

Conseillers en exercice : 23

Présents : 15

Votants : 19

**OBJET :**Plan Local  
d'Urbanisme –  
Prescription d'une  
modificationLe Maire certifie que le compte  
rendu de cette délibération a été  
affiché à la porte de la Mairie et  
que la convocation du Conseil  
Municipal avait été faite.

30 AVR. 2024

**DELIBERATION N°2024-42****PROCES-VERBAL**DU CONSEIL MUNICIPAL  
Du 26 avril 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six avril,

Le Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE DE BERG étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Madame le Maire, Sylvie DUBOIS

**Présents** : MM. DUBOIS Sylvie, CHAUSSE Stéphane, FARGIER Marie, ROTGER Patrick, EYRAUD Anne-Marie, VIGNE Christophe, CLEMENT Pierre, BELLENGER Jacques, CROS Isabelle, MORGE Florian, ALONSO Sébastien, LEFRILEUX Yves, VALCKE Sylviane, MEHL Didier, HEMMACHE Martine,**Excusés** : MM. SEVENIER-ALIVON Annick, TAULEMESSE Karine, AULNER Roselyne, DUSSOL Roxane, COSSE Marie-Jeanne, LAVILLE-FRANCHI Anne-Marie,**Procurations** : MM SEVENIER-ALIVON Annick à DUBOIS Sylvie, TAULEMESSE Karine à CLEMENT Pierre, AULNER Roselyne à ROTGER Patrick, COSSE Marie-Jeanne à MEHL Didier,**Absents non excusés** : MM. HEU Marie, BILANCETTI Yann,

L'assemblée communale procède, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil Municipal, Christophe VIGNE a été élu pour remplir les fonctions de secrétaire.

**Contexte**

La démarche urbaine engagée avec l'appui des services de l'Etat dans le cadre du dispositif "atelier des territoires" a permis de mettre en évidence l'opportunité que constitue le secteur des Combettes pour la revitalisation de la commune. Son aménagement, doit permettre de conforter et de compléter des fonctions de centralités essentielles et ainsi participer au dynamisme de l'offre commerciale et de services du centre-bourg. Sa position stratégique en fait aussi un espace privilégié pour travailler le lien ville <-> hôpital et conforter l'offre résidentielle du territoire.

Fin 2021, les quelques démarches menées avec l'appui des services de l'Etat en vue de répondre à des demandes d'implantations ont montré l'importance d'articuler ces opérations au sein d'une vision d'ensemble de l'aménagement du secteur. Ceci d'autant plus que le secteur appartient au zonage du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) de Villeneuve de Berg. En l'état les prescriptions d'urbanismes (notamment l'OAP du secteur) apparaissent obsolètes et ne permettent pas d'instruire des projets isolés, hors d'une opération d'ensemble.

Face à ce constat, la commune de Villeneuve de Berg a engagé un travail visant à lever les blocages identifiés et définir un projet d'aménagement qui réponde aux enjeux stratégiques identifiés pour le secteur. Cette démarche engagée en 2022 s'est traduite par la mobilisation d'une mission de conception urbaine qui a permis de définir un scénario et un cahier des charges d'aménagement qui pourront servir de références pour les prochaines opérations d'aménagement et de construction envisagées sur le site.

Le plan masse et le cahier des charges formalisent et précisent les intentions et les choix d'aménagement opérés dans le scénario d'aménagement. L'ensemble des étapes de construction de ce scénario a été travaillé avec l'appui des services de l'Etat. DDT07 et UDAP. La commune poursuit en parallèle un travail sur les conditions de réalisation des opérations d'aménagement. Ce travail pourra, à la marge, peser sur les choix de traduction dans le PLU, notamment sur la manière de phaser l'aménagement.

SLO

➤ Modification du PLU

Sur ces bases, il apparaît nécessaire de modifier le PLU pour qu'il prenne en compte les prescriptions définies et validées au cours de la mission. Ces modifications portent sur :

- Le zonage du PLU : mise à jour des zones AUo4 et AUo5 pour tenir compte des scénarios d'implantation et des différents phasages de réalisation envisageables. Création d'une zone AUo6 qui permettra d'affiner le phasage et d'isoler la partie basse des Combettes, plutôt destinée à accueillir un programme d'espace public et d'équipement tertiaires.
- Le règlement écrit du PLU : notamment pour redéfinir ou préciser les dispositions applicables sur les zones AUo4,5 et 6.
- Le règlement de l'OAP "Secteur des Combettes" : pour traduire les prescriptions d'aménagement de la zone qui garantiront la cohérence des opérations futures.

Ces changements n'engageant pas de modification au niveau des orientations générale du PLU il n'apparaît pas nécessaire de modifier le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Une modification de droit commun du plan d'urbanisme, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme dans ce domaine (Article L153-36 CU et suivants) apparaît être la procédure la plus adaptée.

➤ Modifications complémentaires

Cette démarche d'actualisation du PLU est aussi l'occasion de réaliser quatre modifications mineures du PLU. Elles concernent :

- Modifier les contraintes de recul des constructions en zone UC. En particulier pour permettre l'installation d'annexes ;
- Autoriser les menuiseries blanches en zone UC ;
- Clarifier les contraintes en matière d'aspect des clôtures ;
- Assouplir les règles d'implantation des installations solaires photovoltaïque et thermiques.

En fonction de l'analyse juridique préalable, ces modifications seront prises en charge dans une procédure simplifiée, distincte de la modification de droit commun engagée pour le dossier « secteur des Combettes ». Considérant que cette modification n'a pas pour effet de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durable du PLU en vigueur ;

Considérant que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés

- **APPROUVE** la prescription des modifications du PLU ;
- **VALIDE** les objectifs décrits ci-dessus ;
- **AUTORISE** Mme la Maire à engager les procédures nécessaires pour mener cette modification.

Pour extrait conforme  
A VILLENEUVE DE BERG

Le 26 avril 2024



Sylvie DUBOIS  
Maire de Villeneuve de Berg



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

### Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire

<p><b><u>Délibération N°2025-53</u></b></p> <hr/> <p><b><u>Nombre de conseillers :</u></b>  en exercice : 32  présents : 18  votants : 24</p> <hr/> <p><b><u>Vote :</u></b>  pour : 24  contre : 0  abstention : 0</p>	<p>Le 22 mai 2025 à 18h00, le conseil communautaire, dûment convoqué le 16 mai 2025 par Monsieur Driss NAJI, Président de la communauté de communes, s'est réuni en séance publique à la salle des fêtes de Saint Maurice d'Ibie sous la présidence de Monsieur Driss NAJI, Président.</p> <p><b>Etaient présents :</b> Joël ARSAC, Agnès CARTIER DUDAL, Pierre-Henri CHANAL, Joël CROS, Mickaël CROS, Jean-François CROZIER, Sylvie DUBOIS, Joseph FALLOT, Marie FARGIER, Michelle GILLY, Chantal GORIAINOFF, Jacques LADREYT, Didier LOYRION, Fanny MALIS, Gilbert MARCON, Driss NAJI, Patrick ROTGER, Benoît VIDAL.</p> <p><b>Pouvoirs :</b> de Stéphane CHAUSSE à Patrick ROTGER, de Sabine COMBAZ à Joël ARSAC, de Jean-Luc COUVERT à Driss NAJI, de Roxane DUSSOL à Joseph FALLOT, de Dominique LAVILLE à Chantal GORIAINOFF, de Claude MONCOMBLE à Fanny MALIS.</p> <p><b>Excusés :</b> Yann BILANCETTI, Isabelle CROS, Guillaume JOUVE, Antoine LAINE, Didier MEHL, Florian MORGE, Xavier TARDIEU, Karine TAULEMESSE</p> <p><b>Absents :</b> ...  Pierre-Henri CHANAL est élu secrétaire de séance.</p>
--	---

#### **Objet : Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°4 du PLU de Villeneuve-de-Berg**

Le Président indique que la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de Villeneuve-de-Berg a été décidée par délibération du conseil municipal de Villeneuve-de-Berg en date du 26 avril 2024. Compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 17 juillet 2024, la communauté a désormais la charge de poursuivre et de finaliser cette modification simplifiée. A cet égard, le Président rappelle qu'il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où les modifications apportées au PLU n'ont pas pour effet de :

- Porter atteinte à l'économie générale du PLU en changeant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Comporter de graves risques de nuisance ;
- Majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire d'une zone ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Dans ce cadre, l'objet de la modification simplifiée n°4 du PLU de Villeneuve-de-Berg consiste à modifier le règlement écrit sur plusieurs aspects :

- 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.

Par ailleurs, dans le cadre de cette procédure, une mise à disposition du dossier au public est obligatoire. Il propose ainsi que les modalités de concertation avec le public soient les suivantes :

- Une mise à disposition du dossier de projet de modification simplifiée n°4, de l'exposé des motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées, avec possibilité de formuler des observations sur un registre pendant 33 jours consécutifs, à compter 09/06/2025 et jusqu'au 11/07/25 inclus, en mairie de Villeneuve-de-Berg aux jours et heures habituels d'ouverture au public ainsi qu'au siège de la Communauté de communes Berg et Coiron aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Les observations du public pourront également être adressées par écrit aux adresses suivantes :

A l'attention de Madame la Maire Mairie de Villeneuve-de-Berg 11 rue Notre Dame BP 33 07170 Villeneuve-de-Berg	A l'attention de Monsieur le Président Communauté de communes Berg et Coiron 33 grande rue 07170 Villeneuve-de-Berg
--	--
- Un avis dans la presse sera publié dans un journal diffusé dans le département au moins 8 (huit) jours avant la mise à disposition du dossier au public. Il précisera les lieux et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations. Cet avis sera affiché en mairie et au siège de la Communauté de communes dans le même délai.

\* \* \*

**Sur la base de l'exposé du Président, le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **De prendre acte de l'engagement de la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de Villeneuve-de-Berg, prescrite par délibération du conseil municipal de Villeneuve-de-Berg en date du 26 avril 2024, conformément aux articles L153-45 à L153-48 et afin de :**
  - **Modifier l'article UC6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,**
  - **Modifier l'article UC11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, notamment les prescriptions concernant les menuiseries,**
  - **Modifier l'article UB11 et UC11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, notamment les prescriptions concernant les clôtures,**
  - **Modifier l'article UB11, UC11, AUo11, N11, A11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, notamment les prescriptions concernant l'implantation des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture,**
  - **Modifier l'article UB2, UC2, AUo2 – relatif aux occupations et utilisations soumises à des conditions particulières.**
- **D'arrêter les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°4, telles que décrites ci-dessus ;**
- **D'autoriser le Président à mettre tout en œuvre pour poursuivre cette procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de Villeneuve-de-Berg et notamment à procéder aux modalités de publicité définies ci-dessus.**

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

Le Président,  
Driss NAJI





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

### Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire

<p><b><u>Délibération N°2025-52</u></b></p> <hr/> <p><b><u>Nombre de conseillers :</u></b>          en exercice : 32          présents : 18          votants : 24</p> <hr/> <p><b><u>Vote :</u></b>          pour : 24          contre : 0          abstention : 0</p>	<p>Le 22 mai 2025 à 18h00, le conseil communautaire, dûment convoqué le 16 mai 2025 par Monsieur Driss NAJI, Président de la communauté de communes, s'est réuni en séance publique à la salle des fêtes de Saint Maurice d'Ibie sous la présidence de Monsieur Driss NAJI, Président.</p> <p><b>Etaient présents :</b> Joël ARSAC, Agnès CARTIER DUDAL, Pierre-Henri CHANAL, Joël CROS, Mickaël CROS, Jean-François CROZIER, Sylvie DUBOIS, Joseph FALLOT, Marie FARGIER, Michelle GILLY, Chantal GORIAINOFF, Jacques LADREYT, Didier LOYRION, Fanny MALIS, Gilbert MARCON, Driss NAJI, Patrick ROTGER, Benoît VIDAL.</p> <p><b>Pouvoirs :</b> de Stéphane CHAUSSE à Patrick ROTGER, de Sabine COMBAZ à Joël ARSAC, de Jean-Luc COUVERT à Driss NAJI, de Roxane DUSSOL à Joseph FALLOT, de Dominique LAVILLE à Chantal GORIAINOFF, de Claude MONCOMBLE à Fanny MALIS.</p> <p><b>Excusés :</b> Yann BILANCETTI, Isabelle CROS, Guillaume JOUVE, Antoine LAINE, Didier MEHL, Florian MORGE, Xavier TARDIEU, Karine TAULEMESSE</p> <p><b>Absents :</b> ...          Pierre-Henri CHANAL est élu secrétaire de séance.</p>
--	---

#### **Objet : Décision de ne pas réaliser l'évaluation environnementale relative à la modification simplifiée n°4 du PLU de Villeneuve-de-Berg**

Le Président indique que la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de Villeneuve-de-Berg a été décidée par délibération du conseil municipal de Villeneuve-de-Berg en date du 26 avril 2024. Compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 17 juillet 2024, la communauté a désormais la charge de poursuivre et de finaliser cette modification simplifiée. A cet égard, le Président rappelle qu'il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où les modifications apportées au PLU n'ont pas pour effet de :

- Porter atteinte à l'économie générale du PLU en changeant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Comporter de graves risques de nuisance ;
- Majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire d'une zone ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Dans ce cadre, l'objet de la modification simplifiée n°4 du PLU de Villeneuve-de-Berg consiste à modifier le règlement écrit sur plusieurs aspects :

- 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.

Or, conformément aux articles R.104-12 et R.104-33 à R104-37 du Code de l'urbanisme et lorsque la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme n'est pas soumise à évaluation environnementale de manière obligatoire, il appartient à l'autorité responsable de décider de soumettre ou non cette procédure à évaluation environnementale de manière volontaire ou de saisir l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas.

C'est dans ce cadre que la modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme de Villeneuve-de-Berg a été soumise pour avis à l'autorité environnementale au titre d'un examen au cas par cas.

Par avis conforme n°2025-ARA-AC-3792 délibéré en date du 14 mai 2025, la mission régionale d'autorité environnementale estime que la procédure de modification simplifiée n°4 n'est pas susceptible d'affecter de manière significative l'environnement.

Sur cette base, il revient au conseil communautaire de confirmer la décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale cette procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de Villeneuve-de-Berg.

\* \* \*

*Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-36, L. 153-45 à L. 153-48, L. 104-1, L. 104-3, R. 104-12, R. 104-33 à R104-37,*

*Vu le PLU de la commune de Villeneuve-de-Berg approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2016, ayant depuis fait l'objet :*

- *D'une modification simplifiée n°1 approuvée le 23 juillet 2018,*
- *D'une révision allégée approuvée le 30 septembre 2019,*
- *D'une modification simplifiée n°2 et 3 approuvées le 28 octobre 2022.*

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

*Vu l'avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale délibéré le 14 mai 2025,*

*Vu que le contenu du projet de modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme n'est pas susceptible d'affecter de manière significative l'environnement,*

**Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **De confirmer, au regard de l'avis conforme de la mission régionale d'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 ;**
- **De confirmer la décision de ne pas soumettre la modification simplifiée n°4 de la commune de Villeneuve-de-Berg à évaluation environnementale ;**
- **De dire que la présente délibération fera l'objet des formalités prévues par les articles R.153-20 6° et R.153-21 du Code de l'urbanisme.**

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

Le Président,  
Driss NAJJI

