

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
BERG ET COIRON**
33 grand rue - Hôtel Malmazet
07170 VILLENEUVE DE BERG

Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire

Délibération N°2025-90

Nombre de conseillers :

en exercice : 32
présents : 21
votants : 29

Vote :

pour : 29
contre : 0
abstention : 0

Le 25 septembre 2025 à 18h00, le conseil communautaire, dûment convoqué le 19 septembre 2025 par Monsieur Driss NAJI, Président de la communauté de communes, s'est réuni en séance publique à la salle du caveau de Montfleury à Mirabel sous la présidence de Monsieur Driss NAJI, Président.

Etaient présents : Joël ARSAC, Agnès CARTIER DUDAL, Pierre-Henri CHANAL, Sabine COMBAZ, Jean-Luc COUVERT, Joël CROS, Mickaël CROS, Jean-François CROZIER, Sylvie DUBOIS, Joseph FALLOT, Marie FARGIER, Michelle GILLY, Guillaume JOUVE, Jacques LADREY, Dominique LAVILLE, Didier LOYRION, Fanny MALIS, Gilbert MARCON, Didier MEHL, Driss NAJI, Patrick ROTGER.

Pouvoirs : de Yann BILANCETTI à Driss NAJI, de Stéphane CHAUSSE à Marie FARGIER, d'Isabelle CROS à Sylvie DUBOIS, de Roxane DUSSOL à Joël ARSAC, de Chantal GORIAINOFF à Dominique LAVILLE, d'Antoine LAINE à Guillaume JOUVE, de Xavier TARDIEU à Joseph FALLOT, de Benoît VIDAL à Agnès CARTIER DUDAL.

Excusés : Claude MONCOMBLE, Florian MORGE, Karine TAULEMESSE.

Absents : ...

Gilbert MARCON est élu secrétaire de séance.

Objet : Bilan de la concertation et approbation de la modification simplifiée n°4 du PLU de Villeneuve-de-Berg

Le Président rappelle que le Conseil municipal de Villeneuve-de-Berg a prescrit la modification simplifiée n°4 du PLU de la commune par délibération en date du 26 avril 2024.

Cette évolution du document consiste à modifier les points suivants du règlement écrit :

- L'article UC6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- L'article UC11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, notamment les prescriptions concernant les menuiseries,
- Les articles UB11 et UC11 relatifs à l'aspect extérieur des constructions, notamment les prescriptions concernant les clôtures,
- Les articles UB11, UC11, AUo11, N11, A11 relatifs à l'aspect extérieur des constructions, notamment les prescriptions concernant l'implantation des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture,
- Les articles UB2, UC2, AUo2 relatifs aux occupations et utilisations soumises à des conditions particulières,

Il appartient aujourd'hui à la communauté, devenue compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 17 juillet 2024, de poursuivre et finaliser la procédure. Dans ce cadre, le projet de modification simplifiée a été notifié aux personnes publiques associées. Le conseil communautaire a parallèlement délibéré en date du 22 mai 2025 pour :

- Confirmer, au regard de l'avis de l'autorité environnementale, que l'objet de la modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme de Villeneuve-de-Berg n'est pas susceptible d'affecter de manière significative l'environnement ;
- Confirmer la décision de ne pas soumettre la modification simplifiée n°4 de la commune de Villeneuve-de-Berg à évaluation environnementale ;
- Définir les modalités de mise à disposition du dossier au public qui s'est déroulée du 9 juin au 11 juillet 2025.

Sur l'ensemble des personnes publiques associées consultées, 6 ont émis des remarques. Par ailleurs, aucune observation n'a été faite dans les registres et/ou par courrier au cours de la mise à disposition du dossier au public.

* * *

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants et les articles L153-45 à L153-48 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Villeneuve-de-Berg en date du 26 avril 2024 prescrivant la modification simplifiée n°4 de son PLU ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 22 mai 2025 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°4 du PLU de Villeneuve-de-Berg ;

Vu la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°4 du PLU en mairie de Villeneuve-de-Berg et à la CCBC du 9 juin 2025 au 11 juillet 2025 inclus ;

Considérant les remarques faites lors de la notification aux personnes publiques associées et lors de la mise à disposition du public, à savoir :

Remarques faites par les personnes publiques associées :

Sur l'ensemble des services consultés, 6 organismes ont fait un retour écrit, à savoir :

- L'institut national de l'origine et de la qualité, par courrier en date du 5 mars 2025, indique qu'il n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

- L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Ardèche, par courrier en date du 17 avril 2025, indique que :

Les modifications de l'article UB11 - Aspect extérieur / clôtures entrent en contradiction avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable de Villeneuve-de-Berg (secteur ZP3 des abords de développement urbain et secteur ZP4 des abords patrimoniaux paysagers du vallon de l'Ibie).

Les modifications des articles UB11, AUo11, N11 et A11 - Aspect extérieur / construction / couverture posent également un problème de compatibilité avec le règlement des secteurs ZP3 (abords de développement urbain), ZP4 (abords patrimoniaux paysagers du vallon de l'Ibie) et ZP5 (abords patrimoniaux paysagers du hameau de Tournon) du SPR.

Un travail fin d'identification des secteurs concernés doit être réalisé, afin de permettre une modification du PLU en compatibilité avec les enjeux et les prescriptions du SPR de Villeneuve-de-Berg.

Cette proposition n'est pas retenue. Le règlement graphique du PLU et celui du SPR présentent des zones / secteurs dont les périmètres ne se superposent pas à l'identique. Ainsi certaines zones du PLU se retrouvent pour partie dans des secteurs du SPR. Or les modifications apportées dans le règlement écrit citées ci-dessus ont vocation à s'appliquer sur l'ensemble de la zone auquel le règlement se rattache. Aussi, s'il se crée des incohérences entre le règlement du PLU et du SPR, il est cependant à noter que le SPR de Villeneuve-de-Berg est une servitude d'utilité publique dont les prescriptions s'imposent au PLU. Les modifications apportées ne remettent pas en cause le projet d'aménagement et de développement durables du PLU et sa cohérence avec les prescriptions édictées dans le règlement du SPR.

Il est également à noter que le règlement du PLU et celui du SPR présentent déjà des incompatibilités. La modification simplifiée n°4 permettra de supprimer l'une d'entre elles : le règlement du SPR – secteur ZP3-23 autorise en clôture « *un simple grillage doublé d'une haie vive aux essences variées et locales* ». Le règlement de la zone UB, qui ne le permet pas en l'état, l'autorise dans le projet de modification simplifiée n°4.

Par ailleurs, la communauté de communes ayant prescrit l'élaboration d'un PLUi par délibération du 17 octobre 2024, elle étudiera finement, dans ce cadre et afin d'éviter toute incohérence, la cohérence entre le futur règlement graphique et écrit du PLUi avec celui du SPR.

- Le Conseil départemental de l'Ardèche, par courrier en date du 23 avril 2025, indique que :
Concernant l'article UC6, compte tenu du niveau de classification de la RD 902 et pour tendre vers une cohérence urbaine (en appui à des constructions existantes implantées à 15 mètres de l'axe de la route), préconise d'adopter la même marge de recul de 15 mètres par rapport à l'axe.
Cette proposition n'est pas retenue. Les zones UC aux abords de la RD902 se situent dans la continuité du tissu urbain et des zones UB et UA où l'on retrouve du bâti à l'alignement de la voie publique ou à des distances inférieures à 15 mètres. Cette réduction de la distance vis-à-vis des voies et emprises publiques s'inscrit dans la volonté de densifier les zones urbaines existantes.
- Le Syndicat mixte du Pays de l'Ardèche méridionale, par délibération en date du 24 avril 2025 :
 - o Rend un avis favorable à la 4ème modification simplifiée du PLU de Villeneuve-de-Berg,
 - o Préconise qu'en ce qui concerne les clôtures des dispositions complémentaires viennent garantir une transparence hydraulique ainsi que la libre circulation de la petite faune.
La préconisation sur la libre circulation de la petite faune est retenue.
La préconisation sur la garantie d'une transparence hydraulique n'est pas retenue. Cependant la création de mur ou mur bahut peut avoir un impact sur la gestion des eaux de ruissellement qu'il est nécessaire de prendre en compte. Il est donc rajouté à l'article UB11 et UC11 concernant les prescriptions sur les clôtures :
 - **Que celles-ci devront intégrer un dispositif permettant le déplacement de la petite faune.**
 - **Qu'une attention particulière sera apportée à la gestion des eaux de ruissellement pour les clôtures constituées d'un mur ou mur bahut.**
- La mission régionale d'autorité environnementale, par avis conforme délibéré le 14 mai 2025, conclut qu'au regard du dossier de présentation de la modification simplifiée, le projet de modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-de-Berg n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.
- La Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche, par courrier en date du 22 mai 2025, indique que :
 - o Concernant la proposition d'autoriser les clôtures en maçonnerie dans la zone UC :
 - La modification propose d'autoriser une hauteur de clôtures allant jusqu'à 1,5 mètres en bordure de voie ou d'emprise publique et jusqu'à 2 mètres sur les autres limites. De telles dispositions peuvent participer à la banalisation du paysage.
Les hauteurs définies sont identiques à celles autorisées en zone UC dans le règlement du PLU en vigueur, avant modification.
 - Il semblerait pertinent que la modification sur les clôtures intègre l'enjeu de préservation des déplacements de la petite faune, en évitant de former des ruptures dans la continuité écologique.
Cette proposition est retenue. Il est rajouté à l'article UB11 et UC11 concernant les prescriptions sur les clôtures que celles-ci devront intégrer un dispositif permettant le déplacement de la petite faune.
 - Concernant les haies, si votre projet recommande effectivement d'éviter les haies monospécifiques dans les articles UB13 et UC13, il pourrait être pertinent d'y faire référence dans l'article sur les clôtures (UB11 et UC11), pour plus de lisibilité lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
Cette proposition est retenue. Il est rajouté à l'article UB11 et UC11 concernant les prescriptions sur les haies que celles-ci devront être d'essences variées et locales.

Remarques faites par le public sur le registre et/ou par courrier :

Le projet a été porté à la connaissance du public du 9 juin au 11 juillet 2025. Il a été mis à disposition en version numérique sur le site internet de la CCBC et en version papier en 2 lieux différents : en mairie de Villeneuve-de-Berg ainsi qu'à la Communauté de Communes berg et Coiron. Il convient d'en tirer le bilan :

Aucune observation n'a été faite dans les registres et/ou par courrier.

Considérant les modifications à la marge du projet de modification simplifiée n°4, afin de prendre en compte :

- **Les remarques du Syndicat mixte du Pays de l'Ardèche méridionale concernant les clôtures, afin de garantir la libre circulation de la petite faune et de porter une attention particulière à la gestion des eaux de ruissellement en ce qui concerne les clôtures constituées d'un mur ou d'un mur bahut ;**
- **Les remarques de la direction départementale du territoire concernant les clôtures, afin de garantir la circulation de la petite faune et, dans le cas d'une clôture constituée de haies, que celles-ci soient d'essences variées et locales.**

Considérant que le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de Villeneuve-de-Berg, tel qu'il est présenté en séance, est désormais prêt à être approuvé,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **Considère le bilan de la mise à disposition du public comme favorable compte tenu de l'absence d'observation du public ;**
- **Approuve la modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Villeneuve-de-Berg ;**
- **Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Villeneuve-de-Berg et à la Communauté de Communes durant une période d'un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département, de sa publication sur le portail national de l'urbanisme, et sera exécutoire après l'exécution de ces mesures de publicités et sa transmission en Sous-préfecture,**
- **Dit que le dossier sera consultable en mairie de Villeneuve-de-Berg ainsi qu'à la Communauté de Communes Berg et Coiron,**
- **Autorise le Président à toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération**

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus indiqués
Pour extrait conforme

Le Président,
Driss NAJI

