

**P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE  
**Villeneuve de Berg**  
**M**ODIFICATION SIMPLIFIEE **N°3**

NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 28/10/2022

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



Bureau d'études IATE  
2 avenue Jean Monnet  
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 210256				Page : 2/13
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. Modifications apportées au règlement écrit	9
<b>5. Incidences des modifications sur l'environnement</b>	<b>13</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@villeneuveberg.fr](mailto:contact@villeneuveberg.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 des ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Revoir la rédaction du règlement écrit de la zone Uac pour être compatible avec le SCOT Ardèche méridional.

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 Uac (zone commerciale de Lansas) :

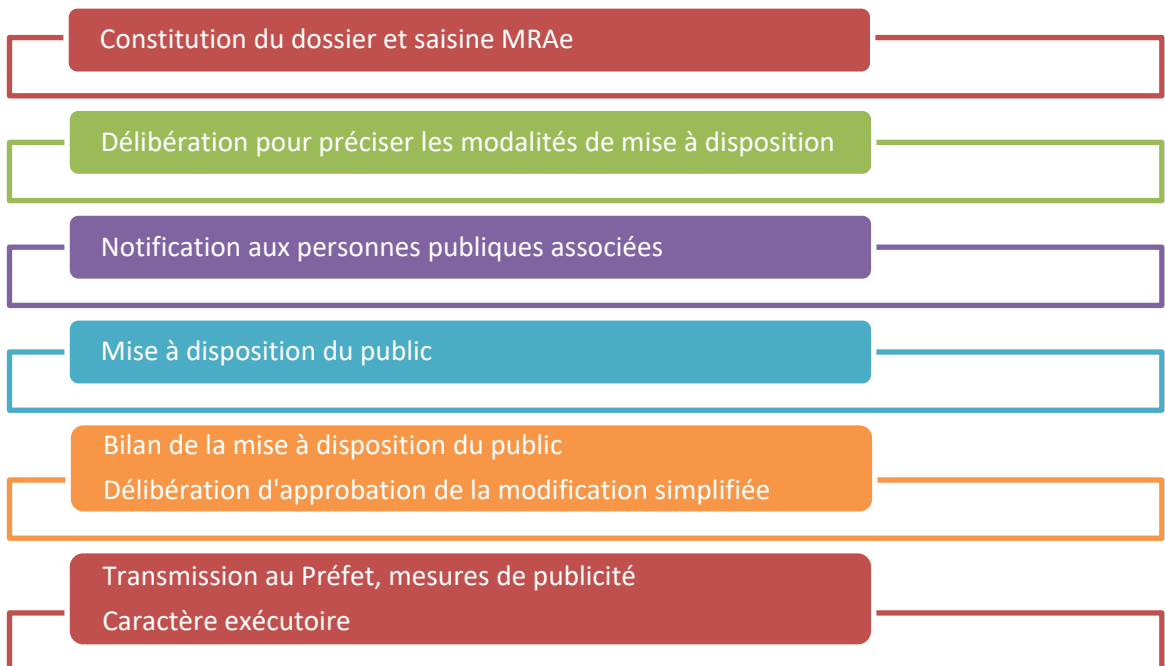
- n'augmente pas les possibilités de construire de plus de 20% dans les zones concernées,
- ne réduit pas les possibilités de construire,
- ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser.

## 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 :

- Revoir la rédaction du règlement écrit de la zone Uac pour être compatible avec le SCOT<sup>1</sup> Ardèche méridionale.

Villeneuve de Berg est classée, dans le SCOT Ardèche Méridionale, polarité secondaire dans l'armature urbaine ce qui permet, pour le secteur de Lansas, d'être identifié comme secteur d'implantation périphérique pour le développement commercial où sont uniquement autorisés les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente pour :

- Les achats hebdomadaires, dont la définition est précisée dans le DAAC<sup>2</sup> du SCOT, sans dépasser 2500 m<sup>2</sup> de surface de vente et 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par unité commerciale,
- Les achats occasionnels légers, dont la définition est précisée dans le DAAC du SCOT, sans dépasser 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente et 1800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par unité commerciale,
- Les achats occasionnels lourds, dont la définition est précisée dans le DAAC du SCOT, sans dépasser 3000 m<sup>2</sup> de surface de vente et 4500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par unité commerciale,
- Les achats exceptionnels, dont la définition est précisée dans le DAAC du SCOT, sans dépasser 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente et 2200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par unité commerciale.

Le DAAC du SCOT précise les fréquences d'achat pour les commerces et propose des exemples adaptés à chaque fréquence d'achat auquel il faudra se référer.

Villeneuve de Berg est engagée dans le programme « Petites Villes de Demain (PVD) » qui fait suite à celui de « Ateliers du Territoire ». Le programme PVD lancé par l'ANCT a pour but de revitaliser les centres bourgs et notamment le maintien du tissu commercial du centre bourg. Pour cela une modification du PLU est lancée simultanément à celle-ci, un des axes avancé est la préservation du linéaire commercial de la rue principale entre la place couverte et la place Olivier de Serres, afin de garder les commerces d'achat du quotidien au centre bourg et permettre l'implantation des autres commerces à Lansas qui ne seront donc pas en concurrence avec ceux du centre bourg.

Le secteur de Lansas doit ainsi faire l'objet d'une requalification dans une démarche respectueuse et qualitative afin de créer une zone commerciale et artisanale de choix. La commune s'est engagée à promouvoir les énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire, un travail sur les transitions énergétiques et écologiques est engagé, y compris pour la zone de Lansas.

---

<sup>1</sup> SCOT : Schéma de COhérence Territorial

<sup>2</sup> DAAC : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial



Le règlement écrit de la zone Uac est revu pour redéfinir les typologies de commerces autorisés, autorisés sous condition ou interdits et les prescriptions d'accès, de desserte par les réseaux, d'emprise au sol, d'aspect extérieur des constructions, d'espaces libres et de plantations et les performances énergétiques et environnementales afin d'anticiper la mise en compatibilité avec le SCOT Ardèche méridionale.

## 4.2. Modifications apportées au règlement écrit

Le règlement de la zone Uac est adapté 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 Uac 2</b></p> <p>Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerce, de bureau, d'hébergement hôtelier, les installations classées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage ; qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes ;</li> <li>- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.</li> </ul>	<p><b>Article Uac 2</b></p> <p>Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerce hors achat du quotidien et hors occasionnel léger, de bureau, d'hébergement hôtelier, les installations classées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage ; qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes ;</li> <li>- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.</li> </ul> <p>Sont autorisées les extensions des constructions à usage de commerces d'activités hebdomadaires, occasionnelles légères, occasionnelles lourdes et exceptionnelles.</p> <p>Les changements de destination de locaux d'activités économiques vers le commerce d'activité hebdomadaire, occasionnelle lourde et exceptionnelle sont autorisés.</p> <p>Pour les commerces d'achat du quotidien, la division cellulaire pouvant aboutir à la création de surfaces ou d'ensembles commerciaux composés de cellules de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente est interdite.</p> <p>Les activités de restaurant sont interdites.</p>

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p><b>Article Uac 3</b> <b>Accès</b></p>	<p><b>Article Uac 3</b> <b>Accès</b> Les accès doivent être mutualisés à l'échelle de plusieurs équipements commerciaux ou artisanaux nouveaux.</p>
<p><b>Article Uac 4</b> <b>Eaux pluviales</b></p>	<p><b>Article Uac 4</b> <b>Eaux pluviales</b> La rétention des eaux pluviales doit être gérée à l'échelle de chaque opération à l'aide soit de noues, soit de bassins en surface ou enterrés, soit de toitures végétalisées. La réutilisation des eaux de pluie à l'échelle de chaque opération est à privilégier.</p>
<p><b>Article Uac 5</b></p>	<p><b>Article Uac5</b> La surface bâtie doit représenter à minima 35% de la surface foncière totale mobilisée par l'équipement commercial ou artisanal.</p>
<p><b>Article Uac 10</b></p>	<p><b>Article Uac 10</b> La hauteur des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne peut excéder 12 mètres mesurée à partir du terrain naturel, excepté pour les services de secours et de gendarmerie.</p>

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p><b>Article Uac 11</b> <b>Principes généraux</b></p> <p><b>Toiture</b> Les toitures végétalisées, l'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique de production d'énergie pourront faire l'objet d'adaptations du présent article.</p> <p><b>Clôture</b></p>	<p><b>Article Uac 11</b> <b>Principes généraux</b> L'intégration paysagère des bâtiments et des parkings (impact visuel, hauteurs, volumes, ...) doit être optimisée. La qualité architecturale des bâtiments et des espaces non bâtis doit être améliorée par rapport à la situation existante. Les façades et les toitures des constructions doivent s'ouvrir sur l'extérieur (baies vitrées, puits de lumières, etc.).</p> <p><b>Toiture</b> Les toitures doivent intégrer des panneaux photovoltaïques ou thermiques à hauteur de minimum 30% de la surface de la toiture.</p> <p><b>Clôture</b> Pour favoriser l'interconnexion des unités commerciales ou artisanales avec le tissu environnant, l'usage de barrières et de murets doit être limité. Les continuités écologiques de type haies, fossés, parterres végétalisés, etc sont à privilégiées.</p>
<p><b>Article Uac 12</b> Les stationnements doivent être mutualisés à l'échelle de plusieurs équipements commerciaux.  En cas d'impossibilité de mutualisation, les stationnements sont organisés par des structures de type parking souterrain, toit-terrasse ou ouvrage de type silo.</p>	<p><b>Article Uac 12</b> Les stationnements doivent être mutualisés à l'échelle de plusieurs équipements commerciaux.  En cas d'impossibilité de mutualisation, les stationnements sont organisés par des structures de type parking souterrain.</p>

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p><b>Article Uac 13</b></p>	<p><b>Article Uac 13</b></p> <p>20% de la surface foncière totale est végétalisée dont minimum 10% en pleine terre.</p> <p>Le traitement végétalisé privilégie l’usage d’arbres de haute tige et d’autres végétaux.</p> <p>Les espaces de stationnement sont ombrés par des végétaux haute tige ou traités en ombrière végétalisée ou bâti photovoltaïque. Ils sont perméables eaux pluviales.</p> <p>Les infrastructures dédiées aux modes doux bénéficient d’un traitement végétalisé qualitatif.</p> <p>Les aménagements sur le terrain doivent permettre d’éviter ou de limiter l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l’opération. Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les installations permettant la récupération et l’utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d’usage domestique permis par la réglementation en vigueur,</li> <li>- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.</li> </ul>
<p><b>Article Uac 15</b></p> <p>L’utilisation des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.</p>	<p><b>Article Uac 15</b></p> <p>L’utilisation des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique des constructions est privilégiée, notamment pour le chauffage-climatisation, l’éclairage et les équipements frigorifiques mais aussi pour la production énergétique propre (panneaux photovoltaïques, ...).</p>

## 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 ;
- les paysages sont également préservés ,
- les eaux usées produites rejoindront la station d'épuration en capacité à recevoir ces projets. Les eaux pluviales sont désormais plus encadrées afin d'être traitées sur site ;
- la création ou l'agrandissement des commerces existants et le trafic de véhicules associés ne sont pas de nature à influencer la qualité de l'air de la commune : aucune extension de la zone commerciale n'est envisagée. Il s'agit de reconditionner les espaces existants pour une meilleure fonctionnalité de l'ensemble.