aux enjeux du haut et très haut débit sur le territoire de l'Ardèche et de la Drôme. L'atteinte de cet objectif passe par :

- la résorption des zones blanches de l'ADSL,
- la montée en débit grâce à un réseau en fibre optique,
- l'arrivée du très haut débit sur le territoire.

En mai 2007, le Syndicat Mixte ADN retient le cadre juridique de la délégation de service public pour l'établissement et l'exploitation de son réseau.

Le délégataire ADTIM a été choisi pour assurer la conception, l'ingénierie et la réalisation du réseau ainsi que l'exploitation technique, la commercialisation et l'administration des services aux opérateurs usagers pendant 25 ans. Le délai de mise en place du réseau nécessaire à la mise en œuvre de ces objectifs a été fixé à 24 mois. Ce réseau sera mis à la disposition d'opérateurs usagers (opérateurs de services, fournisseurs d'accès internet zone blanche, ADSL, très haut débit, éditeurs de contenus...) qui feront leurs propres offres en direction des acteurs ardéchois et drômois. Le réseau ADN constitue à ce jour le plus important réseau d'initiative publique en service en France avec la pose de 2 000 km de fibre optique, complété de solutions hertziennes pour les zones blanches. Les travaux ont démarré en janvier 2009 et se sont achevés à l'automne 2010.

Les objectifs du Pôle Numérique sont :

- favoriser l'appropriation des services et des usages numériques par tous les publics ;
- impulser la naissance d'une organisation coopérative territoriale basée sur une large mise en œuvre des TIC ;
- accompagner les changements induits par la révolution numérique afin d'en faire un atout majeur du développement culturel, économique et social.

I.II.4.4. Servitudes :

Deux servitudes d'utilité publique sont instaurées sur la commune :

- I4 : canalisations électriques (ouvrages du réseau d'alimentation générale et des réseaux de distribution publique), ancrage, appui, passage, élagage et battage d'arbres ;
- AC1 : servitude relative à la protection de monuments historiques.

PARTIE II :
PRESENTATION DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE
ET JUSTIFICATION
DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE I :
LES POLITIQUES ET DOCUMENTS
A PRENDRE EN COMPTE
EN AMONT DU PLU

PARTIE II : PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE I : LES POLITIQUES ET DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE EN AMONT DU PLU

II.I.1. Le document d'urbanisme applicable avant l'approbation du PLU

Le POS de Villeneuve-de-Berg approuvé le 19 novembre 1985, avait pour objectif de redonner une dynamique au développement du territoire en ouvrant de nouvelles zones à l'urbanisation sur la base des réseaux existants.

Ainsi, sur les 2.490 ha appartenant à Villeneuve-de-Berg, le POS distingue approximativement 332 ha de zones dédiées à l'urbanisation, soit 13,3% du territoire (il s'agit des zones U, NA et NB à vocation d'habitat, d'activité et d'équipement). Ces 328 ha comprennent les zones actuellement urbanisées ainsi que le potentiel constructible.

L'urbanisation était prévue de la façon suivante :

- d'abord sur les hameaux existants autour des secteurs de Serre-Longe, Gascon, coteau Notre-Dame... ;
- ensuite sur des zones NB importantes sur les secteurs de Fontaurie et de la vallée de l'Ibie.

Les objectifs affichés sont très différents aujourd'hui puisqu'il s'agit d'obtenir une certaine maîtrise de l'urbanisation et une moindre consommation de surfaces, les documents d'urbanisme ayant été renforcés par les dispositions réglementaires nouvelles (lois S.R.U., E.N.E. ...) apparues depuis.

La mise en place d'Orientations d'aménagement et de concertation avec les habitants permettra sans doute une meilleure appropriation du projet et notamment en ce qui concerne l'urbanisation du secteur des Combettes.

Le PLU change la forme du document d'urbanisme applicable sur le sol de la commune par :

- l'introduction d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui détermine le projet communal, mais qui n'est pas opposable aux permis de construire ;
- la définition d'Orientations d'aménagement et de programmation, cohérentes avec le PADD ; les travaux devront être compatibles avec ces Orientations ;
- un changement de la dénomination des zones et des règles inhérentes à chacune de celles-ci.

Tableau de correspondance des zonages POS / PLU	
POS	PLU
U	U
NA	AU
NB	supprimé
NC	A
ND	N

PARTIE II : PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE I : LES POLITIQUES ET DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE EN AMONT DU PLU

II.1.2. Les politiques supra-communales

II.1.2.1. Les institutions intercommunales :

La commune de Villeneuve-de-Berg fait partie de la Communauté de Communes Berg & Coiron. Créée en 2004, elle regroupe actuellement 14 communes, soit 8.731 habitants en 2007. Les compétences sont décrites dans la partie I du rapport de présentation, chapitre 1 Analyse de l'Etat initial de l'environnement, partie 1 Présentation du territoire, paragraphe Intercommunalité et supra-communalité.

II.1.2.2. Les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU :

Schéma de Cohérence Territoriale :

Aucun SCoT ne s'applique actuellement sur la commune de Villeneuve-de-Berg. Toutefois, la Communauté de Communes Berg & Coiron réfléchit actuellement à la réalisation d'un tel document, à moins qu'elle ne soit intégrée dans les SCoT d'Aubenas ou de Montélimar.

En l'absence de SCoT sur le territoire et étant située à moins de 15 km de la périphérie de l'agglomération de Montélimar qui, au 1^{er} mai 2011, vient de passer les 50.000 habitants, la commune est donc soumise à l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que :

« Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle. »

« Il peut être dérogé aux dispositions des trois alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, [...]. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. »

La commune de Villeneuve-de-Berg est donc soumise à ce dispositif mis en place pour inciter les communes à réfléchir à un échelon de bassin de vie à l'avenir de leur territoire. Mais le présent PLU de la commune n'ouvre aucune zone à urbaniser délimitée après le 1^{er} juillet 2002 et ne vient ouvrir aucune zone naturelle, les secteurs définis dans le cadre de ce présent PLU étant déjà intégrés en zone U dans le précédent POS. Le PLU de Villeneuve-de-Berg ne nécessite donc pas un accord du préfet sur la base de l'avis de la commission des sites et paysages et de la chambre d'agriculture.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Rhône-Méditerranée :

La zone d'étude se situe dans le bassin Rhône-Méditerranée qui a fait l'objet d'un SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) dont les travaux d'élaboration ont été engagés en 2004. Ce document a été adopté par le comité de bassin et approuvé par le préfet coordonnateur de bassin en novembre 2009. Le PLU de la commune doit être compatible avec le SDAGE.

Le SDAGE élaboré en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, a pour ambition, à travers la gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, de contribuer à promouvoir un développement social et économique durable. Ses orientations sont déclinées de la façon suivante :

- privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;
- lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Il représente le cadre de référence pour la politique de l'eau dans le bassin pour les 6 années à venir soit un horizon 2015.

Ainsi, les dispositions prises par la collectivité et transcrites dans le PLU prennent en compte les orientations particulières du SDAGE concernant Villeneuve-de-Berg :

- prise en compte du risque inondation et gestion des eaux pluviales,
- affectation des sols suivant les zones humides,
- préservation des espaces de liberté des cours d'eau et des champs d'expansion des crues,
- préservation de la ressource en eau.

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Ardèche :

Villeneuve-de-Berg adhère au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Ardèche qui est actuellement en cours d'élaboration. Le territoire du SAGE couvre la totalité du bassin versant de l'Ardèche (2.430 km²) et concerne 158 communes (soit 117.000 habitants) réparties sur trois départements (Ardèche, Gard, Lozère) et 2 régions (Rhône-Alpes et Languedoc-Roussillon).

A l'heure actuelle, le projet de SAGE a été validé par la Commission Locale de l'Eau (le 5 mai 2011) et fait l'objet d'une consultation par les collectivités qui se tiendra du 10 juin au 10 octobre 2011.

Les principaux enjeux du SAGE sont les suivants :

- Partage de la ressource : faible ressource disponible, fortement sollicitée en période estivale essentiellement pour l'AEP (forte augmentation de population) :

le PLU a travaillé avec le SIVOM Olivier de Serres pour vérifier la disponibilité de la ressource et a prévu de maîtriser l'évolution de la population afin de limiter les besoins ;

- gestion des débits d'étiage : cours d'eau méditerranéen, étiage sévère aggravé par les prélèvements :

les prélèvements de la commune sur les cours d'eau sont réalisés uniquement par le SIVOM Olivier de Serres et il s'agit uniquement de prélèvement sur la Claduègne qui sont contrôlés et régulés ;

▪ gestion du risque inondation : crues soudaines et brutales :

le PPRi de la commune est en cours de réalisation et il n'existe que très peu de données aujourd'hui ; néanmoins, les principaux secteurs soumis à des risques (vallée de l'Ibie et de la Claduègne) sont intégrés dans des trames inconstructibles ;

▪ gestion du transport solide et de la dynamique fluviale : déficit de matériaux et espaces de mobilité restreints :

le PLU conserve les zones d'extension des crues sur le territoire communal et ne vient pas empiéter davantage les lits majeurs des ruisseaux ;

▪ territoire support de nombreuses activités sportives et de loisirs liés aux cours d'eau : garantir la sécurité des usagers et l'équilibre des écosystèmes aquatiques :

seul le secteur du parc résidentiel de loisirs des Pommiers dispose d'éléments de loisirs liés à l'eau mais n'empiète pas sur le ruisseau de la Claduègne qui n'est pas aménagé pour ;

▪ mettre en cohérence politiques de l'eau et aménagement du territoire :

le PLU s'attache à mettre en œuvre cet objectif.

Projet d'Intérêt Général :

La commune de Villeneuve-de-Berg n'est soumise à aucun Programme d'Intérêt Général (P.I.G.).

Loi Montagne :

La commune de Villeneuve-de-Berg n'est pas soumise aux dispositions de la loi Montagne.

Programme Local de l'Habitat :

Du fait de son adhésion à la Communauté de Communes Berg & Coiron, Villeneuve-de-Berg est soumise, dans un rapport de compatibilité, au respect des objectifs de développement de l'offre en logement prescrit par le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé lors du Conseil Communautaire du 4 avril 2012.

Pour rappel, le projet de PLH de la Communauté de Communes a été présenté dans le chapitre I.I.5.2. Analyse de la consommation de l'espace.

Le chapitre II.II.3. sur les orientations du PLU au travers du zonage et du règlement, permettra de répondre à la question de la compatibilité entre les deux documents.

**PARTIE II :
PRESENTATION DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE
ET JUSTIFICATION
DES CHOIX RETENUS**

**CHAPITRE II :
LE PROJET DE LA COMMUNE**

PARTIE II : PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE II : LE PROJET DE LA COMMUNE

II.II.1. Les perspectives d'évolution de la commune

De la présentation des orientations générales et particulières du PADD ainsi que de leur traduction réglementaire transparaissent deux principes fondamentaux qui sont les principes d'équilibre et de maîtrise.

L'application systématique de ces deux principes dans l'élaboration des orientations du PADD permet de se conformer aux exigences de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui définit l'ensemble des objectifs qui s'imposent au PLU Cet article précise en effet que les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable, l'équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat urbain et rural et enfin, la préservation de l'environnement, des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti.

II.II.1.1. Perspectives d'évolution de l'habitat :

II.II.1.1.1. Hypothèses d'évolution démographique :

Compte-tenu du rythme de la construction enregistré entre 1999 et 2011, une estimation récente de la population résidant à Villeneuve-de-Berg peut être établie.

En 1999 : 2.423 habitants (recensement INSEE 1999) ; ratio habitant / résidence principale de 2,4 (recensement INSEE 1999).

Fin 2011 / début 2012 : une population supplémentaire estimée à 435 habitants par le recensement complémentaire de 2007 ; depuis 2007, 72 logements supplémentaires ont été réalisés sur le territoire communal soit, avec une moyenne de 2,2 personnes par ménage en 2007, environ 159 personnes supplémentaires.

On estime donc mi-2011 la population de Villeneuve-de-Berg à environ 3.000 habitants.

Entre 1999 et 2011, une hausse de 594 habitants a été estimée, soit un taux de variation annuel de 2% environ.

Projection de croissance démographique à 10 ans :

Ainsi, à partir des données statistiques enregistrées lors du recensement INSEE 2007 d'une part, et du bilan des permis de construire délivrés depuis 2007 d'autre part, la croissance démographique de Villeneuve-de-Berg pour les dix prochaines années peut être évaluée suivant deux scénarios possibles en fonction des objectifs du PLH :

- scénario 1 : maintien de la croissance enregistrée entre 1999 et 2011, soit un taux de variation annuel de +2% par an environ permettant de répondre aux besoins du PLH et de prévoir un développement continu ensuite ;
- scénario 2 : maintien de la croissance dans un premier temps afin de soutenir la demande en logement et de permettre la réalisation des objectifs du PLH (130 logements d'ici 2016 dont 30 en réhabilitation), puis diminution forte de la croissance pour organiser un simple renouvellement et permettre une pause dans les investissements d'équipements.

Scénarios	Population actuelle estimée (2011)	Population estimée en 2016	Population estimée en 2021	Nombre d'habitants supplémentaires entre 2011 et 2021
Scénario 1 : Croissance PLH sur 10 ans taux de + 2%	3.000	3.312	3.656	+ 657 habs
Scénario 2 : Croissance PLH sur 6 ans puis stop	3.000	3.312	3.400	+ 400 habs

Compte-tenu du gain régulier de population enregistré depuis 1990, des nouveaux profils de la population, et de la pression foncière croissante constatée sur les communes ardéchoises et en particulier sur le pôle secondaire de Villeneuve-de-Berg, la commune souhaite encadrer sa croissance démographique pour les dix prochaines années.

Dans le scénario 1, la croissance envisagée risque de s'avérer trop forte par rapport aux capacités et à la taille de la commune et risque de créer rapidement des incohérences avec les équipements et réseaux existants qui seront inadaptés ou sous-dimensionnés. Cela nécessitera de nouveaux investissements trop élevés qui pénaliseront le développement de la commune.

Ainsi, la commune souhaite continuer son développement mais prévoir des temps de pause qui permettent de réaliser les équipements adéquats pour sa population.

Le scénario 2 doit permettre à la commune de réaliser dans un premier temps les objectifs affichés dans le cadre du PLH tout en gardant la possibilité, dans un second temps, de marquer un temps de pause qui permettra de réaliser de nouveaux équipements nécessaires à la prochaine période de développement.

Scénarios	Population actuelle estimée (2011)	Nombre de logements nécessaires en 2016	Nombre de logements nécessaires en 2021	Prise en compte des résidences secondaires	Surfaces nécessaires (30 logements en réhabilitation et surface de 700 m2 par logement)
Scénario 1 : Croissance PLH sur 10 ans taux de + 2%	3.000	3.312 / 2,1 ≈ 149	3.656 / 2,1 ≈ 313	313 + 30 lgts = 343	20,8 ha
Scénario 2 : Croissance PLH sur 6 ans puis stop	3.000	3.312 / 2,1 ≈ 149	3.400 / 2,1 ≈ 191	191 + 20 lgts = 211	12,6 ha

Il semble donc plus réaliste de prévoir une population de l'ordre de **400 habitants d'ici 2021**. Selon le scénario 2, en considérant la hausse de la population estimée à + 400 habitants entre 2011 et 2021, et en appliquant le ratio de 2,1 habitants par résidence principale (prévision se basant sur le recensement INSEE 2007 et une légère tendance à la décohabitation -0,1), il apparaît alors nécessaire de créer au minimum **211 nouveaux logements** pour les accueillir.

Ce chiffre tient également compte de la captation d'une partie du marché par les résidences secondaires (25% sur la commune) sur le territoire communal en prenant une marge de 10% des nouveaux logements captés par ce marché.

II.II.1.1.2. Perspectives d'évolution du parc communal et besoins futurs :

La commune prévoit une évolution démographique modérée à court et moyen terme. En effet, de par la proximité des agglomérations d'Aubenas et de Montélimar et par le développement de Villeneuve-de-Berg comme pôle relais secondaire, la demande en accession à la propriété ou en locatif est bien présente et la municipalité prévoit la construction et le développement de nouvelles habitations dans ces prochaines années.

La municipalité souhaiterait **élaborer des projets structurants**, répondant à une véritable réflexion sur le **développement à long terme des quartiers urbanisés**, et visant à **renforcer leur centralité**, tout en poursuivant la réalisation d'aménagements complémentaires. Il s'agit de :

- **créer de nouveaux logements**, alternant habitat groupé (collectifs et habitat intermédiaire) pour l'essentiel mais aussi ponctuellement habitat individuel ou individuel groupé, dans les zones d'urbanisation dense ;
- continuer à promouvoir le **développement du parc locatif**, afin de favoriser le renouvellement de la population de Villeneuve-de-Berg ;
- minimiser les **aménagements supplémentaires de réseaux**, que ce soit au niveau de la voirie, de la desserte en électricité et en eau potable ou au niveau de l'assainissement, et optimiser le dimensionnement des ouvrages afin d'être adaptés à l'urbanisation future ;
- mener une réflexion sur les **besoins actuels en termes d'activité artisanale et commerciale, mais aussi sur les besoins futurs** liés à la venue de nouveaux habitants sur le territoire communal.

La commune a des exigences précises en ce qui concerne les types de logements qu'elle souhaite voir s'implanter sur son territoire.

Dans les zones d'urbanisation dense, principalement au centre-ville, les habitations seront essentiellement collectives, des logements individuels groupés ou intermédiaires, respectant l'architecture du bâti déjà présent, avec des possibilités de maisons de ville en bandes ou rapprochées, de façon similaire à l'existant.

Dans les zones d'urbanisation en périphérie du bourg seront privilégiées les maisons individuelles ou individuelles groupées, de type R+1 avec combles au maximum. Des opérations d'aménagement pourront également être envisagées sur les parcelles de surface trop importante ou dans les zones d'urbanisation d'ensemble.

D'une manière générale, la municipalité souhaite que le développement urbain respecte l'aspect architectural général du territoire, que ce soit au niveau des façades, ou bien au niveau des volumes des constructions, typiques des pays ruraux d'Ardèche dans certains secteurs du territoire et propres à Villeneuve-de-Berg et sa bastide dans le centre-ville.

II.II.1.1.3. Perspectives d'évolution des parties urbanisées :

Le développement urbain :

Des objectifs généraux de la commune, il ressort la volonté de **maîtriser le développement** urbain sur chacun des "hameaux". Il s'agit en fait de permettre une **installation mesurée de nouveaux ménages**, afin de maintenir une certaine jeunesse de la population, et de répondre aux demandes des personnes qui souhaitent accéder à l'habitat individuel. Il s'agira de développer la fonction résidentielle à l'intérieur des espaces bâtis.

Dans le même esprit, des opérations de réhabilitation des logements vacants ou vétustes du centre-ville pourront être envisagées sur les quelques possibilité restantes.

Pour l'ensemble des zones qui seront amenées à être construites, la commune entend veiller au strict respect des objectifs de préservation de l'intérêt patrimonial des sites

identifiés dans le diagnostic territorial, tant au niveau du bâti qu'au niveau des vues et perspectives.

Ainsi, la localisation des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) est dictée par le souhait de préserver les sites remarquables, par les contraintes d'assainissement, d'alimentation en eau potable, de sécurité incendie, d'alimentation en électricité et de desserte de voirie. La commune privilégiera un développement à l'intérieur de l'existant. Les constructions en zone agricole (A) et naturelle (N) sont strictement réglementées.

Le centre-ville de Villeneuve-de-Berg et sa zone agglomérée :

Le centre-ville de Villeneuve-de-Berg forme une unité homogène et remarquable, lié à l'ancienne bastide, qui s'intègre parfaitement au paysage naturel. Il est composé de bâtisses anciennes et de constructions mixtes plus récentes venues s'ajouter en extension : équipements publics, pavillons, commerces...

Le centre-ville de Villeneuve-de-Berg ne dispose pas de beaucoup de secteurs de développement. En effet, il est très dense et présente peu de disponibilités. Afin de répondre l'objectif de développer et de conforter ce centre, plusieurs solutions ont été envisagées :

- dans un premier temps, il s'agit de redonner la possibilité de réhabiliter les nombreux logements vacants du centre-ville et de les remettre sur le marché. La communauté de communes a mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat qui doit inciter les propriétaires à faire la démarche de rénovation. Les possibilités de réhabilitation sont estimées dans le cadre de ce PLU à 30 logements dans les 10 ans ;
- dans un second temps, il existe quelques parcelles disponibles à proximité immédiate du centre-ville. C'est ainsi que les secteurs du Chemin-Neuf et du Faubourg Saint-Jean ont été repérés afin de permettre la réalisation de logements collectifs permettant de répondre à une partie des besoins en logement (10 à 15 logements dans chaque secteur). Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été élaborées sur ces sites. Par ailleurs, le projet ADIS en cours de développement permet de répondre à une partie des besoins en logements pour les personnes âgées notamment dans du locatif à prix modéré ;
- enfin, la commune a souhaité développer une extension de son centre-ville sur le quartier des Combettes en réalisant un travail de couture entre le centre ancien, ce site, et le secteur de l'ancien hôpital. Ainsi, il est prévu d'organiser un nouveau quartier en y incluant à la fois des activités commerciales (déménagement du supermarché vers ce secteur et cellules commerciales de rez-de-chaussée de collectifs), des activités de services, des logements de façon dense (80 à 100 logements prévus) et un équipement public symbole qui permettrait de faire le lien entre la place Olivier de Serres et la future place des Combettes.

Globalement, l'objectif n'est donc pas de développer l'enveloppe du centre-ville de manière importante. Il s'agit finalement de relier le secteur de l'hôpital au reste du centre-ville par le travail sur ce secteur des Combettes et de permettre le comblement d'un certain nombre de dents creuses et autres poches de réception au sein de l'enveloppe actuelle.

Les hameaux principaux :

- Tournon : le hameau ancien de Tournon se compose de bâtisses implantées de façon dense le long d'un axe et d'une place de façon très liée au territoire agricole alentour. L'objectif de ce PLU est de conserver ce hameau « dans son jus » et pour cela de ne pas permettre de nouveaux développements de construction autour du hameau, en dehors des enveloppes urbaines existantes. Le secteur de la plaine de Tournon sera même entièrement protégé.
- Quartier St-Jean : Il s'agit d'un secteur de faubourg très étendu vers la RN102 au nord. Il dispose de nombreuses dents creuses et poches de réception sur des secteurs en friche aujourd'hui sans intérêt agricole ou naturel. Il s'agit de compléter ces enveloppes dans les dents creuses en proposant une organisation et un maillage des nouveaux quartiers pour une meilleure lisibilité du secteur.
- Coteau Notre-Dame : là encore, il s'agit d'un agrégat de constructions pavillonnaires sans véritable organisation. Il s'agit uniquement de compléter certaines dents creuses en les organisant, tout en interdisant de « descendre » plus profondément dans la combe humide qui rejoint ensuite l'Ibie afin de préserver cet espace naturel intéressant. Le secteur de Salarmant répond à la même logique.
- Serre-Longe : ce secteur d'habitat linéaire sur la ligne de crête répond à deux logiques. Du côté ouest, étant donné la présence de l'assainissement collectif, l'objectif est de terminer l'urbanisation du secteur tout en prenant une marge d'inconstructibilité par rapport à la combe afin de ne pas empiéter de manière trop importante sur le vallon. La partie est quant à elle, ne doit pas être urbanisée davantage en raison de l'absence de l'assainissement collectif et des risques de rejets dans l'Ibie. Par ailleurs il s'agit du coteau surplombant la vallée de l'Ibie dont la commune souhaite conserver le paysage exceptionnel.
- Chamarelle : ce secteur de lotissements et de constructions pavillonnaires mêlées à des constructions anciennes ne doit pas être agrandi en raison de l'impact paysager important sur le coteau de la Montagne du Devois. Par ailleurs, les accès au quartier ne sont pas évidents. De fait, seules les dents creuses pourront être complétées sur ce secteur.

Les écarts :

La totalité des autres lieux-dits et maisons isolées ne peut être considérée comme des Parties Actuellement Urbanisées à développer, et en outre, ne présente pas de caractéristiques suffisamment cohérentes avec les objectifs d'utilisation économe et équilibrée des espaces pour pouvoir faire l'objet de renforcements ou d'extensions.

La commune souhaite en effet préserver ces sites pour le moment en ciblant l'extension de l'urbanisation sur des secteurs plus développés. Cela permet d'éviter tout problème de mitage supplémentaire à l'avenir.

En outre, certains secteurs particulièrement sensibles où l'intérêt paysager est fort, ainsi que les abords des installations agricoles et les principales terres agricoles, nécessitent d'être préservés.

Enfin, certains secteurs éloignés ne disposent pas de réseaux suffisants (réseau d'eau potable limité et complexe à mettre en œuvre : rupture des canalisations fréquentes dues aux mouvements de terrain, voirie limitée et pentue...) et incitent à ne pas développer davantage l'urbanisation.

C'est pourquoi les secteurs de Chante-Lauze, Fontaurie, du plateau agricole et de la vallée sud de l'Ibie seront maintenus en zone A ou N, constructibles uniquement pour des réhabilitations, extensions et annexes.

II.II.1.2. Perspectives d'évolution de l'économie :

Commerce, artisanat, industrie, services :

L'objectif prioritaire est le maintien et le renforcement des activités existantes, notamment dans l'enveloppe du centre-ville et son extension des Combettes qui apportera d'autres locaux commerciaux ainsi que le déménagement du supermarché actuel vers une surface commerciale de centre-ville qui structurera la zone des Combettes. Par ailleurs, le développement et le recentrage de l'habitat sur et autour du centre-ville doit permettre à la commune de pérenniser et développer son tissu commercial en centre-ville.

En parallèle, la commune souhaiterait encourager l'implantation de quelques nouvelles activités afin de diversifier l'offre commerciale et artisanale et de renforcer le dynamisme et l'attractivité de la commune. Ainsi, le secteur de la zone d'activités de Lansas déjà entièrement occupée, vient de recevoir le magasin Gamm Vert anciennement proche du centre-ville. S'agissant du seul secteur d'accueil des activités économiques de la commune, la municipalité souhaite étudier la possibilité à terme de l'agrandir en direction de Saint-Jean-le-Centenier tout en travaillant son aspect paysager, car il s'agit de la première vision de Villeneuve-de-Berg depuis la RN102.

L'activité touristique n'est pas en reste puisqu'en retravaillant sur ses paysages, sur la conservation de ses qualités naturelles et agricoles, la commune souhaite devenir plus qu'un lieu de passage vers la vallée de l'Ibie et les Gorges de l'Ardèche. Pour ce faire, les possibilités de réhabilitation de vieilles bâtisses ou bâtiments agricoles en gîtes ou chambres d'hôtes demeurent possibles. La commune souhaite aussi pérenniser le parc résidentiel de loisirs des Pommiers en l'intégrant dans une zone de loisir au PLU mais sans permettre de développement externe pour le moment.

Enfin, l'activité économique de la commune est fortement liée à celle de l'hôpital de Villeneuve-de-Berg qui effectue sa mutation vers un établissement spécialisé vers les personnes âgées notamment. L'hôpital doit quitter ses bâtiments historiques (dits bâtiment H et bâtiment L) pour des bâtiments nouveaux sur le secteur des Combettes, en cours de réalisation.

Le nombre d'emplois risque de baisser et il est important pour la commune de tenter de diversifier au maximum son activité.

Agriculture :

L'activité agricole est un élément fort de Villeneuve-de-Berg, elle occupe 888 ha en 2000, soit 36% de la surface communale totale. Ce secteur employait 39 actifs en 2000 et 17 habitants de la commune étaient agriculteurs en 2007.

Entre 1988 et 2000, le nombre d'exploitations professionnelles s'est maintenu à 13 sur la commune. Toutefois, en 2008, leur nombre a diminué et seul 7 exploitations professionnelles sont recensées. Cependant ces exploitations sont toutes pérennes. L'activité agricole de la commune reste relativement stable et le nombre d'exploitations ne risque pas de diminuer prochainement. La diversité du type d'exploitation et des statuts des exploitations permet également de prévoir un maintien des exploitations agricoles déjà en place.

Ainsi, le PLU a pris le parti de préserver à la fois les terres agricoles au maximum, mais aussi les exploitations agricoles en ne les contraignant pas plus.

La zone agricole représente une grande surface au PLU et est répartie sur l'ensemble des terres aujourd'hui cultivées de la commune, mis à part quelques exceptions ponctuelles (secteurs de la vallée de l'Ibie où un classement en zone naturelle a paru plus pertinent, ce qui n'empêche en rien l'activité agricole).

Le secteur du plateau agricole de Villeneuve-de-Berg, le plus intéressant et celui où les exploitations sont les plus nombreuses, a été intégralement classé dans une zone agricole classique permettant la poursuite de ces activités.

En revanche, de nombreux secteurs de la commune sont classés en zone agricole stricte qui ne permet pas de nouveau développement de bâtiments agricoles. Ces classements ont été réalisés en fonction de l'enjeu paysager et patrimonial des secteurs, par exemple sur la vallée de l'Ibie, les coteaux du Devois, la plaine agricole de Tournon ou le coteau de Chauvel au-dessus de la RN102.

Par ailleurs, autour des exploitations agricoles, des périmètres inconstructibles ont été conservés afin de permettre un bon développement des structures si nécessaire et ne pas les contraindre davantage avec d'éventuels soucis de voisinage.

Par rapport au précédent document d'urbanisme, la place laissée à l'agriculture est beaucoup plus importante et les zones NB qui venaient remplir au fur et à mesure ces espaces ont été supprimées.

II.II.1.3. Perspectives d'évolution des parties naturelles :

L'étude conduite a permis de faire le point sur les principaux aspects environnementaux et plus particulièrement l'état du site, le relief, la géologie et l'hydrologie, les milieux naturels et l'agriculture, les paysages et enfin, les contraintes et les nuisances.

Cette analyse met en évidence la fragilité du milieu naturel. L'attention de tous est attirée sur la vulnérabilité des éléments identitaires suivants :

- vallée de la Claduègne,
- vallée de l'Ibie,
- vallon du Rounel,
- coteaux du Devois,
- monts de Berg,
- terrasses des coteaux de Villeneuve-de-Berg.

Par ailleurs, l'accent est mis sur la fragilité des paysages naturels en raison notamment de la très forte importance du relief et du phénomène ces dernières années d'urbanisation sous la forme de mitage ou en tâche d'huile. De ce fait, une attention particulière devra être portée à la qualité des futures constructions en vue d'une intégration paysagère optimale.

Enfin, l'étude a apporté une vision globale sur les contraintes et nuisances existantes et prévisibles, ce qui va permettre de guider la commune dans les choix des secteurs de développement urbain.

Les actions relevant du thème de l'environnement et du cadre de vie s'insèrent directement dans les objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le maintien des grands équilibres entre espaces urbains et naturels est assuré par la protection du maillage agricole autour des parties agglomérées de la commune, marquant nettement les limites de l'urbanisation. Les espaces naturels, qu'ils soient à vocation agricole ou non, feront l'objet d'une protection particulière dans le PLU et, par des aménagements spécifiques, s'offriront à la population comme des espaces identitaires pour la commune (Montagne du Devois par exemple ou vallée de l'Ibie).

Par ailleurs, la mise en valeur et la protection des espaces verts, que ce soit ceux insérés dans le tissu urbain (par le biais de la future AVAP notamment) ou ceux couvrant les différentes vallées, participeront à la diversité des fonctions urbaines et à la qualité de vie dans la commune.

La plupart des orientations du PADD témoigneront d'une réelle volonté de la commune d'améliorer le cadre de vie des habitants de Villeneuve-de-Berg.

Il en est ainsi notamment de toutes les actions visant à la valorisation de l'image des hameaux (préservation de leurs qualités architecturales, urbaines, paysagères, notamment sur le hameau de Tournon) ou encore à la recherche d'une réduction des nuisances urbaines (traitement du problème des déplacements et stationnements,

amélioration de la voirie, prévention des pollutions par le traitement des eaux usées et du pluvial).

De même, l'ensemble des prescriptions du PADD visant à renforcer l'identité communale (consolidation de la centralité par un réaménagement, renforcement de la cohésion de l'urbanisation) de Villeneuve-de-Berg, participeront à l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

Enfin, l'amélioration du cadre de vie passera également par la satisfaction des besoins de la population en équipements.

Les choix communaux ainsi présentés et justifiés par rapport aux prescriptions du Code de l'Urbanisme (article L.121-1 notamment) seront traduits et organisés spatialement dans le PADD. Ils donneront également lieu à des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui auront pour objectif de définir l'intervention sur un espace urbain déterminé en vue notamment de le structurer.

PARTIE II : PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE II : LE PROJET DE LA COMMUNE

II.II.2. Les orientations du PLU au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La commune de Villeneuve-de-Berg a axé son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) à partir du constat d'une pression démographique soutenue, due à la proximité des agglomérations d'Aubenas et de Montélimar, à son rôle de pôle secondaire de Berg & Coiron, à sa facilité d'accès aux voies de communication, et à sa volonté de préserver un environnement remarquable.

Ainsi, le PADD de Villeneuve-de-Berg repose sur l'affirmation d'une identité communale et la réalisation d'objectif d'un développement maîtrisé et durable. Pour répondre à cet objectif, les orientations du PADD s'articulent autour d'un grand objectif d'aménagement et de développement durable :

**« Renforcer Villeneuve-de-Berg
dans son rôle de pôle central au sein du territoire de Berg & Coiron »**

Dès lors, trois grandes ambitions déclineront les orientations futures du développement de la commune :

PRESERVER

DEVELOPPER / AFFIRMER

RENFORCER

II.II.2.1. Préserver :

II.II.2.1.1. Préserver les milieux naturels et les paysages (la trame verte et la trame bleue) :

Préserver les espaces naturels remarquables de la commune en les intégrant dans une trame inconstructible : Montagnes de Berg, du Devois, vallée de la Claduègne, vallée de l'Ibie dans sa partie sud, vallon du Rounel

- **Intégrer un périmètre de protection autour des rivières et des ruisseaux de la commune notamment dans les secteurs soumis à forte pression d'urbanisation**

Traduction réglementaire :

Tous ces secteurs sont intégrés dans des périmètres de zones naturelles totalement inconstructibles, N ou Np (zones naturelles protégées). Dans la majeure partie des cas, sur les lits majeurs les plus larges, les secteurs sont intégrés dans des zones Np de protection encore plus stricte qui interdisent notamment les affouillements et exhaussements de sols. Seul le secteur du camping déjà aménagé au bord de la Claduègne est intégré en zone UL, tout en sachant qu'une partie de cet espace est grevée par une zone inondable que le parc résidentiel de loisirs a prise en compte dans son précédent développement.

- **Protéger les boisements des plateaux et pics et les ripisylves des ruisseaux tout en assurant leur entretien nécessaire face au risque incendie**

Traduction réglementaire :

Ces secteurs ont été protégés de plusieurs façons. Dans la majorité des cas, il s'agit de secteurs naturels (N) inconstructibles ce qui protège déjà dans une certaine mesure, renforcés parfois par un secteur Np interdisant affouillements et exhaussements de sols. Mais la protection est ensuite renforcée : dans certains cas par la mise en place d'Espaces Boisés Classés ; c'est le cas sur la forêt domaniale du Devois par exemple, ou par l'application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sur les ripisylves les plus importantes du territoire. L'entretien de ces espaces n'est pas géré par le PLU

• Préserver les corridors écologiques existants sur la commune : sur les plateaux et les monts de Berg, la vallée de l'Ibie et la vallée de la Claduègne et du Rounel

Traduction réglementaire :

Les corridors écologiques cités sont préservés par la protection des milieux les supportant. Ainsi, les plateaux et monts de Berg sont tous en zone inconstructible naturelle ce qui les préservera, la vallée de l'Ibie est protégée par de la zone naturelle protégée (Np) ou bien par de la zone agricole stricte (As) ou encore, dans sa traversée du centre-ville, par une zone naturelle Ibie (Ni) qui limite fortement les possibilités de construction. La vallée de la Claduègne est, mise à part la partie relative au camping, entièrement intégrée dans une zone naturelle protégée (Np). Enfin le vallon du Rounel est soit en zone naturelle protégée (Np) dans sa partie sud avant la confluence avec l'Ibie, soit en zone naturelle classique (N) dans les secteurs plus en amont.

• Préserver la Montagne du Devois et ses coteaux comme un secteur naturel proche du centre-ville, à valeur identitaire mais aussi récréative (balades, points de vue, sport...)

Traduction réglementaire :

La mise en place à la fois d'un secteur naturel de loisirs (NL) autorisant quelques micro-aménagements et la mise en place d'Espaces Boisés Classés sur certains secteurs de la forêt domaniale vont permettre à la commune d'organiser ce secteur comme un espace de respiration pour le centre-ville, facilement accessible pour ses habitants.

• Préserver les secteurs à forte visibilité et co-visibilité des implantations anarchiques afin de conserver le paysage communal : coteaux du Devois, Lauze, Serre-Longe, partie ouest de Tournon

Traduction réglementaire :

Le recentrage des possibilités de constructions sur la commune va permettre de préserver les secteurs en question. Le coteau du Devois est limité à l'enveloppe existante (secteur de Chamarelle UC), le secteur de Lauze est limité aux constructions existantes, le coteau est de Serre-Longe ne sera pas développé, le coteau ouest étant limité aux constructions dans les dents creuses sans descendre plus dans la combe. Enfin la partie ouest du hameau de Tournon a été intégrée dans une zone Ap qui permet uniquement aux annexes des constructions en place de se développer sans autre possibilité de construction.

II.II.2.1.2. Préserver et valoriser le patrimoine bâti :

- **Préserver et valoriser les secteurs patrimoniaux du centre-ville, des faubourgs, de Tournon et des espaces ruraux en encourageant leur rénovation et réhabilitation en lien avec l'étude de l'AVAP (Aire de Valorisation Architecturale et Paysagère) menée en parallèle du PLU**

Traduction réglementaire :

En parallèle de la réalisation de l'AVAP, plusieurs outils sont mis en œuvre dans le cadre du présent PLU Ainsi, deux zones UA ont été créées spécialement pour le centre-ville et ses faubourgs ainsi que pour le hameau de Tournon, avec à chaque fois une réglementation spécifique un peu plus stricte que sur le reste du territoire, qui permet de protéger le bâti existant. Les réhabilitations et rénovations sont encouragées par la municipalité par le biais d'une OPAH notamment. Par ailleurs, les espaces ruraux patrimoniaux comme ceux de la plaine de Tournon, du coteau ouest de Tournon ou de la vallée de l'Ibie ont été protégés en zone agricole stricte ou protégée ou en zone naturelle Ibie. Ces classements préparent le futur classement de l'AVAP qui devrait en reprendre les contours.

- **Préserver et valoriser le petit patrimoine remarquable existant : calvaires, sources, chapelles...**

Traduction réglementaire :

Les éléments de patrimoine qui ne sont pas publics ont été protégés par le biais de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme qui leur imposera, dans le cas de travaux, une réalisation conforme à la qualité originelle du bâtiment. La future AVAP viendra également compléter ce dispositif dans les secteurs les plus sensibles de la bastide et de Tournon.

- **Accompagner fortement l'urbanisation afin de respecter sa valeur et ne pas engendrer de confrontation trop brutale entre patrimoine bâti et nouvelle urbanisation**

Traduction réglementaire :

L'objectif est d'obtenir une transition réglementaire entre les zones UA du centre, à la réglementation plus stricte, et les zones UC d'extensions pavillonnaires sur les quartiers les plus éloignés. La mise en place d'une zone UB sur les premiers faubourgs et l'intégration d'Orientations d'Aménagement notamment dans le secteur des Combettes devraient permettre de respecter le bâti traditionnel.

II.II.2.1.3. Préserver les activités agricoles :

- **Préserver au maximum les terres agricoles de la commune afin de conserver les diverses pratiques agricoles concourant au maintien d'un paysage communal unique : maraichage, vignes, fruitiers...**

Traduction réglementaire :

Création d'une zone agricole A sur l'ensemble des terres agricoles du plateau. Les secteurs des hameaux entourés par les terres agricoles n'ont pas été étendus et le grignotage des terres agricoles a été stoppé. De plus, les secteurs agricoles emblématiques comme le secteur de la plaine agricole de Tournon ou le coteau en vigne de Chauvel sont entièrement protégés par une zone agricole stricte qui interdit toute nouvelle construction.

- **Ne pas confronter de façon supplémentaire activités agricoles et habitat de tiers et respecter des reculs appropriés avec les nouvelles constructions**

Traduction réglementaire :

Les exploitations agricoles ont toutes été ciblées et lorsqu'un périmètre existe, il a été intégré sur le plan de zonage d'enquête publique du PLU. Autour de ces exploitations, aucune nouvelle construction ne viendra se réaliser, laissant ainsi la possibilité aux exploitations de se développer.

- **Préserver l'espace agrico-récréatif de la vallée de l'Ibie dans son passage au pied du centre-ville (jardins) et protéger et mettre en valeur ses caractéristiques paysagères et patrimoniales**

Traduction réglementaire :

Une zone naturelle Ibie (Ni) a été créée sur l'ensemble de ce secteur afin de protéger le site en autorisant uniquement les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions d'annexes comme des abris de jardins. Par ailleurs ce secteur devrait faire l'objet, dans le cadre de la future AVAP, d'une protection spécifique qui viendra compléter le PLU

II.II.2.1.4. Prendre en compte les risques dans le développement communal :

- **Préserver les secteurs soumis à des risques forts en matière de mouvements de terrain ou de ruissellement de toute urbanisation. Ces secteurs sont définis par la mémoire des habitants à défaut d'étude précise existante.**

Traduction réglementaire :

Les secteurs soumis au mouvement de terrain (en bordure de la RN102 sur le secteur de Chauvel et berges du Rounel) sont soit classés en zone naturelle, soit en zone agricole stricte ce qui permet de ne pas créer de risque supplémentaire. Par ailleurs, les secteurs soumis au ruissellement ont été identifiés et intégrés dans des zones naturelles. C'est le cas par exemple des deux parcelles AL190 et AL191 sur Tournon qui recueillent les eaux pluviales du coteau. C'est aussi le cas des différents vallons qui rejoignent l'Ibie que le PLU a souhaité préserver de toute nouvelle construction et donc d'imperméabilisation.

- **Les secteurs de risque faible à moyen pourront être urbanisés en fonction de la réalisation de systèmes permettant de s'affranchir des contraintes de risques.**

Traduction réglementaire :

Les secteurs soumis à des risques n'ont pas été urbanisés dans le cadre de ce PLU

II.II.2.2. Développer / Affirmer :

II.II.2.2.1. Développer l'habitat sur la commune en lien avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) dans un principe de développement maîtrisé de la commune :

- **Favoriser la réalisation d'environ 210 logements sur la commune sur les dix prochaines années. Ces 210 nouveaux logements sont liés au besoin brut de la commune (160 logements) et au besoin lié au phénomène de décohabitation (50 logements).**

Ces 210 logements se répartissent entre des constructions nouvelles pour 180 logements environ et des réhabilitations pour 30 logements environ.

La commune souhaite organiser efficacement son territoire et prévoir une moyenne de consommation par logement ne dépassant pas 700 m², ce qui donne une dépense de foncier d'environ 12,6 ha pour de l'habitat. A l'heure actuelle et entre 2008 et 2011, la consommation moyenne par logement est de 988,6 m². La commune de Villeneuve-de-Berg souhaite donc réduire de près de 30% la surface moyenne consommée par logement.

Traduction réglementaire :

- *Le PLU prévoit la mise en place de plusieurs sites de développement afin de permettre la réalisation de cet objectif. Dans un premier temps, il organise le règlement de façon à permettre la réhabilitation d'une trentaine de logements anciens, notamment sur le centre-ville. La réalisation de l'OPAH en parallèle aidera à réaliser cet objectif.*

Dans un deuxième temps, plusieurs secteurs sont prévus à l'urbanisation :

- *secteur AUo1 du secteur du Chemin-Neuf : 0,4 ha pour environ 10 à 15 logements*
- *secteur AUo2 du secteur de Saint-Jean : 0,4 ha pour environ 10 à 15 logements*
- *secteur AUo3 du secteur du Chemin Saint-Jean : 1,5 ha pour environ 15 à 20 logements*
- *secteur AUoc de Salarant : 0,4 ha pour 2 logements*
- *dents creuses en zone UB : 0,7 ha pour 10 logements environ*
- *dents creuses en zone UC : 6,5 ha pour 45 logements environ*
- *total : 9,9 ha pour environ 92 à 107 logements*

Dans un troisième temps, il est prévu de réaliser une Opération d'Aménagement d'ensemble sur le quartier des Combettes afin de prévoir entre 80 et 100 logements qui pourront être phasés en tranches successives sur une surface totale de 4,1 ha.

Au final, cela donne la réalisation d'environ 230 logements sur une surface totale de 14 ha, ce qui permet de donner une moyenne par logement nouveau de 700 m² environ (sans compter les réhabilitations).

- *Réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation poussées permettant de définir les intentions de la municipalité et de prévoir les conditions de réalisation des futurs logements.*

- *Classement des quelques dents creuses et des constructions à réhabiliter en zone U constructible immédiatement.*

- **Organiser un phasage successif de ces arrivées de population sur la commune en lien avec l'avancée des équipements et réseaux et notamment de l'assainissement (récupération des capacités de la station) et du réseau d'eau potable en lien avec les risques incendie**

Traduction réglementaire :

Les différentes zones AUo de la commune (aucune zone AUf n'est à vocation d'habitat) sont toutes conditionnées par la réalisation d'une Opération d'Aménagement d'ensemble, ou la réalisation d'équipements publics. La municipalité maîtrise certaines zones de développement comme le secteur du faubourg Saint-Jean ou le secteur des Combettes, ce qui lui permettra de gérer l'avancée des arrivées de population sur le territoire.

La réalisation de la station d'épuration du parc résidentiel de loisirs est en cours, ce qui permettra à la commune à court terme de récupérer de la capacité sur sa station existante afin de permettre son développement dans de bonnes conditions.

II.II.2.2.2. Réaffirmer la place du centre-ville de Villeneuve-de-Berg dans un développement équilibré :

- **Prendre appui sur la future AVAP pour requalifier le centre-ville et ses extensions en travaillant les espaces publics : privilégier et encourager la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants en lien avec la création éventuelle**

d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le centre-ville notamment

Traduction réglementaire :

La réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sur les futurs secteurs de développement de la commune s'inscrit dans une démarche d'amélioration des espaces publics de la commune avec, en parallèle, la création par la commune de travaux sur la signalétique et d'une étude sur la centralité.

En ce qui concerne la réhabilitation, le PLU se borne à autoriser les réhabilitations et à diminuer les freins à la réhabilitation par exemple en limitant le nombre de places nécessaire par logement en cas de rénovation. Seule l'OPAH pourra inciter financièrement les propriétaires à rénover leurs biens.

• Intégrer le projet des Combettes dans un développement du centre-ville vers le nord et articuler les espaces en lien avec les préconisations de la future AVAP

Traduction réglementaire :

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur intègre cette volonté d'articulation entre l'espace ancien du centre-ville et son extension nouvelle. Il s'agit de conserver des densités importantes, de travailler des espaces publics de centre-ville et de permettre de retrouver des liens avec les bâtiments emblématiques de l'hôpital plus à l'ouest notamment par le traitement paysager de la combe.

• Permettre la mutation du secteur de l'hôpital vers un quartier nouveau, plus proche du centre-ville et de la nouvelle zone des Combettes et accompagner le changement de destination des bâtiments tout en respectant les objectifs de la municipalité en termes d'accueil de population

Traduction réglementaire :

Les bâtiments H et L de l'hôpital ont été classés en zone UB afin de permettre leur évolution vers une destination autre (logements, services, bureaux, équipement public). Par ailleurs, l'orientation d'aménagement du site des Combettes intègre la nécessité de créer des liens avec ce quartier par la réalisation de cheminements piétons via la combe paysagée. Enfin, l'emplacement réservé n°7 prévu sur la parcelle A1575 permettra une nouvelle connexion piétonne avec le centre-ville et la réalisation de quelques nouveaux stationnements.

II.II.2.2.3. Répondre aux besoins en termes de logement en lien avec les orientations du PLH :

• Répondre aux besoins du PLH en prévoyant la réalisation de logements diversifiés : constructions individuelles, logements collectifs, semi-collectifs, habitat intermédiaire et par la réalisation de logements aidés sur la commune (30 à 40 sur la durée de vie du PLU)

Traduction réglementaire :

Les logements individuels restent limités aux seules dents creuses des secteurs UC les plus éloignés. Sur les autres secteurs organisés sous la forme d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les formes urbaines proposées sont plus denses : habitat collectif sur le faubourg Saint-Jean, maisons en bande sur Chemin-Neuf, collectifs aux Combettes...

La réalisation des logements aidés est une priorité de la commune. Actuellement ADIS réalise une opération d'une quinzaine de logements aidés sur la commune en direction notamment des personnes âgées. Le PLU prévoit d'autres réalisations en intégrant sur les

secteurs AUo1 et AUo2 (Combettes, Chemin-Neuf et faubourg Saint-Jean) un minimum de 30% de logements aidés, ce qui correspond à environ 30 logements aidés.

- **Stopper l'urbanisation pavillonnaire en « doigts de gant » et faire du schéma pavillonnaire une urbanisation minoritaire sur les nouvelles zones urbanisées de la commune**

Traduction réglementaire :

Les zones d'urbanisation pavillonnaire en doigts de gant ont été supprimées du présent PLU. Seules les enveloppes urbaines actuelles ont été conservées et les constructions pavillonnaires qui s'y réaliseront seront globalement minoritaires sur le PLU, étant estimées à environ 40 constructions / logements essentiellement dans les zones UC du PLU.

- **Privilégier les poches de réception existantes du centre ancien et au cœur des enveloppes urbaines actuelles des quartiers de la commune sans créer de nouvelles extensions de l'urbanisation, hormis le secteur des Combettes**

Traduction réglementaire :

La seule extension de l'urbanisation à vocation d'habitat concerne le secteur des Combettes. Tous les autres quartiers sont circonscrits à l'existant, l'objectif étant de remplir les poches de réception existantes dans un premier temps.

Le développement des hameaux a été stoppé ou cloisonné à l'intérieur des enveloppes urbaines actuelles (Tournon). Il a été décidé de concentrer le développement sur le centre-ville.

- **Limiter l'urbanisation du hameau de Tournon en y définissant des limites claires en s'appuyant sur les limites naturelles existantes : topographie, espaces agricoles, haies...**

Traduction réglementaire :

La limite de la zone UA2 s'appuie sur le bâti ancien existant sur les limites des jardins à l'arrière des constructions. Les espaces agricoles autour ont été classés soit en zone Ap soit en zone As qui toutes deux protègent de manière forte le quartier de toute nouvelle urbanisation.

II.II.2.2.4. Développer une urbanisation de qualité répondant aux enjeux du 21ème siècle :

- **Réglementer les nouvelles constructions en fonction de leur intégration à une urbanisation existante et créer notamment une transition avec la réglementation du centre-ville en lien avec la future AVAP**

Traduction réglementaire :

L'objectif est d'obtenir une transition réglementaire entre les zones UA du centre à la réglementation plus stricte et les zones UC d'extensions pavillonnaires sur les quartiers les plus éloignés. La mise en place d'une zone UB sur les premiers faubourgs et l'intégration d'Orientations d'Aménagement notamment dans le secteur des Combettes devrait permettre de respecter le bâti traditionnel.

- **Encourager la mise en place des principes de l'éco-construction sur les nouveaux bâtiments (isolation, énergie, matériau, eau...) mais aussi sur les quartiers dans leur ensemble (déplacements, voirie, gestion des eaux pluviales, création des espaces publics, intégration au paysage...) en lien avec les dispositions du Grenelle de l'environnement**

Traduction réglementaire :

Le règlement intègre des dispositions pour imposer des systèmes de rétention des eaux, ainsi que des obligations de conservation d'espaces perméables sur les parcelles. Par ailleurs, le règlement autorise également les dispositifs de panneaux solaires, photovoltaïques ou thermiques et les toitures végétalisées (hors zone UA pour des questions de respect du patrimoine bâti existant).

- **Penser les nouveaux quartiers en fonction des déplacements doux vers les autres quartiers et vers le centre-ville et gérer les circulations automobiles de manière à ne pas créer de nouvelles difficultés aux secteurs stratégiques de la commune : carrefours, croisements...Et anticiper un éventuel Transport en Commun en rendant la ville plus compacte : densifier l'existant et étendre à proximité du centre de vie**

Traduction réglementaire :

L'objectif lié à cette orientation est de retrouver une certaine compacité de la ville afin de permettre des déplacements piétons plus fréquents vers les espaces publics, les équipements et les commerces. Pour ce faire, la grande majorité des nouveaux logements sera réalisé dans un quadrant de 150 à 200 mètres du centre ancien. Dans le cadre des OAP, des cheminements piétons ont été intégrés afin de créer des cheminements alternatifs à la voiture (secteur hôpital-Combettes, secteur faubourg Saint-Jean...).

La réalisation du secteur des Combettes et l'aménagement d'une entrée nord au secteur de l'hôpital par le site du magasin Gamm Vert actuel devraient permettre de limiter les accès par le centre-ville. De plus, la voie descendant vers la RN102 depuis le centre-ville (voie de Chauvel), sera élargie afin de permettre des circulations plus importantes vers le carrefour RN102. A l'arrivée de ces pénétrantes seront situés des espaces de stationnement : les Combettes pour la première voie et les stationnements de l'ancien hôpital pour la deuxième voie.

II.II.2.2.5. Pérenniser et développer l'économie de la commune :

- **Affirmer la zone d'activités artisanales, touristiques et commerciales nord en bordure de la RN102 en privilégiant un aménagement d'entrée de ville de part et d'autre du giratoire**

Traduction réglementaire :

La zone d'activités existante sera classée en zone Uac avec une réglementation spécifique liée à la précédente étude Loi Barnier réalisée dont les aspects réglementaires sont repris. L'extension éventuelle de la zone est conditionnée par une démarche similaire sur la partie est du secteur en bordure avec la zone agricole de la commune Saint-Jean-le-Centenier.

- **Soutenir le développement du parc résidentiel de loisirs dans le cadre du développement touristique de la commune et de ses infrastructures tout en développant une action d'intégration paysagère plus forte**

Traduction réglementaire :

La zone du parc résidentiel de loisirs est intégrée dans une zone UL spécifique qui permet d'autoriser les constructions liées au camping uniquement. Le contour de la zone UL est calé sur les limites existantes du camping. Il n'est pas prévu d'extension dans le présent PLU L'intégration paysagère du secteur est donnée par quelques éléments du règlement sur les clôtures ou les coloris des façades.

- **Pérenniser et attirer de nouveaux commerces sur la commune en maintenant le tissu commercial du centre-ville en lien avec le réaménagement des espaces**

publics du centre entamé par la commune et du futur positionnement de la locomotive commerciale que représente le supermarché

Traduction réglementaire :

La zone AUo4 des Combettes permettra d'implanter une surface commerciale de moyenne dimension qui devra servir de locomotive pour les autres surfaces.

L'objectif de la commune est de permettre aux commerces existants de se développer en renforçant leur attractivité par de nouveaux résidents à proximité. Par ailleurs, de nouveaux locaux commerciaux seront aussi développés sur le secteur des Combettes en accompagnement des commerces du centre-ville.

• Développer l'économie touristique en profitant des projets du centre-ville en déménageant l'office du tourisme et réaliser des parcours patrimoine / paysage autour du centre-ville et de la vallée de l'ibie notamment

Traduction réglementaire :

L'office de tourisme est de compétence communautaire, mais la municipalité a prévu dans le cadre son PLU, des espaces pouvant accueillir des équipements publics comme le futur équipement des Combettes par exemple ou bien une partie des bâtiments de l'ancien hôpital. L'office de tourisme aura ainsi une meilleure visibilité.

La réalisation des parcours patrimoine / paysage ne relève pas du PLU mais la protection de ces éléments est assurée par le PLU au travers des mesures de sauvegarde évoquées précédemment.

II.II.2.2.6. Retraiter la friche industrielle des anciens poulaillers du Plan des Buns :

• Imposer la dépollution du site comme préalable à tout aménagement

Traduction réglementaire :

Le règlement de la zone Up dans son article 2, impose comme préalable à toute installation, la dépollution du site.

• Accompagner l'évolution du secteur vers un retour en secteur permettant la réalisation de projets de production d'énergie photovoltaïque (centrale solaire) dans un cadre défini par le décret du 19 novembre 2009

Traduction réglementaire :

Le règlement de la zone Up prévoit uniquement la possibilité de réaliser des entrepôts qui prévoiront des éléments photovoltaïques en toiture.

II.II.2.3. Renforcer :

II.II.2.3.1. Renforcer les réseaux techniques de la commune

- **Retrouver une capacité à la station d'épuration et prévoir sa rénovation en lien avec les projets d'assainissement privé du parc résidentiel de loisirs**

Traduction réglementaire :

La station d'épuration du parc résidentiel de loisirs des Pommiers est en cours de réalisation et devrait se réaliser à court terme, ce qui permettra de récupérer de la capacité sur la station existante.

- **Organiser le renouvellement et l'extension du réseau d'assainissement en mettant en place des réseaux séparatifs et conserver le réseau unitaire en réseau d'eau pluvial**

Traduction réglementaire :

La municipalité réalise au fur et à mesure de l'aménagement des secteurs, des renouvellements de son réseau d'assainissement et sa mise en séparatif. L'arrêt de l'extension de l'urbanisation doit permettre de concentrer les investissements vers les réseaux existants au lieu de les étendre.

- **Maîtriser le développement des systèmes d'assainissement autonome sur les secteurs non desservis**

Traduction réglementaire :

Les secteurs bâtis non desservis par l'assainissement collectif sont peu nombreux sur la commune. Dans le cadre de ce PLU, ils ont été limités en terme de développement. C'est le cas de la partie est de Serre-longe, de Salarmant, de Fontaurie, de Chante-Lauze.

- **Mettre en place des systèmes de rétention et de traitement des eaux pluviales à différentes échelles : construction, quartier, commune**

Traduction réglementaire :

Le règlement intègre des dispositions pour imposer des systèmes de rétention des eaux pluviales, ainsi que des obligations de conservation d'espaces perméables sur les parcelles.

- **Organiser l'arrivée et le développement des réseaux numériques et notamment de la fibre optique en intégrant la réflexion dans les aménagements futurs**

Traduction réglementaire :

Le règlement de la zone AUo impose le raccordement sur les réseaux numériques s'ils existent et l'attente vers le domaine public en cas d'absence.

- **Conditionner les nouvelles ouvertures à l'urbanisation par la garantie d'un accès suffisant à l'eau potable en lien avec les possibilités du SIVOM Olivier de Serres**

Traduction réglementaire :

Le SIVOM Olivier de Serres a été contacté afin de vérifier les possibilités en AEP de l'ensemble de la commune sur la base des évolutions choisies. Dans le cadre des ouvertures à l'urbanisation de certains secteurs comme les Combettes, le syndicat sera associé afin bien prendre en compte cette problématique mais le PLU a conclu que les disponibilités en AEP sur le territoire ne poseraient pas de difficultés dans le cadre de ce projet de PLU

- **Organiser le renouvellement, le renforcement du réseau d'eau potable, notamment en ce qui concerne le risque incendie**

Traduction réglementaire :

Le renouvellement du réseau d'AEP est de compétence intercommunale (SIVOM Olivier de Serres) alors que le risque incendie est de compétence communale, ce qui pose quelques soucis. Néanmoins, la commune dispose d'un réseau incendie aux normes hormis sur quelques points éloignés du centre-ville qui ne seront pas développés.

- **Prendre en compte le risque incendie dans l'urbanisation en interdisant le développement de l'urbanisation dans les secteurs non desservis de manière conforme par le réseau de protection incendie et en imposant des marges entre constructions et bois et maquis**

Traduction réglementaire :

En ce qui concerne le réseau, relire le point précédent.

Par rapport au risque incendie lié au bois et maquis, la commune a pris le parti de ne pas urbaniser davantage les secteurs éloignés du centre et de conserver les enveloppes urbaines actuelles, ce qui permettra de ne pas se rapprocher des secteurs à risque. Néanmoins, il faut souligner l'importance du rôle de chaque propriétaire dans l'entretien de la végétation autour de sa construction.

II.II.2.3.2. Améliorer les circulations et le stationnement sur la commune :

- **Réaliser la 5ème branche du giratoire d'entrée de ville sur la RN102 et profiter de cet aménagement pour revoir de façon qualitative les abords de cet espace et aménager les terrains contigus dans le cadre du développement du parc résidentiel de loisirs**

Traduction réglementaire :

L'Etat par le biais de la DIR Direction Interdépartementale des Routes Massif Central a donné un accord de principe à la réalisation de cette 5^{ème} branche du giratoire. La commune a lancé la consultation de maîtrise d'œuvre pour la réalisation et elle dispose d'ores et déjà d'une partie des terrains nécessaires.

- **Ne pas créer de nouvelles entrées-sorties directes sur les départementales en dehors des espaces urbanisés**

Traduction réglementaire :

Les nouvelles entrées-sorties directes sur les RD sont limitées aux espaces déjà urbanisés. Celles des nouveaux quartiers sont prévues de façon regroupée et rejoignent des carrefours déjà existants. Dans les nouvelles zones, l'aménagement des voiries est prévu dans le cadre des OAP.

- **Réfléchir à la mise en place d'un réseau de circulations douces autour des équipements (écoles, salle de sport, vers les quartiers...) et commerces avec les installations nécessaires : stationnements vélos, accessibilité...**

Traduction réglementaire :

Des cheminements doux sont intégrés aux nouveaux quartiers à proximité du centre (Combettes, Faubourg Saint-Jean). La difficulté réside dans la densité très forte du centre-ville qui interdit tout passage autre que sur les voies de circulation mixtes (automobiles et piétons).

- **Réfléchir à un réaménagement de la voie de Serre-Longe afin d'en faire une voie de desserte de qualité mais qui n'a pas vocation à accueillir un trafic de transit de délestage de la départementale**

Traduction réglementaire :

Un emplacement réservé n°4 au profit de la commune est intégré le long de cette voie afin de réaliser son réaménagement.

- **Continuer la politique en faveur du développement des poches de stationnements résidentiels autour et dans le centre-ville ancien en mettant en place une politique foncière forte**

Traduction réglementaire :

Plusieurs emplacements réservés sont intégrés au PLU pour permettre de réaliser ces poches. C'est le cas des ER n°6, 7, 17 en centre-ville ainsi que le n°15 pour l'école maternelle. Par ailleurs, le secteur du Chemin-Neuf permettra la réalisation d'un nouveau stationnement mutualisé pour les riverains sur le secteur AUo1 (voir OAP).

- **Séparer les flux de transit et de distribution (depuis la vallée de l'Ibie et Saint-Andéol-de-Berg) et les flux vers le centre-ville par la réalisation d'une voie verte, boulevard urbain support d'un réaménagement du secteur récréatif de la vallée de l'Ibie**

Traduction réglementaire :

Devant la nécessité d'études techniques et de faisabilités plus poussées, la commune a souhaité ne pas traduire dès à présent dans le règlement cette disposition du PADD tout en conservant le principe. Néanmoins, le « fuseau » de passage de cette voie verte a été conservée soit par de la zone agricole stricte As, soit par de la zone naturelle.

- **Raccorder cette voie au secteur des Combettes par la création d'une nouvelle voirie sur le secteur de la jardinerie. Réfléchir à un aménagement des différents carrefours le long de la voie dans le cadre de la distribution des quartiers.**

Traduction réglementaire :

La jardinerie existante (magasin Gamm Vert) vient de déménager dans la zone d'activités de Lansas, ce qui permettra à la municipalité de réaliser cette nouvelle porte d'entrée de l'hôpital et du secteur des Combettes.

II.II.2.3.3. Maintenir les équipements en place et renforcer l'offre :

- **Développer le secteur d'équipements culturels et associatifs (bibliothèque, salle associative...) en lien avec la création de la future mairie dans la liaison entre le centre ancien et sa nouvelle extension**

Traduction réglementaire :

L'équipement public prévu en lien entre le centre ancien et le secteur des Combettes est imposé dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement. De plus, le secteur de La Pinède est intégré dans une zone Ueq qui permet de renforcer sa destination au cœur du centre-ville.

- **Accompagner la mutation de l'hôpital Dejean en le reconnectant avec le centre-ville de Villeneuve-de-Berg mais aussi par la réalisation d'une voie de desserte directe du centre hospitalier par la voie communale descendant à la station d'épuration et se raccordant ensuite au carrefour avec la RN102**

Traduction réglementaire :

La réalisation de l'aménagement du secteur des Combettes devra permettre de reconnecter à la fois le nouvel hôpital, mais aussi les bâtiments de l'ancien hôpital. Par ailleurs, la voie de Chauvel sera aménagée de façon à l'élargir pour qu'elle devienne une voie de desserte du centre-ville et de l'hôpital depuis Aubenas.

• Continuer développer une politique en faveur des jeunes par le développement des équipements scolaires et parascolaires sur le secteur ouest du centre-ville

Traduction réglementaire :

La mise en place de secteurs spécifiques aux équipements publics (Ueq) permettra de poursuivre la politique communale en faveur des équipements pour l'enfance. De plus, le secteur des Combettes prévoit, sur le secteur de la crèche et du centre social, la réalisation d'une zone d'équipement public qui pourrait notamment accueillir des aires de jeux pour enfants.

PARTIE II : PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE II : LE PROJET DE LA COMMUNE

II.II.3. Les orientations du PLU au travers du zonage et du règlement

II.II.3.1. La zone agricole :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger contre les utilisations du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture.

Le zonage :

La zone agricole de Villeneuve-de-Berg couvre une grande partie de la commune et notamment toute la partie est du territoire. Il existe plusieurs zones agricoles dans le PLU de Villeneuve-de-Berg : une zone agricole classique (A), une zone agricole stricte (As), une zone agricole protégée (Ap).

Les exploitations agricoles existantes (bâtiments) ont été classées en zone A afin de permettre l'évolution de l'activité. En revanche, certains logements de fonction, déconnectés de l'exploitation (logements de fonction sur le plateau agricole par exemple) ont été réintégrés en zone A afin de permettre la construction d'annexes notamment.

La majorité des terrains cultivés de la commune ainsi que quelques terrains en friche ont été intégrés dans la zone agricole (quelques terrains sont effectivement en zone naturelle). Seuls les secteurs boisés, construits ou en pente forte et à l'état de friche depuis plusieurs années sont exclus de ce zonage qui représente le zonage principal de la commune.

Les limites de la zone agricole :

II.II.3.1.1. La zone agricole :

Elle a été dessinée en fonction des zones de culture ou de prés existantes sur le territoire et en limite des bois, maquis ou friches existantes.

Ainsi, la limite à l'ouest est constituée par les terres en terrasses (faysses), des coteaux, des monts jusqu'aux limites des enveloppes urbaines de Tournon et Fontaurie. Quelques secteurs ponctuels qui ne sont plus aujourd'hui exploités mais constituent des potentialités intéressantes sont également intégrés.

Plus à l'est, on retrouve également de la zone agricole classique en bordure de la vallée du Rounel sur des secteurs exploités, puis sur le haut du coteau de la Montagne du Devois, organisé sur d'anciennes terrasses là aussi.

Enfin, on va retrouver la grande majorité des terres du plateau agricole qui sont intégrées en zone agricole sur les terres les plus exploitables de la commune, notamment en vigne. Cette zone est limitée par les secteurs naturels des vallons (notamment de l'Ibie).

Le reste du secteur agricole est dessiné en fonction des limites aux enveloppes urbaines actuelles et des tènements déjà urbanisés.

Il existe également un micro secteur agricole sur la Coste qui représente un élevage de chèvre.

II.II.3.1.2. Le secteur agricole protégé Ap :

C'est un micro- secteur lié au recul paysager du hameau de Tournon dans lequel aucune construction n'est présente. Il s'agit de ne pas contraindre l'exploitation à proximité mais d'empêcher la construction de nombreux bâtiments sur un site patrimonial lié au hameau de Tournon. Des annexes des bâtiments de Tournon pourraient tout de même être construites. Les limites de la zone sont les limites bâties des jardins ainsi que le pied de coteau vers l'ouest et un ruisseau au sud.

II.II.3.1.3. Le secteur agricole strict As :

Il représente plusieurs sites protégés en raison du caractère patrimonial des secteurs. On retrouve ainsi en premier lieu, la plaine agricole de l'Ibie qui a déjà été dénaturée, avec les limites existantes vis-à-vis des constructions, l'objectif étant de maximiser les possibilités de protection. Cette zone As se poursuit ensuite vers la vallée de l'Ibie et ses coteaux qu'elle rejoint rapidement. Les limites de la zone As sont les limites des secteurs cultivés des coteaux et notamment les terrasses et les limites du lit majeur de l'Ibie en partie basse.

On retrouve aussi cette zone As sur le coteau de la Montagne du Devois afin de protéger ce site de caractère qui correspond à un balcon sur la vallée de l'Ibie. Les limites ont été tracées en fonction des limites de l'urbanisation existante et de la vallée de l'Ibie sur la partie nord et du pied de coteau sur la partie sud.

Enfin, dernier secteur en zone As, il s'agit de la colline au nord-ouest du territoire sur le secteur de Chauvel qui représente un site très visible, assez récemment organisé en plantations de vignes, emblématique d'un paysage ardéchois constitué. Les limites de cette zone As sont les limites de la colline avec le vallon de la Claduègne qui l'entoure et le ruisseau de La Coste à l'est.

Quelques secteurs classés en zone Np autour des vallons de la commune sont aujourd'hui cultivés, mais leur classement en zone naturelle a été priorisé en raison du caractère de protection du milieu naturel.

La zone agricole classique A représente 597.09 hectares environ.

La zone agricole stricte As représente 358 hectares environ.

La zone agricole protégée Ap représente 8,47 hectares environ.

Le règlement :

L'article A1 du règlement protège la zone de toutes les occupations ou utilisations du sol qui n'auraient pas un lien avec l'activité agricole. Il interdit toute construction non autorisée à l'article 2.

L'article A2 autorise en zone A uniquement, les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Le logement de fonction est conditionné par l'existence ou non d'un logement vacant et l'implantation de la future construction par rapport à l'exploitation. Cet article va également autoriser dans les zones Ap, les annexes dans des conditions limitées afin de conserver le caractère de protection de la zone.

Dans les secteurs As, tout nouvel aménagement est interdit.

En encadrant les extensions des constructions à vocation d'habitation existantes et les annexes associées, la municipalité de Villeneuve-de-Berg souhaite réduire les risques de mitage dans le paysage et ainsi préserver les espaces agricoles, sans pour autant nuire au maintien du patrimoine des familles.

L'article A6 permet soit l'alignement, soit un retrait de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour que les bâtiments agricoles qui sont souvent à proximité d'une zone bâtie et sont souvent anciens, respectent l'implantation originelle des hameaux

dans lesquels ils sont insérés. Dans le secteur As, étant donné le contexte lié à une construction, le règlement demande que les constructions s'implantent en respectant les alignements existants.

L'article A7 permet soit l'alignement, soit un retrait de 4 mètres par rapport aux limites séparatives afin d'éviter les nuisances éventuelles et les rapports d'échelle entre deux constructions différentes. Pour les installations classées, le bâtiment doit être implanté à 10 mètres au minimum.

L'article 10 : la hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres, ce qui constitue des hauteurs standards pour des bâtiments d'activité. En revanche, les logements de fonction sont limités à 9 mètres, hauteur traditionnelle des constructions anciennes de la commune.

Sur le secteur Ap, la hauteur est limitée à la hauteur des constructions existantes.

L'article 11 fait la distinction entre les bâtiments à usage agricole dont la réglementation est moindre, et les bâtiments à usage de logement de fonction qui répondent à la même logique que les constructions intégrées dans les zones U (murs de soutènement limités, tuile canal ou romane, pente de toit entre 28 et 33%, enduits à la chaux, pierre ou bois...). L'installation de panneaux photovoltaïques est toutefois restreinte aux bâtiments dont l'activité agricole est la fonction première

Sur le secteur Ap, étant donné la volonté première de protection de la zone, le règlement est renforcé et précisé : capteurs solaires, couleur des tuiles, toitures terrasses, matériaux...

Les clôtures sont également encadrées dans des secteurs qui sont parfois très visibles dans le paysage en fonction de la nature de la clôture (secteur du plateau agricole notamment).

Les articles 15 et 16 : la commune de Villeneuve-de-Berg a souhaité participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants et à la réduction de l'utilisation des énergies fossiles pour la production d'énergie pour les bâtiments.

II.II.3.2. Les zones naturelles :

Ces zones correspondent aux parties du territoire qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité des sites, de ses milieux naturels, et de ses paysages, de la fragilité des milieux écologiques qui la composent, de l'existence d'exploitations forestières ou de son caractère naturel. Ainsi, les ZNIEFF, les vallons humides et des périmètres de protection des paysages sont intégrés dans cette zone.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Plusieurs secteurs ont été définis au sein de la zone naturelle :

II.II.3.2.1. Les secteurs N et Np :

Il s'agit de secteurs de protection renforcée des sites, milieux ou paysages et de secteurs d'exploitation forestière où les constructions sont interdites, sauf exception. La conservation de certains espaces est liée à l'existence de zones humides et de plusieurs ZNIEFF sur la commune.

Le zonage :

Les secteurs N définis au PLU de Villeneuve-de-Berg correspondent :

- aux secteurs de La Coste et des coteaux proches de la déviation RN102 qui parfois « rentrent » vers le centre-ville dans des combes étroites (secteur de Chauvel ou des Combettes) ;
- aux secteurs des boisements des Monts de la partie ouest du territoire ;
- aux secteurs de boisements sommitaux des Monts de Berg à l'est ;
- à la combe d'entrée nord de la commune sur la partie ouest de Serre-Longe dans sa partie encore naturelle qui rejoint ensuite l'Ibie ;
- au secteur des coteaux du vallon du Rounel sur la partie est de la commune ;
- à la crête est de la vallée de l'Ibie qui se termine par la Montagne du Devois.

Les secteurs Np définis au PLU de Villeneuve-de-Berg correspondent :

- au secteur du vallon du Rounel dans le lit majeur du ruisseau ;
- aux Zones d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) recensées sur le territoire de la commune : vallée de l'Ibie sud ;
- au nord de la vallée de l'Ibie, en amont du centre-ville, et ses affluents dans les combes du coteau ;
- à la vallée de la Claduègne sans son lit majeur, après le passage du parc résidentiel de loisirs des Pommiers.

Les limites des zones N ont été définies conjointement avec celles de la zone agricole. En effet, la limite entre les deux types de zone est parfois ténue, notamment aux abords de la vallée de l'Ibie où les terrains ont également une valeur agricole. Par ailleurs, les découpages de zones N sont également liés aux limites des surfaces urbanisées aujourd'hui, comme c'est le cas dans la combe nord.

Les limites des zones Np sont plus strictes et elles recoupent en majorité les contours du lit majeur des rivières et ruisseaux, hormis sur la vallée de l'Ibie où la zone naturelle va prendre en compte également quelques parties des coteaux qui fonctionnent avec l'Ibie.

Il en résulte un découpage relativement strict autour des vallées nord, centre et sud de la commune et des boisements des sommets.

Les secteurs N représentent environ 1008.6 hectares.

Les secteurs Np représentent environ 173.87 hectares

Le règlement :

Le secteur N est soumis, comme les autres secteurs, à des règles d'implantation des constructions. Il est important de préciser que le zonage N strict n'englobe aucun édifice, c'est pourquoi les articles relatifs aux projets de construction ne sont pas ici détaillés.

L'article 1 interdit toute construction et installation hormis celles autorisées à l'article 2, afin d'affirmer le caractère strictement naturel du secteur. Les affouillements et exhaussements de sols sont interdits également, hormis ceux liés à l'activité agricole, à la remise en valeur des sites naturels ou à la réalisation des équipements et infrastructures publiques.

L'article 2 autorise uniquement les équipements publics et les installations d'intérêt général entrant dans le cadre de la gestion et de la protection des espaces naturels.

En encadrant les extensions des constructions à vocation d'habitation existantes et les annexes associées, la municipalité de Villeneuve-de-Berg souhaite réduire les risques de mitage dans le paysage et ainsi préserver les espaces naturels, sans pour autant nuire au maintien du patrimoine des familles.

II.II.3.2.2. Le secteur Ni :

Ce secteur représente le secteur de la vallée de l'Ibie dans sa partie de traversée du centre-ville de Villeneuve-de-Berg. Il est composé de plusieurs typologies : du bâti sous forme de maisons d'habitation souvent anciennes, du bâti sous la forme d'annexes, des anciens murets, du petit patrimoine sous forme de puits...

La volonté principale de la collectivité est de conserver la qualité paysagère de la zone et sa mixité de typologies en permettant uniquement les extensions des constructions existantes et la réalisation d'une annexe par tènement.

Il faut préciser que ce secteur devrait être identifié dans le futur document de l'AVAP comme secteur à enjeux avec des mesures de protection du petit patrimoine notamment.

Le zonage :

La zone Ni correspond dans un premier temps à la vallée de l'Ibie, dans son lit majeur, entre le rétrécissement du aux constructions du lotissement sous la filature au nord et le secteur du terrain de rugby au sud. Autour de ce linéaire premier, la volonté a été de prendre en compte les coteaux urbanisés jusqu'aux limites du centre-ville sur la partie ouest, ce qui inclut quelques constructions existantes et jusqu'aux premières pentes de la Montagne du Devois sur la partie est, ce qui inclut là aussi une construction ancienne. On retrouve également une combe associée à la vallée de l'Ibie sur le secteur de Gascon qui fonctionne dans le même ensemble paysager.

Le secteur Ni représente environ 28.55 hectares au total.

Le règlement :

L'article 1 interdit toute nouvelle construction autre que celles autorisées à l'article 2, toute ouverture de carrières et exhaussements ou affouillement du sol afin d'affirmer le caractère naturel de la zone.

L'article 2 autorise les extensions des constructions existantes dans les limites cumulatives de 30% de la surface de plancher existante et 50 m² ainsi que les annexes dans la limite de 1 bâtiment par tènement et avec une surface au sol ne dépassant pas 25 m² afin de limiter l'impact éventuel de nouvelles constructions dans ce secteur tout en garantissant leur entretien (nécessité de cabanes à outils...).

L'article 6 tend à respecter la morphologie des écarts existants en permettant une implantation des constructions respectant les alignements sur rue des constructions existantes sur la parcelle. Par ailleurs, ces écarts sont généralement très hétéroclites dans leur configuration parcellaire et il est préconisé de laisser une certaine souplesse quant à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7).

L'article 11 va reprendre de nombreuses composantes de l'article 11 des zones UA car les constructions existantes sont similaires dans ces secteurs. Le règlement reprend donc les constantes de l'architecture traditionnelle locale.

II.II.3.2.3. Le secteur NL :

Ce secteur correspond au massif boisé de la Montagne du Devois, forêt domaniale de Villeneuve-de-Berg. L'objectif est de faire de ce site le pendant naturel du centre-ville. Il est proche du centre, accessible et permettrait de réaliser des parcours en forêt intéressants.

Il s'agit donc d'un secteur de loisirs au fonctionnement de quasi parc urbain qui doit être le support de légers aménagements permettant de l'ouvrir au public dans le respect du caractère naturel de la zone.

Le zonage :

Le secteur NL correspond au coteau orienté nord de la forêt domaniale du Devois. Il s'agit du secteur le plus accessible face au centre-ville. Les limites sont dessinées en fonction des terres agricoles à proximité sur le coteau (zone As) sur la partie nord et ouest, de la route de Saint-Andéol-de-Berg sur la partie est et du sommet de la montagne côté sud.

Le secteur NL représente environ 64,88 hectares au total.

Le règlement :

L'article 1 interdit toute nouvelle construction autre que celles autorisées à l'article 2, toute ouverture de carrières et exhaussements ou affouillement du sol afin d'affirmer le caractère naturel de la zone.

L'article 2 autorise uniquement les aménagements légers de loisirs et les constructions utilitaires s'y rapportant, tels que sanitaires, abris, dans la limite d'une emprise au sol de 25 m² maximum, afin d'aménager la zone de façon à recevoir les activités de loisirs adéquats : parcours de santé...

Les articles 6 et 7 sont identiques à ceux des secteurs N et Np, de même que l'article 10 qui prévoit une hauteur absolue des constructions à 5 mètres.

L'article 11 n'est pas réglementé pour ces constructions mineures.

II.II.3.3. Les zones urbaines :

Les zones U correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs secteurs ont été définis au sein de la zone urbaine :

II.II.3.3.1. Le secteur UA :

Ce secteur correspond à la fois au centre-ville de la commune aux caractéristiques spécifiques en termes de matériaux, d'implantation, de volume (bastide et ses anciens faubourgs : zone UA1), mais aussi au secteur du hameau de Tournon, caractéristique d'un hameau traditionnel (zone UA2).

Le zonage :

La zone UA1 est calée sur les limites de l'ancienne bastide ainsi que les premiers faubourgs. Elle s'appuie sur les alignements de bâtis et les cohérences d'implantation et de volume des constructions. Ainsi, au nord, elle se termine sur les dernières maisons de ville en alignement, puis sur les arrières de jardin de la rue de Serres, elle longe ensuite les limites de la route de Saint-Andéol-de-Berg puis inclut la parcelle AI119 qui représente un jardin associé au bâti du centre, puis elle longe les arrières de parcelles bâties et sépare le secteur avec la zone Ni des jardins de l'Ibie, remonte vers les dernières maisons en bande de l'avenue Jacques Dupré, puis prend en compte les dernières constructions en bande le long de la route de Chauvel et se poursuit avec la pointe entre les deux rues et les jardins s'y trouvant qui constituent une prolongation du centre-ville initial. Le secteur de l'hôpital n'est pas inclus dans cette zone car répondant à une autre logique d'implantation.

Il faut noter que cette zone devrait correspondre au secteur central de protection de l'AVAP qui précisera quelques réglementations qui s'imposeront ensuite au PLU.

La zone UA2 correspond au hameau ancien de Tournon. Elle est dessinée en prenant appui sur le bâti ancien existant en se limitant à l'ouest aux jardins (tout en incluant la fontaine au bout de l'impasse du même nom), sur les parties nord et sud, la limite correspond au carrefour entre l'ancienne route et la nouvelle RD et, à l'est, elle se limite à la nouvelle RD sauf pour une construction ancienne qui répond de la même logique d'implantation que le reste du hameau.

Il faut noter que cette zone devrait correspondre au secteur secondaire de protection de l'AVAP qui précisera quelques réglementations qui s'imposeront ensuite au PLU.

La zone UA représente au total une superficie de 14,9 hectares environ.

Le règlement :

Les articles 1 et 2 permettent l'implantation de constructions ayant une vocation compatible avec l'habitat de centre-ville ou de centre de hameau / village. Ainsi, les commerces, hébergements hôteliers, habitats, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés. Les activités artisanales également sous condition de nuisances.

Le règlement de ces secteurs s'attache à préserver la continuité bâtie existante en imposant les implantations à l'alignement de la voie (article 6) mais les implantations sur les limites séparatives ne sont pas imposées dans le règlement (article 7) en raison de la présence de quelques bâtiments en retrait. Dans la majeure partie des cas, l'implantation en limite séparative se réalisera tout de même en raison de l'étroitesse des parcelles.

L'article 4 va imposer la réalisation en souterrain des réseaux divers afin de permettre la conservation de l'unité du bâti dans la lignée des réalisations précédentes de la municipalité.

L'article 9 ne réglemente pas le Coefficient d'Emprise au Sol afin de permettre une densité du bâti importante et des extensions et rénovations du patrimoine existant parfois bloquées par la surface disponible à la construction.

L'article 10 instaure une hauteur maximale de 12 mètres à la sablière, ce qui correspond à des immeubles de R+3, afin de respecter le volume des anciennes constructions traditionnelles de la bastide de Villeneuve-de-Berg.

De même, l'article 11 s'attache à édicter des règles facilitant la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti, que ce soit en termes de volumétrie, de respect des matériaux anciens, notamment dans les menuiseries, de respect des formes de toiture et des pentes qui reprennent les caractéristiques traditionnelles de la région (28 à 33% de pente, génoise obligatoire...). Les matériaux de couverture sont précisés afin de permettre des constructions qui s'adapteront aux caractéristiques locales (tuile canal ou romane). Les toitures terrasses et les panneaux solaires sont autorisés mais strictement réglementés afin de ne pas obérer la qualité bâtie de l'ensemble. Les annexes sont intégrées dans le même chapitre et doivent respecter les mêmes caractéristiques de construction. Enfin, les clôtures sont également réglementées de façon à produire une limite entre l'espace public et l'espace privé qui soit la plus qualitative possible, d'où l'imposition d'un mur de 1 mètre de haut minimum qui correspond aux clôtures traditionnelles du centre-ville. A Tournon, les possibilités sont un peu plus nombreuses en ouvrant sur la possibilité de clôtures bois.

L'article 14 n'est pas réglementé afin de permettre une densification importante du bâti sur ces deux secteurs centraux.

Les articles 15 et 16 : la commune de Villeneuve-de-Berg a souhaité participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants et à la réduction de l'utilisation des énergies fossiles pour la production d'énergie pour les bâtiments.

II.II.3.3.2. Le secteur UB :

Ces secteurs correspondent aux secteurs de faubourg, au sens moderne du terme, autour du centre-ville de Villeneuve-de-Berg. Ils concentrent une mixité des fonctions très importante avec des commerces, des équipements, des logements, de l'activité mais sous des formes urbaines très variées allant du lotissement de maisons jumelées aux bâtiments imposants de l'ancien hôpital.

L'objectif de cette zone est de conserver cette mixité des fonctions tout en essayant de rendre ce secteur plus compact et de permettre les évolutions des constructions en place.

Le zonage :

Le secteur UB comprend deux secteurs :

- la zone UB sud,
- la zone UB nord.

Les limites de ces secteurs ont été réalisées à partir des limites précédentes de la zone UA en centre-ville. Il s'est agi ensuite de faire une différence entre les zones les plus proches du centre-ville et les secteurs plus éloignés. La zone UB a été dessinée en fonction de l'existant mais aussi en fonction des volontés de densification de la municipalité pour le futur. Les limites de la zone sont ainsi clairement définies sur la partie nord par les lotissements de maisons individuelles après le collectif. La parcelle triangulaire AB250 restant libre permet d'entamer une première densification du site.

Sur la partie est, c'est la vallée de l'Ibie et la route de Saint-Andéol-de-Berg qui forment la limite de la zone, le chemin de Rigaudy remplissant la même fonction sur la partie sud-est. Au sud, les limites sont les limites de l'enveloppe bâtie actuelle afin de ne pas entamer davantage la plaine agricole de Tournon. A l'ouest, les secteurs d'équipements et la rue Beaufort forment la limite, puis la zone UB englobe le secteur de Chemin-Neuf et les bâtiments anciens de l'hôpital, ainsi que les jardins des constructions proches de la bastide pour pouvoir créer un lien avec la zone des Combettes.

La zone UB représente au total une superficie de 26,77 hectares environ.

Le règlement :

Les articles 1 et 2 permettent l'implantation de constructions variées dans l'objectif de conserver cette mixité des fonctions. Ainsi, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les commerces, l'hébergement hôtelier, les bureaux sont autorisés. Les activités artisanales également sous condition de nuisances. Les destinations sont les mêmes que dans le centre-ville, cette zone constituant une extension déjà existante de celui-ci.

Le règlement de ces secteurs s'attache à conserver la typologie traditionnelle de ces espaces tout en favorisant une certaine densification en imposant un recul minimum de 3 mètres de la voie, mais un recul maximum de 10 mètres (article 6) de même que la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives (article 7).

L'article 4 va imposer la réalisation en souterrain des réseaux divers afin de permettre la conservation de l'unité du bâti dans la lignée des réalisations précédentes de la municipalité.

L'article 9 régit le Coefficient d'Emprise au Sol à 70%. Le principe recherché est un gradient dans la densité des différents quartiers de Villeneuve-de-Berg : du centre-ville très dense vers des extensions moins denses. Ce CES devrait permettre quelques redécoupages parcellaires et des constructions dans les dents creuses.

L'article 10 instaure une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage, ce qui correspond à des immeubles de R+2, afin de respecter le volume des constructions environnantes et de laisser uniquement le secteur de la bastide sur des constructions plus hautes. Par ailleurs, les constructions avec toitures terrasses sont autorisées mais sur une

hauteur de 10 mètres uniquement à l'acrotère afin de ne pas rompre l'ordonnancement des constructions.

De même, l'article 11 s'attache à édicter des règles facilitant la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti que ce soit en termes de volumétrie, de respect des matériaux anciens, notamment dans les menuiseries, de respect des formes de toiture et des pentes, etc...Mais il est un peu plus souple que dans la zone UB en autorisant par exemple les toitures végétalisées, le zinc.

Les clôtures sont également règlementées sur un mode urbain un peu moins strict qu'en zone UA mais imposant tout de même des murets sur des hauteurs limitées.

L'article 14 n'est pas règlementé ce qui permet une densification de l'existant.

Les articles 15 et 16 : la commune de Villeneuve-de-Berg a souhaité participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants et à la réduction de l'utilisation des énergies fossiles pour la production d'énergie pour les bâtiments.

II.II.3.3.3. Le secteur UC :

Ces secteurs correspondent aux secteurs pavillonnaires sur les différents quartiers en extension de Villeneuve-de-Berg. Ce sont des secteurs qui sont quasiment tous reliés à tous les réseaux (seule la partie est de Serre-Longe ne dispose pas de l'assainissement collectif), mais qui sont relativement éloignés du centre-ville et ses futures extensions.

L'objectif de cette zone est de ne pas étendre d'avantage ces secteurs, de les densifier mais de façon modérée afin de prioriser le développement de l'habitat sur des secteurs plus proches du centre-ville.

Le zonage :

Le secteur UC comprend plusieurs secteurs : Serre-Longe, Faubourg Saint-Jean, Gascon / Notre Dame / Salarbant, Chamarelle, Beaufort, plaine de Tournon.

Les limites de ces secteurs ont été d'abord réalisées à partir des limites précédentes de la zone UB. L'objectif du dessin a ensuite été de découper les enveloppes urbaines existantes autour des constructions présentes sans extension de cette enveloppe. Les secteurs sont circonscrits dans une enveloppe déterminée qui ne changera pas dans ce PLU.

Il en résulte un découpage complexe autour des parcelles existantes qui pourront être densifiées comme les dents creuses en interne (Gascon qui bénéficie d'une Orientation d'Aménagement est dans ce cas : les nouvelles constructions ne nécessitent pas de nouvelle réalisation de réseau ou de voirie). Sur certains secteurs particuliers, le découpage a été fait en fonction de critères paysagers (secteur de Salarbant sur la partie ouest : combe de l'Ibie, secteur de Chamarelle : montée sur le coteau du Devois, secteur de la plaine de Tournon : protection totale de la plaine agricole), sur la base de critères de réseaux (Serre-Longe est : pas d'assainissement collectif et présence de la vallée de l'Ibie), sur la base de critères agricoles (secteur de Saint-Jean où deux grandes parcelles ont été conservées en secteur naturel classique qui permet l'activité agricole tout en empêchant toute construction).

La zone UC représente au total une superficie de 114.37 hectares environ.

Le règlement :

Les articles 1 et 2 permettent l'implantation de constructions limitées compatibles avec la vocation principale de la zone qui doit rester l'habitat. Ainsi, seules sont autorisées les constructions à vocation d'habitat ainsi que les constructions à vocation de bureaux et d'activités artisanales sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Le règlement de ces secteurs s'attache à conserver la typologie traditionnelle de ces espaces en imposant un recul minimum de 6 mètres de la voie qui doit permettre d'éventuels élargissements de voies (article 6) ainsi qu'un recul vis-à-vis des limites latérales de 3 mètres. Néanmoins, l'implantation en mitoyenneté est tout de même autorisée afin de favoriser la densification de la zone (article 7).

L'article 9 règlemente le Coefficient d'Emprise au Sol à 50%. Le principe recherché est un gradient dans la densité des différents quartiers de Villeneuve-de-Berg : du centre-ville très dense vers des extensions moins denses. Ce CES devrait permettre quelques redécoupages parcellaires et des constructions dans les dents creuses.

L'article 10 instaure une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage, ce qui correspond à des immeubles de R+1, afin de respecter le volume des constructions environnantes et de correspondre à une volonté de réaliser essentiellement des constructions pavillonnaires. Par ailleurs, les constructions avec toitures terrasses sont autorisées mais sur une hauteur de 7 mètres uniquement à l'acrotère afin de ne pas rompre l'ordonnement des constructions. La hauteur des annexes est également limitée afin de ne pas se retrouver avec des annexes transformées ensuite en habitation, la vocation de la zone n'étant pas d'accueillir de nombreux nouveaux logements.

De même, l'article 11 s'attache à édicter des règles facilitant la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti que ce soit en termes de volumétrie, de respect des matériaux anciens, notamment dans les menuiseries, de respect des formes de toiture et des pentes, etc. Mais il est encore un peu plus souple que dans la zone UB en autorisant par exemple les toitures végétalisées, les toitures terrasses sans limitation, le zinc, le bac acier non réfléchissant...

Les clôtures sont également règlementées sur un mode plus rural, un peu moins strict en laissant la possibilité de clôtures végétales ou minérales.

L'article 14 n'est pas règlementé ce qui permet une densification de l'existant, contrôlée par le CES.

Les articles 15 et 16 : la commune de Villeneuve-de-Berg a souhaité participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants et à la réduction de l'utilisation des énergies fossiles pour la production d'énergie pour les bâtiments.

II.II.3.3.4. Le secteur Ueq :

Le secteur Ueq correspond à un secteur d'équipements publics et de services de la commune sur le secteur du cimetière, du stade, des écoles et salles de sport, de l'hôpital, du terrain de rugby, le centre social et la crèche à la pinède et de la station d'épuration. Il permettra le développement des équipements publics si nécessaire.

Le zonage :

Les limites de la zone s'appuient sur les équipements existants, à savoir la station d'épuration à Chauvel, le stade de rugby à Chamarelle, les écoles maternelle, collège et salle de sport à Beaufort, le cimetière et stade football au faubourg St-Jean, le centre social et la crèche sur le secteur des Combettes, l'école primaire et le jardin public à Chemin-Neuf et le secteur des nouveaux bâtiments de l'hôpital sur les Combettes.

Les zones Ueq représente environ 15,2 hectares.

Le règlement :

L'article 1 interdit toute construction non autorisée dans l'article 2 afin de préserver le caractère de la zone. L'article 2 autorise les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements publics.

Les articles 6 et 7 imposent soit des alignements, soit des reculs minimums de 5 mètres par rapport à la voie et aux limites séparatives, les équipements étant souvent des bâtiments volumineux. Les constructions pourront néanmoins s'implanter sur une des limites séparatives afin de maximiser le peu d'espace disponible, sur une distance de H/2 avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

L'article 10 instaure une hauteur maximale de 14 mètres au faîtage qui permet de ne pas dépasser les constructions avoisinantes et de permettre la réalisation d'équipements publics de grande dimension si nécessaire (salle de sport...).

L'article 11 est relativement souple en raison de la maîtrise foncière de la municipalité. Les bâtiments devront s'intégrer dans le paysage de Villeneuve-de-Berg et seuls des éléments sur les coloris ou les toitures apparaissent.

II.II.3.3.5. Le secteur Uac :

Le secteur Uac correspond à la zone d'activités artisanales de la commune sur le secteur de Lansas, en entrée de ville nord.

Le zonage :

Les limites du zonage s'appuient sur le découpage actuel de la zone d'activité comprenant les bâtiments d'activités d'ores et déjà réalisés en s'arrêtant à la zone encore agricole aujourd'hui en limite est avec Saint-Jean-le-Centenier, le secteur de la déchetterie, et entre les deux quelques parcelles en friche. Elle comprend également la partie ouest du secteur composé de bâtiments commerciaux et artisanaux ainsi que d'un ancien bâtiment agricole (parcelles A598 et A599).

La zone Uac représente environ 9,9 hectares.

Le règlement :

La zone artisanale de Lansas et les secteurs proches sont en bordure de la RN102 qui est classée à grande circulation et a ensuite un statut de déviation. Le règlement de la zone Uac prend en compte la précédente étude de dérogation aux dispositions de la Loi Barnier établie dans le cadre d'une révision simplifiée du POS en septembre 2002 pour réduire le recul de 100 mètres ou 75 mètres à 35 mètres ou 25 mètres.

L'article 1 interdit toute construction non autorisée dans l'article 2 afin de préserver le caractère de la zone.

L'article 2 autorise les constructions à usage d'activité artisanale, de bureau, de commerce, d'hébergement hôtelier, les installations classées sous réserve et les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les articles 6 et 7 imposent des reculs minimums de 4 mètres par rapport à la voie et emprises publiques et 35 mètres par rapport à la RN102, et de H/2 avec un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

En ce qui concerne l'article 7, la municipalité a choisi d'autoriser une implantation sur une limite séparative et ce pour favoriser une gestion économe du foncier et une meilleure densification du bâti sur ce secteur.

L'article 10 instaure une hauteur maximale de 12 mètres qui permet de ne pas dépasser les constructions avoisinantes.

L'article 11 est un peu plus souple que dans les zones U d'habitat mais impose tout de même un certain nombre de matériaux (zinc, tuile, bac acier...), des pentes de toit maximum (33%) et un travail sur les clôtures en limite avec la RN102 afin d'harmoniser le secteur et de le rendre plus qualitatif.

L'article 13 prévoit des aménagements spécifiques repris de l'étude Loi Barnier précédente : surface perméable d'au moins 20% de la surface totale de la parcelle, plantations sur les aires de stationnement, haie bocagère entre les parcelles, espaces verts et clôtures le long de la RN102 avec signalétique limitée, aire de stockage à l'arrière des parcelles et non visibles depuis la RN102.

II.II.3.3.6. Le secteur UL :

Le secteur UL correspond au secteur du parc résidentiel de loisirs des Pommiers, sur le coteau de la Claduègne, au nord de la commune.

Le zonage :

Les limites du zonage s'appuient strictement sur le périmètre du parc existant en intégrant la dernière révision simplifiée du POS fin 2009. Il exclut en revanche les parcelles A217, A218, A219 et A224 qui sont inondables et donc intégrées dans une zone naturelle inconstructible.

La zone UL représente environ 37 hectares.

Le règlement :

Il s'agit d'un secteur touristique lié au camping, les constructions et installations autorisées sont donc toutes liées à l'activité touristique de ce parc.

L'article 1 interdit toute construction non autorisée dans l'article 2 afin de préserver le caractère de la zone. L'article 2 autorise les constructions à usage de loisirs correspondant à la vocation du secteur, à savoir les bars, restaurants et hôtels, stationnements, équipement collectifs, bureaux ou services et bien entendu les terrains de camping et de caravanning.

Les articles 6 et 7 imposent des reculs minimums de 6 mètres par rapport à la voie et emprises publiques et 25 mètres de la RN102 sur la partie s'en rapprochant, et en limite séparative ou à 3 mètres des limites séparatives.

L'article 10 instaure une hauteur maximale de 12 mètres, ce qui permet de réaliser des bâtiments de restauration ou d'hôtellerie nécessaire au camping dans un secteur en forte pente. En revanche, le secteur en bordure de la RN102 sur les parcelles A573 et A574 devra être limité à un niveau afin de ne pas compliquer la perception du site en ligne de crête.

S'agissant d'un camping, l'article 11 est relativement souple et impose uniquement des coloris et quelques matériaux de couverture (tuile, zinc, bac acier).

L'article 13 impose sur les parcelles A573 et A574, en bordure de RN102, une bande inconstructible de 25 mètres plantée d'une haie vive et engazonnée qui ne pourra pas recevoir de signalétique.

Les articles 15 et 16 : la commune de Villeneuve-de-Berg a souhaité participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants et à la réduction de l'utilisation des énergies fossiles pour la production d'énergie pour les bâtiments.

II.II.3.3.7. Le secteur Up :

Le secteur UP correspond au secteur des anciens poulaillers industriels du site du Plan des Buns. L'objectif est d'obtenir une reconversion de ce site et de ne surtout pas autoriser de nouveau une activité agricole.

Le zonage :

Les limites du zonage s'appuient strictement sur les limites des poulaillers existants et des constructions associées sur les parcelles AE343, AE344 et AE345.
La zone UP représente environ 3,1 hectares.

Le règlement :

Il s'agit aujourd'hui d'un secteur de friche industrielle qu'il s'agit de dépolluer et de rendre vers une activité de photovoltaïque.

L'article 1 interdit toute construction non autorisée dans l'article 2 afin de préserver le caractère de la zone. L'article 2 autorise uniquement et sous condition de dépollution et de reconstruction sur les plateformes existantes, la réalisation d'entrepôts destinés à la mise en place de panneaux photovoltaïques.

Les articles 6 et 7 imposent des reculs minimums de 5 mètres par rapport à la voie et emprises publiques, et en limite séparative ou à 3 mètres en limites séparatives.

L'article 10 instaure une hauteur maximale de 7 mètres, ce qui permet de réaliser des bâtiments d'entrepôts sans qu'ils soient trop imposants et remarquables dans le paysage.

L'article 11 n'est pas trop strict en raison de la nature des bâtiments futurs à réaliser sur le site. En revanche, les clôtures aujourd'hui très dégradées sont plus strictement encadrées afin de permettre une meilleure intégration du site.

Les articles 15 et 16 : la commune de Villeneuve-de-Berg a souhaité participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants et à la réduction de l'utilisation des énergies fossiles pour la production d'énergie pour les bâtiments.

II.II.3.4. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser se composent de deux catégories : les zones AUo, destinées à être ouvertes à l'urbanisation dans l'immédiat, et les zones AUf destinées à être ouvertes à l'urbanisation à plus long terme, après une modification du présent PLU Sur le territoire de Villeneuve-de-Berg, seules les zones AUo sont présentes en matière d'habitat, les zones AUf étant liées à des extensions d'activités économiques (zone d'activités).

Sept zones AU, correspondant à 6 opérations distinctes, sont prévues sur le territoire communal :

- la zone AUo1 sur le secteur du Chemin-Neuf ;
- la zone AUo2 sur le secteur du faubourg Saint-Jean ;
- la zone AUo3 sur le secteur du quartier Saint-Jean ;
- la zone AUo4 concerne la première phase des Combettes ;
- la zone AUo5 concerne la seconde phase des Combettes ;
- la zone AUoc à Salarmant ;
- la zone AUf sur le secteur de la zone d'activités de Lansas.

L'objectif des zones AUo est de réaliser des opérations permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation dans le cadre d'Opérations d'Aménagement d'ensemble sur la plupart des zones, toujours en lien avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation dessinées.

L'autre objectif est de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones par la réalisation ou le renforcement de certains équipements (voirie, assainissement collectif...).

Toutes opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une orientation d'aménagement devront être compatibles avec celle-ci.

II.II.3.4.1. Les secteurs AUo :

Situés tout autour du centre-ville de Villeneuve-de-Berg, ces secteurs sont au nombre de 5 : le secteur des Combettes, du Chemin-Neuf, de Salarmant, du faubourg Saint-Jean et du quartier Saint-Jean

L'ensemble de ces secteurs représente une superficie de 7 hectares environ.

Le zonage

- Le secteur des Combettes : ce secteur correspond au site d'extension du centre-ville en limite proche de la bastide initiale et vers le secteur des nouveaux bâtiments de l'hôpital. Les limites de la zone sont dessinées au sud-est par la bastide et ses faubourgs depuis la place Olivier de Serres, à l'ouest par la combe qui délimite le secteur de l'ancien hôpital. Une partie de cette combe est intégrée afin de permettre un traitement paysager de la zone et des liens avec le secteur de l'ancien hôpital. Au nord, ce sont les limites des tènements de l'hôpital qui forment l'enveloppe de la zone et à l'est le secteur déjà bâti du centre social de la Pinède et de la crèche.

Ce secteur représente environ 4,1 hectares.

- Le secteur du Chemin-Neuf : cette zone est insérée dans le tissu bâti actuel et représente une évolution logique du secteur en interne. Les limites nord et ouest s'appuient sur le découpage parcellaire existant et les constructions voisines, la limite est s'appuie sur les jardins des constructions existantes des faubourgs et la limite sud est liée à la présence du Chemin-Neuf. Une petite excroissance au nord permet de récupérer une voirie privée existante au nord afin de réaliser un bouclage du secteur par la voirie.

Ce secteur représente environ 0,4 hectare.

- Le secteur du faubourg Saint-Jean : les limites de ce secteur inséré dans l'urbanisation existante s'appuient sur les limites des parcelles des constructions voisines. Au sud, l'intégration de la parcelle AI704 (emplacement réservé n°17) permet de créer un nouvel accès automobile au secteur, aujourd'hui enclavé.

Ce secteur représente environ 0,4 hectare.

- Le secteur du quartier Saint-Jean : Il s'agit d'un ensemble de parcelles intégrées au cœur du quartier de Saint-Jean, quartier pavillonnaire, dans deux zones AUo3. Le zonage a été découpé en fonction des nouvelles constructions existantes à proximité (secteur sud et est notamment) mais aussi en fonction des voiries existantes ou à créer (les deux perpendiculaires nord et sud dont l'emplacement réservé n°8) et en fonction de la présence de la zone naturelle à l'ouest qui représente le départ d'un ruisseau et d'une combe qui rejoint ensuite l'Ibie et revêt un intérêt primordial en ce qui concerne les ruissellements et les risques.

Ces deux secteurs représentent, pour le secteur nord : 0,3 ha et pour le secteur sud : 1,2 ha.

- Le secteur de Salarmant : Il s'agit d'une parcelle en dent creuse en bout de hameau qui permettra de compléter le hameau. Ce secteur ne dispose pas de l'assainissement collectif et ne pourra être développé que lorsque l'assainissement collectif sera présent.

Ce secteur représente environ 0,4 hectare.

Le règlement :

Sur la plupart des secteurs AUo, les constructions attendues seront sous forme dense en organisant de la construction sous la forme de collectifs, de maisons en bande ou de maisons jumelées. Seuls les secteurs du quartier Saint-Jean et de Salarmant comporteront également des maisons individuelles sur leur propre parcelle.

Les articles 1 et 2 du règlement cadrent les possibles destinations des constructions en autorisant l'habitat, l'artisanat mais aussi les bureaux, les commerces et l'hébergement hôtelier sur les zones AUo1, AUo4, AUo5 et uniquement l'habitat, l'artisanat et les bureaux sur les zones AUoc, AUo2 et AUo3, ceci afin de favoriser sur les

espaces proches du centre-ville une véritable mixité des fonctions et de conserver l'esprit résidentiel des autres secteurs, plus éloignés du centre-ville (quartier Saint-Jean) ou limités en nombre de constructions (faubourg Saint-Jean et Salarmant).

Par ailleurs, l'article 2 du règlement impose un certain nombre de conditions à la réalisation des constructions sur ces sites :

- sur les secteurs AUo1 et AUo5, il s'agira de réaliser des Opérations d'Aménagement d'Ensemble afin de bien prévoir un aménagement global du secteur ;
- sur le secteur AUo2, il s'agit de permettre la réalisation de la construction dès la réalisation de l'accès voirie au sud ;
- sur le secteur AUo3, deux Opérations d'Aménagement d'Ensemble sont nécessaires sur la partie nord du secteur et sur la partie sud, afin de bien séparer les deux opérations et de leur laisser la possibilité de s'affranchir l'une de l'autre. L'arrivée de l'assainissement collectif est également une condition essentielle ;
- sur le secteur AUo4, il s'agit de réaliser les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics. En effet, les terrains sont communaux et à partir du moment où la voie et les réseaux sont réalisés, les terrains pourront devenir constructibles ;
- sur le secteur AUoc, la réalisation de l'assainissement collectif et de la voirie sont les deux conditions nécessaires pour l'ouverture de la zone.

L'article 2 rappelle également que l'article L.123-1-5-II-4° a été appliqué sur certains quartiers afin de permettre de retrouver une certaine mixité sociale dans les Opérations d'Aménagement.

Enfin, le règlement précise que sur ces secteurs, les constructions devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation écrites.

Les articles 6 et 7 sont relativement souples afin de permettre un aménagement respectant les Orientations d'Aménagement. Sur les zones AUo1, AUo2, AUo3, AUo4 et AUo5, il est donc possible de s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum. Sur le secteur AUoc, le retrait est obligatoire. En ce qui concerne les limites séparatives, même chose avec des possibilités de mitoyenneté dans toutes les zones sauf en AUoc qui reste pavillonnaire pour uniquement deux constructions. Par ailleurs, dans les zones AUo4 et AUo5, les mitoyennetés sont obligatoires sur au moins un côté.

L'article 9 n'est pas règlementé sauf pour la zone AUoc qui reprend les caractéristiques de la zone Uc à savoir une emprise au sol limitée à 50%.

L'article 10 reprend la hauteur des constructions environnantes, à savoir 15 mètres au faitage en zone AUo1, AUo4 et AUo5, 12 mètres en AUo2 et AUo3 et 9 mètres en zone AUoc.

L'article 11 reprend les dispositions de la zone UB, avec des possibilités de toitures terrasse plus importantes pour les zones AUo4 et AUo5.

L'article 12 sur les stationnements est spécifique et permet de gérer le type de stationnement selon les typologies de logements prévues dans les OAP, notamment dans le secteur des Combettes où la présence de parcs publics de stationnement permettra de répondre aux besoins des commerces prévus.

Les articles 15 et 16 : la commune de Villeneuve-de-Berg a souhaité participé à l'amélioration du cadre de vie des habitants et à la réduction de l'utilisation des énergies fossiles pour la production d'énergie pour les bâtiments.

II.II.3.4.2. Le secteur AUf :

Il existe un seul secteur AUf sur le territoire de Villeneuve-de-Berg. Il est lié à l'extension de la zone d'activités de Lansas en bordure de la RN102 et en limite avec la commune de Saint-Jean-le-Centenier. Ce secteur est donc soumis aux dispositions de l'article L.111-1-

4 du Code de l'Urbanisme sur les routes à grande circulation et un recul inconstructible de 75 mètres s'applique aujourd'hui sur ce site.

Le zonage :

La limite de la zone est établie sur la partie nord par la RN102, sur la partie ouest par la zone d'activités existante et sur la partie est par la limite communale avec Saint-Jean-le-Centenier. La limite sud est constituée par les habitations déjà réalisées.

Le règlement :

Il s'agit d'un règlement d'attente qui précise les quelques possibilités d'installations ou de constructions dans l'attente de la modification du PLU et de l'écriture d'un règlement propre à la zone qui reprendra aussi les dispositions de l'étude Loi Barnier qui sera jointe.

II.II.3.5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

II.II.3.5.1. Le secteur des Combettes :

Le secteur des Combettes représente le principal secteur de développement de la commune et revêt des enjeux cruciaux pour l'extension du centre-ville et de son fonctionnement. La commune a choisi la réalisation d'une étude précise sur ce secteur qui a permis de dégager des choix clairs répondant aux enjeux ciblés sur le secteur.

Cette étude a permis de réaliser des Orientations d'Aménagement et de Programmation précises qui permettront d'assurer la bonne intégration des constructions et des espaces publics à l'environnement existant.

Le diagnostic suivant et les enjeux ressortis sont directement issus du travail réalisé par le bureau d'études Urba-Site.

Situation du secteur des Combettes-Lèdres

>> Un site stratégique pour le développement communal :
 - localisé à proximité immédiate du centre historique qui concentre la plupart des équipements et services de proximité,
 - inscrit en « dent creuse » entre la bastide et des équipements structurants de rayonnement intercommunale



Atelier urba-site / Agence Paysage Ménard

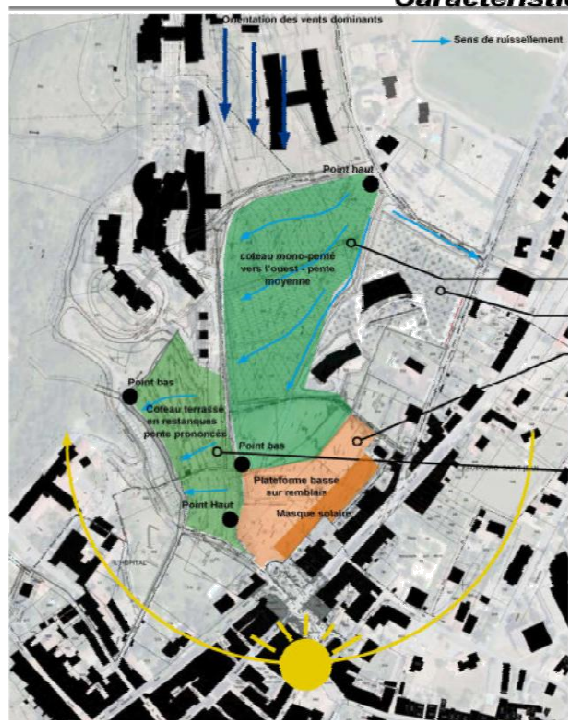
Vue sur la bastide depuis le site des Combettes-Lèdres



Le site d'extension du centre ville représente une surface quasi équivalente au centre historique de Villeneuve de Berg



Caractéristiques du secteur des Combettes-Lèdres



Le site d'étude est en situation de plateau.

Le point haut du site est situé à 335 m d'altitude / Le point bas est situé à 283 m d'altitude. Soit un dénivelé de 52 m.

Les pentes les plus contraignantes sont au niveau du coteau ouest terrassé en restanques. En partie nord du site la pente reste une contrainte mais qui peut s'avérer être une potentialité à valoriser, à conditionner de limiter les vitesses de ruissellement des eaux pluviales et de maîtriser les conditions d'implantations des constructions (rapport à la topographie et au paysage).

Occupation du sol :

Friches agricoles

Pinède artificialisée

Plateforme en stabilisé sur remblais de chantier routier

Friches agricoles stade buissonnante à ligneuse

Milieux naturels :

Le site est pour partie occupée par des friches agricoles de faible intérêt écologique. Aucun arbres remarquable est à préserver en particulier, hormis la pinède qui constitue un ensemble homogène intéressant, principalement pour des raisons paysagères et d'agrément social.

Insertion climatique :

Un secteur limité pouvant être impacté par un masque solaire lié aux ombres portées du bâti (rue du Faubourg) est à signaler. Les effets de relief ne sont pas contraignants pour tirer parti au maximum des apports solaires passifs.

Rue des Combettes



1> vers site



2> vers rue Lazare

Chemin de St Giroud



3> vers Gamm vert

Voies des Combettes



3> vers rue de l'Hôpital



4> vers Place O. de Serres

Voies des Combettes



6> vers Place O. de Serres



Atelier urba-site // Agence Paysage Ménéard

Les connexions routières

1-Voie privée de l'Hôpital



2-Chemin de Saint Giroud

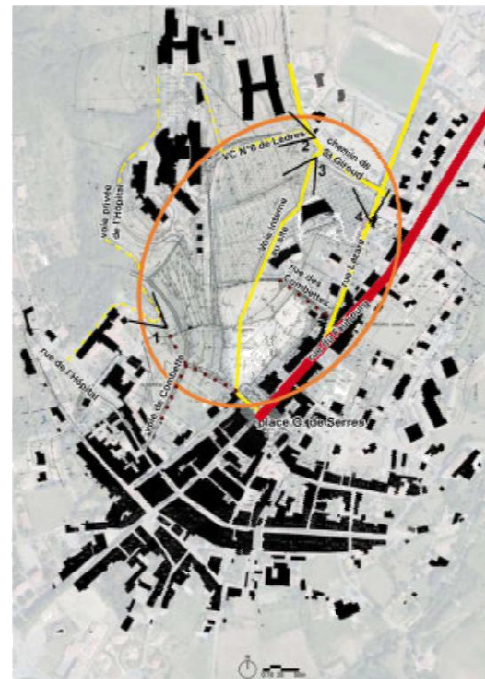


3-VC N°6 de Lédres



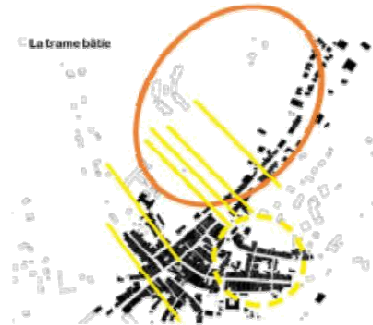
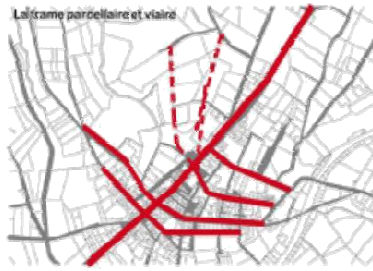
>vers voie interne au site

4-Rue Lazare



Atelier urba-site // Agence Paysage Ménéard

Les potentialités du site



Poursuite du maillage urbain
Image de l'arbalète (en fonction de la trame existante et du relief)

Héritage du parcellaire
Trame intermédiaire (arrête de poisson)

Articulation, enjeu de la place Olivier de Serres
A la rencontre des différents espaces (le vallon, le bourg ancien, la séquence d'entrée de ville, l'esplanade)

Parcelles 360-361-363
Enjeu de liaison du nouveau quartier et d'axe structurant à l'échelle du centre bourg. Potentialité de nouvelle polarité

L'esplanade
Grand espace ouvert en lien avec la place et en interface avec le bâti ancien, arrière qui devient avant

Le creux, le vallon
Poursuite de l'espace public de la place Olivier de Serres.

Pinède
Mise en lien des centralités, espaces de rencontre (crèche et centre social) Aménité de quartier en interface avec le cimetière paysagé

Atelier urba-site // Agence Paysage Ménéral

Les potentialités du site

La place olivier de Serres

Articulation, Belvédère et promontoire sur le site



01 : Le promontoire, une avancée



02 : Le promontoire, lieu d'articulation



03 : Le soutènement, élément de structure



04 : La vue, un paysage à qualifier

Atelier urba-site // Agence Paysage Ménéral

Les potentialités du site

Le rapport au grand paysage depuis le site

Ouverture visuelle sur le paysage des Cévennes : un panorama à préserver



VUE 01



VUE 02



VUE 03



VUE 04

Atelier urba-site // Agence Paysage Ménéard



La visibilité du clocher et de l'enveloppe du centre bourg. Patrimoine bâti, lien identitaire

Ouverture visuelle depuis la place Olivier de Serres : paysage des coteaux de Giraud échappés village de Mirabel. Troisième plan sur les Cévennes, plateau du Coiron et mont Lozère, aujourd'hui l'hôpital fait écran, ainsi que le développement des végétaux.

Les potentialités du site

Le lien avec la Bastide, le centre bourg



axes principaux

placette

places et placettes

espaces verts

axes secondaires

pass des hangars

rue d'habitat à l'Est (ancien hôtel)

avenue (habitat à l'Ouest)

fond de plan : Schéma directeur du centre bourg de Villeneuve de Berg - novembre 2010 - Paysagers des Villes



Atelier urba-site // Agence Paysage Ménéard



Le lien avec le vallon

Fil de l'eau

Qualité des terrasses, lien gestion des eaux de pluies



fond de plan : document de travail - Juin 2010 - Agence Paysage

Les potentialités du site

La pinède

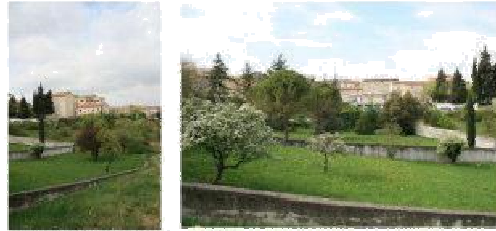
Entité paysagère et association paysagère de qualité avec le cimetière
Lieu, vecteur des polarités petit enfance (pinède, centre social, jeux),
Ecrin qui compose un paysage unique.
Ambiance du sous bois mettant en perspective et créant des cadrages singuliers



Atelier urbanisme // Agence Paysage Ménéral

Les jardins arrières de la bastide

Géométrie des murs de soutènement
Entité verte de transition entre l'urbain et le territoire communal - Mémoire paysagère (vergers)
Potentialité de continuité verte avec l'espace des terrasses

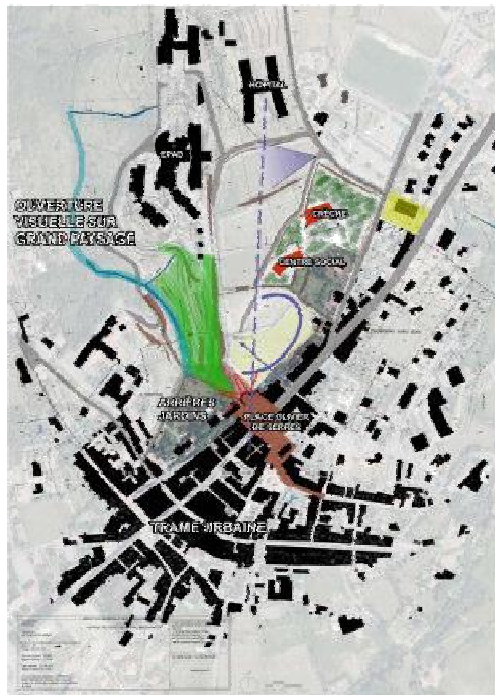


Mémoire du ruisseau et de jardins

Continuité du fil de l'eau
Qualité des interfaces et de l'ambience
Lien possible de transition quartier ancien et nouveaux



Insertion paysagère du projet



Atelier urbanisme // Agence Paysage Ménéral

Grand panorama

Points de vue privilégiés sur le grand paysage :
- depuis la Place Olivier de Serres vers le vallon et les montagnes ardéchoises
- depuis le point Nord du site (Ch. de St Giroud) vers le clocher et vers les montagnes au sud de la commune

Axe visuel

Continuité/Lien visuel traversant le site / perspective entre la bastide et le nouvel hôpital

Fenêtres visuelles

Liens Est/Ouest, échappées visuelles sur le paysage donné à voir

Continuité des espaces publics fédérés à partir de la place Olivier de Serres

Continuité du boulevard bars, la place Olivier de Serres, des places (places, ruelles)
Rebâtière de la place Olivier de Serres.

Un creux, des terrasses, en vallon

Continuité de la trame urbaine jardinée, espace de rencontre en lien avec la place
Continuité du fil de l'eau, potentiel de gestion des eaux de pluie

Le clocher de l'église / La pinède / Les jardins arrières de la Bastide

Éléments de repère visuel et marquage identitaire du paysage urbain de Ville neuve de Berg (repère de proximité avec le cœur historique)

II.II.3.5.2. Le secteur du Chemin-Neuf :

Il s'agit d'un secteur proche du centre-ville qui peut servir à améliorer les conditions d'accès au centre, tout en permettant la réalisation de logements. L'OAP privilégie donc la réalisation de logements dans un système de fermeture d'îlots et la réalisation d'une place publique de stationnement (indiquée au zonage par un ER) qui pourra servir non

seulement aux logements mais aussi à desservir le centre- ville tout proche et « vider » la place de l'Obélisque, obstruée par les stationnements. 10 à 15 logements sont prévus sur le site.

II.II.3.5.3. Le secteur du Chemin Saint-Jean :

C'est un secteur plus éloigné du centre-ville, inséré dans des zones d'habitat peu denses et sur un secteur assez chahuté au niveau topographique. L'objectif de l'OAP est de créer du logement de façon un peu plus dense en profitant des opérations pour réaliser un meilleur maillage du quartier par l'élargissement des voies existantes ou la création de nouvelles. Par ailleurs, un espace public serait créé sur le secteur, ce qui permettrait de retrouver un espace commun au quartier qui n'en dispose pas.

II.II.3.5.4. Le secteur de Gascon :

C'est un site de constructions individuelles avec des constructions récentes réalisées parfois sur de grandes parcelles. L'objectif de l'OAP est d'organiser la division parcellaire potentielle du secteur. Les constructions potentielles sont déjà toutes desservies, l'idée est plutôt d'organiser les choses afin de réintroduire une certaine densité et de prendre garde aux implantations en termes de vis-à-vis ou de hauteur.

II.II.3.5.5. Le secteur de Salarment nord :

Il s'agit simplement d'imposer la réalisation de deux logements sur cette parcelle afin de respecter une certaine densité.

II.II.3.5.6. Le secteur de Rosettes :

Le secteur de Rosettes est un site proche du centre-ville de Villeneuve-de-Berg. Il représente un tènement intéressant qui pourrait à terme s'agrandir vers l'ouest. L'objectif de l'OAP est simplement de permettre la continuité des accès à l'arrière de la zone UC.

II.II.3.5.7. Le secteur de Saint-Jean :

Le secteur de Saint-Jean est un site proche du centre-ville de Villeneuve-de-Berg. Il représente un tènement intéressant, bien exposé mais sans accès véritable. L'objectif de l'OAP est de redonner un accès au quartier et d'y réaliser un petit collectif dans une forme urbaine nouvelle en terrasse sur l'Ibie et bien relié au centre de la commune par des cheminements piétons notamment.

II.II.3.6. Les autres dispositions graphiques :

II.II.3.6.1. Les Espaces Boisés Classés :

La commune de Villeneuve-de-Berg a choisi de protéger certains boisements au titre du L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des boisements suivants :

- forêt domaniale de Villeneuve-de-Berg : située sur le coteau du Devois, elle est gérée par l'ONF et mérite donc ce classement : 32,1 ha ;
- secteur boisé des Monts de Berg : 17,4 ha ;
- secteur boisé de la crête de Fesquier : 7,6 ha ;
- secteur boisé de Chauvel nord : 1.5 ha.

II.II.3.6.2. Les emplacements réservés :

21 emplacements réservés sont intégrés au PLU

N° Emplacement Réservé	Quartier et n° parcelle(s)	Superficie	Destination	Bénéficiaire
ER N°1	Le Prieuré / La Plaine de Tournon : partie des parcelles (de l'ouest à l'est à gauche de la voie) n°343, 571, 570, 565, 564, 322, 576, 575, 574, 572, 469, 470, 468, 176, 174, 157, 278, 214, (même sens à droite de la voie) n°251, 252, 253, 255, 414, 415, 266, 452, 423, 392, 393, 394, 445, 443, 444 et 446	3543 m ²	Elargissement de la voirie	Commune
ER N°2	Le Prieuré : partie des parcelles n°194 et 451	108 m ²	Aménagement de carrefour (visibilité)	Commune
ER N°3	Lansas : partie des parcelles n°455, 528, 557, 446, 408 et 409	497 m ²	Elargissement de la voirie	Commune
ER N°4	Lansas / Serrelonge : partie des parcelles (du nord au sud à droite de la voie) n°444, 425, 32, 538, 539, 28, 407, 510, 23, 22, 95, 625, 626, 627, 662, 659, 496, 495, 537, 536, 535, 534, 533, 494, 493, 122, 123, 646, 645, 647, 296, 364, 365, 156, 327, 374, 375, (du sud au nord à droite de la voie) n°148, 141, 669, 673, 674, 678, 665, 412, 413, 318, 155, 133, 134, 315, 316, 124, 121, 622, 623, 624, 633, 634, 111, 113, 100, 93, 94, 88, 501, 504, 506 (entière) 414, 417, 419 (entière) 83, 78, 77, 574, 447, 556 454 et 455	9689 m ²	Elargissement de la voirie	Commune
ER N°5	Fesquier / Pigeonnier : partie des parcelles n°52, 66, 67, 71 et 584	3205 m ²	Création d'une nouvelle voirie	Commune
ER N°6	Moulin à Vent : parcelle n°827, partie des parcelles n°825 et 826	866 m ²	Création de stationnements et réaménagement de carrefour	Commune

N° Emplacement Réserve	Quartier et n° parcelle(s)	Superficie	Destination	Bénéficiaire
ER N°7	L'Hôpital : parcelle n°575	735 m ²	Création de stationnements et cheminements piétons	Commune
ER N°8	Chemin de Saint-Jean : parcelle n°452, partie des parcelles n°230 et 233	641 m ²	Création de voirie	Commune
ER N°9	Pommiers : partie de la parcelle n°584	1062 m ²	Transfert de voie privée vers voirie publique	Commune
ER N°10	Saint-Giraud : partie du chemin de service	142 m ²	Création de voirie	Commune
ER N°11	La Plaine de la Chapelle : parcelle n°120	114 m ²	Création de stationnements	Commune
ER N°12	Chante Lauze/ L'Hôpital : partie des parcelles n°330, 331, 332, 245, 249, 253, 388, 387 et 15	1743 m ²	Elargissement de la voirie	Commune
ER N°13	Devant le Moulin à Vent : parcelle n°836	228 m ²	Création de voirie	Commune
ER N°14	Grangette : partie des parcelles n°608 et 609	326 m ²	Elargissement de la voirie	Commune
ER N°15	Champ de Baufort : parcelles n°561 et 562, partie de la parcelle n°563	2966 m ²	Création de stationnements	Commune
ER N°16	Combettes : partie de la parcelle n°448	290 m ²	Elargissement de la voirie et aménagement de carrefour	Commune
ER N°17	Faubourg Saint-Jean : parcelle n°704	729 m ²	Création de voirie et stationnements	Commune
ER N°18	Chemin-Neuf : parcelles n°936 et 938, partie de la parcelle n°934	848 m ²	Création de voirie	Commune
ER N°19	Forcemâle : partie des parcelles n°573 et 574, parcelle n°575	762 m ²	Création de la 5 ^{ème} branche du giratoire	Commune
ER N°20	Chemin-Neuf : partie de la parcelle n°729	2200 m ²	Création d'une place publique	Commune
ER N°21	Chemin Saint-Jean : partie des parcelles n°235, 236 et 664	240 m ²	Elargissement de la voirie	Commune

II.II.3.6.3. Les secteurs repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° :

Les ripisylves, du fait de leurs qualités à la fois paysagères et écologiques doivent être protégées. Ce repérage doit permettre, en relation avec le règlement, d'éviter les coupes sauvages et les affouillements, exhaussement de sols qui viendraient nuire à la préservation des caractéristiques du secteur.

Plusieurs ripisylves ont été préservées sur le territoire communal. Il s'agit des ripisylves suivantes :

- 1• ripisylve de la vallée de la Claduègne sur sa partie aval du parc résidentiel de loisirs des Pommiers ;
- 2• ripisylve amont de la vallée de l'Ibie avec les vallons perpendiculaires jusqu'à la route de Saint-Andéol-de-Berg ;
- 3• ripisylve de la vallée de l'Ibie depuis le terrain de rugby jusqu'à la confluence avec le Rounel ;
- 4• ripisylve du Rounel sur toute la limite est du territoire ;
- 5• ripisylves du ruisseau de Fontaurie et du ruisseau de Chauvel.
- 6• Quelques arbres isolés ont également été classés au titre de cet article, c'est le cas des platanes de la route royale sur l'entrée sud du centre-ville, mais aussi des deux tilleuls de Montloubier et du tilleul du Champ Grand.

Cet article a permis également de protéger :

- 7• le parc public de la commune en secteur Ueq, qui bénéficie de beaux spécimens d'arbres remarquables ;
 - 8• le parc de la construction en limite sud du centre-ville (secteur parc ADIS) planté d'arbres remarquables notamment des cèdres ;
 - 9• le site de la cascade de Tichet au sud de la commune
 - 10• la source Mère Fontaine au nord de la commune et ses bassins et canaux, le long de la vallée de l'Ibie ;
 - 11• les jardins au sud des Combettes et à l'arrière de la bastide qui participent à la bonne intégration des constructions et à la structuration paysagère du secteur en lien avec la future AVAP ;
 - 12• le site de la Pinède autour du centre social qui permet de conserver un aspect paysager intéressant autour des équipements publics des Combettes.
- Enfin, des bâtiments de petit patrimoine ont été repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°. Ce sont des bâtiments qui ne pourront pas être protégés dans le cadre de la future AVAP car ne faisant pas partie des secteurs AVAP prévus.

Il s'agit des bâtiments suivants :

- 13• Filature de Vernède et ses annexes et canaux liés : histoire industrielle de la commune représentative d'une architecture spécifique ;
- 14• Pierre Plantée de l'îlot viticole : patrimoine gallo-romain et moyenâgeux : trace d'une chapelle ;
- 15• la Chapelle du Prieuré au petit Tournon : patrimoine religieux qui vient d'être restauré ;
- 16• l'église du petit Tournon : patrimoine religieux ;
- 17• la grange Abagne à Fontaurie : patrimoine agricole vernaculaire ;
- 18• ferme La Coste : ancien château ;
- 19• Filature de Serre-Longe : histoire industrielle de la commune représentative d'une architecture spécifique ;
- 20• ferme Poirier au quartier Grangette : patrimoine agricole ;
- 21• Croix du capitaine – Devois : patrimoine religieux vernaculaire ;
- 22• Chapelle Notre-Dame du Devois : patrimoine religieux ;
- 23• Croix de Montaud : patrimoine religieux vernaculaire ;
- 24• Ferme Croze sur le plateau agricole : patrimoine agricole ;
- 25• Grange André au Plan des Buns : patrimoine agricole ;

- 26• Ferme Villi à Piérouby : patrimoine agricole ;
- 27• Maison Chaussand à Manescali : patrimoine agricole ;
- 28• Maison Schafter à Chicon : patrimoine agricole ;
- 29• Château et Moulin de Larjavelier : ferme fortifiée ;
- 30• Ferme Avias à Cheyrets : patrimoine agricole ;
- 31• Ferme Barbe à Cheyrouse : patrimoine agricole ;
- 32• Maison rue de l'lbie (parcelle AI99) : patrimoine historique et architectural de Villeneuve-de-Berg, en dehors de la bastide ;
- 33• Ancienne tannerie : patrimoine industriel.

Tous ces éléments de patrimoine seront protégés par la mise en place du permis de démolir systématique ainsi qu'un rappel dans le règlement du PLU qui stipule que :

« Sur les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, tout travaux devra être conforme à la qualité de la construction originelle et devra mettre en œuvre une qualité des matériaux équivalente aux matériaux d'origine » (article A 11).

En effet, ces bâtiments font partie de l'histoire de la commune et représentent un patrimoine commun matériel qu'il importe de protéger.

II.II.3.6.4. Les secteurs repérés au titre de l'article L.123-1-5-II-4° :

Dans les nouveaux quartiers de la commune, toute opération de logement devra intégrer 30% de logements aidés afin de réintroduire une mixité sociale plus importante dans le centre bourg de la commune de Villeneuve-de-Berg.

Cet élément est repris dans le cadre du règlement de la zone AU, ainsi que dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.

II.II.3.7. Comparaison entre les objectifs affichés et le zonage du PLU : gestion économe de l'espace :

Les objectifs :

Les objectifs de la commune, selon le scénario développé, consistent en la réalisation d'environ 210 logements sur une surface maximum de 12,6 ha sans coefficient de rétention foncière mais avec un potentiel de réhabilitation estimée à 30 logements maximum. Le PADD anticipe également le phénomène de décohabitation qui pourrait nécessiter environ 50 logements dans les 10 prochaines années, ainsi que les résidences secondaires.

Le PLU prévoit la mise en place de plusieurs sites de développement afin de permettre la réalisation de cet objectif :

- dans un premier temps, il organise le règlement de façon à permettre la réhabilitation d'une trentaine de logements anciens, notamment sur le centre-ville. La réalisation de l'OPAH en parallèle aidera à tenir cet objectif.

- dans un deuxième temps, plusieurs secteurs sont prévus à l'urbanisation :
 - secteur AUo1 du Chemin-Neuf : 0,4 ha pour environ 10 à 15 logements
 - secteur AUo2 du Faubourg Saint-Jean : 0,4 ha pour environ 10 à 15 logements
 - secteur AUo3 du quartier Saint-Jean : 1,5 ha pour environ 15 à 20 logements
 - secteur AUoc de Salarbant : 0,4 ha pour 2 logements
 - dents creuses en zone UB : 0,7 ha pour 10 logements environ
 - dents creuses en zone UC : 6,5 ha pour 45 logements environ
 - Total : 9,9 ha pour environ 92 à 107 logements

- dans un troisième temps, il est prévu de réaliser une Opération d'Aménagement d'ensemble sur le quartier des Combettes afin de prévoir entre 80 et 100 logements qui pourront être phasés en tranches successives sur une surface totale de 4,1 ha.

Au final, cela donne la réalisation d'environ 230 logements sur une surface totale de 14 ha ce qui permet de donner une moyenne par logement nouveau de 700 m² en moyenne environ (sans compter les réhabilitations).

Globalement, le zonage répond donc aux objectifs du PLU (14 ha contre 12,6 ha) avec une marge de manœuvre légèrement supérieure, liée à la rétention foncière.

En outre, les surfaces consommées au sein des zones AU intègrent de nombreux espaces publics tels que les voiries, continuités piétonnes et espaces verts ou paysagers. Les surfaces dédiées à ce type d'espaces sont autant d'hectares à déduire de la surface réellement consommée par les logements réalisés dans le cadre de ces opérations. S'appuyant sur le centre-ville, les secteurs d'habitations constitueront des formes urbaines relativement denses et économes en espace.

En résumé :

Au POS actuel : 328 ha de zones constructibles dont 134 ha de potentiel (U, NA et NB) à la date de réalisation du POS, environ 118 ha encore disponibles

Au PLU : 229,5 ha de zones constructibles dont 18 ha de potentiel (U et AU dont zone d'activités de Lansas)

Quelques exemples de secteurs « rendus » à la zone agricole ou naturelle :

- secteur de Fontaurie : 13,5 ha de zone NB rendue en zone en zone A
- secteur de la plaine de Tournon : 3,8 ha de zone NA, 2,8 ha de zone NB et 5,1 ha de zone UC rendus en zone As ou Ap
- secteur de la vallée de l'Ibie : 4,6 ha de zones NB reversés en zone A ou As
- secteur de Chamarelle : 2,3 ha de la zone UC vers de la zone Ni
- secteur de Notre-Dame : 1,8 ha de zone UC ou NB rendus vers Ni ou Np
- secteur de Gascon : 3,7 ha de la zone UC vers Np
- secteur du plateau agricole : 10,3 ha rendus de la zone NB vers de la zone A

Par rapport à la consommation de l'espace ce nouveau PLU est donc plus efficace que le POS.

La gestion économe de l'espace représente le cœur du projet puisque seule la zone des Combettes est en extension de l'enveloppe urbaine actuelle et que la moyenne de surface consommée par logement passe de 960 m² en moyenne aujourd'hui à environ 700 m² demain et même 650 m² si on intègre les réhabilitations prévues.

II.II.3.8. Comparaison entre les objectifs affichés dans le PLH et le zonage du PLU :

Les objectifs :

Le projet de PLH prévoit la réalisation de 22 logements en moyenne par an pour la commune de Villeneuve-de-Berg, soit 132 logements entre 2011 et 2016. Ils se répartissent de la manière suivante :

PLH		Objectifs annuels	Objectifs 2011-2016
Parc privé libre	Neuf	13	78
	Bâti existant remis sur le marché	2	12
Accession sociale		3	18
Locatif conventionné	Neuf et AA parc public	3	18
	dont PLAI	1	4
	Bâti existant remis sur le marché	1	6
Total	Objectif en logements	22	132
	dont neufs	18	105
	dont mobilisation du bâti existant	5	27

Le PLH prescrit également, en fonction de la typologie de logement, les règles de densité suivantes :

- logement individuel diffus (20%) : parcelles de 600 à 1000 m²,
 - habitat individuel groupé et/ou lotissement (60%) : parcelles de 400 à 800 m²,
 - petit collectif (20%) : emprise au sol de 200 m²,
- soit une moyenne totale de 560 m².

Le PLU répond à ces objectifs en prévoyant la réalisation d'environ 210 logements sur le territoire d'ici à 2021. Pour permettre la réalisation de ces objectifs, la commune a mis en place des outils pré-opérationnels que ce sont les Orientations d'Aménagement qui permettent de cadrer le nombre de constructions à venir.

Par ailleurs, la commune est déjà en cours de réflexion sur la réalisation du secteur AUo4 des Combettes à court terme ce qui permettra de remplir une partie des attentes du PLH (le quartier des Combettes prévoit la réalisation d'environ 80 logements dont une vingtaine de logements aidés).

En ce qui concerne la réalisation de logements aidés, la commune a mis en place sur son territoire l'outil dérivant de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme qui lui a permis d'imposer sur les quartiers des Combettes, du faubourg Saint-Jean et du Chemin-Neuf, la réalisation d'au moins 30% de logements aidés sur la totalité des logements, ce qui devrait conduire à la réalisation d'environ 30 à 35 logements aidés. Par ailleurs, ADIS est en cours de réalisation d'une quinzaine de logements aidés à destination des personnes âgées dans une résidence du centre-ville.

En ce qui concerne les règles de densité, le PLU prévoit la réalisation d'environ 55 logements sur les zones UB, UC, en pavillonnaire que l'on peut qualifier de diffus. Ceci correspond à environ 24% des futurs logements.

Les zones AUo1, AUo2, AUo4 et AUo5 prévoient la réalisation d'environ 110 logements sur des formes de petit collectif ou de maison en bande, soit 48%.

Quelques secteurs prévoient la réalisation d'environ 30 logements sous la forme d'individuel groupé ou de lotissement, soit 13% des logements.

Les 15% restant (soit environ 35 logements) sont représentés par des logements réalisés dans des constructions déjà existantes en remise sur le marché ou en changement de destination.

II.II.3.9. Objectifs de diminution des émissions de gaz à effet de serre :

Dans le cadre du Grenelle de l'environnement et conformément à la loi ENE du 12 juillet 2010, la commune a souhaité réduire ses émissions de gaz à effet de serre.

Cette réduction passe par plusieurs points dans le cadre de ce PLU.

Il faut rappeler au préalable que la commune est isolée au niveau des transports en commun. Le principal vecteur de gaz à effet de serre, l'automobile, ne peut donc être réduite de la même manière que dans des agglomérations importantes.

Les points travaillés dans le cadre de ce PLU sont les suivants :

- réduction des sources : par la réalisation d'une certaine concentration de l'habitat et des déplacements au centre-ville qui permettront d'une part de limiter les recours à l'automobile en réalisant des déplacements piétons acceptables pour les habitants, c'est-à-dire concurrentiels face à la voiture, et d'autre part de limiter les besoins en chauffage par des compacités plus importantes de l'habitat. La réduction des sources d'émission passe aussi par la volonté de rénover de nombreux logements au chauffage très polluant par des logements au meilleur confort. La volonté de ne pas accueillir de nouvelle activité d'élevage sur le site du Plan des Buns fait également partie de cette réflexion d'ensemble pour limiter les rejets directs par les volailles, mais aussi indirects par les transports induits.
- mise en place de pièges à CO2 : par la protection de nombreux espaces boisés sur la commune et notamment la forêt domaniale du Devois, par la plantation de haies et de boisements imposés par les Orientations d'Aménagement sur les zones AU.

**PARTIE III :
INCIDENCE ET PRISE
EN COMPTE DE L'IMPACT
SUR L'ENVIRONNEMENT**

**CHAPITRE I :
LES IMPACTS DU PLU
SUR L'ENVIRONNEMENT**

PARTIE III : INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE I : LES IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU a pour objectif l'urbanisation d'environ 14 hectares à plus ou moins long terme, répartis sur le territoire. De ce fait, cette extension urbaine aura pour incidences.

III.I.1. Une augmentation des surfaces imperméables

L'extension des surfaces urbanisables va engendrer une amplification du ruissellement des eaux pluviales et un lessivage des sols. Le PLU instaure des mesures compensatoires. Ainsi, le règlement stipule que :

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;
- en amont du réseau d'eau pluviale, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé ;
- en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Par ailleurs, les Orientations d'aménagement des zones AU du PLU sont prévues pour intégrer un maximum d'espaces perméables, via des jardins ou espaces plantés afin de diminuer l'impact d'une urbanisation imperméable.

Les écoulements superficiels qui permettent de recueillir les eaux pluviales, c'est-à-dire les différents ruisseaux de la commune, sont intégralement conservés en zone naturelle et aucune construction ou imperméabilisation ne viendra contrarier leur écoulement. De même, certains espaces de recueil naturel des eaux pluviales ont été conservés en zone naturelle même s'ils sont situés au cœur d'une zone urbanisée, c'est le cas des parcelles AL190 et AL191 à Tournon, conservées en zone naturelle.

PARTIE III : INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE I : LES IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

III.I.2. Une augmentation du nombre de véhicules automobiles

L'accueil de nouvelles populations au sein de la commune va engendrer une augmentation du nombre de véhicules en circulation et donc une aggravation de la pollution de l'air. Le PADD affirme le principe de prendre en compte cette problématique avec le thème « Renforcer ».

Des mesures pour faciliter les modes de déplacement doux sont donc prévues dans le projet communal. Ainsi, les liaisons douces entre les quartiers et vers les équipements sont prévues notamment au centre-ville et son extension, ou sur le secteur du faubourg Saint-Jean dans le cadre des Orientations d'Aménagements et de Programmation, afin de permettre un accès facile et sécurisé des piétons (accès aux commerces et équipements depuis les nouveaux quartiers mais aussi sécurisation des cheminements piétons sur le secteur des Combettes qui regroupe crèche et centre social).

Le choix municipal de renforcer le cœur de vie près des équipements et commerces a été fait afin de réduire au maximum le recours à l'automobile au sein du village. Les nouvelles constructions seront toutes proches des équipements et reliées par des cheminements piétons.

PARTIE III : INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE I : LES IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

III.1.3. Une réduction de la superficie des espaces naturels

Les extensions urbaines de Villeneuve-de-Berg vont entraîner une réduction des espaces naturels ou voués à l'agriculture. Dans cette perspective, le PLU s'est attaché à protéger les espaces les plus sensibles. Le PADD affirme cette volonté avec les thèmes de la préservation des espaces naturels et de préservation des espaces agricoles. De plus, il faut noter que le PLU par rapport au précédent POS a réduit de manière très importante les zones constructibles et a rendu près 80 ha de zones en secteur agricole ou en secteur naturel. Seuls quelques espaces seront conservés comme le secteur des Combettes ou des dents creuses à Salarment, Serre-Longe ou Saint-Jean ou autres qui constituent des réductions à minima de l'espace agricole ou naturel.

III.1.3.1. La protection des milieux écologiques majeurs :

La commune de Villeneuve-de-Berg ne dispose pas sur son territoire d'inventaires naturels majeurs du type Natura 2000, les plus proches étant situées sur les communes voisines de Saint-Germain (vallée de l'Ardèche mais avec aucun échange avec le territoire de Villeneuve-de-Berg) et Saint-Maurice-d'Ibie (Basse Ardèche Urgonienne mais situé à plus de 10km du centre de Villeneuve-de-Berg et aucune liaison avec la vallée de l'Ibie). Néanmoins, elle recense plusieurs ZNIEFF.

Deux ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 et une ZNIEFF de type 2 sont présentes sur le territoire de la commune de Villeneuve-de-Berg.

« Ensemble Septentrional des Plateaux Calcaires du Bas-Vivarais », ZNIEFF de type 2 n°0718 :

Ce périmètre de 34 831 ha correspond à un vaste ensemble de plateaux calcaires situés au nord des gorges de l'Ardèche. 3,87% de son emprise se situe sur le territoire de Villeneuve-de-Berg, au sud-ouest de la commune.

Il réunit divers milieux naturels karstiques de type méditerranéen, dont certains sont inventoriés en ZNIEFF de type 1 : garrigues, gorges, prairies calcaires, pelouses xérophiles, forêt de chênes verts....

Cet ensemble constitue une zone d'alimentation ou de reproduction, ainsi qu'un couloir d'échange entre les différents milieux qui le composent, pour de nombreuses espèces faunistiques et floristiques. On y trouve notamment le peuplement caractéristique des karsts.

L'ensemble est également inventorié au titre des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.). Les espèces rupicoles (recherchant les milieux rocheux) sont bien représentées (pigeon bizet) de même que certaines espèces à large domaine vital (aigle royal, aigle de Bonelli voire percnoptère d'Egypte).

Dans ce territoire, de nombreuses espèces méditerranéennes trouvent la limite de leur aire géographique de répartition : coucou geai, fauvettes méditerranéennes, merle bleu, moineau souldie, pie-grièche méridionale...

C'est aussi le cas parmi les reptiles (lézard ocellé, seps tridactyle), les batraciens (rainette méridionale), les chiroptères ou chauve-souris (grand et petit rhinolophe) et les insectes (libellules : le gomphus de Graslin et l'agrion bleuâtre, magicienne dentelée...).

L'inventaire permet également de mettre en évidence la sensibilité particulière de la faune souterraine, tributaire des réseaux karstiques et très dépendante de la qualité des eaux.

La flore est bien représentée. On y trouve notamment l'orchis à longues bractées, la bruyère arborescente, la tulipe précoce ou l'euphorbe de Nice.

Ce secteur est intégralement protégé dans le cadre de ce PLU en étant inclus dans différentes zones de protection. Ainsi, on retrouve une zone Naturelle inconstructible sur sa partie ouest, une zone Naturelle Protégée au centre avec la vallée de l'Ibie et une partie en zone agricole stricte, inconstructible également. Les espèces en place ne seront donc pas soumises au dérangement et aucun secteur ne viendra s'urbaniser à proximité.

« Vallée de l'Ibie », ZNIEFF de type 1 n°07180001 :

Cette zone de 775,06 ha correspond à la vallée de la rivière de l'Ibie et s'étend à 0,59% sur le territoire communal. Celle-ci abrite dans ses falaises des espèces rares, telles que le castor d'Europe (qui trouve refuge dans les grottes en période d'étiage), l'aigle de Bonelli et le vautour percnoptère. Les cavités constituent surtout l'habitat d'une population importante de chauves-souris (l'un des sites français majeurs), dont il a pu être recensé treize espèces différentes à ce jour (dont le rhinolophe euryale et le vespertilion de Capaccini).

Ce secteur de la vallée de l'Ibie est un enjeu de protection fort pour la commune de Villeneuve-de-Berg. Même si la zone concernée est relativement réduite sur la commune, le PLU a été l'occasion de prendre conscience de la qualité du milieu que ce soit au niveau paysager ou écologique. Ainsi, la commune a pris le parti de protéger cette vallée en retirant les potentialités constructibles du POS et en intégrant l'ensemble de la vallée dans une zone Np (naturelle protégée) inconstructible et protégée au maximum. De plus, la ripisylve de la vallée de l'Ibie qui participe à la conservation de certaines espèces et sert d'abri, est protégée de façon supplémentaire par la mise en place de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme qui interdit toute coupe et abattage sans déclaration préalable.

« Combe du Cros », ZNIEFF de type 1 n°07000021 :

D'une superficie de 237,49 ha, cette zone correspond à la partie septentrionale de la Montagne de Berg. Son emprise se limite à la limite nord-est du territoire communal qu'elle touche.

Il s'agit d'un ensemble de milieux complémentaires de type méditerranéen favorable au développement d'une flore intéressante : ophrys de la Drôme, ophrys jaune, pelouse à brachypodes rameux et à brome dressé, garrigues à genévrier oxycèdre et à buis, bosquet de chêne pubescent, anciens vergers d'amandiers et de mûriers.

Ce milieu abrite de nombreuses espèces d'oiseaux dont certains sont considérées comme menacées au niveau européen : alouette lulu, pipit rousseline, fauvette pitchou, bruant ortolan.... D'autres espèces parviennent ici en limite nord de leur aire de répartition géographique (fauvette orphée). Les rapaces y trouvent leur zone de chasse (circaète jean-le-blanc...).

La partie proche sur Villeneuve-de-Berg est protégée par la mise en place d'une zone agricole et la limitation des constructions existantes. En effet, sur ces constructions ne sont autorisées que la rénovation et l'extension limitée ainsi que la construction d'annexes à l'exclusion de toute construction nouvelle à vocation d'habitat. Si la zone agricole peut, dans l'absolu, abriter une nouvelle construction à vocation agricole, il n'est pas prévu de réalisation de bâtiments par les exploitants agricoles du secteur sur ce site éloigné de leur siège d'exploitation (source : réunion avec les exploitants agricoles pour le PLU le 20/03/2009).

III.1.3.2. La protection des espaces boisés :

Le PLU protège les espaces boisés de plusieurs façons :

- la mise en place d'Espaces Boisés Classés sur certains bois particuliers de la commune : il s'agit de plusieurs secteurs de boisements intéressants à plusieurs titres. Il peut s'agir du périmètre de la forêt domaniale du Devois, gérée par l'ONF, de secteurs de boisements intéressant au niveau paysager comme le secteur de Chauvel nord vis-à-vis de la RD102, ou le secteur de Fesquier qui permet une intégration du coteau ouest de la commune. Une partie de la forêt des Monts de Berg est aussi intégrée sous cette disposition ;
- la protection au titre du L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Cet article permet à la commune de protéger des éléments de paysage et notamment des éléments naturels. Ainsi, la commune de Villeneuve-de-Berg a notamment choisi de protéger les ripisylves les plus intéressantes de son territoire, mais aussi quelques éléments boisés plus ponctuels comme les platanes de la route royale. Il faut préciser qu'au sein de la bastide, certains éléments boisés seront protégés dans le cadre de la future AVAP. Cette disposition permet d'obliger à déclarer toute coupe et abattage qui ne peut se faire sans autorisation municipale ;
- la protection et la plantation dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation. C'est notamment le cas sur le secteur des Combettes où les plantations autour de la place publique et sur les terrasses contribueront à donner une dimension de transition avec l'espace naturel du vallon.

III.1.3.3. La distinction nette entre ville et campagne :

La répartition géographique de cette nouvelle urbanisation aura pour effet de limiter les extensions urbaines du centre-ville et surtout des hameaux disséminés sur le territoire communal. En effet, l'urbanisation nouvelle se concentrera au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ou en extension dans le seul secteur des Combettes afin d'obtenir un développement concentrique de l'urbanisation moins consommateur d'espace et de réseaux.

Cette répartition aura pour conséquence d'affirmer une coupure plus franche entre ville et campagne tel qu'affiché dans le cadre du PADD, dans un objectif de lutte contre le mitage des espaces naturels et agricoles.

III.1.3.4. La protection des zones agricoles et de leur paysage identitaire :

Les secteurs agricoles sont renforcés par le classement spécifique qui leur est attribué (A). Ce classement permet une protection forte de manière à affirmer le caractère agricole et conserver le paysage identitaire de Villeneuve-de-Berg.

Par ailleurs, afin de bien protéger le caractère agricole patrimonial de la commune, quelques secteurs ont été classés dans un des secteurs agricoles stricts qui interdisent toute construction. C'est le cas de sites spécifiques liés à la protection de la vallée de l'Ibie, à la protection du coteau de la Montagne du Devois, de la plaine agricole de Tournon ou encore du site replanté en vignes qui surplombe la RN102 sur la partie nord-ouest du territoire.

D'autre part, le site du plateau agricole est intégralement intégré dans une zone agricole classique qui permettra aux exploitations présentes sur place de s'étendre sans difficulté. Les constructions de tiers existantes sur le secteur sont circonscrites.

Enfin, la zone Ap du coteau de Tournon a été prévue afin de protéger le recul agricole sur le hameau de Tournon. Seules quelques annexes mineures pourraient venir s'implanter sur ce site.

PARTIE III : INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE I : LES IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

III.I.4. Une transformation des paysages

L'urbanisation de certaines parties du territoire à des fins résidentielles va modifier le paysage de secteurs aujourd'hui à dominante naturelle ou agricole.

Des mesures compensatoires sont mises en œuvre dans le document d'urbanisme :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de protéger les milieux spécifiques sur les zones à urbaniser comme les espaces de transition entre secteurs agricoles et secteurs urbains par le traitement des lisières : espace des terrasses du secteur des Combettes, espace naturel du quartier Saint-Jean, plantations de haies... ;
- les espaces boisés et les haies, ripisylves... les plus significatifs sont protégés au titre de leur classement à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ; leur coupe est ainsi soumise à autorisation au titre des installations, travaux et aménagements ;
- concernant les secteurs les plus en vue de la commune ou depuis le bourg et notamment autour du secteur du Devois, de Serre-Longe, du coteau Saint-Jean, du coteau Notre-Dame ou du secteur de Tournon, des Orientations spécifiques ont été mises en œuvre dans le cadre des réglementations graphiques et écrites afin de ne pas compromettre le paysage existant de qualité ; les quelques constructions autorisées sur chacun de ces secteurs devront notamment respecter des hauteurs et des implantations propres à garantir une bonne intégration dans le paysage.

**PARTIE III :
INCIDENCES
ET PRISE EN COMPTE DE L'IMPACT
SUR L'ENVIRONNEMENT**

**CHAPITRE II :
LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE
L'ENVIRONNEMENT**

PARTIE III : INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE II : LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

III.II.1. La gestion de l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 introduit des exigences en matière de gestion de la ressource et de rejets.

Ces exigences se traduisent en termes de reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau :

- respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique ;
- adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines ;
- implication des collectivités dans la gestion de l'eau.

Il en découle ainsi des obligations pour les communes :

- prise en charge des dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif (stations d'épuration des eaux usées et élimination des boues produites) ;
- prise en charge des dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif ;
- éventuellement (sur décision du Conseil Municipal), prise en charge des dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif.

Le zonage d'assainissement est une compétence communale. Il a été réalisé de façon préalable au PLU. Le zonage a été défini et pris en compte dans la définition des zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme. De plus, le règlement du Plan Local d'Urbanisme oblige les constructeurs à évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

La zone d'étude se situe dans le bassin Rhône Méditerranée qui a fait l'objet d'un SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) dont les travaux d'élaboration ont été engagés en 2004. Ce document a été adopté par le comité de bassin et approuvé par le préfet coordonnateur de bassin en novembre 2009. Le PLU de la commune doit être compatible avec le SDAGE.

Le SDAGE élaboré en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, a pour ambition, à travers la gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, de contribuer à promouvoir un développement social et économique durable. Ses Orientations sont déclinées de la façon suivante :

- privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;

- concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;
- lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Il représente le cadre de référence pour la politique de l'eau dans le bassin pour les 6 années à venir soit un horizon 2015.

Ainsi, les dispositions prises par la collectivité et transcrites dans le PLU prennent en compte les orientations particulières du SDAGE concernant Villeneuve-de-Berg :

- prise en compte du risque inondation et gestion des eaux pluviales en intégrant des obligations réglementaires de rétention des eaux pluviales dans le règlement (dispositif de stockage) ;
- préservation des espaces de liberté des cours d'eau et des champs d'expansion des crues par la création de zones naturelles larges autour des ruisseaux, ravins de la commune ;
- préservation de la ressource en eau par la limitation de la nouvelle urbanisation et la prise en compte préférentielle des réseaux existants au lieu de réseaux nouveaux pour diminuer les pertes, protection autour des prises d'eau de la Claduègne par la mise en place de zones naturelles ou de zones agricoles strictes ;
- prise en compte des possibilités de raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement afin de permettre une limitation des rejets dans le milieu naturel.

PARTIE III : INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE II : LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

III.II.2. La loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement

La loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, modifie la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.

Les principales dispositions de la loi ont pour objet :

- d'organiser le transport des déchets et de le limiter en distance et en volume ;
- de valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie.

Elle stipule en outre qu'au-delà d'un délai maximal de 10 ans après sa promulgation, seuls les déchets ultimes pourront être stockés dans des centres d'enfouissement techniques agréés, ce qui suppose l'abandon des décharges actuelles non conformes.

Elle prévoit par ailleurs que chaque département doit être couvert par un plan départemental ou interdépartemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés, et que des plans régionaux ou interrégionaux seront établis pour les autres catégories de déchets (industriels, hospitaliers ...).

Les déchets relèvent de la compétence de la Communauté de Communes Berg & Coiron qui a confié le traitement au SIDOMSA (Syndicat Intercommunal de Destruction des Ordures Ménagères du Secteur d'Aubenas).

Le traitement s'organise en deux types de collecte : les ordures ménagères et la collecte sélective. Cette dernière comprend : le verre, les papiers journaux et magazines, les emballages ménagers recyclables et les déchets relevant de la déchetterie.

À Villeneuve-de-Berg, les ordures ménagères sont collectées le lundi et le vendredi et la collecte sélective est organisée le mercredi.

Les déchets sont ensuite confiés selon leur nature à plusieurs sociétés basées à Lavilledieu : les emballages ménagers recyclables sont triés par la société Plancher-Environnement, le verre est confié à la société OPAQ, les déchets qui ne peuvent être triés sont traités et éliminés au CET et à l'usine de compostage de Lavilledieu.

Enfin, les habitants de Villeneuve-de-Berg disposent d'une déchetterie au sein de la commune, dans le quartier de Lansas. Elle est ouverte du lundi au samedi de 9h à 11h45. La commune dispose également de plusieurs points d'apports volontaires.

PARTIE III : INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE II : LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

III.II.3. La protection des paysages, milieux et écosystèmes

La protection des paysages :

Le PLU s'attache à prendre en compte la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

L'objectif de cette loi est notamment d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs. Les PLU doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Le PLU a pris en compte ces principes de protection et de sauvegarde des paysages et sites, notamment :

- en inscrivant en zone naturelle et dans le cadre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme des espaces boisés retenus pour leur qualité paysagère dans les zones naturelles ou agricole : arbres isolés, ripisylves... ;
- en classant en secteur N les principaux éléments naturels remarquables de la commune :
 - les boisements de la Montagne du Devois,
 - les boisements de la Montagne de Berg,
 - les vallées humides de la Claduègne, de l'Ibie et du Rounel ainsi que certains vallons perpendiculaires ;
- en inscrivant des Orientations d'Aménagement au sein des zones à urbaniser afin de créer des éléments de paysage zone verte ou zone paysagère tampons... ;
- en protégeant les zones agricoles et les exploitations agricoles, garantes du paysage identitaire de la commune ;
- en réglementant strictement les caractéristiques des nouvelles constructions notamment dans les zones AU intégrées dans l'enveloppe urbaine existante.

La protection des milieux et écosystèmes :

Afin de protéger les écosystèmes et favoriser la biodiversité, le PLU au travers de son PADD, de son zonage et de son règlement, s'attache à :

- conserver les boisements existants sur le territoire ;
- protéger les corridors verts et les corridors bleus de la commune et les intégrer dans des trames inconstructibles ;
- réglementer les rejets des eaux pluviales et des eaux usées pour une meilleure qualité de rejet dans l'environnement.

ANNEXE

Surface par zones et comparaison avec le POS

ZONES PLU	SURFACES	ZONES POS	SURFACES
UA	14.9 ha	UA	12 ha
UB	26.77 ha	UB	59 ha
UC	114.37 ha	UC	137 ha
Uac	9.9 ha	Ui	11 ha
UL	37.06 ha	NB	113 ha
Ueq	15.28 ha		
UP	3.1 ha		
TOTAL U	221.38 ha	TOTAL U	332 ha
AUo	7 ha	NA	4 ha
AUf	1.45 ha		
TOTAL AU	8.45 ha	TOTAL NA	4 ha
A	597.09 ha	NC	525 ha
Ap	8.47 ha	NCa	5 ha
As	358 ha	NCb	21 ha
TOTAL A	963.56 ha	TOTAL NC	551 ha
Np	173.87 ha	ND	1 603 ha
N	1008.6 ha		
NL	64.88 ha		
Ni	28.55 ha		
TOTAL N	1 275.9 ha	TOTAL N	1 603 ha
TOTAL	2 469 ha		

BILAN

Globalement, les superficies constructibles diminuent fortement par rapport à l'ancien document d'urbanisme. En effet, les zones constructibles ont été retravaillées et les zones transformées en des zones AU plus équilibrées à l'intérieur des enveloppes urbaines des hameaux et du bourg.

Par ailleurs, l'autre grande transformation est le passage de nombreuses terres de la zone NB ou NA vers :

- soit de la zone A qui met en avant la qualité agricole des terres et la volonté pour la commune de les conserver ;
- soit des zones N correspondant à des secteurs sensibles d'un point de vue naturel et paysager.

Les zones naturelles sont donc des secteurs bien ciblés, liés à des milieux particuliers (vallée de l'Ibie, vallon du Rounel, de la Claduègne, Montagnes de Berg et du Devois...).

Au final, on peut dire que le PLU respecte les caractéristiques de la commune et notamment ses paysages agricoles et naturels qu'il ne vient pas plus « grignoter » au contraire. Il s'agit donc d'un document durable dans ses orientations, conforme à la loi et son esprit.