

**P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE  
**Villeneuve de Berg**  
**M**ODIFICATION SIMPLIFIEE **N°2**

**NOTICE DE PRESENTATION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 09/12/2022

A Villeneuve de Berg, le .....  
Sylvie Dubois, le Maire



Bureau d'études IATE  
2 avenue Jean Monnet  
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 210256				Page : 2/23
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	11/2021	Création	Sonia FACEN	SF
1	10/2022	Approbation	Sonia FACEN	SF

## Sommaire

---

<b>Sommaire</b>	<b>3</b>
<b>1. Coordonnées du maître d'ouvrage</b>	<b>4</b>
<b>2. Présentation de l'objet de la procédure</b>	<b>5</b>
2.1. Situation du document d'urbanisme communal	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification	5
2.3. Justification de la procédure	5
<b>3. Informations relatives à la mise à disposition du dossier</b>	<b>7</b>
3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier	7
3.2. Insertion de la mise à disposition du dossier dans la procédure administrative relative à la modification simplifiée du PLU	7
<b>4. Modifications apportées au PLU</b>	<b>8</b>
4.1. Objectifs et justifications de la modification	8
4.2. Evolution du rapport de présentation	11
4.3. Modifications apportées au règlement graphique	13
4.4. Modifications apportées au règlement écrit	15
4.5. Modifications apportées aux OAP	17
<b>5. Incidences des modifications sur l'environnement</b>	<b>23</b>

## 1. Coordonnées du maître d'ouvrage

---

Commune de Villeneuve de Berg



11 rue Notre Dame  
07170 Villeneuve de Berg



04 75 94 80 09



[contact@villeneuvedeberg.fr](mailto:contact@villeneuvedeberg.fr)

représentée par



Sylvie Dubois, le Maire

## 2. Présentation de l'objet de la procédure

### 2.1. Situation du document d'urbanisme communal

La commune de Villeneuve de Berg dispose d'un Plan Local d'Urbanisme :

- Approuvé en date du 11 juillet 2016 ;
- Et adapté en date du 22 septembre 2016 (mise à jour), 17 octobre 2017 (mise à jour), 23 juillet 2018 (modification simplifiée n°1) et 30 septembre 2019 (révision allégée n°1).

### 2.2. Présentation de l'objet de la modification

La commune de Villeneuve de Berg a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Adapter la zone urbaine équipement en vue d'un futur projet et inclure des espaces d'équipements existants ;
- Adapter le règlement graphique des zones Ueq, AUo1, AUo3 et AUo4 ;
- Localiser les linéaires commerciaux à protéger en centre bourg ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- Revoir la rédaction du règlement écrit des zones UA, UP, UEqa et AUo ;
- Revoir la réaction de quatre orientations d'aménagement et de programmation.

Le dossier sera mis à la disposition du public pour assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

### 2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation relèvent donc d'une procédure de modification simplifiée du PLU.

Le règlement écrit adapté en zone UP (secteur photovoltaïque), la localisation des linéaires commerciaux en centre bourg pour interdire le changement de destination, la suppression d'emplacements réservés et l'adaptation à la marge de plusieurs orientations d'aménagement et de programmation :

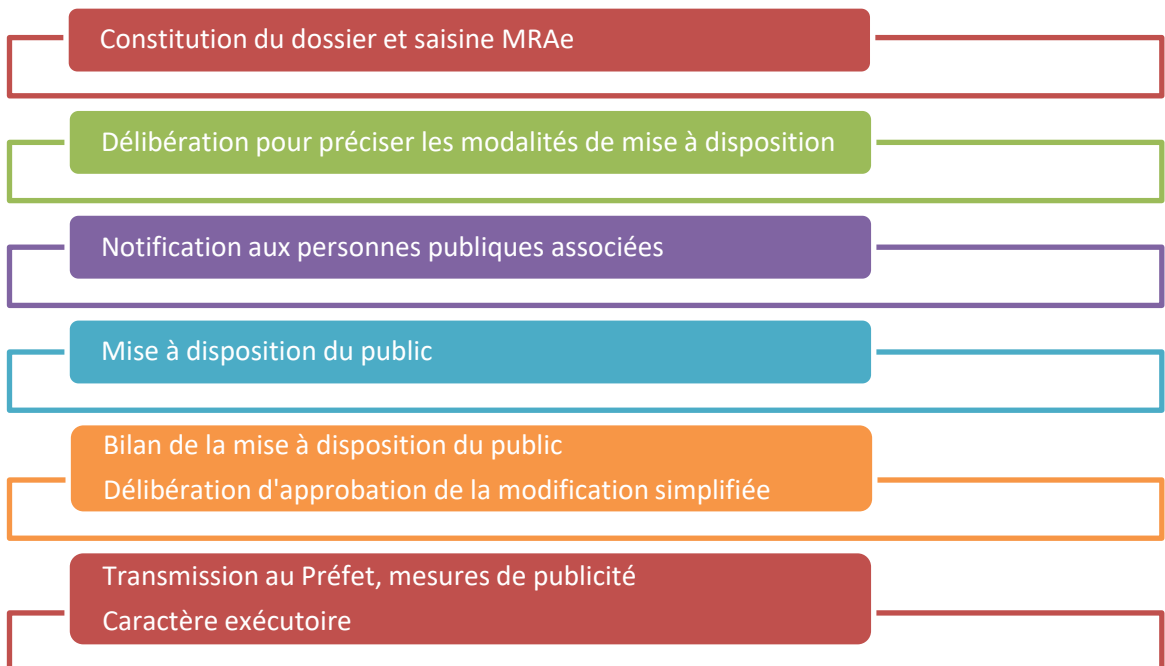
- n'augmentent pas les possibilités de construire de plus de 20% dans les zones concernées,
- ne réduisent pas les possibilités de construire,
- ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser.

### 3. Informations relatives à la mise à disposition du dossier

#### 3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier

Conformément aux dispositions de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier a fait l'objet d'une délibération de l'organe délibérant afin de fixer les modalités de la mise à disposition du dossier.

#### 3.2. Insertion de la mise à disposition du dossier dans la procédure administrative relative à la modification simplifiée du PLU



Le code de l'urbanisme ne prévoit, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée d'un PLU, aucune concertation préalable obligatoire. D'autre part, la modification simplifiée du PLU n'étant pas soumise à évaluation environnementale, une concertation préalable volontaire n'est pas non plus requise au titre du code de l'environnement. En conséquence, aucune concertation préalable n'a été conduite sur le projet.

## 4. Modifications apportées au PLU

---

### 4.1. Objectifs et justifications de la modification

La commune de Villeneuve de Berg a engagé la présente procédure de modification simplifiée en vue d'apporter un ajustement au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Adapter la zone urbaine équipement en vue d'un futur projet et inclure des espaces d'équipements existants ;
- Adapter le règlement graphique des zones Ueq, AUo1, AUo3 et AUo4 ;
- Localiser les linéaires commerciaux à protéger en centre bourg ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- Revoir la rédaction du règlement écrit des zones UA, UP, UEqa et AUo ;
- Revoir la réaction de quatre orientations d'aménagement et de programmation.

#### 4.1.1. Règlement graphique

La zone d'équipement notée Ueq est agrandie sur la parcelle AB256 notée en zone UC. Cette adaptation de zonage permet d'anticiper un futur équipement. Ce terrain est limitrophe au stade de football, endroit stratégique pouvant permettre la création d'un complexe sportif ou un équipement public.

La zone AUo1 ne bénéficie plus des emplacements réservés, les parcelles 936 et 6 ne sont plus incluses en zone AUo1, elles sont notées respectivement en zones UB et UA1.

La zone d'équipement au niveau de Combettes est agrandie pour inclure en totalité la parcelle AK455 (city stade) et pour partie la parcelle AK389 qui sont utilisées d'ores et déjà par des équipements qui seront maintenus en lieu et place.

La zone AUo3 « chemin Saint Jean » déjà bâtie est notée en zone urbaine de type UC pour les parcelles AB350, AB214 et AB217.

Le règlement graphique fait apparaître le linéaire des commerces en centre bourg qu'il est souhaité de préserver en interdisant le changement de destination. La commune de Villeneuve de Berg est engagée dans le programme petite ville de demain dont l'objectif principal est la revitalisation du centre bourg. Ce programme s'appuie sur le travail mené durant les « Ateliers du Territoire », et dont un des axes de travail a permis d'identifier le besoin de préserver le linéaire commercial le long des rues reliant la place de l'obélisque à la place Olivier de Serres. Cela concerne les rues : rue Notre Dame, rue nationale, rue fort, rue faubourg Saint Jean jusqu'au croisement de la rue de la montée, avenue Jacques Dupré entre la place de la barricade et la place de l'obélisque, place couverte, rue Auguste Ressayre, place de l'église, place de l'horloge, place de l'esplanade, places Olivier de Serres, rue toutes aures entre la rue Notre Dame et la rue Albert Grimaud, soit environ 610 mètres.



Parmi les constats qui motivent l'engagement d'une démarche de revitalisation, le déclin du commerce en centre-bourg de Villeneuve de Berg figure au premier rang des préoccupations. Cette tendance à la déprise est d'abord la conséquence de plusieurs phénomènes structurels et/ou supra-territoriaux qui viennent directement interroger le positionnement de l'offre commerciale du centre-bourg et invitent à accompagner sa modernisation et son renouvellement. Par ailleurs, cette tendance a aussi une composante locale, liée au phénomène d'étalement urbain qui s'est enclenché depuis les années 90 et s'avère particulièrement prégnant au quartier Lansas ces dernières années.

Par la mise en place du linéaire commercial dans le PLU et pour permettre une intervention proactive de la collectivité sur le tissu commercial ainsi sanctuarisé, la commune envisage d'instaurer un périmètre de sauvegarde conforme aux dispositions de l'article L214-1 et suivants du code de l'urbanisme. Celui-ci doit permettre à la commune d'exercer un droit de préemption sur les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commerciaux. L'objectif est d'enrichir la palette d'outils mobilisables et d'être en mesure, lorsque c'est nécessaire, de peser sur les cessions qui pourraient pénaliser la dynamique de revitalisation commerciale et pour préserver la diversité du tissu commercial de proximité.

Les emplacements réservés n°5, 6, 15, 17, 18 et 20 sont supprimés : ils n'apparaissent plus sur les plans de règlement graphique. Ils sont obsolètes et ne sont plus souhaités par la commune.

#### 4.1.2. Règlement écrit

Le règlement de la zone UA1 est complété pour intégrer la volonté de maintenir les commerces en rez-de-chaussée des immeubles.

Le règlement du sous-secteur UEqa est adapté à l'article 2 afin de permettre l'implantation de tout type d'équipement public.

Le règlement écrit de la zone UP est revu pour autoriser, dans cette friche amiantée, les panneaux photovoltaïques au sol en plus de ceux déjà autorisés en toiture.

Le règlement écrit de la zone AUo est revu au niveau du chapeau de zone pour préciser les attendus de chaque zone AUo et de l'article 2 afin de permettre l'urbanisation y compris en cas d'assainissement autonome et conformément à l'aptitude des sols étudiés lors de la réalisation du PLU. L'article 12 est adapté pour le secteur AUo1 afin de conduire à la production de logements qui encadre plus strictement le stationnement et favorise la mutualisation des espaces de parking.

#### 4.1.3. OAP

Le PLU de la commune de Villeneuve de Berg a retenu 6 secteurs qui bénéficient l'OAP. Le PLU affiche un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en 2 phases :

- Phase 1 : les OAP peuvent être réalisées de suite. 4 secteurs sont notés en phase 1 : Chemin Neuf, Chemin Saint-Jean, Salarmant Nord et Combettes. Le secteur Salarmant Nord est d'ores et déjà réalisé.
- Phase 2 : les OAP seront mises en œuvre lorsque les précédentes OAP seront réalisées. 2 secteurs sont concernés : Gascon et Saint-Jean.

L'échéancier retenu tient compte de la faisabilité des secteurs concernés, notamment la disponibilité foncière.

Situé en cœur de bourg et à proximité d'équipements publics structurants, le foncier ciblé par l'OAP dite "secteur du Chemin Neuf" doit permettre l'accueil d'un programme résidentiel qui participera au renforcement démographique du centre-bourg. En 2021, ce secteur a fait l'objet de travaux prospectifs dans le cadre de la démarche Ateliers des territoires. Ces travaux ont permis de positionner ce secteur comme priorité d'aménagement dans le cadre du programme Petites villes de demain. Cette priorité sera prochainement traduite dans l'opération de Revitalisation Territoriale (ORT) qui sera rapidement mise en œuvre sur la commune. L'objectif de la modification de l'OAP est de formaliser les orientations qualitatives souhaitées pour le secteur, il s'agit de privilégier des formes d'habitat de type intermédiaire composées en cohérence avec le front bâti existant et de favoriser le déploiement d'espaces communs (espaces végétalisés, parkings, traitement des eaux pluviales). La priorité est donnée à l'innovation et aux solutions les plus vertueuses sur le plan environnemental.

L'orientation d'aménagement et de programmation « chemin neuf » est adaptée pour assurer la même production de logements sur l'espace disponible, soit 10 à 12 logements de type intermédiaire. L'espace de stationnement collectif est supprimé au profit d'une poche de stationnement pour les résidents. Un accès unique permettra la desserte de ce quartier qui envisage la production de logements de ville de type écoconstruction avec espace extérieur et place de stationnement pour chaque logement. La localisation de l'espace de stationnement tient compte de la topographie du secteur et de la construction existante située en bordure du chemin neuf : l'aire de stationnement est facile d'accès, sécurisée par rapport à la voie et limitrophe de la construction existante riveraine ; elle sera par ailleurs végétalisée et perméable aux eaux de ruissellement. Pour compléter le règlement écrit qui impose que les faitages principaux soient parallèles aux courbes de niveaux, il est noté dans le schéma de l'OAP un principe de sens de faitage pour les constructions à venir. Les autres orientations sont maintenues : aménagement paysager, bassin d'infiltration des eaux pluviales.

L'orientation d'aménagement et de programmation « chemin Saint Jean » est adaptée pour assurer une production similaire de logements de type intermédiaire dans l'espace Nord et individuel dans l'espace Sud.

Le secteur Nord affiche désormais un espace de retournement et propose un sens au faitage des futures constructions afin de respecter une insertion réussie par rapport au relief, le reste est inchangé.

Le secteur Sud est revu :

- la partie Est est bâtie et sortie de l'OAP,
- la partie Ouest est revue pour préciser la desserte du quartier avec aire de retournement. Le chemin de desserte au Sud du secteur est noté pour un usage piéton au-delà de la desserte des constructions existantes.

L'orientation d'aménagement et de programmation « Rosettes » est supprimée. Le secteur noté initialement en zone UC est désormais en zone Ueq qui est une zone à vocation d'équipement et non plus d'habitat. Ce secteur est limitrophe au stade de football, endroit stratégique pouvant permettre la création d'un complexe sportif ou un équipement public.

L'orientation d'aménagement et de programmation « Combettes » est adaptée pour phaser la constructibilité de ce secteur. Il s'agit de prévoir 3 phases de réalisation : la première phase est envisagée au Sud de l'opération (notée A), la seconde au Nord de l'opération (notée B) et la phase C (axe vert et parc de la Pinède) qui inclue tous les équipements existants.

La commune de Villeneuve de Berg est engagée dans le programme petites villes de demain (PVD) qui a pour objectif la redynamisation du centre bourg. Dans ce cadre le linéaire commercial de la rue centrale est à préserver et l'espace des Combettes aura une vocation de stationnement, étant situé à proximité de la rue centrale, et assurera le développement d'une zone d'accueil de service et d'activité tertiaire.

Le pôle « mairie supermarché » est revu dans sa vocation afin de permettre l'accueil de services mais aussi d'activités tertiaires.

## 4.2. Evolution du rapport de présentation

### 4.2.1. Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est mise à jour. Seuls sont notés ci-dessous les emplacements réservés qui évoluent.

#### a) Emplacements réservés avant modification

Numéro	Libellé	Surface (en m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
5	Création de nouvelle voirie	3205	Commune
6	Création de stationnements et réaménagement de carrefour	866	Commune
15	Création de stationnement	2800	Commune
17	Création de voirie et stationnement	729	Commune
18	Création de voirie	848	Commune
20	Création d'une place publique	2200	Commune

En application des dispositions des articles L151-41 et R151-38, R151-43, R151-48 et R151-50 du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique sont délimités les emplacements réservés. Pour le territoire de Villeneuve de Berg, il s'agit de permettre à la collectivité de réaliser des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général selon la répartition suivante :

#### b) Emplacements réservés après modification

Les emplacements réservés 5, 6, 15, 17, 18 et 20 sont supprimés.

## 4.2.2. Tableau des superficies

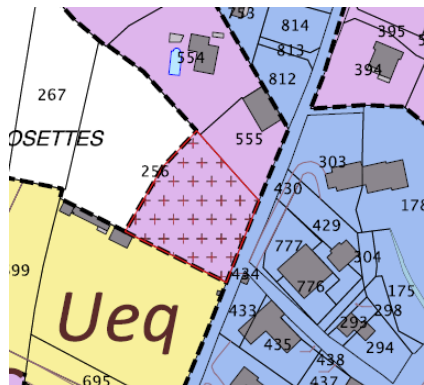
La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

Le tableau des superficies des zones est modifié ; il constitue une pièce du dossier de la modification.

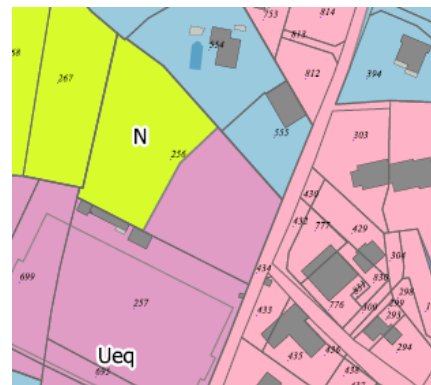
Le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie officielle du ban communal est lié à la numérisation du plan de règlement graphique sur le Système d'Information Géographique.

Dénomination des zones	PLU approuvé Surface en ha	PLU Modification 2 Surface en ha	Evolution des surfaces
<b>ZONES URBAINES</b>			
UA1	12,77	12,81	+0,04
UA2	2,20	2,20	/
UB	26,85	26,88	+0,03
UC	116,24	116,39	+0,15
Ueq	15,01	15,92	+0,91
Ueqa	0,72	0,72	/
Uac	9,88	9,88	/
UL	36,68	36,68	/
UP	3,14	3,14	/
<b>Total</b>	<b>223,50</b>	<b>224,74</b>	<b>+1,12</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>			
AUo	6,65	5,53	-1,12
AUf	1,50	1,50	/
<b>Total</b>	<b>8,15</b>	<b>6,91</b>	<b>-1,12</b>
<b>ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>			
A	630,35	630,35	/
As	357,25	357,25	/
Ap	8,18	8,18	/
N	1009,30	1009,30	/
Np	169,73	169,73	/
NL	64,12	64,12	/
Ni	28,29	28,29	/
<b>Total</b>	<b>2267,23</b>	<b>2267,23</b>	<b>/</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2498,87</b>	<b>2498,87</b>	<b>/</b>

### 4.3. Modifications apportées au règlement graphique

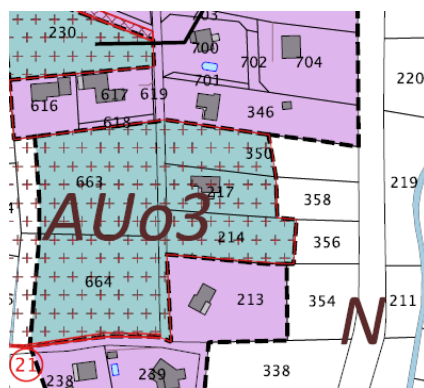


Zone UC (parcelle 256) lieu-dit Rosettes

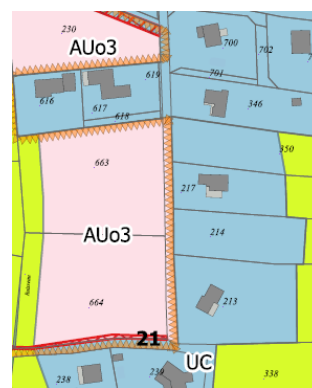


Zone Ueq (parcelle 256) lieu-dit Rosettes

La zone d'équipement notée Ueq est agrandie sur la parcelle AB256 notée en zone UC. Cette adaptation de zonage permet d'anticiper un futur équipement. Ce terrain est limitrophe au stade de football, endroit stratégique pouvant permettre la création d'un complexe sportif ou un équipement public.

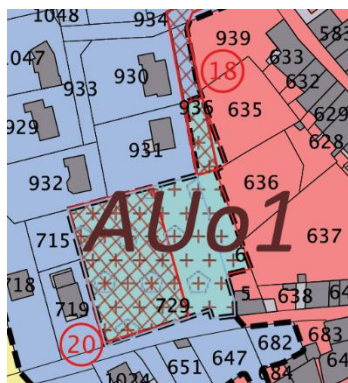


Zone AUo3 (parcelles 214, 217 et 350) chemin de Saint-Jean

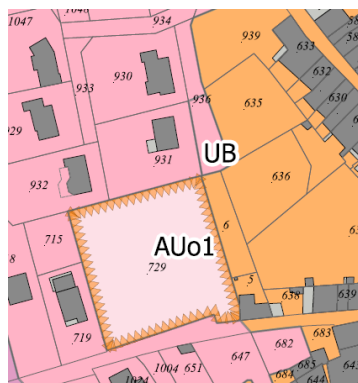


Zone UC (parcelles 214, 217 et 350) chemin de Saint-Jean

La zone AUo3 « chemin Saint Jean » déjà bâtie est notée en zone urbaine de type UC pour les parcelles AB350, AB214 et AB217.

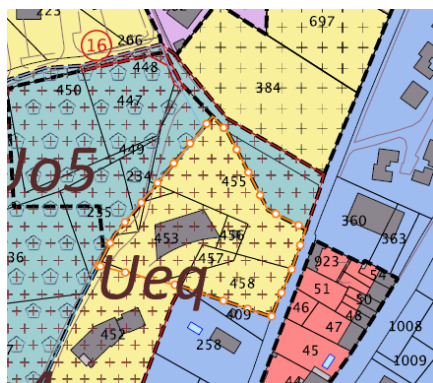


*Zone AUo1 (parcelle 936) rue du jardin public*

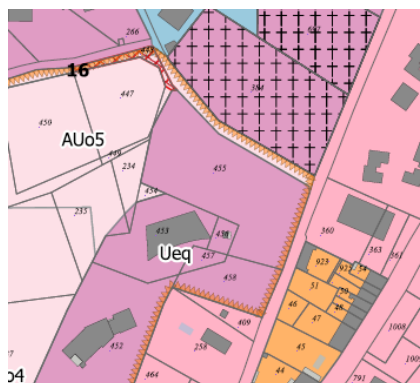


*Zone UB (parcelle 936) rue du jardin public*

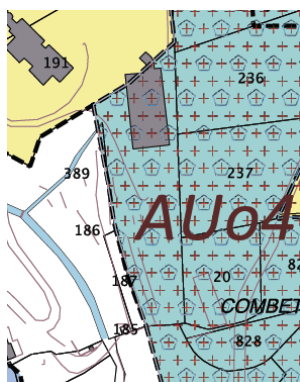
La zone AUo1 ne bénéficie plus des emplacements réservés, les parcelles 936 et 6 ne sont plus incluses en zone AUo1, elles sont notées respectivement en zones UB et UA1.



*Zone AUo5 (parcelle 455) lieu-dit Combettes*



*Zone Ueq (parcelle 455) lieu-dit Combettes*

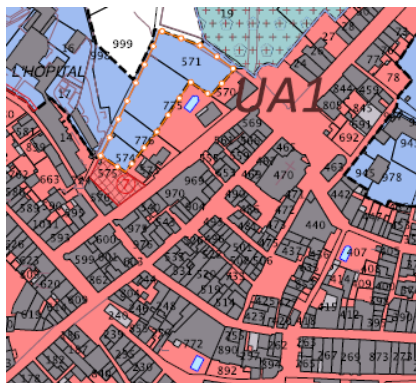


*Zone AUo4 (parcelle 389) lieu-dit Combettes*

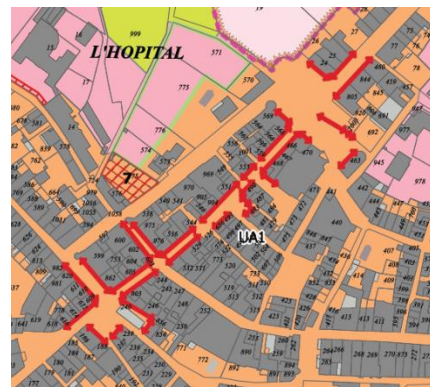


*Zone Ueq (parcelle 389) lieu-dit Combettes*

La zone d'équipement au niveau de Combettes est agrandie pour inclure en totalité la parcelle AK455 (city stade) et pour partie la parcelle AK389 qui sont utilisées d'ores et déjà par des équipements qui seront maintenus en lieu et place.



*Zone UA1 centre bourg*



*Zone UA1 centre bourg et linéaire de commerces à préserver au titre de l'article R151-37*

Le règlement graphique fait apparaître le linéaire des commerces en centre bourg qu'il est souhaité de préserver au titre de l'article R151-37 en interdisant le changement de destination pour assurer la diversité commerciale. La commune de Villeneuve de Berg est engagée dans le programme petite ville de demain dont l'objectif principal est la revitalisation du centre bourg. Ce programme s'appuie sur le travail mené durant les « Ateliers du Territoire », et dont un des axes de travail a permis d'identifier le besoin de préserver le linéaire commercial le long des rues reliant la place de l'obélisque à la place Olivier de Serres. Cela concerne les rues : rue Notre Dame, rue nationale, rue fort, rue faubourg Saint Jean jusqu'au croisement de la rue de la montée, avenue Jacques Dupré entre la place de la barricade et la place de l'obélisque, place couverte, rue Auguste Ressayre, place de l'église, place de l'horloge, place de l'esplanade, places Olivier de Serres, rue toutes aures entre la rue Notre Dame et la rue Albert Grimaud, soit environ 610 mètres.

#### 4.4. Modifications apportées au règlement écrit

Le règlement des zones UA1, UEqa, UP, AUo1 et AUo3 est adaptée au niveau des articles suivants. Les prescriptions qui ne font l'objet d'aucune adaptation ne sont pas formulées ci-dessous y compris pour les articles qui imposent d'ores et déjà des prescriptions. Seules les phrases adaptées et les phrases supplémentaires sont exposées ci-dessous.

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p><b>Article UA 2</b></p>	<p><b>Article UA 2</b></p> <p>Le long des rues identifiées au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdite vers une destination d'habitation.</p>

<p><b>Chapeau de zone UEqa</b></p> <p>Le secteur comprend un sous-secteur UEqa destiné à accueillir les équipements ou installations nécessaires aux activités du centre d'intervention et de secours du SDIS</p>	<p><b>Chapeau de zone UEqa</b></p> <p>Le secteur comprend un sous-secteur UEqa où les caractéristiques d'accès, d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement sont spécifiques à ce sous-secteur</p>
<p><b>Chapeau de zone Up</b></p> <p>La zone Up correspond au secteur des anciens poulaillers de Plan de Buns où seule une activité d'entrepôts liés à la réalisation de projets photovoltaïques pourrait être entreprise.</p>	<p><b>Chapeau de zone Up</b></p> <p>La zone Up correspond au secteur des anciens poulaillers de Plan de Buns où seule une activité liée à la réalisation de projets photovoltaïques pourrait être entreprise.</p>
<p><b>Article Up 2</b></p>	<p><b>Article Up 2</b></p> <p>Les ouvrages techniques et installations liées à une activité de production d'électricité à partir de l'énergie solaire sous condition de dépollution préalable du tènement.</p>
<p><b>Chapeau de zone AUo</b></p> <p>Les zones AUo comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une zone AUo1 sur le secteur du Chemin Neuf lié à la réalisation d'une opération d'habitat groupé et de stationnements collectifs ;</li> <li>- une zone AUo2 sur le secteur du faubourg Saint-Jean pour permettre une opération d'aménagement de logements groupés destinés à du logement social ;</li> <li>- une zone AUo3 sur le secteur du Quartier Saint-Jean pour permettre une opération d'habitat groupé ;</li> <li>- une zone AUo4 sur le secteur des Combettes liée à la réalisation de l'aménagement d'un quartier comprenant une mixité sociale et fonctionnelle ;</li> <li>- une zone AUo5 sur le secteur des Combettes liée à la réalisation d'une opération d'ensemble d'un quartier comprenant une mixité sociale et fonctionnelle</li> </ul>	<p><b>Chapeau de zone AUo</b></p> <p>Les zones AUo comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une zone AUo1 sur le secteur du Chemin Neuf lié à la réalisation d'une opération d'habitat ;</li> <li>- une zone AUo2 sur le secteur du faubourg Saint-Jean pour permettre une opération d'aménagement de logements groupés destinés à du logement social ;</li> <li>- une zone AUo3 sur le secteur du Quartier Saint-Jean pour permettre une opération d'habitat ;</li> <li>- une zone AUo4 sur le secteur des Combettes liée à la réalisation d'un quartier comprenant une mixité sociale et fonctionnelle de type habitat, commerce, service et stationnement ;</li> <li>- une zone AUo5 sur le secteur des Combettes liée à la réalisation d'un quartier d'habitat.</li> </ul>
<p><b>Article AUo 2</b></p> <p><b>En zone AUo3</b></p> <p>Les constructions pourront se réaliser que sous réserve de la réalisation de deux opérations d'aménagement d'ensemble, une sur la partie Nord et une sur la partie Sud et l'arrivée de l'assainissement collectif</p>	<p><b>Article AUo 2</b></p> <p><b>En zone AUo3</b></p> <p>Les constructions sont réalisées sous réserve de la mise en œuvre de deux opérations d'aménagement d'ensemble, une sur la partie Nord et une sur la partie Sud.</p>



<p><b>Article AUo 12</b></p> <p><b><u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u></b></p> <p><u>Dans les zones AUo1, AUo2 et AUo3 :</u></p> <p>2 emplacements par logement y compris garage pour les nouvelles constructions individuelles ;</p> <p>2 emplacements par logement hors garage + 1 place visiteur pour 2 logements dans les opérations groupées d'habitat intermédiaire et collectif ;</p> <p>1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cas d'extension.</p>	<p><b>Article AUo 12</b></p> <p><b><u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u></b></p> <p><u>Dans la zone AUo1</u></p> <p>2 emplacements y compris garage + 0,5 place visiteur par logement</p> <p><u>Dans les zones AUo2 et AUo3 :</u></p> <p>2 emplacements par logement y compris garage pour les nouvelles constructions individuelles ;</p> <p>2 emplacements par logement hors garage + 1 place visiteur pour 2 logements dans les opérations groupées d'habitat intermédiaire et collectif ;</p> <p>1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cas d'extension.</p>
---	--

## 4.5. Modifications apportées aux OAP

### 4.5.1. Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme propose que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Le PLU de la commune de Villeneuve de Berg a retenu 6 secteurs qui bénéficient l'OAP.



Les orientations d'aménagement du territoire de Villeneuve-de-Berg seront mises en œuvre selon l'échéancier suivant :

- Phase 1 : les OAP peuvent être réalisées de suite. Sont concernés les secteurs suivants :
  - Chemin Neuf,
  - Chemin Saint-Jean,
  - Salarmant nord,
  - Combettes.
- Phase 2 : les OAP seront mises en œuvre lorsque les précédentes OAP seront réalisées. Sont concernés les secteurs suivants :
  - Gascon,
  - Saint-Jean.

### 4.5.2. Secteur Chemin neuf

L'OAP du Chemin Neuf est adaptée de la manière suivante :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Il s'agit d'un secteur proche du centre-ville qui doit servir à renforcer l'attractivité résidentielle du centre.	Il s'agit d'un secteur proche du centre-ville qui doit servir à renforcer l'attractivité résidentielle du centre, avec une volonté de recevoir des familles ayant maison et jardin. Le programme a une vocation innovante et vertueuse pour l'environnement, intégrant la mixité sociale.
Favoriser une continuité bâtie de l'îlot vers le nord en réalisant un programme de logements en bande de typologie maisons de centre-bourg de R+2 maximum, sans stationnement intégré. Une bande privée à l'avant des constructions pourra être prévue.	Assurer une densité urbaine en réalisant un programme de logements de typologie maisons de ville (logement intermédiaire) sur 2 niveaux (R+1 maximum) avec stationnement en poche. Une bande privée à l'avant des constructions peut être envisagée. Le sens du faitage principal respecte les courbes de niveau.
Le stationnement devra être mutualisé sur une place publique à créer en avant les constructions. Cette place publique devra être plantée et comportera sur ses contours, aux limites avec les parcelles construites existantes, des haies qui permettent de faire une transition avec les constructions avoisinantes. Les stationnements devront correspondre à au moins 40 places dans la version haute du nombre de logement (15) et 30 dans la version basse (10)	Les parcelles bâties comportent en limite avec les parcelles construites existants une haie de transition. L'aire de stationnement est végétalisée et perméable aux eaux de ruissellement.
Le traitement du pluvial devra être intégré sur la place soit par un système de noues, soit par la réalisation d'un bassin de rétention ou d'une chaussée de rétention	Le traitement des eaux pluviales doit être intégré soit par un système de noues, soit par la réalisation d'un bassin de rétention ou d'une chaussée de rétention au niveau de l'espace de stationnement.

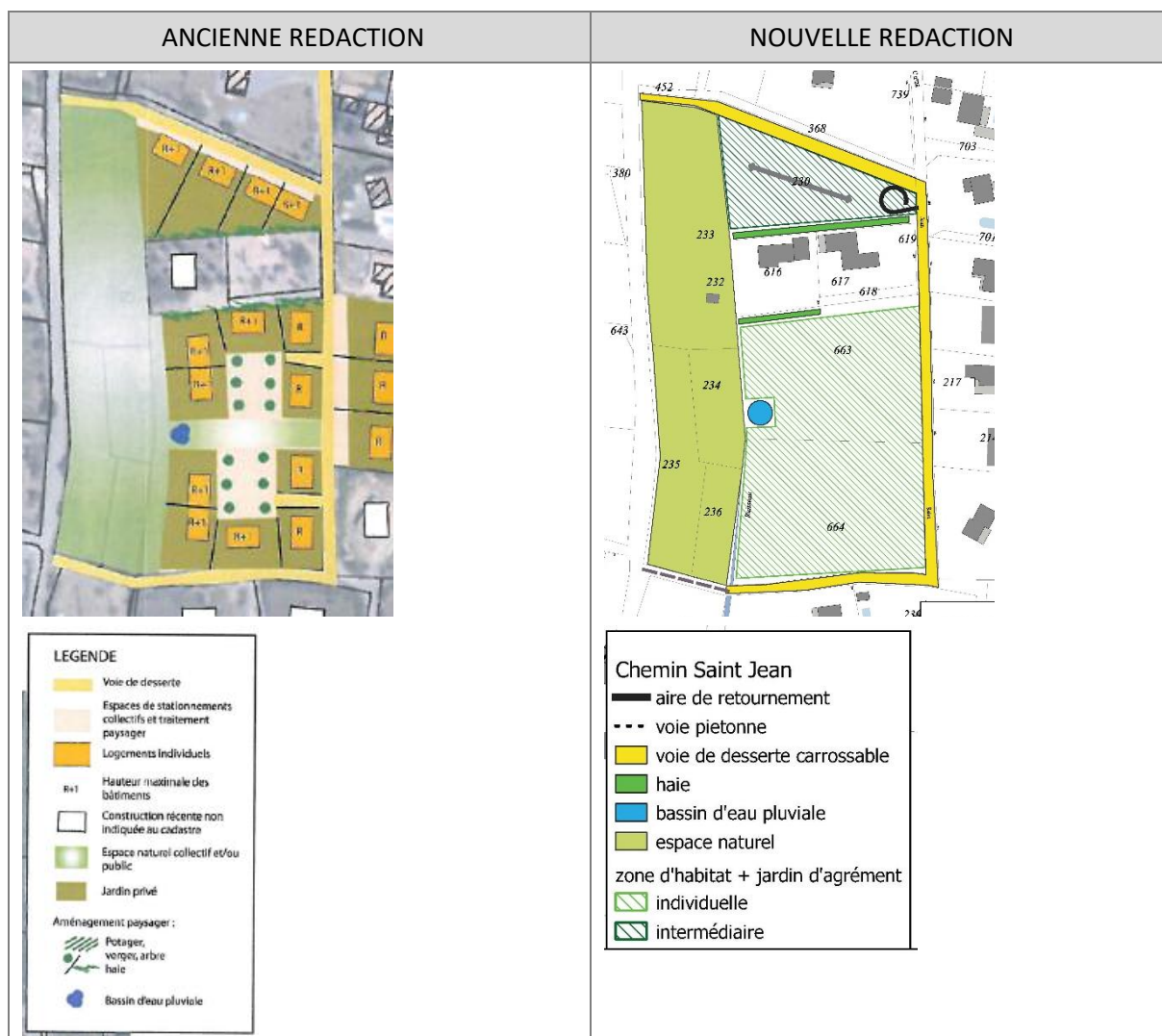
ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
 <div data-bbox="316 786 609 1162"> <p><b>LEGENDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Voie de desserte</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f9cb9c; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Espaces de stationnements collectifs et traitement paysager</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Maisons de ville en bande</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Hauteur maximale des bâtiments R+2</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #a1887f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Jardin privé</li> <li><b>Aménagement paysager :</b></li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #4caf50 2px, #4caf50 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Potager, verger, arbre</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, #4caf50 2px, #4caf50 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> haie</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #42a5f5; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Bassin d'infiltration d'eau pluviale</li> </ul> </div>	 <div data-bbox="922 792 1345 1088"> <p><b>Chemin neuf</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> acces + aire de retourent</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid red; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> voie de desserte carrossable</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #a1887f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Stationnement végétalisé perméable</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #4caf50 2px, #4caf50 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zone d'habitat intermédiaire + jardin</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4caf50; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> haie</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #42a5f5; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Bassin d'eau pluviale</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> sens du faitage</li> </ul> </div>

### 4.5.3. Secteur Chemin Saint Jean

L'OAP du Chemin Saint Jean est adaptée de la manière suivante :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>Il s'agit d'un secteur plus éloigné du centre-ville, à destination d'habitat sous une forme pavillonnaire dense. Il est conditionné par l'arrivée de l'assainissement collectif et la réalisation de 2 Opérations d'Aménagement d'ensemble, une sur la parcelle 230 au nord et une autre sur les parcelles de la partie sud.</p>	<p>Il s'agit d'un secteur plus éloigné du centre-ville, à destination d'habitat sous une forme pavillonnaire dense. Il est conditionné à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, une sur le secteur Nord et une autre qui peut être phasée sur le secteur Sud.</p>
<p>Récréer un maillage sur le secteur en ouvrant une voie sur la partie au nord et en élargissant la voie existante au cadastre sur la partie sud.</p>	<p>Récréer un maillage sur le secteur en ouvrant une voie sur la partie au Nord et en maintenant la voie existante à l'Est et au Sud du projet. Une partie de la voie située au Sud aura uniquement un usage piéton dans le secteur non bâti.</p>

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>Sur le secteur nord, sont prévus 4 à 5 logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- intégrer les constructions sur la partie haute de la parcelle, avec éventuellement des mitoyennetés ;</li> <li>- prévoir une implantation en léger recul de la voie afin de permettre le traitement paysager des espaces avant et le stationnement des véhicules ;</li> <li>- se limiter à des hauteurs de type R+1 afin de ne pas impacter le paysage.</li> </ul>	<p>Sur le secteur Nord, sont prévus 3 à 4 logements de type intermédiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- intégrer les constructions sur la partie haute de la parcelle ;</li> <li>- prévoir une implantation en léger recul de la voie afin de permettre le traitement paysager des espaces avant et le stationnement des véhicules ;</li> <li>- se limiter à des hauteurs de type R+1 afin de ne pas impacter le paysage,</li> <li>- assurer le faitage principal parallèle aux courbes de niveau.</li> </ul>
<p>Sur le secteur Sud, sont prévus 12 à 15 logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la partie Est du site devra conduire à la réalisation de 3 à 4 constructions sous la forme de maisons individuelles de hauteur limitée à un niveau afin d'en limiter l'impact et implantées sur la partie ouest du tènement ;</li> <li>- la partie Ouest devra se réaliser autour d'une pénétrante verte qui doit rejoindre le secteur naturel. Autour de celle-ci s'organiseront deux places avec deux accès permettant de stationner mais qui devront également être plantées. Les constructions pourront s'organiser sur la base de maisons individuelles en R ou R+1 en fonction de l'éloignement du coteau. Les eaux pluviales devront pouvoir être rejetées dans le secteur naturel à l'ouest par le biais de noues. Les constructions les plus à l'ouest devront se présenter sous la forme de logements groupés, mitoyens. Globalement les parcelles seront de taille plus modeste sur ce secteur ouest.</li> </ul>	<p>Sur le secteur Sud, sont prévus 10 logements de type individuel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la partie à l'Ouest de la voie existante s'organise autour de la voie existante avec accès directe sur cette voie. Le stationnement est privatif. Les constructions sont de type individuel ou en bande de type R ou R+1 en fonction de l'éloignement du coteau. Les eaux pluviales sont rejetées dans le secteur naturel à l'Ouest par le biais de noues. Le chemin situé au Sud est motorisé uniquement le long des parcelles déjà bâties, il est prolongé par une voie piétonne qui rejoint la voie Saint Jean.</li> </ul>

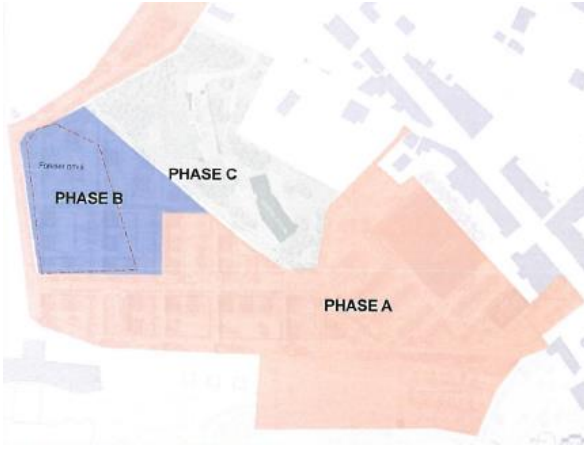
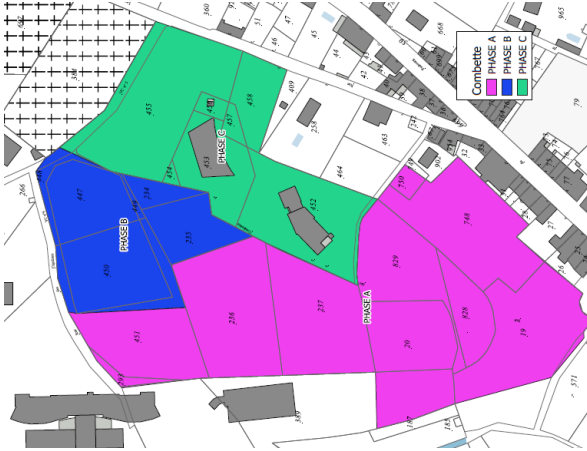


#### 4.5.4. Secteur Rosettes

L'OAP du secteur Rosettes est supprimée dans sa globalité.

#### 4.5.5. Secteur Combettes

L'OAP du secteur Combettes est adaptée de la manière suivante :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>Il s'agit du secteur d'extension du centre-ville qui doit permettre de retrouver un nouveau souffle au centre de Villeneuve-de-Berg et de compléter l'offre commerciale et de logements. Un équipement public majeur doit aussi servir de transition. Sur ce secteur, environ 100 logements sont prévus au total.</p>	<p>Il s'agit du secteur d'extension du centre-ville qui doit permettre de retrouver un nouveau souffle au centre de Villeneuve-de-Berg et de compléter l'offre commerciale, de services et de logements. Un équipement public majeur doit aussi servir de transition. Sur ce secteur, environ 100 logements sont prévus au total.</p>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>3 unités d'intervention peuvent fonctionner de manière indépendante</b></li> <li>• <b>Une phase A</b> pouvant être réalisé progressivement sur foncier communal, sous forme de plusieurs tranches d'opérations : réalisation des infrastructures, des équipements publics et cessions de droits à construire sur les îlots commercialisables.</li> <li>• <b>Une phase B</b> qui intègre une part de foncier privé et une part de foncier public, devant être réalisée en une seule tranche (si réalisée isolément), sous forme d'une opération d'ensemble (éventuellement couplée à la phase A)</li> <li>• <b>Une phase C</b> qui peut être réalisé indépendamment sur foncier communal et qui consiste à aménager l'axe vert et intégrer le Parc de la Pinède au projet d'ensemble</li> </ul>	<p>Le projet est décomposé en 3 secteurs qui peuvent fonctionner de manière indépendante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur A : possibilité de réaliser plusieurs tranches,</li> <li>- Secteur B : opération d'aménagement d'ensemble obligatoire,</li> <li>- Secteur C : aménagement d'un axe vert autour du parc de la pinède.</li> </ul>

Les schémas de l'OAP Combette sont adaptés afin de supprimer les termes faisant référence au centre commercial ou au supermarché ; ces termes sont remplacés par service et activité tertiaires ou bâtiment selon les schémas.

## 5. Incidences des modifications sur l'environnement

---

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement :

- les espaces agricoles et naturels sont préservés : seules certaines zones U et AU sont adaptées pour intégrer les constructions réalisées et prévoir d'autres types de construction. Leurs localisations n'affectent pas d'espaces agricoles ou naturels,
- les paysages sont également préservés : il s'agit de revoir 2 OAP pour leur organisation interne sans changer leur vocation initiale. Une OAP est supprimée car elle n'est plus en zone urbaine de type habitat. L'OAP Combette permet l'implantation de services dans des bâtiments qui s'intégreront facilement dans l'environnement urbain existant,
- les eaux usées produites rejoindront la station d'épuration en capacité à recevoir ces projets,
- les eaux pluviales sont séparées des eaux usées, leur collecte est organisée dans les OAP de la même manière qu'initialement, excepté dans le secteur « chemin Saint Jean » qui restent dans un zonage d'assainissement non collectif,
- la création de logements et le trafic de véhicules associés sont inchangés et ne seront pas de nature à influencer la qualité de l'air de la commune.