



Délibération n° BS22005

**Avis PPA**

**PLU Villeneuve de Berg**  
« Modifications n°2&3 du PLU »

Membres	9
Présents	6
Votants	6
Pour	6
Contre	0
Abstention	0

DÉLIBÉRATION DU BUREAU  
**SYNDICAT MIXTE DU PAYS  
DE L'ARDÈCHE MÉRIDIONALE**

**SÉANCE DU 13 OCTOBRE 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le treize octobre à seize heures, le bureau syndical du SYMPAM, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en salle de réunion de la Mairie de Lavilledieu sous la présidence de Monsieur Gérard SAUCLES.

**Présents :** Gérard SAUCLES, Jacques GENEST, Lionnel ROBERT, Michelle GILLY, Pierre CHAPUIS, Nicolas CLEMENT.

**Absents :** Brigitte BAULAND, Jean-Yves PONTIER, Pascal WALDSCHMIDT

**Procurations :** Jean-Yves PONTIER donne procuration à Gérard SAUCLES

Le SYndicat Mixte du Pays de l'Ardèche Méridionale (SYMPAM) bénéficie, en qualité d'établissement public porteur du Schéma de Cohérence Territoriale SCoT du statut de Personne Publique Associée des procédures d'élaboration et de révision des documents d'urbanisme locaux. A ce titre et conformément aux articles L132-9 et L132-11 du code de l'urbanisme, il peut émettre un avis réglementaire au moment de l'élaboration ou la révision desdits documents.

Le PLU de la commune de Villeneuve de Berg, approuvé le 11 juillet 2016 a déjà fait l'objet de plusieurs mises à jour, d'une révision allégée et d'une modification simplifiée approuvée le 23 juillet 2018. Au regard de ces dispositions, le SYMPAM a reçu, du service urbanisme de la commune de Villeneuve de Berg, par courrier électronique en date du 22 juillet 2022, une notification de projets des modifications simplifiées n° 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les procédures de modification simplifiées du PLU sont réglementaires si les évolutions portent sur une évolution du règlement et des Orientations d'Aménagement Programmées (OAP), (Art. L153-36 CU).

■ **La modifications n°2 consiste en des ajustements réglementaires** ayant pour objectifs :

- D'adapter la zone urbaine équipement et les règlements graphique des zones AUo1, AUo3 et AUo4 ;
- De localiser les linéaires commerciaux à préserver en centre bourg
- De reprendre la rédaction du règlement écrit des zones UP et UEqa et de quatre OAP ;
- De mettre à jour la liste des emplacements réservés.

Retenons que la commune est engagée dans le programme Petite Ville de Demain (PVD) dont l'objectif principal est la revitalisation du centre bourg.

Pour atteindre l'objectif de renforcement des polarités, le SCoT fixe des objectifs à chaque classe de l'armature définie. La commune de Villeneuve de Berg est un pôle secondaire. Elle doit donc à ce titre conforter le niveau d'équipement commercial en privilégiant l'offre de proximité au sein de sa centralité, développer des capacités structurantes d'accueil d'activités économiques, prioritairement par l'utilisation du bâti et du foncier existant.

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT conditionne l'implantation en centre-ville de Villeneuve de Berg par l'identification de manière précise dans le PLU des secteurs marchands à renforcer.

Il recommande également de sécuriser les cheminements doux sur l'ensemble du périmètre marchand et entre le centre-ville et les quartiers. Les continuités commerciales en centralité doivent également être favorisées à travers la mise en place de protection des linéaires et d'un périmètre de préemption urbain.

Modifications du règlement graphique :

Le règlement graphique fait apparaître le linéaire des commerces en centre-ville. La préservation de ce linéaire commercial de 610 mètres est essentielle pour revitaliser la centralité. La Commune a souhaité supprimer 6 emplacements réservés pour de la création de voirie ou de place de stationnement.

Modification du règlement écrit :

Le règlement des zones UA 2, UEqa, UP et AUo3 ont été adaptés. Ces modifications permettent une meilleure intégration paysagère des bâtiments, prévoient la création d'ouvrage techniques ou d'installations de systèmes de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque). Enfin les constructions sont conditionnées, en zone AUo3, par la création d'OAP (d'Opération d'Aménagements Programmés), la nécessité d'extension du réseau d'assainissement a été retirée.

Le règlement des OAP a été modifié également, avec une attention particulière portée sur les OAP proches du centre-bourg. L'organisation interne de deux OAP a été reprise sans changer leur vocation initiale. Une OAP est supprimée car extraite de la zone urbaine de type habitat.

Incidences des modifications réglementaires du PLU sur l'environnement :

Les modifications apportées au PLU n'ont pas d'incidence sur l'environnement. Les espaces agricoles et naturels sont préservés tout comme les qualités paysagères de la commune. Les eaux grises seront séparées des eaux pluviales qui devront en OAP être collectées. On remarque d'ailleurs une prise en compte de la problématique de gestion des eaux pluviales et de ruissellement mais aussi de leur récupération dans chacun des articles du règlement modifié de la commune de Villeneuve de Berg.

**■ La modification simplifiée n°3 a pour objet, la mise en compatibilité de la zone Uac du PLU de Villeneuve de Berg avec le SCoT de l'Ardèche Méridionale.**

Villeneuve de Berg est intégré aux secteurs d'implantation périphériques (SIP) de niveau 3 dans le schéma territorial. La commune a donc vocation à accueillir des commerces « d'importance », de plus de 300m<sup>2</sup> de surface, sur le secteur à vocations commercial et artisanal de Lansas.

Dans les conditions générales d'implantations inscrites dans le DAACT du SCoT on peut lire que tout nouveau projet d'implantation, qu'il s'agisse d'une création ou d'une extension doit contribuer à valoriser qualitativement les sites périphériques et définit ainsi 4 grands axes de développement :

- L'amélioration de l'accessibilité de tous les modes de transports ;
- L'amélioration de la qualité architecturale et l'intégration paysagère ;
- La réduction de l'impact environnemental ;
- L'utilisation économe de l'espace.

Les futurs développements au sein des SIP doivent répondre à au moins deux conditions pour être compatibles avec le SCoT.

Après lecture du règlement de la zone Uac modifié, on constate que « l'amélioration de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère » est un axe de développement prioritaire pour la commune. Les conditions d'implantation du SCoT ont toutes été intégrées dans le nouveau règlement de la zone. Sa visibilité depuis la RN 102, combiné à l'effet « entrée de ville » nécessite, en effet, une requalification forte.

Les axes « utilisation économe de l'espace » et « réduction de l'impact environnemental » ont également été traités et répondent respectivement à deux conditions.

La collectivité a fait le choix de ne pas prioriser le réemploi de friches ou locaux vacants lors de la création de nouveaux projets. Cette disposition, appréhendée à long terme, aurait pourtant été un gage de maîtrise foncière. Elle n'a également pas jugé nécessaire d'inscrire d'articles réglementaires relatifs à la mise en place de dispositifs de valorisation des déchets. Il devrait inévitablement, si ce n'est déjà le cas, figurer dans le règlement propre à la zone de Lansas et intégrer les notions de tri et de collecte des biodéchets.

Concernant « l'accessibilité tous modes de transports », cet axe ne semble pas avoir traité. On ne note aucun élément d'analyse sur les flux de circulation liés à l'activité commerciale ou la desserte en transports en commun. Un schéma de circulation de la zone devrait intégrer les différents modes de déplacements, notamment entre le secteur de Lansas et le cœur de ville, et les différentes connexions qui subsistent entre eux.

La commune a intégré, en compatibilité avec le SCoT, la limitation des changements de destination des locaux d'activités économiques vers le commerce et interdit les activités de restaurations pour privilégier l'activité du centre-ville.

\*\*\*

Sur ces éléments, le bureau syndical du SYMPAM a étudié les demandes de modifications n°2 et 3 du PLU de Villeneuve de Berg,

**Considérant** la délégation du Comité syndical au Président et au Bureau syndical, issue de la délibération DEL2021-019, en application des articles L5211-10 du Code Général de Collectivités territoriales donnant délégation de pouvoir au bureau syndical pour émettre des avis sur les documents et opérations d'aménagement devant être compatibles avec le Scot,

Envoyé en préfecture le 20/10/2022

Reçu en préfecture le 20/10/2022

Affiché le

ID : 007-200001642-20221013-BS22005-DE

**Considérant** l'avis favorable de la MRAe en date du 08 juillet 2022.

**Considérant** la prise en comptes des objectifs et orientations du SCoT de l'Ardèche Méridionale dans la rédaction du PLU

**Conformément** aux articles L132-9 et L132-11 du code de l'urbanisme

**Le bureau syndical, après en avoir délibéré :**

- Rend un **AVIS FAVORABLE** sur les modifications simplifiées n°2 et 3 du PLU de Villeneuve de berg. Quelques recommandations sont toutefois apportées :

**Recommandations :**

■ Pour les modifications 2 & 3, le SCoT demande une plus grande prise en compte de la vacance foncière et de son réemploi. Il est important pour la commune d'affirmer sa volonté de résorption du phénomène de vacance de locaux et de privilégier leur réhabilitation plutôt que de s'orienter vers de nouvelles constructions consommatrices d'espace. Bien que cette problématique soit intégrée au Programme PVD, elle devrait également l'être au Plan Local d'Urbanisme.

Pour la modification n°3, il conviendrait :

- D'inscrire au règlement la limitation de la division cellulaire en périphérie, pouvant aboutir à la création de surfaces ou d'ensembles commerciaux composés de cellules de moins de 300m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- D'encourager les aménagements en faveur de la sécurisation des cheminements doux sur l'ensemble du SIP puis entre le centre-ville et la périphérie. L'intégration dans le PLU de Villeneuve de Berg ou au règlement de la zone artisanale, de dispositions en faveur de l'accessibilité tous modes, en tenant compte des contextes locaux seraient un atout pour la commune et affirmerait d'avantage sa compatibilité avec le SCoT de l'Ardèche Méridionale.

Ainsi fait et délibéré à Lavilledieu, le 13 octobre 2022.

**Gérard SAUCLES**, Président du Syndicat  
Mixte du Pays de l'Ardèche Méridionale



Envoyé en préfecture le 20/10/2022

Reçu en préfecture le 20/10/2022

Affiché le



ID : 007-200001642-20221013-BS22005-DE



2022