

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE

Lavilledieu

MODIFICATION SIMPLIFIEE **N°5**

NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 07/12/2021

A Ucel, le
Max TOURVIELHE, le Président



Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 210252				Page : 2/16
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	04/2021		Sonia FACEN	SF
1	11/2021		Sonia FACEN	SF

Sommaire

Sommaire	3
1. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
2. Présentation de l'objet de la procédure	5
2.1. Situation du document d'urbanisme communal	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée	5
2.3. Justification de la procédure	5
3. Informations relatives à la mise à disposition du dossier	7
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
4. Modifications apportées au PLU	8
4.1. Objectifs et justifications de la modification	8
4.2. Evolution du rapport de présentation	9
4.3. Modifications apportées au règlement graphique	11
4.4. Modifications apportées aux OAP	13
5. Incidences des modifications sur l'environnement	16

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Communauté de communes du bassin d'Aubenas



16 route de la manufacture royale
07200 Ucel



04 75 94 61 12



accueil@cdcba.fr

représentée par



Max TOURVIEILHE, le Président

2. Présentation de l'objet de la procédure

2.1. Situation du document d'urbanisme communal

La commune de Lavilledieu dispose d'un Plan Local d'Urbanisme :

- approuvé en date du 23 février 2006,
- mis à jour le 12 octobre 2016, 20 juillet 2020,
- modifié le 28 février 2008, le 11 mai 2010, le 04 décembre 2012, le 02 février 2010 (simplifiée), le 14 juin 2016 (simplifiée), le 11 avril 2018 (simplifiée), le 22 octobre 2019 (simplifiée).

2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée

La communauté de communes du bassin d'Aubenas a engagé la présente procédure de modification simplifiée pour la commune de Lavilledieu en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Mettre à jour le règlement graphique pour afficher les quartiers urbanisés de zones AUB en zones urbaines ;
- Proposer des densités urbaines dans deux secteurs non bâtis issus du découpage des zones AUB, pour les quartiers Cayrous et Champredon ;
- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation concernant la zone 1AUB «conchis» afin notamment de faire évoluer les possibilités d'accès ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés.

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 du PLU ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (mettre à jour le règlement graphique pour afficher les quartiers urbanisés de zones AUb en zones urbaines ; adapter l'orientation d'aménagement et de programmation concernant la zone 1AUb «conchis» afin notamment de faire évoluer les possibilités d'accès, créer une OAP pour les quartiers Cayrous et Champredon en affichant uniquement une densité urbaine attendue ; mettre à jour la liste des emplacements réservés), une procédure de modification simplifiée peut être envisagée.

Les adaptations proposées :

- 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,

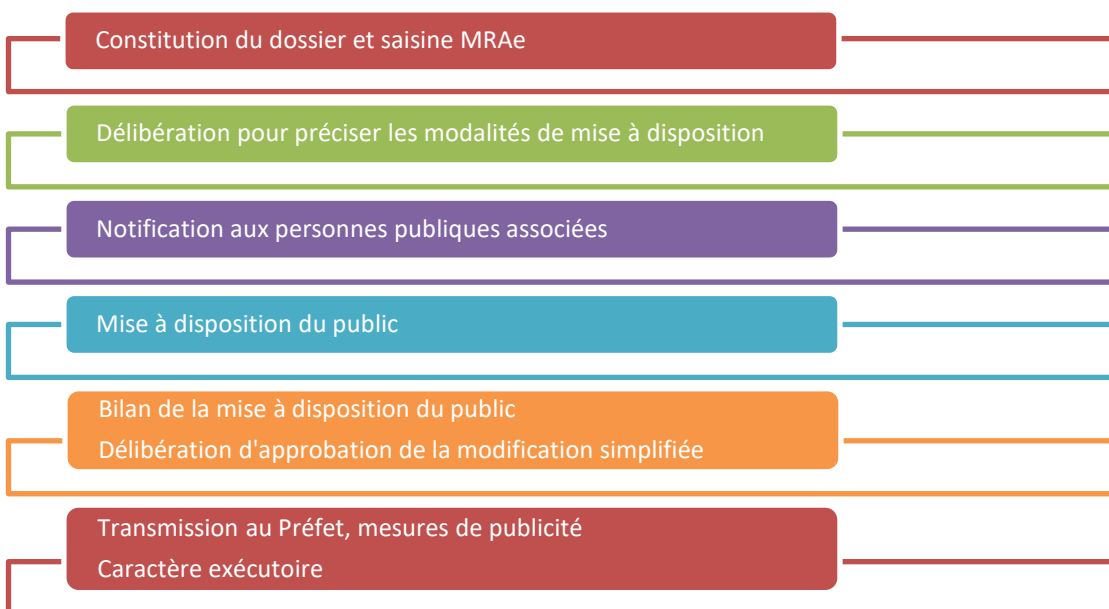
car le changement de zonage de AUb en Ub ou Uc ne fait que valider les espaces bâtis, l'adaptation de l'OAP Conchis ne concerne que des déplacements de voies de desserte interne à l'espace AU Conchis et les quartiers Cayrous et Champredon affichent une densité pour des zones à urbaniser fermées du PLU.

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 communauté de communes du bassin d'Aubenas a engagé la présente procédure de modification simplifiée pour la commune de Lavilledieu en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- Mettre à jour le règlement graphique pour afficher les quartiers urbanisés de zones AUb en zones urbaines ;
- Proposer des densités urbaines dans deux secteurs non bâtis issus du découpage des zones AUb, pour les quartiers Cayrous et Champredon ;
- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation concernant la zone 1AUb «conchis» afin notamment de faire évoluer les possibilités d'accès.

4.1.1. Emplacement réservé

L'emplacement réservé n°17, destiné à la création d'une voirie, a changé de tracé : il passe désormais sur du foncier communal. Cet emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être, il est supprimé du plan de règlement graphique.

L'emplacement réservé n°18 est en parti réalisé. Le tronçon acquis et réalisé est supprimé.

L'emplacement réservé n°10 est revu dans son libellé afin de répondre plus précisément aux attentes de la collectivité dans ce secteur du ban communal. Il s'agit de maintenir le besoin de gestion des eaux pluviales mais également de permettre une desserte routière et piéton cycle afin de rejoindre le chemin des Conchis.

4.1.2. Règlement graphique

Le règlement graphique est adapté pour 4 secteurs de la zone AUb située aux lieux-dits « les plagnes » et « le village ». Ces espaces sont bâtis, ils sont donc notés en zone Ub ou Uc afin de respecter les quartiers voisins et leur organisation, notamment la hauteur des constructions qui est limitée à 11 mètres en zone AUb comme en zone Ub.

4.1.3. Orientation d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement et de programmation du quartier Conchis est adaptée pour répondre à une desserte optimisée de ce quartier notamment dans sa partie Sud. Il s'agit de rejoindre le chemin de Conchis (desserte routière et piéton cycle) et de rejeter les eaux pluviales.

Une orientation d'aménagement et de programmation est créée pour les quartiers issus du découpage de la zone AUb : le quartier Cayrous et le quartier Champredon affichent désormais une

densité urbaine à respecter lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, soit en moyenne 25 logements/ha.

4.2. Evolution du rapport de présentation

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

4.2.1. Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est mise à jour.

Emplacements réservés avant modification : les seuls qui vont évoluer

Numéro	Libellé	Bénéficiaire
ER10	Espace destiné à la gestion de la problématique des eaux pluviales	Commune
ER17	Voie nouvelle	Commune
ER18	Voie nouvelle et intersections RD	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 Lavilledieu, il s'agit de permettre à la collectivité de réaliser des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général selon la répartition suivante :

Nouvelle liste des emplacements réservés

Numéro	Libellé	Bénéficiaire	Surface (en m²)
ER01	Nouvelle station d'épuration	Commune	7756
ER02	Bassin de rétention et infiltration d'eaux pluviales	Commune	22372
ER03	Elargissement rue Louis Lauriol	Commune	5804
ER04	Création voie nouvelle	Commune	1724
ER05	Elargissement Chemin des Fournaches	Commune	1908
ER08	Elargissement Chemin de Mapias	Commune	3619
ER09	Voie nouvelle dont le gabarit sera compris entre 7 et 10 mètres	Commune	4063
ER10	Gestion des eaux pluviales, voie nouvelle motorisée et piétonne	Commune	1092
ER11	Elargissement rue Etienne Eyraud	Commune	6849
ER12	Voie nouvelle	Commune	1788
ER14	Voie nouvelle	Commune	3274
ER15	Elargissement	Commune	563

Numéro	Libellé	Bénéficiaire	Surface (en m²)
ER16	Elargissement	Commune	1636
ER18	Voie nouvelle et intersections RD	Commune	4010
ER19	Voie nouvelle	Commune	4557
ER22	Voie nouvelle	Commune	3300
ER23	Elargissement RN et carrefour giratoire	Etat	72763
ER25	Chemin et exutoire eaux pluviales	Commune	515

Le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie notée dans les versions précédentes est lié à la numérisation du plan de règlement graphique sur le Système d'Information Géographique.

4.2.2. Tableau des superficies

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

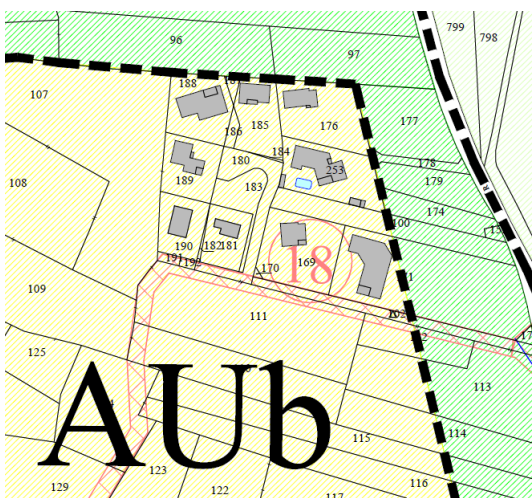
Le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie officielle du ban communal est lié à la numérisation du plan de règlement graphique sur le Système d'Information Géographique.

Dénomination des zones	PLU approuvé en 2018 Surface en ha	PLU Modification simplifiée 5 Surface en ha	Evolution des surfaces
ZONES URBAINES			
UA	10,40	10,40	/
UB	76,41	81,25	4,84
UC	55,54	58,65	3,11
UE	4,10	4,10	/
UI	83,67	83,67	/
Total	230,12	238,07	7,95
ZONES A URBANISER			
1AU	9,49	9,49	/
1AUa	1,46	1,46	/
1AUb	2,22	2,22	/
AU	1,68	1,68	/
AUb	26,63	18,68	-7,95
AUi	48,70	48,70	/
Total	90,19	82,24	-7,95

Dénomination des zones	PLU approuvé en 2018 Surface en ha	PLU Modification simplifiée 5 Surface en ha	Evolution des surfaces
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES			
A	362,66	362,66	/
Aa	207,00	207,00	/
N	370,27	370,27	/
Nb	10,68	10,68	/
Nc	32,89	32,89	/
Nce	13,76	13,76	/
Ncp	10,55	10,55	/
Ne	9,50	9,50	/
NI	0,39	0,39	/
Nm	5,17	5,17	/
Np	51,29	51,29	/
NRI	79,64	79,64	/
Ns	11,59	11,59	/
Total	1165,42	1165,42	/
TOTAL GENERAL	1485,75	1485,75	/

4.3. Modifications apportées au règlement graphique

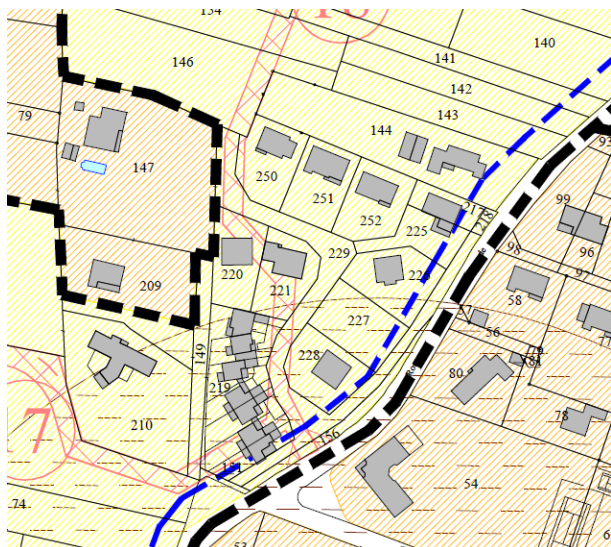
Les quartiers AUb bâtis sont notés soit en zone Uc, soit en zone Ub.
Les fonds de plan diffèrent car le cadastre est désormais à jour.



Règlement graphique avant modification



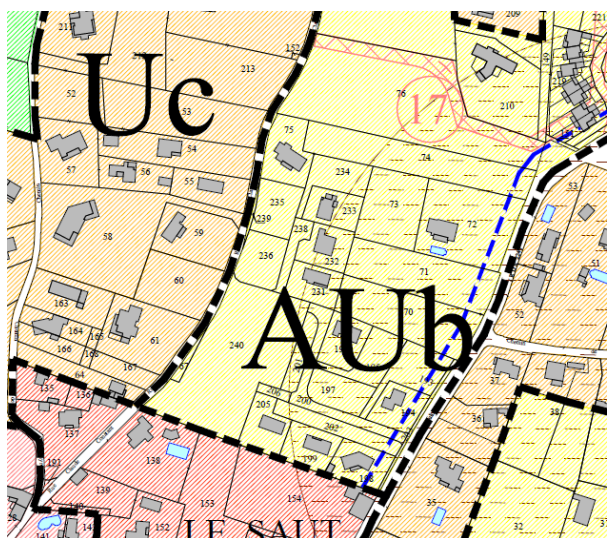
Règlement graphique après modification



Règlement graphique avant modification



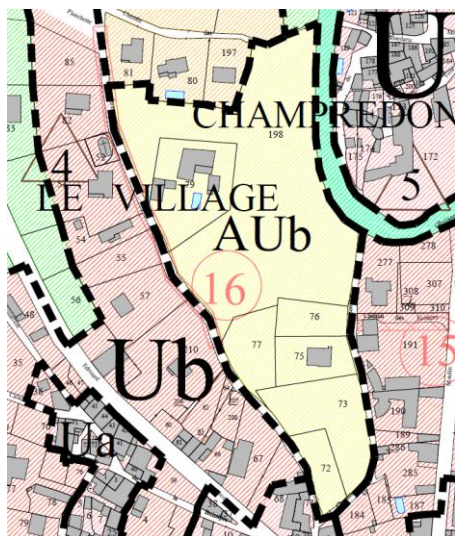
Règlement graphique après modification



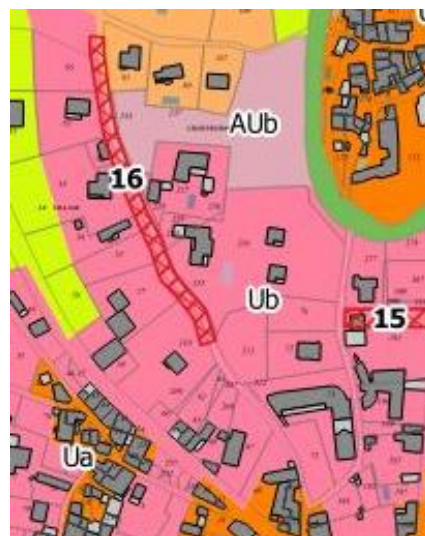
Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

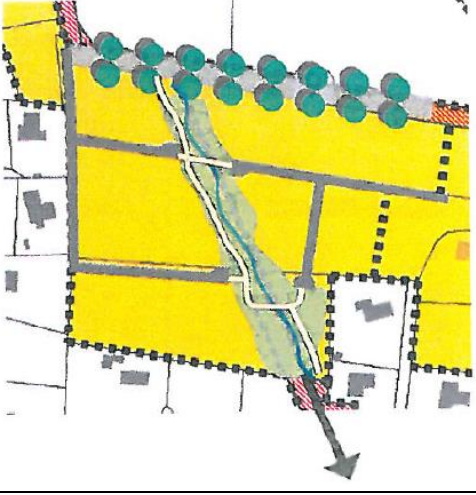
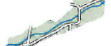
La représentation graphique de zones à urbaniser de type Aub sont notés en zones Ub, excepté le secteur Nord « les plagnes » qui est noté en zone Uc.

4.4. Modifications apportées aux OAP

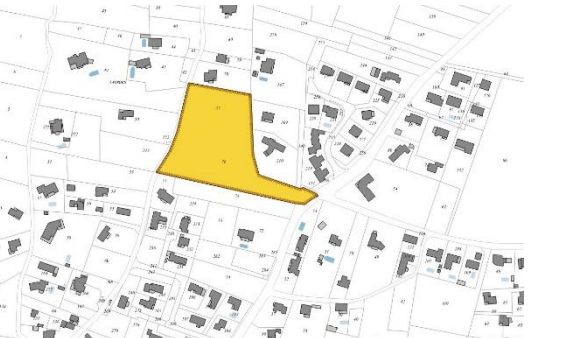
L'OAP de la zone Aub Conchis est adaptée de la manière suivante :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<u>Orientation 2 :</u> Création d'un bassin de rétention paysager Le bassin devra également être aménagé avec un réseau de cheminements piétons et cyclables reliés aux voiries internes de l'opération d'aménagement.	<u>Orientation 2 :</u> Création d'un bassin de rétention paysager Le bassin est aménagé pour permettre un cheminement piéton cycle relié aux voiries de l'opération d'aménagement.
<u>Orientation 3 :</u> Réalisation d'un exutoire des eaux pluviales Réalisation d'un exutoire des eaux pluviales conformément à l'emplacement réservé n°10 (parcelles 179-180-181 et 15)	<u>Orientation 3 :</u> Réalisation d'un exutoire des eaux pluviales Réalisation d'un exutoire des eaux pluviales vers l'emplacement réservé n°10.
<u>Orientation 4 :</u> Schéma de principe de voirie interne Les voies terminant en impasse devront être traitées comme des micro-espaces communs donnant accès au bassin de rétention paysager.	<u>Orientation 4 :</u> Schéma de principe de voirie interne Voirie secondaire pour la desserte de l'espace à urbaniser. Desserte locale pour la jonction avec les cheminements piétons cycles, traitée comme des espaces communs donnant accès au bassin paysager.

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<u>Orientation 5 :</u> Implantation du bâti Implantation imposée le long d'un alignement décalé à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voirie (croquis A) Implantation en fond de parcelle (croquis B)	<u>Orientation 5 :</u> Implantation du bâti Implantation en recul strict de 5 mètres par rapport à l'alignement (croquis A) Implantation en fond de parcelle (croquis B)
  Implantation imposée le long d'un alignement décalé à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voirie.  Implantation imposée en fond de parcelle	  implantation habitat  implantation fond de parcelle  recul 5m /voie

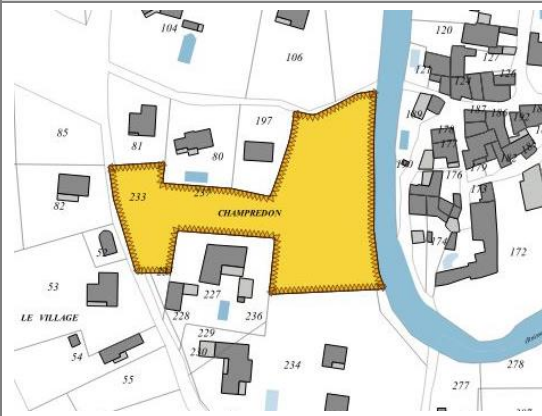
ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
 Création de voirie  Création d'un bassin de rétention paysager  Réalisation d'un exutoire des eaux pluviales  Principe de voirie interne à respecter 	  voirie principale arborée  voirie secondaire  desserte locale  cheminement piéton  bassin paysager  habitat  INDIVIDUEL  INDIVIDUEL GROUPE  COLLECTIF
<u>Densité urbaine attendue</u> /	<u>Densité urbaine attendue</u> Minimum 25 logements/ha, soit environ 6 logements individuels 20 logements intermédiaires 30 logements collectifs

L'OAP Cayrous est créée de la manière suivante :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
/	

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
/	<u>Surface</u> : 1,08 ha <u>Densité urbaine attendue</u> Minimum 25 logements/ha

L'OAP Champredon est créée de la manière suivante :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
/	
/	<u>Surface</u> : 0,57 ha <u>Densité urbaine attendue</u> Minimum 25 logements/ha

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 AUb notés en zones Uc ou Ub valident les constructions réalisées dans ces futurs quartiers,
- les emplacements réservés (ER17 et ER18 pour partie) sont supprimés du plan de règlement graphique car l'ER18 est pour partie opérationnelle et l'ER17 est désormais envisagé sur emprise foncière communale,
- l'OAP Conchis est adaptée pour la desserte interne du secteur sans changer la dimension de cette zone,
- les OAP Cayrous et Champredon affichent uniquement une densité de 25 logements/ha



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLU

Objet de la modification simplifiée n°1 :

- Modification du zonage de la parcelle cadastrée section AH n°233 ;
- Modification du règlement écrit concernant l'article 11 de l'ensemble des zones ;
- Modification du règlement écrit concernant l'article 11 de la zone Ue ;
- Modification du règlement écrit concernant l'article 4 des zones Ue, Ui et AUi ;
- Modification du règlement écrit concernant l'article 2 des zones Ui et AUi ;
- Modification du règlement écrit concernant l'article 7 de la zone Ue ;
- Suppression des termes SHOB et SHON dans l'ensemble du règlement ;
- Suppression des emplacements réservés n°6, 7 et 21 ;
- Modification des OAP n°1 à 11 et du règlement écrit concernant l'article 2 de la zone 1AU.



Commune de Lavilledieu - Vue aérienne -IGN.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



Sommaire

1 -Rappel du code de l'urbanisme	page 3
2 - Objet général de la modification simplifiée n°1	page 5
3 - Projet de modification	page 5
4- Les pièces du PLU modifiées	page 20

Contenu du dossier de modification

Le dossier de modification du PLU de Lavilledieu comprend :

- La présente notice explicative,
- Le règlement écrit mis à jour,
- Le plan de zonage modifié,
- Le dossier d'OAP modifié,
- Les annexes modifiées.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



1 - RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L.153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le projet de modification simplifiée souhaité par la municipalité consiste à :

- Modifier le zonage de la parcelle cadastrée section AH n°233 ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 11 de l'ensemble des zones ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 11 de la zone Ue ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 4 des zones Ue, Ui et AUi ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 2 des zones Ui et AUi ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 7 de la zone Ue ;
- Supprimer les termes SHOB et SHON dans l'ensemble du règlement ;
- Supprimer les emplacements réservés n°6, 7 et 21 ;
- Modifier les OAP n°1 à 11 et le règlement écrit concernant l'article 2 de la zone 1AU.

Dans la mesure où ces modifications respectent les conditions de l'article L153-45 du code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée utilisée pour ce présent dossier est justifiée.

Cas mentionnés à l'article L. 153-41

- 1° Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

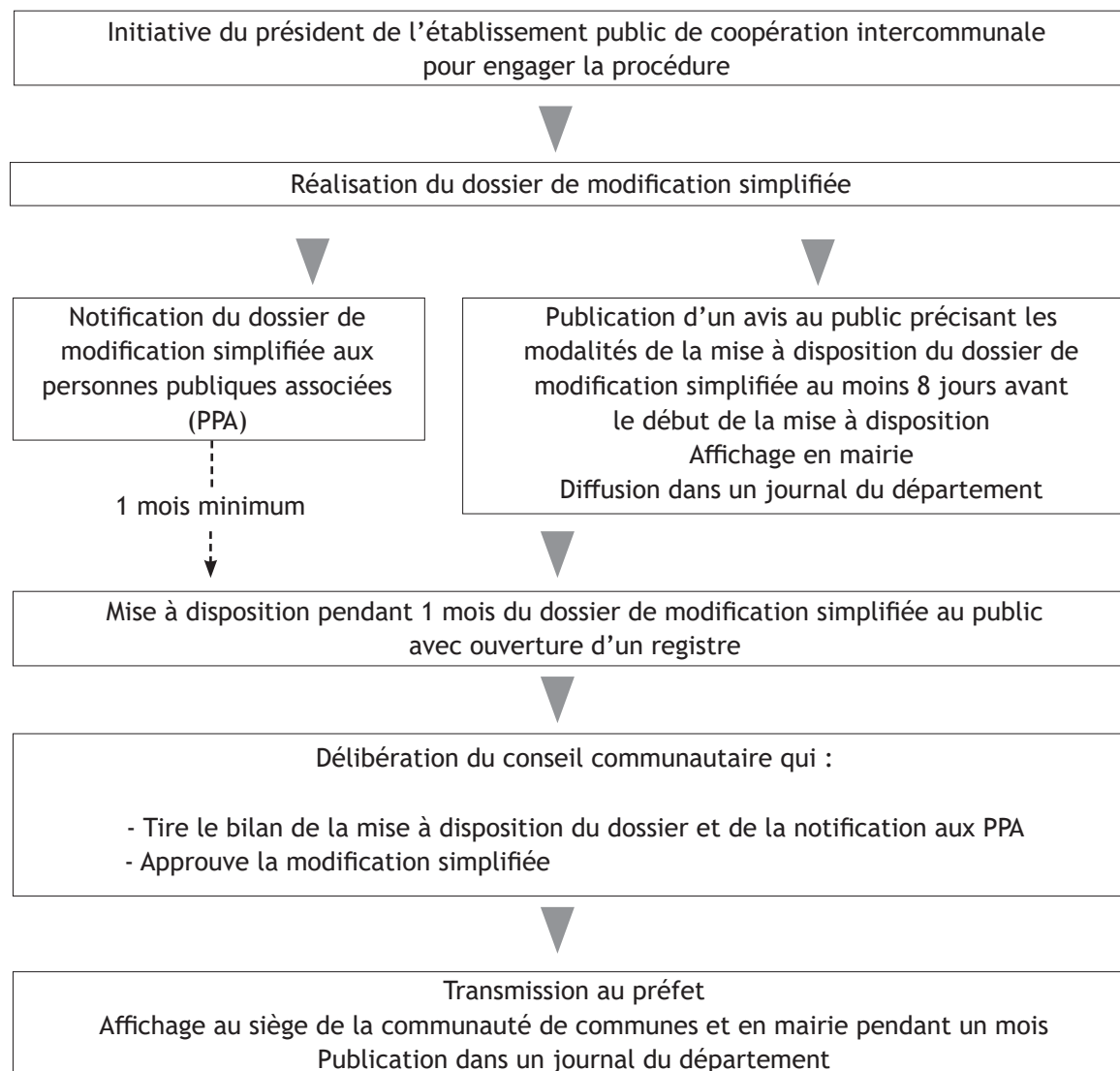
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



2 - OBJET GÉNÉRAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

En accord avec la communauté de communes du Bassin d'Aubenas, la commune de Lavilledieu a décidé de modifier, en utilisant la procédure de modification simplifiée, son plan local d'urbanisme afin de :

- Modifier le zonage de la parcelle cadastrée section AH n°233 ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 11 de l'ensemble des zones ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 11 de la zone Ue ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 4 des zones Ue, Ui et AUi ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 2 des zones Ui et AUi ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 7 de la zone Ue ;
- Supprimer les termes SHOB et SHON dans l'ensemble du règlement ;
- Supprimer les emplacements réservés n°6, 7 et 21 ;
- Modifier les OAP n°1 à 11 et le règlement écrit concernant l'article 2 de la zone 1AU.

3 . PROJET DE MODIFICATION

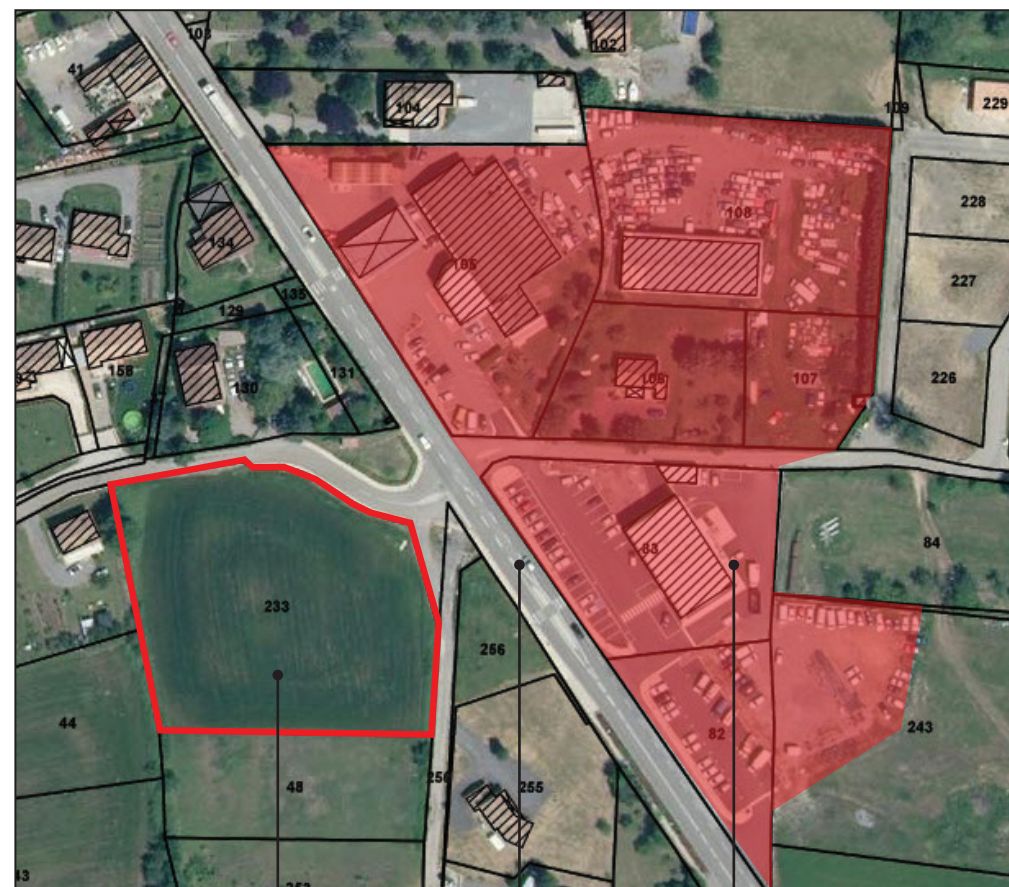
3.1 Modifier le zonage de la parcelle cadastrée section AH n°233

3.1.1 Contexte

La municipalité souhaite répondre au besoin en matière de foncier à vocation de services et d'activités sur son territoire. Elle souhaite cependant répondre à ce besoin sans impacter les espaces naturels et agricoles de la commune.

La parcelle AH n°233, actuellement classée en zone UB et non bâtie, est idéalement située pour recevoir des constructions à vocation de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat : elle se situe en effet dans le tissu urbain, dans la continuité du centre bourg (à environ 10 minutes à pieds) et en interface avec la zone UE

existante qui se situe de l'autre côté de la RN102.



Parcelle AH n°233

La RN 102, voie principale de la Lavilledieu

Zone d'activités existante



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -

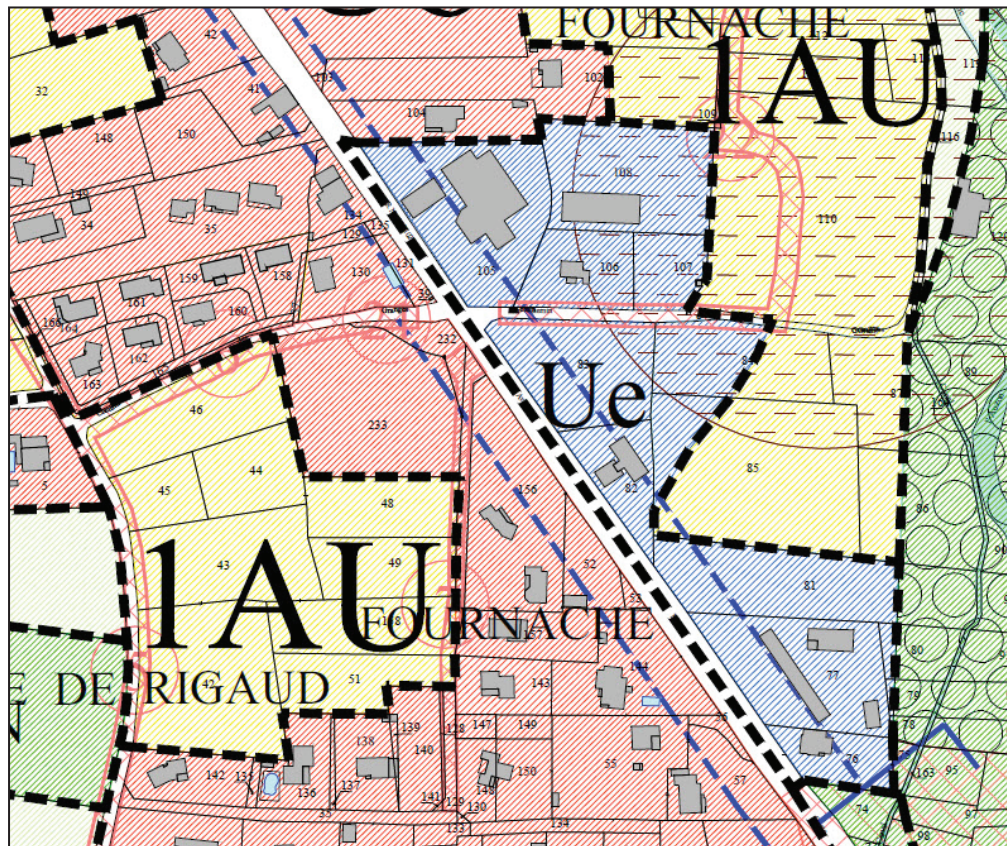


La municipalité souhaite donc modifier son plan de zonage pour passer la parcelle AH n°233 qui se situe actuellement en zone UB, en zone Ue.

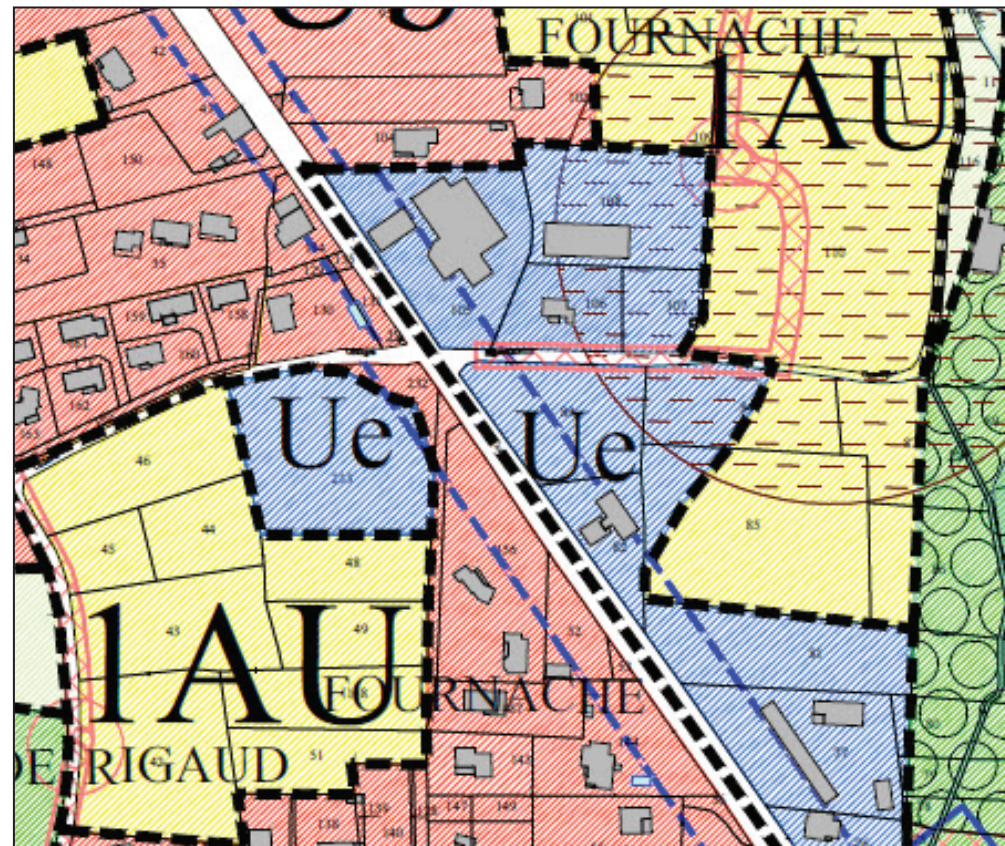
3.1.2 Modification

Afin de répondre aux besoins en matière de foncier à vocation de services et d'activités sur le territoire communal, le plan de zonage sera modifié comme tel :

Plans de zonage avant modification simplifiée n°4 :



Plans de zonage après modification simplifiée n°4 :



La parcelle AH 233 a été classée en zone Ue.
(Les emplacements réservés 6,7 et 21 ont été supprimés suite à la modification présentée en point 3.8 ci-après)

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



La modification du plan de zonage implique une modification des surfaces totales des secteurs Ub et Ue. Ainsi le tableau récapitulatif des surfaces totales situé dans la partie «Les incidences foncières et capacités d'urbanisation» du rapport de présentation sera modifié comme tel :

Tableau du rapport de présentation avant modification simplifiée n°4

Zone / secteur	Vocation dominante	Surface totale ha	Superficie disponible	Capacité d'accueil résid.
Ua, Ub, Uc	Habitat	130,7		70-80
Ue	artisanat	3		x
Ui	Industrie	77		x
AUb	Habitat	38,3		385
AUe	Artisanat	1,1		x
AUi	industrie	45,3		x
AUL	Loisirs, tourisme	1,8		x
AU	Urb. future	1,7		Long terme ou modif
A	Agricole	343,8		x
Aa	Agro pastoral	205,5		x
N, NI, Nm, Np, NRI, Ns	Naturelle, forestière, loisirs	513,3		
Nb	Secteurs bâtis	10,2		nov-13
Nc, NCe, Ncp, Ne	Carrières, enfouissement	61,3		
Voies, chemins	Voies, chemins	32		
Total		1465 ha		465-475*
Dont EBC	Bois, à boiser	16,5		

• Hors zones AU à plus long terme

Tableau du rapport de présentation après modification simplifiée n°4

Zone / secteur	Vocation dominante	Surface totale ha	Superficie disponible	Capacité d'accueil résid.
Ua, Ub, Uc	Habitat	130,2		70-80
Ue	artisanat	3,5		x
Ui	Industrie	77		x
AUb	Habitat	38,3		385
AUe	Artisanat	1,1		x
AUi	industrie	45,3		x
AUL	Loisirs, tourisme	1,8		x
AU	Urb. future	1,7		Long terme ou modif
A	Agricole	343,8		x
Aa	Agro pastoral	200,6		x
N, NI, Nm, Np, NRI, Ns	Naturelle, forestière, loisirs	513,3		
Nb	Secteurs bâtis	10,2		nov-13
Nc, NCe, Ncp, Ne	Carrières, enfouissement	66,2		
Voies, chemins	Voies, chemins	32		
Total		1465 ha		465-475*
Dont EBC	Bois, à boiser	16,5		

3.2 Modifier le règlement écrit concernant l'article 11 de l'ensemble des zones

3.2.1 Contexte

Sur l'ensemble des zones, l'article 11 concernant les clôtures ne donne pas de prescription particulière sur les matériaux destinés à être enduits. Or l'utilisation de ces matériaux nuit à la qualité paysagère lorsqu'ils ne sont pas enduits.

Ainsi la municipalité souhaite apporter des prescriptions sur l'emploi de matériaux destinés à être enduits afin d'assurer leur bonne intégration paysagère.

3.2.2 Modification

Afin de compléter les dispositions de l'article 11 sur les clôtures, le règlement sera modifié comme tel :

Partie du règlement de l'article 11 - Les clôtures - des zone U et AU avant modification simplifiée n°4 :

Les clôtures

Elles doivent s'harmoniser avec les constructions principales et s'intégrer dans l'ensemble urbain ou dans leur milieu naturel environnant.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les carrefours et dans les virages.

Afin de conserver un caractère ouvert, les clôtures sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un simple muret d'une hauteur maximale de 0,70 mètre sur voirie et 1,40 mètre sur limite séparative, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum.

Toutefois :

- Les parties murées pourront être interdites en cas d'atteinte aux paysages naturels.
- Inversement, elles pourront être autorisées ou des prescriptions pourront être formulées pour maintenir des murs ou murets traditionnels et assurer leur

continuité le long des voies ou pour se conformer aux clôtures environnantes.

- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation (gardiennage d'établissements, danger, nuisances environnementales, etc...) ou du site (pentes, talus, bruit, etc...).

Partie du règlement de l'article 11 - Les clôtures - des zone U et AU après modification simplifiée n°4 :

Les clôtures

Elles doivent s'harmoniser avec les constructions principales et s'intégrer dans l'ensemble urbain ou dans leur milieu naturel environnant.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les carrefours et dans les virages.

Afin de conserver un caractère ouvert, les clôtures sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un simple muret d'une hauteur maximale de 0,70 mètre sur voirie et 1,40 mètre sur limite séparative, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum.

Toutefois :

- Les parties murées pourront être interdites en cas d'atteinte aux paysages naturels.
- Inversement, elles pourront être autorisées ou des prescriptions pourront être formulées pour maintenir des murs ou murets traditionnels et assurer leur continuité le long des voies ou pour se conformer aux clôtures environnantes.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation (gardiennage d'établissements, danger, nuisances environnementales, etc...) ou du site (pentes, talus, bruit, etc...).

Lorsque les clôtures sont réalisées avec des matériaux destinés à être enduits (parpaings, ...), l'enduit sera appliqué au minimum sur la face des clôtures visible depuis l'espace public.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



Partie du règlement de l'article 11 - Les clôtures - de la zone Ui, avant modification simplifiée n°4 :

Les clôtures

Elles doivent s'harmoniser avec les constructions principales et s'intégrer dans l'ensemble urbain ou dans leur milieu naturel environnant.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les carrefours et dans les virages.

Afin de conserver un caractère ouvert, les clôtures sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum.

Toutefois :

- Des parties murées pourront être autorisées ou des prescriptions pourront être formulées pour se conformer aux clôtures environnantes.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation (gardiennage d'établissements, danger, nuisances environnementales, etc...) ou du site.

Partie du règlement de l'article 11 - Les clôtures - de la zone Ui, après modification simplifiée n°4 :

Les clôtures

Elles doivent s'harmoniser avec les constructions principales et s'intégrer dans l'ensemble urbain ou dans leur milieu naturel environnant.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les carrefours et dans les virages.

Afin de conserver un caractère ouvert, les clôtures sont constituées de haies vives

éventuellement bordées d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum.

Toutefois :

- Des parties murées pourront être autorisées ou des prescriptions pourront être formulées pour se conformer aux clôtures environnantes.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation (gardiennage d'établissements, danger, nuisances environnementales, etc...) ou du site.

Lorsque les clôtures sont réalisées avec des matériaux destinés à être enduits (parpaings, ...), l'enduit sera appliqué au minimum sur la face des clôtures visible depuis l'espace public.

Partie du règlement de l'article 11 - Les clôtures - des zone A et N avant modification simplifiée n°4 :

Les clôtures

Elles doivent s'intégrer dans leur milieu naturel environnant et s'harmoniser avec les constructions principales.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les carrefours et dans les virages.

Afin de conserver un caractère ouvert, les clôtures sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum.

Toutefois :

- Des parties murées pourront être autorisées ou des prescriptions pourront être formulées pour se conformer aux clôtures environnantes.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation (gardiennage d'établissements, danger, nuisances environnementales, etc...) ou du site.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



Partie du règlement de l'article 11 - Les clôtures - des zone A et N après modification simplifiée n°4 :

Les clôtures

Elles doivent s'intégrer dans leur milieu naturel environnant et s'harmoniser avec les constructions principales.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les carrefours et dans les virages.

Afin de conserver un caractère ouvert, les clôtures sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum.

Toutefois :

- Des parties murées pourront être autorisées ou des prescriptions pourront être formulées pour se conformer aux clôtures environnantes.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation (gardiennage d'établissements, danger, nuisances environnementales, etc...) ou du site.

Lorsque les clôtures sont réalisées avec des matériaux destinés à être enduits (parpaings, ...), l'enduit sera appliqué au minimum sur la face des clôtures visible depuis l'espace public.

3.3 Modifier le règlement écrit concernant l'article 11 du secteur Ue de la zone U

3.3.1 Contexte

L'article 11 concernant la zone Ue indique que les toitures doivent avoir au minimum deux pans. Il est possible de déroger à cette disposition lorsque le projet présente un caractère architectural contemporain «et» innovant. Or l'addition de ces deux prescriptions apparaît à l'usage comme un frein au développement de projets de construction.

La municipalité souhaite ainsi dissocier ces deux caractères architecturaux pour permettre les constructions présentant un caractère architectural contemporain «ou» innovant.

3.3.2 Modification

Pour permettre à toute construction présentant un caractère architectural contemporain «ou» innovant de déroger à la règle indiquant que les toitures doivent avoir au minimum deux pans, le règlement de l'article 11 concernant la zone Ue sera modifié comme tel :

Partie du règlement de l'article 11 concernant la zone U, avant modification simplifiée n°4 :

En secteur Ue

(...)

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans, sauf en cas de contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité, au volume du bâtiment ou pour tout projet présentant un caractère architectural contemporain et innovant.

Partie du règlement de l'article 11 concernant la zone U, avant modification simplifiée n°4 :

En secteur Ue

(...)

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans, sauf en cas de contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité, au volume du bâtiment ou pour tout projet présentant un caractère architectural contemporain ou innovant.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



3.4 Modifier le règlement écrit concernant l'article 4 du secteur Ue de la zone U, du secteur AUi de la zone AU et de la zone Ui

3.4.1 Contexte

La municipalité souhaite renforcer les prescriptions sur la gestion des eaux pluviales du secteur Ue de la zone U, du secteur AUi de la zone AU et de la zone Ui puisque ces secteurs/zones, à vocation d'activités économiques, participent grandement à l'imperméabilisation des sols et de fait, à l'augmentation des problématiques de gestion des eaux de ruissellement.

3.4.2 Modification

Afin de renforcer les prescriptions sur la gestion des eaux de ruissellement, le règlement des zones U, Ui et AU sera modifié comme tel :

Partie du règlement de l'article 4 - Eaux pluviales - de la zone U, avant modification simplifiée n°4 :

Eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

A défaut, les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, pour toute habitation individuelle implantée sur un terrain de plus de 800 m², il sera demandé la réalisation d'une réserve d'eaux pluviales de 9 m³ minimum, permettant un écoulement différé d'au moins 50% de cette capacité. Celle ci sera enterrée ou paysagée.

Partie du règlement de l'article 4 - Eaux pluviales - de la zone U, après modification simplifiée n°4 :

Eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas vers les voies et emprises publiques ou le réseau d'eaux usées.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, pour toute habitation individuelle implantée sur un terrain de plus de 800 m², il sera demandé la réalisation d'une réserve d'eaux pluviales de 9 m³ minimum, permettant un écoulement différé d'au moins 50% de cette capacité. Celle ci sera enterrée ou paysagée.

En secteur Ue, le constructeur devra réaliser des dispositifs appropriés et proportionnés (bassins de retenue, noues, chaussées drainantes...) de collecte et de stockage des eaux pluviales afin de réduire les apports pluviaux et limiter les débits évacués avant rejet dans le réseau public ou, à défaut, vers un exutoire naturel.

Partie du règlement de l'article 4 - Eaux pluviales - de la zone Ui, avant modification simplifiée n°4 :

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

A défaut, les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si besoin, un pré traitement des eaux de ruissellement issues des plateformes industrielles ou de stockage doit être effectué avant tout rejet dans le milieu naturel ou le réseau collecteur.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



Partie du règlement de l'article 4 - Eaux pluviales - de la zone Ui, après modification simplifiée n°4 :

Eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas vers les voies et emprises publiques ou le réseau d'eaux usées.

Le constructeur devra réaliser des dispositifs appropriés et proportionnés (bassins de retenue, noues, chaussées drainantes...) de collecte et de stockage des eaux pluviales afin de réduire les apports pluviaux et limiter les débits évacués avant rejet dans le réseau public ou, à défaut, vers un exutoire naturel.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Si besoin, un pré traitement des eaux de ruissellement issues des plateformes industrielles ou de stockage doit être effectué avant tout rejet dans le milieu naturel ou le réseau collecteur.

Partie du règlement de l'article 4 - Eaux pluviales - de la zone AU_i, avant modification simplifiée n°4 :

Eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

A défaut, les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, pour toute habitation individuelle nouvelle implantée sur un terrain de plus de 800 m², il sera demandé la réalisation d'une réserve d'eaux pluviales de 9 m³ minimum, permettant un écoulement différé d'au moins 50% de cette capacité. Celle ci sera enterrée ou paysagée.

Si besoin en secteur AU_i, un pré traitement des eaux de ruissellement issues des plateformes industrielles ou de stockage doit être effectué avant tout rejet dans le milieu naturel ou le réseau collecteur.

Partie du règlement de l'article 4 - Eaux pluviales - de la zone AU_i, après modification simplifiée n°4 :

Eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas vers les voies et emprises publiques ou le réseau d'eaux usées.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, pour toute habitation individuelle nouvelle implantée sur un terrain de plus de 800 m², il sera demandé la réalisation d'une réserve d'eaux pluviales de 9 m³ minimum, permettant un écoulement différé d'au moins 50% de cette capacité. Celle ci sera enterrée ou paysagée.

En secteur AU_i, le constructeur devra réaliser des dispositifs appropriés et proportionnés (bassins de retenue, noues, chaussées drainantes...) de collecte et de stockage des eaux pluviales afin de réduire les apports pluviaux et limiter les débits évacués avant rejet dans le réseau public ou, à défaut, vers un exutoire naturel.

Si besoin en secteur AU_i, un pré traitement des eaux de ruissellement issues des plateformes industrielles ou de stockage doit être effectué avant tout rejet dans le milieu naturel ou le réseau collecteur.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



3.5 Modifier le règlement écrit concernant l'article 2 du secteur AUi en zone AU et de la zone UI

3.5.1 Contexte

Le secteur AUi et la zone UI sont à vocation d'activités économiques. La souplesse du règlement concernant les constructions à vocation d'habitation amène aujourd'hui des problématiques de voisinage entre habitat et activité économiques.

Ainsi, si la municipalité veut toujours permettre les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'activité, elle souhaite néanmoins restreindre les conditions autorisant ces constructions.

3.5.2 Modification

Afin d'encadrer de manière plus stricte les conditions permettant les constructions à usage d'habitation, le règlement des zones Ui et AU sera modifié comme tel :

Partie du règlement de l'article 2 de la zone Ui, avant modification simplifiée n°4 :

Sont admis sous conditions :

(...)

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou à la direction de l'établissement admis dans la zone, intégrée au volume du bâtiment de l'établissement, que sa surface au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités et dans la limite de 200m2 de SHON* maximum.
- L'extension, l'aménagement et la reconstruction des habitations existantes dans la limite de 200 m2 de SHON* ou du volume existant
- Les annexes* à l'habitation existante, à raison d'une annexe* par unité foncière et dans la limite de 30 m2 de surface,

(...)

Partie du règlement de l'article 2 de la zone Ui, après modification simplifiée n°4 :

Sont admis sous conditions :

(...)

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage **des entreprises et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.**

La surface de plancher maximale destinée à l'habitation est de 200 m² sans représenter plus de 10 % de la surface de plancher affectée à l'activité.

- L'extension, l'aménagement et la reconstruction des habitations existantes dans la limite de 200 m2 de SHON* ou du volume existant
- Les annexes* à l'habitation existante, à raison d'une annexe* par unité foncière et dans la limite de 30 m2 de surface,

(...)

Partie du règlement de l'article 2 de la zone AU, avant modification simplifiée n°4 :

De plus dans le secteur AUi, après réalisation des équipements internes à la zone :

- Toutes constructions ou opérations compatibles avec l'industrie, l'entreposage, et l'artisanat qui constituent la fonction principale de ces secteurs
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires aux activités admises dans la zone, intégrée au volume du bâti à vocation d'activité et dans la limite de 200m2 de SHON*

Partie du règlement de l'article 2 de la zone AUi, après modification simplifiée n°4 :

De plus dans le secteur AUi, après réalisation des équipements internes à la zone :

- Toutes constructions ou opérations compatibles avec l'industrie, l'entreposage, et l'artisanat qui constituent la fonction principale de ces secteurs
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage **des entreprises et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.**

La surface de plancher maximale destinée à l'habitation est de 200 m² sans représenter plus de 10 % de la surface de plancher affectée à l'activité.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



3.6 Modifier le règlement écrit concernant l'article 7 du secteur Ue en zone U

3.6.1 Contexte

En secteur Ue, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne doit pas être à une distance inférieure à 5 mètres. La municipalité souhaite réduire cette distance minimum à 3 mètres afin d'optimiser et de densifier ces espaces à vocation d'activités.

3.6.2 Modification

Afin d'optimiser et de densifier les secteur Ue , le règlement de la zone U sera modifié comme tel :

Partie du règlement de l'article 7 de la zone U, avant modification simplifiée n°4 :

En secteur Ue :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 5 mètres.

Partie du règlement de l'article 7 de la zone U, après modification simplifiée n°4 :

En secteur Ue :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 3 mètres.

3.7 Supprimer les termes SHOB et SHON dans l'ensemble du règlement

3.7.1 Contexte

L'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1^{er} mars 2012, a remplacé les termes de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) par le terme de surface de plancher.

Ainsi la municipalité souhaite mettre à jour son règlement et remplacer l'ensemble des termes SHON et SHOB par le terme de surface de plancher.

3.7.2 Modification

Afin de remplacer les termes SHON et SHOB par le terme surface de plancher, le règlement sera modifié comme tel :

Dans l'ensemble du règlement :

Les termes SHON et SHOB seront remplacés par le terme surface de plancher.

Partie de l'article 6 du chapitre 2 - définitions et terminologie utilisées - du règlement , avant modification simplifiée n°4 :

Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.)

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

f) d'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R.111-18-2, R.111-18-6, ou aux articles R.111-18-8 et R.111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Partie de l'article 6 du chapitre 2 - définitions et terminologie utilisées - du règlement , après modification simplifiée n°4 :

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Peuvent être déduites de la surface de plancher :

- Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Les vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs,
- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,
- Les surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage).

3.8 Supprimer les emplacements réservés n°6, 7 et 21

3.8.1 Contexte

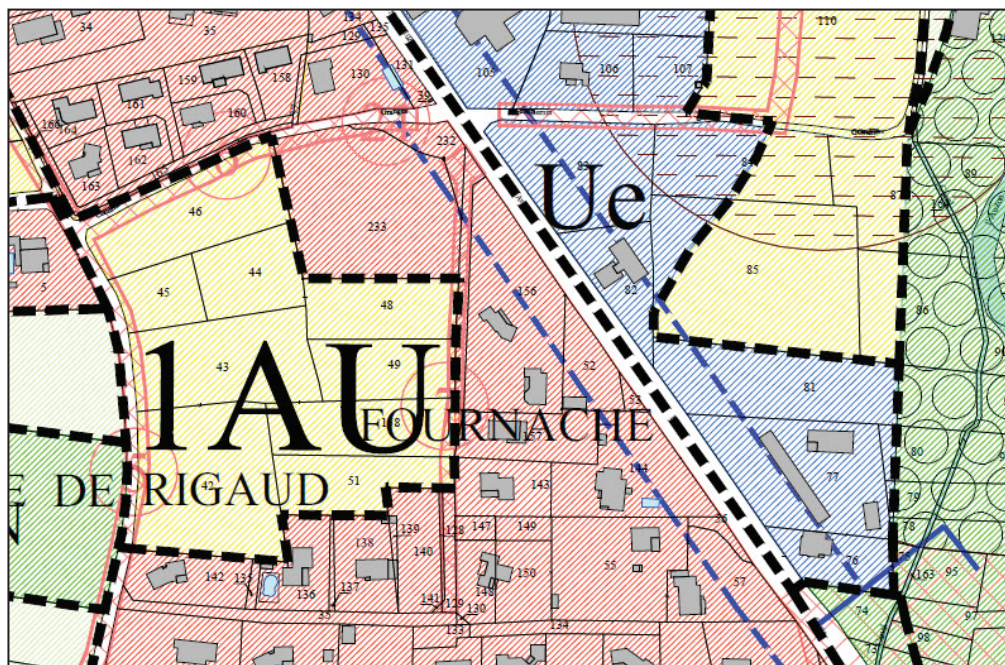
L'emplacement réservé n°6 correspond à l'élargissement du chemin des Granges.
L'emplacement réservé n°7 correspond à la création d'une nouvelle voie.
L'emplacement réservé n°21 correspond à l'aménagement d'un carrefour sur la RN 102.

Les projets correspondant à ces trois emplacements réservés ayant été réalisés, la municipalité souhaite supprimer ces emplacements réservés.

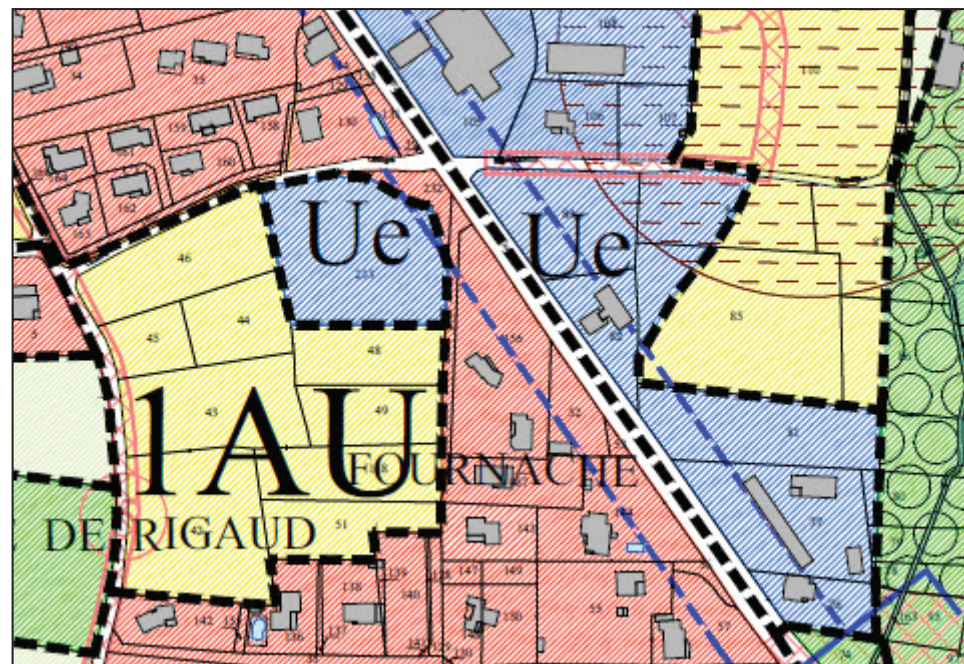
3.8.2 Modification

Afin de supprimer les emplacements réservés n°6,7 et 21, le plan de zonage, les annexes et le règlement seront mis à jour comme tels :

Plans de zonage avant modification simplifiée n°4 :



Plans de zonage après modification simplifiée n°4 :



Les emplacements réservés 6,7 et 21 ont été supprimés.
(La parcelle AH 233 a été classée en zone Ue suite à la modification présentée en point 3.1)

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



Tableaux des emplacements réservés en annexes avant modification simplifiée n°4 :

Tableaux des emplacements réservés en annexes après modification simplifiée n°4 :

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVEES

N°	Bénéficiaire	Destination
1	commune	Nouvelle station d'épuration
2	commune	Bassin de rétention et infiltration d'eaux pluviales
3	commune	Elargissement rue Louis Lauriol
4	commune	Création voie nouvelle
5	commune	Elargissement Chemin des Fournaches
6	commune	Elargissement Chemin des Granges
7	commune	Voie nouvelle
8	commune	Elargissement Chemin de Mapias
9	commune	Voie nouvelle dont le gabarit sera compris entre 7 et 10 mètres
10	commune	Espace destiné à la gestion de la problématique des eaux pluviales
11	commune	Elargissement rue Etienne Eyraud
12	commune	Voie nouvelle
14	commune	Voie nouvelle
15	commune	Élargissement
16	commune	Elargissement
17	commune	Voie nouvelle
18	commune	Voie nouvelle et intersections RD
19	commune	Voie nouvelle
21	commune	Carrefour sur RN
22	commune	Voie nouvelle
23	État	Elargissement RN et carrefour giratoire
25	commune	Chemin et exutoire eaux pluviales

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVEES

N°	Bénéficiaire	Destination
1	commune	Nouvelle station d'épuration
2	commune	Bassin de rétention et infiltration d'eaux pluviales
3	commune	Elargissement rue Louis Lauriol
4	commune	Création voie nouvelle
5	commune	Elargissement Chemin des Fournaches
8	commune	Elargissement Chemin de Mapias
9	commune	Voie nouvelle dont le gabarit sera compris entre 7 et 10 mètres
10	commune	Espace destiné à la gestion de la problématique des eaux pluviales
11	commune	Elargissement rue Etienne Eyraud
12	commune	Voie nouvelle
14	commune	Voie nouvelle
15	commune	Élargissement
16	commune	Elargissement
17	commune	Voie nouvelle
18	commune	Voie nouvelle et intersections RD
19	commune	Voie nouvelle
22	commune	Voie nouvelle
23	État	Elargissement RN et carrefour giratoire
25	commune	Chemin et exutoire eaux pluviales



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



Partie du règlement de l'article 2 de la zone 1AU, avant modification simplifiée n°4 :

Les conditions d'équipement des zones 1AU sont :

- Réalisation des réseaux publics d'adduction d'eau potable, de distribution électrique et d'assainissement collectif.
- Élargissement et création des voiries conformément aux emplacements réservés n°8, 9, 14, 7 et 22.
- Pour la zone 1AUb : Réalisation des travaux relatifs à la gestion des eaux pluviales conformément à l'emplacement réservé n°10.

Partie du règlement de l'article 2 de la zone 1AU, après modification simplifiée n°4 :

Les conditions d'équipement des zones 1AU sont :

- Réalisation des réseaux publics d'adduction d'eau potable, de distribution électrique et d'assainissement collectif.
- Élargissement et création des voiries conformément aux emplacements réservés n°8, 9, 14, ~~7~~ et 22.
- Pour la zone 1AUb : Réalisation des travaux relatifs à la gestion des eaux pluviales conformément à l'emplacement réservé n°10.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



3.9 Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 à 11 et le règlement écrit concernant l'article 2 de la zone 1AU.

3.9.1 Contexte

Les OAP du PLU de Lavilledieu définissent des principes d'aménagement qui peuvent amener la création d'équipements publics. Cependant le cadre dans lequel ces équipements devront être réalisés n'est pas défini et pourrait être sujet à interprétation, dont l'obligation pour la municipalité de réaliser des travaux et investissements.

Afin d'éviter toute contrainte supposée d'obligation de travaux et d'investissements à la municipalité et de rendre plus compréhensible les règles de réalisation des équipements publics, la municipalité souhaite apporter des précisions générales qui s'appliqueront à l'ensemble des OAP.

Afin d'assurer une cohérence entre les principes des OAP et le règlement écrit, la municipalité souhaite également que les précisions concernant la réalisation des équipements publics soient retranscrites dans le règlement.

3.9.2 Modification

Afin d'apporter des précisions quant à la réalisation des équipements dans les secteurs d'OAP, le dossier d'OAP et l'article 2 de la zone 1 AU seront modifiés comme tels :

Partie «Introduction» du dossier d'OAP, avant modification simplifiée n°4 :

Introduction

Des orientations d'aménagement¹ relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ont été formulées.

Elles concernent le secteur de :

- Le Village et sa traversée par la RN
- Plagnes-Cayrous, zone à urbaniser
- Plagnes-Les Routes, zone à urbaniser
- Fournache
- Zone d'activités du plateau des gras 1 RN

Ces orientations, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Partie «Introduction» du dossier d'OAP, après modification simplifiée n°4 :

Introduction

Des orientations d'aménagement¹ relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ont été formulées.

Elles concernent le secteur de :

- Le Village et sa traversée par la RN
- Plagnes-Cayrous, zone à urbaniser
- Plagnes-Les Routes, zone à urbaniser
- Fournache
- Zone d'activités du plateau des gras 1 RN

Ces orientations, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Pour l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation présentées ci-après, la réalisation des équipements définis par des emplacements réservés s'entend lorsque la collectivité est propriétaire du foncier et a envisagé une programmation des travaux.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



Partie du règlement de l'article 2 de la zone 1AU, avant modification simplifiée n°4 :

Les conditions d'équipement des zones 1AU sont :

- Réalisation des réseaux publics d'adduction d'eau potable, de distribution électrique et d'assainissement collectif.
- Élargissement et création des voiries conformément aux emplacements réservés n°8, 9, 14, 7 et 22.
- Pour la zone 1AUb : Réalisation des travaux relatifs à la gestion des eaux pluviales conformément à l'emplacement réservé n°10.

Partie du règlement de l'article 2 de la zone 1AU, après modification simplifiée n°4 :

Les conditions d'équipement des zones 1AU sont :

- Réalisation des réseaux publics d'adduction d'eau potable, de distribution électrique et d'assainissement collectif.
- Élargissement et création des voiries conformément aux emplacements réservés n°8, 9, 14 et 22.
- Pour la zone 1AUb : Réalisation des travaux relatifs à la gestion des eaux pluviales conformément à l'emplacement réservé n°10.

la réalisation des équipements définis par des emplacements réservés s'entend lorsque la collectivité est propriétaire du foncier et a envisagé une programmation des travaux.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



4 . LES PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation est modifié.

Le présent document sera inséré dans le rapport de présentation du PLU afin d'explicitier les modifications apportées.

Voir le tableau des surfaces modifiées en annexes.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Les orientations générales du PADD ne sont pas modifiées.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Les OAP sont modifiées.

Voir les OAP modifiées en annexe.

Les plan de zonage :

Le plan de zonage est modifié.

Voir le plan de zonage modifiés en annexe.

Le règlement :

Le règlement est modifié.

Voir le règlement modifié en annexe.

Les annexes :

Les annexes sont modifiées.

Voir le tableau des emplacements réservés modifiés en annexe.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Janvier 2018 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3 DU PLU

Rappel du code de l'urbanisme	page 2
Exposé des motifs de la modification simplifiée n° 3	page 3
Projet de modification	page 8
Les pièces du PLU modifiées	page 11

Objet de la modification simplifiée n° 3 :

- Modification du zonage concernant le centre d'enfouissement technique du SIDOMSA au lieu-dit les Veaux ;
- Modification du règlement écrit des zones Ne et AUi.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Janvier 2018 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -

1 - RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L.153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

Cas mentionnés à l'article L. 153-41

- 1° Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

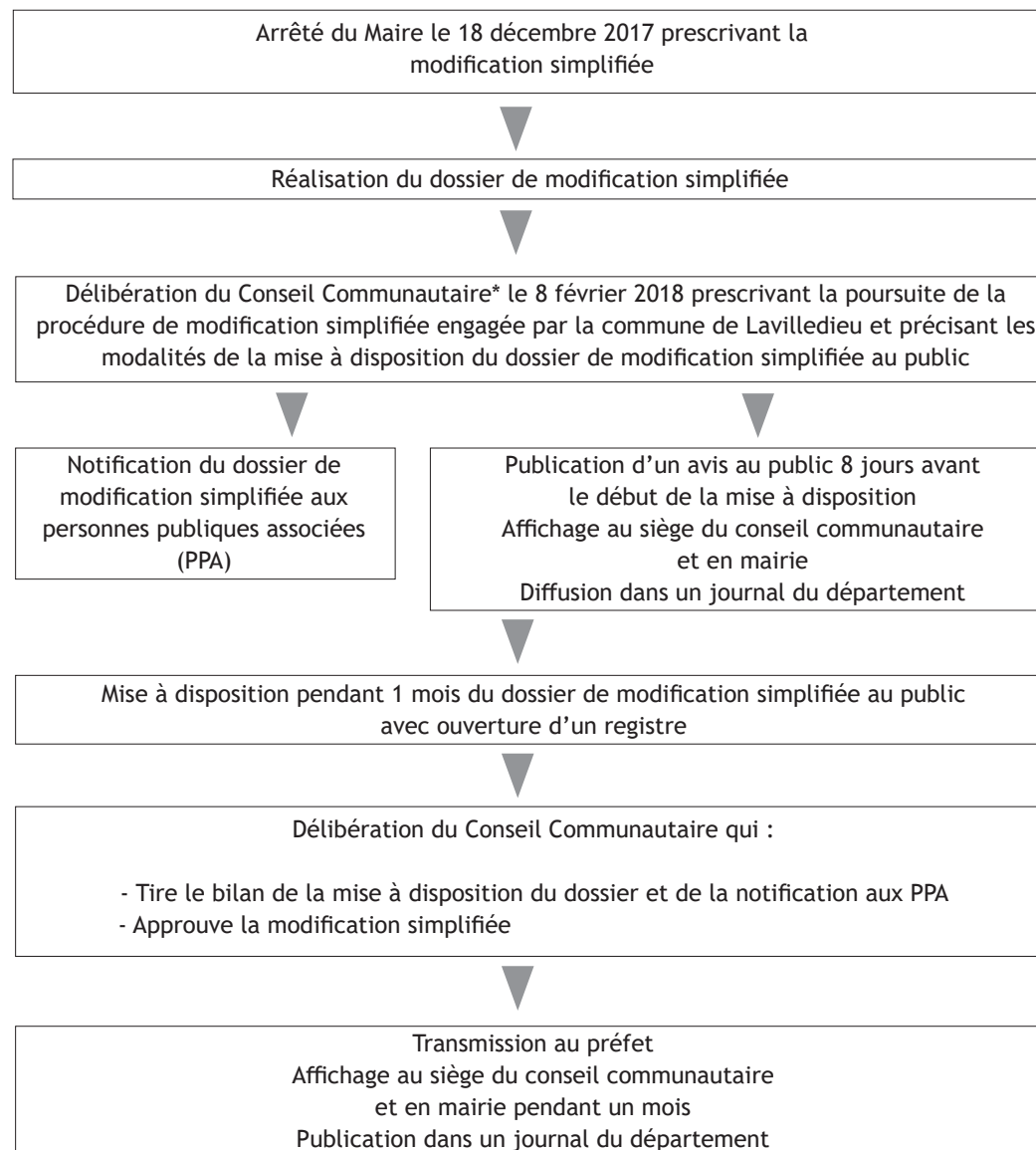
Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3 DU PLU



* La communauté de communes du Bassin d'Aubenas est titulaire de la compétence «PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale» depuis le 1^{er} janvier 2018.

2 - EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3

2.1 - OBJET GÉNÉRAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

- Contexte

Par arrêté du Maire n° 2017-099 en date du 18 décembre 2017, la commune de Lavilledieu a décidé de modifier, en utilisant la procédure de modification simplifiée, son plan local d'urbanisme afin de :

- Modifier le zonage concernant le centre d'enfouissement technique du SIDOMSA au lieu-dit les Vaux ;
- Modifier le règlement écrit des zones Ne et AUi pour permettre la réalisation d'un parc photovoltaïque.

Par délibération du 8 février 2018, la communauté de communes du Bassin d'Aubenas (CCBA), désormais titulaire de la compétence «PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale», a décidé de poursuivre la procédure de modification simplifiée engagée par la commune de Lavilledieu.

Les acteurs du territoire, dans une démarche de valorisation du site du centre d'enfouissement technique aujourd'hui fermé, souhaitent y implanter une centrale photovoltaïque. Ce projet d'intérêt général répond pleinement au cahier des charges de la commission de régulation de l'énergie en valorisant un site qui n'a plus aucune vocation ni naturelle, ni agricole et qu'il convient de surveiller.

La jurisprudence confirme le caractère d'intérêt collectif d'une centrale photovoltaïque: « C'est à bon droit que le tribunal administratif a estimé qu'au vu des objectifs de développement durable devant être mis en œuvre par les collectivités publiques, le projet de parc photovoltaïque de la société X devait être regardé, dès lors qu'il contribue à la satisfaction d'un besoin collectif par la production d'électricité vendue au public, comme ayant le caractère d'un « équipement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt marqué pour la collectivité » (CAA Bordeaux, 13 octobre 2015, n° 14BX01130).

De plus, le projet de centrale photovoltaïque sur la commune de Lavilledieu est en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU communal opposable:

«La valorisation des ressources du sous sol et le développement des énergies renouvelables sont admis, en tenant compte de la sensibilité des milieux naturels ou du paysage dans lesquels elles s'inscrivent.»

Contexte, vue aérienne



Parcelle AR 171, centre d'enfouissement technique du SIDOMSA au lieu-dit les Veaux.

- Choix du site

Le projet de centrale photovoltaïque a fait l'objet d'une étude d'impact qui met notamment en avant les différents éléments pris en compte pour déterminer le choix du site et de l'implantation du projet :

«- Raisons socio-économiques :

- Utilisation de terres dégradées difficilement valorisables ;
- Un projet compris dans les possibilités de remise en état du site ;
- Pas de conflit d'usage avec le monde agricole ;
- Un contexte politique et socio-économique très favorable.

- Raisons techniques :

- Un terrain facilement accessible ;
- Des parcelles d'un seul tenant permettant une exposition au sud ;
- Un projet à caractère industriel mais démontable.

- Raisons environnementales :

- Physiques et naturelles :

- Une irradiance horizontale et un nombre d'heure d'ensoleillement favorable à la production photovoltaïque ;
- Un site hors de toute zone de contrainte ou servitude interdisant le projet (hors installation de stockage de déchets non dangereux) ;
- Un secteur qui ne soit pas soumis à des phénomènes extrêmes du fait de son exposition (mouvement de terrain, neige, grêle...) ;
- Une absence de zones sensibles et une possible installation du projet sur des zones à faible valeur écologique.

- Géographiques et paysagères :

- Une hauteur des infrastructures faible (de l'ordre de 1,57 m au maximum pour les panneaux, 2,60 m pour les postes) ;
- Un terrain implanté au sein d'une zone industrielle, ne présentant aucun voisinage direct ;
- Un site peu visible et sans covisibilité avec les éléments de patrimoine protégé.»

- Impacts sur l'environnement

L'étude d'impact décrit également l'impact du projet photovoltaïque sur l'environnement. Elle indique que le projet s'intègre dans un environnement à enjeux mais l'impact du projet est qualifié de nul à très faible.

En effet l'étude d'impact indique que :

- L'impact sur les habitats naturels et la flore est très faible : « L'aménagement du parc photovoltaïque sera à l'origine d'un impact très limité en raison de l'absence d'intérêt écologique des milieux touchés.

Aucune espèce floristique protégée ou présentant un intérêt patrimonial ne sera impactée par le projet.

Aucun bouleversement profond des cortèges floristiques en place n'est à attendre suite à la phase de chantier puis d'exploitation.»

- L'impact sur la faune est nul : «La préparation du terrain et l'installation du parc solaire à l'intérieur de la zone d'emprise laisseront intacts tous les enrochements qui sont des habitats d'espèce (aire de repos ou site de reproduction) potentiels de deux espèces protégées : la Bergeronnette grise *Motacilla alba* (présence certaine) et le Léopard catalan *Podarcis liolepis* (présence potentielle).»

- L'impact sur les zonages d'inventaire est négligeable : «Le projet évite tous les milieux naturels peu ou pas anthropisés. Il n'a pas d'impact sur les espèces et les habitats d'espèce d'enjeux à minima « modérés » et n'aura aucun impact significatif sur les espèces d'enjeu « faible » recensées dans les zones protégées ou inventoriées sur site et à proximité.»

- L'impact sur le site Natura 2 000 : « le projet n'a pas d'incidences significatives sur les objectifs de gestion de la Zone Spéciale de Conservation FR820657 « Vallée moyenne de l'Ardèche et de ses affluents, pelouses et plateau des Gras » :

- Dans la zone d'implantation du projet il a été constaté l'absence d'habitats ayant justifié la désignation du site Natura, ainsi que l'absence d'autres habitats d'intérêt communautaire.

- Le projet ne nécessitant pas d'éclairage, il n'aura pas d'incidences sur le comportement de transit des chiroptères. Son effet d'emprise étant plutôt faible et portant sur des milieux naturels fortement artificialisés, le projet n'aura pas d'effet significatif sur la survie des individus et sur la qualité d'accueil des habitats pour l'Alouette lulu ou le Léopard catalan.

- Les habitats naturels de la zone d'implantation du projet jouent un rôle négligeable pour la fonctionnalité écologique globale du site Natura 2000».

- L'impact sur les connexions écologiques est nul : « Ces impacts seront nuls en raison de la nature artificielle et très anthropisée du milieu naturel dans la zone d'emprise du projet et de la faible importance du rôle de ce type de milieux dans le maintien des continuités écologiques à une échelle locale.

Néanmoins, notons que la clôture du parc photovoltaïque empêchera le passage des mammifères autres que les micromammifères et les chiroptères par le site de l'installation de stockage de déchets non dangereux».

- Impact sur l'agriculture

L'impact du projet sur l'agriculture est nul ; Aucune activité agricole ne concerne le centre d'enfouissement, dans la mesure où le site est occupé par des déchets enfouis. Il n'existe aucune activité sylvicole aux abords du site ni sur le terrain même.

- Servitudes

Le centre d'enfouissement fait l'objet d'une servitude d'utilité publique mise en place par arrêté préfectoral n°DDCSPP/ SAE/031215/03 du 03 décembre 2015. Cette servitude interdit sur la parcelles AR 171 :

- De réaliser des excavations ou autres formes de cavités ainsi que tout décapage susceptibles de créer des dépressions favorisant l'accumulation de l'eau, gênant le libre écoulement des eaux de pluie vers les fossés ou de remettre en cause l'isolement du stockage de déchets en remettant à jour le massif ;
- De réaliser des forages ou des trous susceptibles d'engendrer des entrées d'air ou d'eau dans le massif de déchets ;
- De réaliser des constructions ou ouvrages nécessitant des fondations, même superficielles, **à l'exception des ouvrages qui n'affectent pas l'isolement du massif (par exemple certaines structures permettant la mise en place de cellules photovoltaïques) ;**
- D'effectuer des plantations d'espèces à racines profondes susceptibles de nuire à la conservation de la couverture ;
- D'irriguer les terrains, à l'exception de l'arrosage nécessaire en vue de maintenir la végétation superficielle pour pallier un défaut de précipitation atmosphérique.

2.2 - MODIFICATION DU ZONAGE CONCERNANT LE CENTRE D'ENFOUISSEMENT TECHNIQUE DU SIDOMSA AU LIEU-DIT LES VEAUX :

Le centre d'enfouissement technique du SIDOMSA situé au quartier 'Les Veaux' identifié sur la carte ci-contre est classé en zone Aa et AUi.

Zone Aa : Zone à vocation agricole destinée aux activités agropastorales.

Zone AUi : Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation principalement économique.

Par ailleurs, le PLU a bien pris en compte les spécificités du centre d'enfouissement technique puisqu'elles y sont retranscrites dans les différentes composantes du dossier.

- Dans le rapport de présentation :

- «Diagnostic et état initial de l'environnement» : Dans la partie sur 'Les servitudes, risques, et nuisances' le document liste les activités concernées sur la commune dont : «le SIDOMSA au lieu-dit les Veaux, soumis à autorisation pour stockage et traitement des ordures ménagères»

- «Les choix retenus par la communes» - Dans la partie sur 'La délimitation des zones et le règlement', le document décrit les zones Ne comme «correspondant aux secteurs destinés à des centres d'enfouissement technique» ;

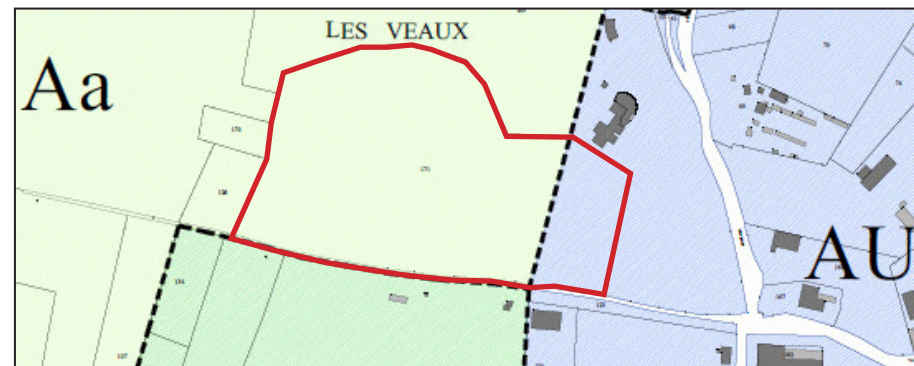
- Dans le règlement écrit, le chapeau de la zone N décrit le secteur Ne comme destiné aux centres d'enfouissement technique ;

- Dans le plan de zonage avec la délimitation de zones Ne.

Or il apparaît que le centre d'enfouissement technique du SIDOMSA au lieu-dit les Veaux se trouve classé en partie en zone Aa «Zone agropastorale» et en zone AUi «Zone d'activité industrielle à équiper», alors qu'il devrait être classé en zone Ne, prévu à cet effet. Il convient donc d'en modifier le zonage.

Le classement d'une partie du centre d'enfouissement en zone AUi ne porte pas atteinte au futur projet de centrale photovoltaïque. Ainsi seule la partie classée en zone Aa fera l'objet d'une modification.

Zonage avant modification simplifiée n°3



Parcelle AR 171, centre d'enfouissement technique du SIDOMSA.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Janvier 2018 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -

2.3 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DES ZONES Ne ET AUi.

Tel qu'évoqué précédemment, la commune souhaite favoriser la réalisation du projet d'intérêt général d'implantation d'un parc photovoltaïque sur la parcelle AR 171 appartenant au SIDOMSA, au lieu-dit les Veaux. Pour cela, il apparaît nécessaire de répondre aux critères de l'appel à projet lancé par la CRE.

Dans les conditions spécifiques de l'appel à projet, il est notamment indiqué pour les installations photovoltaïques qu'une des conditions permettant de concourir à l'appel à projet est :

- Que «le terrain d'implantation se situe sur une zone naturelle d'un PLU ou d'un POS portant mention «énergie renouvelable», «solaire», ou «photovoltaïque» (N-pv, Ne, Nz, N-enr,...), ou sur toute zone naturelle dont le règlement du document d'urbanisme autorise explicitement les installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque, ou sur une zone «constructible» d'une carte communale».

La parcelle AR 171 où a été défini le projet de parc photovoltaïque se trouvera, une fois la modification simplifiée n°3 approuvée, à cheval sur la zone Ne (objet de la modification) et la zone AUi.

Or, si les règlements en vigueur de la zone Ne et de la zone AUi n'interdisent pas la création de parc photovoltaïque, ils ne permettent pas explicitement leur autorisation :

- En zone N, il est stipulé à l'article 2:

N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions, que «à condition qu'elles soient compatibles avec le niveau de desserte et d'équipement actuel, et sous réserves des dispositions spécifiques aux secteurs soumis à des aléas, sont admis :

- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la protection, gestion, production ou distribution de l'eau, des énergies, des déchets, des télécommunications, des transports, prévention des risques ;

- Il est stipulé à l'article N 10 - Hauteur maximale des constructions, qu'une hauteur maximale est fixée pour les constructions nouvelles, lorsqu'elles sont admises :

- 9 m maximum au faîtage, pour les constructions nouvelles
- 4,5 m maximum au faîtage, pour les annexes*

Ces règles ne s'imposent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation forestière, aux services publics ou d'intérêt collectifs, ou à la production d'énergie renouvelable.

- En zone AUi, il est stipulé à l'article 2:

AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions, que «sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future ou un aménagement cohérent des secteurs, à condition qu'elles soient compatibles avec le niveau de desserte et d'équipement actuel, et sous réserves des dispositions spécifiques aux secteurs soumis à des aléas, sont admis :

- Les constructions et ouvrages publics ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.»

- De plus dans le secteur AUi, après réalisation des équipements internes à la zone :

- «Toutes constructions ou opérations compatibles avec l'industrie, l'entreposage, et l'artisanat qui constituent la fonction principale de ces secteurs ;

- Les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.»

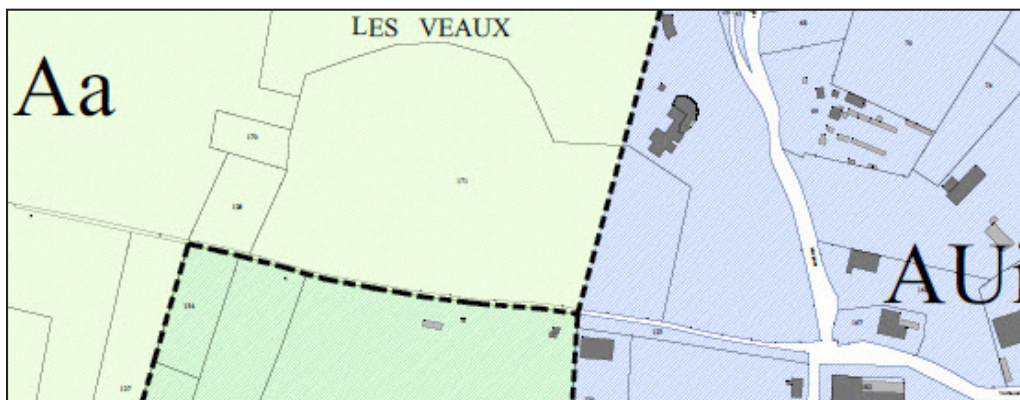
La communauté de communes du Bassin d'Aubenas souhaite donc modifier les règlements des zones Ne et AUi afin de les rendre clairement compatibles avec la création d'un parc photovoltaïque.

3 . PROJET DE MODIFICATION

3.1 - MODIFICATION DU ZONAGE CONCERNANT LE CENTRE D'ENFOUISSEMENT TECHNIQUE DU SIDOMSA AU LIEU-DIT LES VEAUX

Afin de permettre l'implantation du parc photovoltaïque, il est nécessaire de modifier le plan de zonage du PLU. La modification consiste ainsi à passer la partie de la parcelle AR 171 qui est actuellement en zone Aa en zone Ne.

Zonage avant modification simplifiée n° 3



Zonage après modification simplifiée n° 3



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Janvier 2018 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -

La modification du plan de zonage implique une modification des surfaces totales des secteurs Aa et Ne. Ainsi le tableau récapitulatif des surfaces totales situé dans la partie «Les incidences foncières et capacités d'urbanisation» du rapport de présentation sera modifié comme tel :

Le passage de 48 812 m² de la zone Aa en zone Ne n'a pas d'incidences sur les capacités d'urbanisation.

Tableau du rapport de présentation avant modification simplifiée n°3

Zone / secteur	Vocation dominante	Surface totale ha	Superficie disponible	Capacité d'accueil résid.
Ua, Ub, Uc	Habitat	130,7		70-80
Ue	artisanat	3		x
Ui	Industrie	77		x
AUb	Habitat	38,3		385
AUe	Artisanat	1,1		x
AUi	industrie	45,3		x
AUL	Loisirs, tourisme	1,8		x
AU	Urb. future	1,7		Long terme ou modif
A	Agricole	343,8		x
Aa	Agro pastoral	205,5		x
N, Nl, Nm, Np, NRI, Ns	Naturelle, forestière, loisirs	513,3		
Nb	Secteurs bâtis	10,2		nov-13
Nc, NCe, Ncp, Ne	Carrières, enfouissement	61,3		
Voies, chemins	Voies, chemins	32		
Total		1465 ha		465-475*
Dont EBC	Bois, à boiser	16,5		

• Hors zones AU à plus long terme

Tableau du rapport de présentation après modification simplifiée n°3

Zone / secteur	Vocation dominante	Surface totale ha	Superficie disponible	Capacité d'accueil résid.
Ua, Ub, Uc	Habitat	130,7		70-80
Ue	artisanat	3		x
Ui	Industrie	77		x
AUb	Habitat	38,3		385
AUe	Artisanat	1,1		x
AUi	industrie	45,3		x
AUL	Loisirs, tourisme	1,8		x
AU	Urb. future	1,7		Long terme ou modif
A	Agricole	343,8		x
Aa	Agro pastoral	200,6		x
N, Nl, Nm, Np, NRI, Ns	Naturelle, forestière, loisirs	513,3		
Nb	Secteurs bâtis	10,2		nov-13
Nc, NCe, Ncp, Ne	Carrières, enfouissement	66,2		
Voies, chemins	Voies, chemins	32		
Total		1465 ha		465-475*
Dont EBC	Bois, à boiser	16,5		



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Janvier 2018 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -

3.2 MODIFICATION DU RÈGLEMENT DES ZONES NE ET AUi

Afin d'indiquer explicitement la possibilité de création de parcs photovoltaïques en zone Ne et AUi, le règlement sera modifié comme tel :

Pour le règlement de la zone Ne

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A condition qu'elles soient compatibles avec le niveau de desserte et d'équipement actuel, et sous réserves des dispositions spécifiques aux secteurs soumis à des aléas, sont admis :

- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la protection, gestion, production ou distribution de l'eau, des énergies, des déchets, des télécommunications, des transports, prévention des risques.
- Les affouillements ou exhaussements de sol* nécessaires ou liés aux constructions admises dans la zone, sous réserve d'intégration paysagère.

En secteur Ne : les centres d'enfouissement techniques, **les installations de production d'énergie photovoltaïque ;**

Pour le règlement de la zone AUi :

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future ou un aménagement cohérent des secteurs, à condition qu'elles soient compatibles avec le niveau de desserte et d'équipement actuel, et sous réserves des dispositions spécifiques aux secteurs soumis à des aléas, sont admis :

- L'aménagement, l'extension modérée* et la reconstruction des constructions existantes*, sans changement d'affectation, s'ils n'entraînent pas pour le voisinage habité ou pour l'environnement, une incommodité, des risques, des pollutions et des nuisances accrues,
- Les annexes* aux habitations existantes, dans la limite d'une annexe* de 30 m² par unité foncière et les piscines dans la limite de 60 m²
- Les constructions et ouvrages publics ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les antennes et paraboles sont admises si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les affouillements ou exhaussements de sol*, s'ils sont nécessaires ou liés aux constructions admises dans la zone ou à des ouvrages publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'intégration paysagère.

De plus dans le secteur AUi, après réalisation des équipements internes à la zone :

- Toutes constructions ou opérations compatibles avec l'industrie, l'entreposage, et l'artisanat qui constituent la fonction principale de ces secteurs ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires aux activités admises dans la zone, intégrée au volume du bâti à vocation d'activité et dans la limite de 200m² de SHON ;
- Les dépôts de véhicules et les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'ils soient liés ou nécessaires aux activités admises dans la zone ;

- Les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (Crématorium...) ;

- Les installations de production d'énergie photovoltaïque ;



4 . LES PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation est modifié.

Voir annexe 1 pour le tableau récapitulatif
des surfaces totales modifiées.

Le présent document sera inséré dans le rapport de présentation du PLU afin d'explicitier les
modifications apportées.

Le projet d'aménagement et de développement durable :

Les orientations générales du PADD ne sont pas modifiées.

Les orientations d'aménagement :

Les orientations d'aménagement ne sont pas modifiées.

Le règlement graphique (zonage) :

Le zonage est modifié.

Voir annexe 2 pour le zonage modifié.

Le règlement :

Le règlement est modifié.

Voir annexe 3 pour le zonage modifié.

Les annexes :

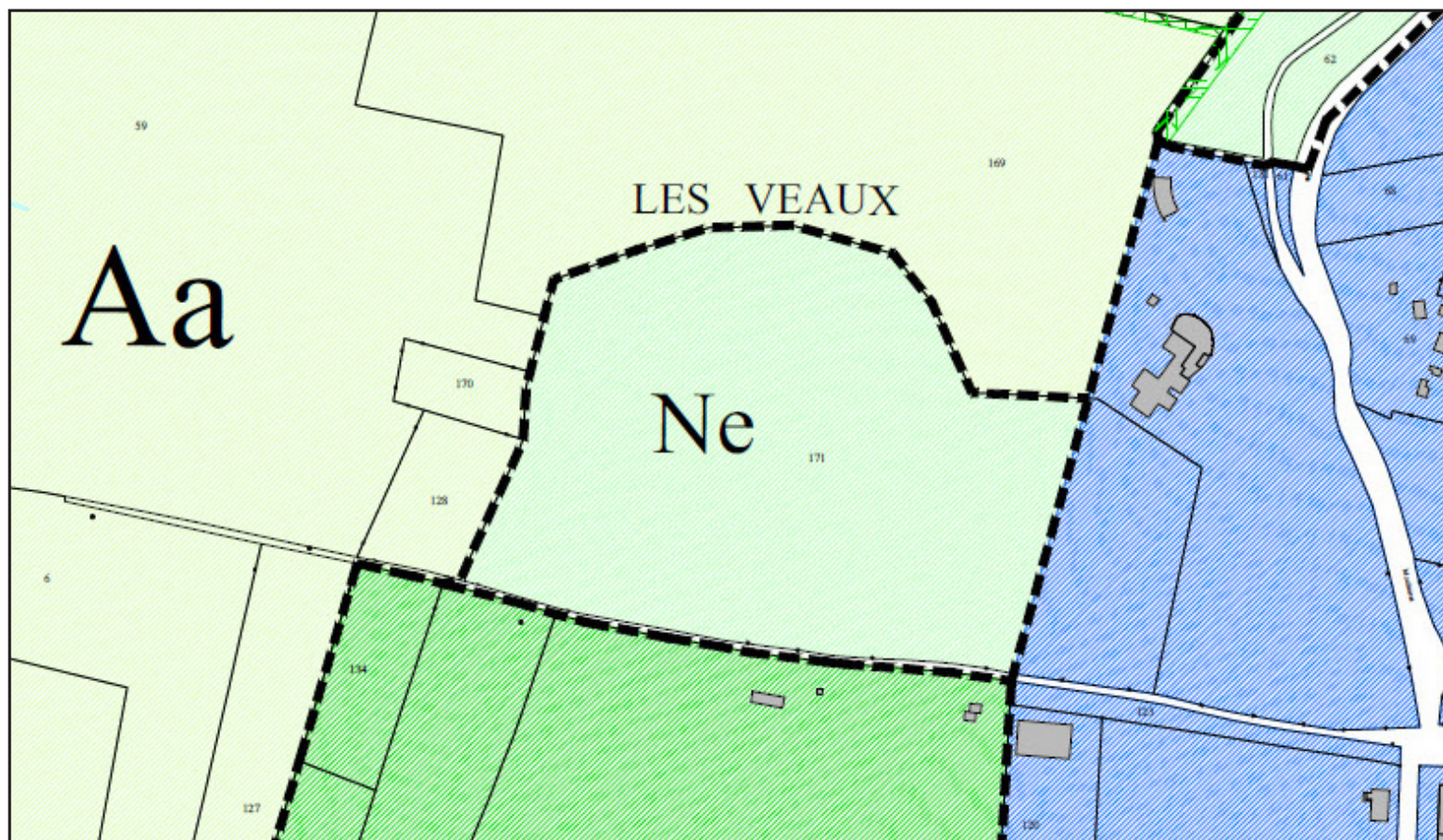
Les annexes ne sont pas modifiées

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- Janvier 2018 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -

Annexe 1

Zone / secteur	Vocation dominante	Surface totale ha	Superficie disponible	Capacité d'accueil résid.
Ua, Ub, Uc	Habitat	130,7		70-80
Ue	artisanat	3		x
Ui	Industrie	77		x
AUb	Habitat	38,3		385
AUe	Artisanat	1,1		x
AUi	industrie	45,3		x
AUL	Loisirs, tourisme	1,8		x
AU	Urb. future	1,7		Long terme ou modif
A	Agricole	343,8		x
Aa	Agro pastoral	200,6		x
N, NI, Nm, Np, NRI, Ns	Naturelle, forestière, loisirs	513,3		
Nb	Secteurs bâtis	10,2		nov-13
Nc, NCe, Ncp, Ne	Carrières, enfouissement	66,2		
Voies, chemins	Voies, chemins	32		
Total		1465 ha		465-475*
Dont EBC	Bois, à boiser	16,5		

Tableau du rapport de présentation après modification simplifiée n° 3



Zonage du PLU après modification simplifiée n°3



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Janvier 2018 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -

Annexe 3

Pour le règlement de la zone Ne :

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A condition qu'elles soient compatibles avec le niveau de desserte et d'équipement actuel, et sous réserves des dispositions spécifiques aux secteurs soumis à des aléas, sont admis :

- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la protection, gestion, production ou distribution de l'eau, des énergies, des déchets, des télécommunications, des transports, prévention des risques.
- Les affouillements ou exhaussements de sol* nécessaires ou liés aux constructions admises dans la zone, sous réserve d'intégration paysagère.

En secteur Ne : les centres d'enfouissement techniques, **les installations de production d'énergie photovoltaïque ;**

Pour le règlement de la zone AUi :

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future ou un aménagement cohérent des secteurs, à condition qu'elles soient compatibles avec le niveau de desserte et d'équipement actuel, et sous réserves des dispositions spécifiques aux secteurs soumis à des aléas, sont admis :

- L'aménagement, l'extension modérée* et la reconstruction des constructions existantes*, sans changement d'affectation, s'ils n'entraînent pas pour le voisinage habité ou pour l'environnement, une incommodité, des risques, des pollutions et des nuisances accrues,
- Les annexes* aux habitations existantes, dans la limite d'une annexe* de 30 m2 par unité foncière et les piscines dans la limite de 60 m2
- Les constructions et ouvrages publics ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les antennes et paraboles sont admises si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements ou exhaussements de sol*, s'ils sont nécessaires ou liés aux constructions admises dans la zone ou à des ouvrages publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'intégration paysagère.

De plus dans le secteur AUi, après réalisation des équipements internes à la zone :

- Toutes constructions ou opérations compatibles avec l'industrie, l'entreposage, et l'artisanat qui constituent la fonction principale de ces secteurs ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires aux activités admises dans la zone, intégrée au volume du bâti à vocation d'activité et dans la limite de 200m2 de SHON ;
- Les dépôts de véhicules et les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'ils soient liés ou nécessaires aux activités admises dans la zone ;
- Les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (Crématorium...) ;

- Les installations de production d'énergie photovoltaïque ;

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLU

Rappel du code de l'urbanisme	page 2
Rappel de la procédure	page 3
Exposé des motifs de la modification simplifiée	page 4
Pièces du PLU modifiées	page 9

Objet de la modification simplifiée n° 2 :

- Modification du règlement de la zone AUb

17 FÉVRIER 2016

L A V I L L E D I E U - M O D I F I C A T I O N S I M P L I F I É E N ° 2 D U P L U -



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 17 FÉVRIER 2016 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -

1 - RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L 153-31 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD);
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de 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.

NOTA :

Le présent projet de modification simplifiée du PLU ne remet pas en cause les orientations du PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne présente pas de graves risques de nuisances.

Article L153-36 du code de l'urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-41 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-45 du code de l'urbanisme :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

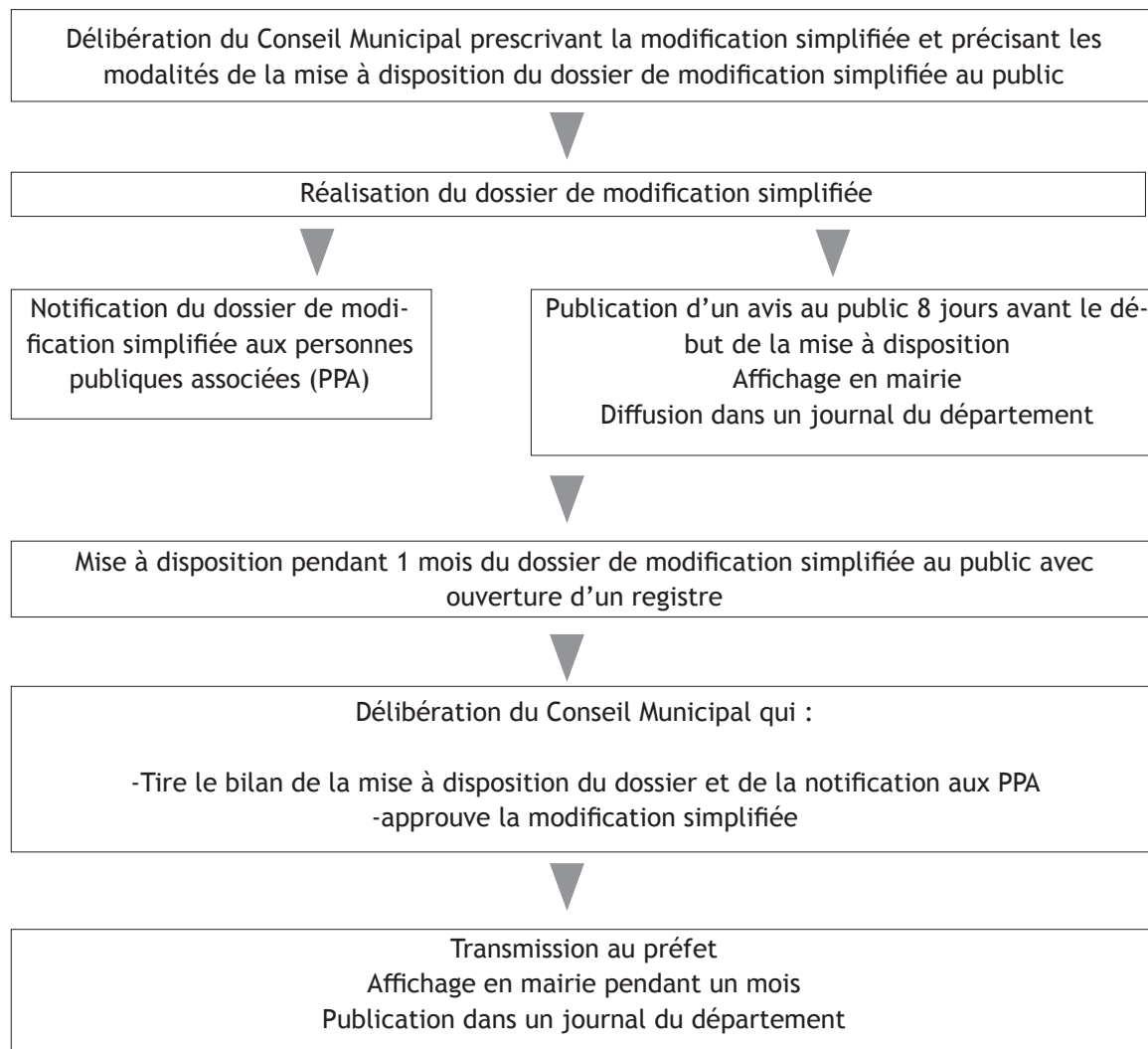
NOTA :

Le présent projet de modification simplifiée n'aura pas pour effet de majorer les possibilités de construction dans l'ensemble de la zone AU, ne va pas diminuer les possibilités de construire et ne réduira pas la surface des zones urbaines et à urbaniser.

La modification peut donc être effectuée selon la procédure dite «simplifiée».

2 - RAPPEL DE LA PROCÉDURE

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLU



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 17 FÉVRIER 2016 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -

3 - EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

3.1 - Objet général de la modification simplifiée n°2 :

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement opposable à Lavilledieu a été approuvé en 2006.

Il a fait l'objet d'une modification n°1 en 2008, d'une modification simplifiée n°1 en 2009, d'une modification n°2 en 2010 et d'une modification n°3 en 2012.

En application de la loi ENE (Grenelle II) du 12 juillet 2010 et de la loi ALUR du 24 mars 2014, la commune a l'obligation d'intégrer les dispositions de la loi Grenelle II au PLU actuellement opposable au plus tard au 01 janvier 2017 (article 19 de la loi ENE).

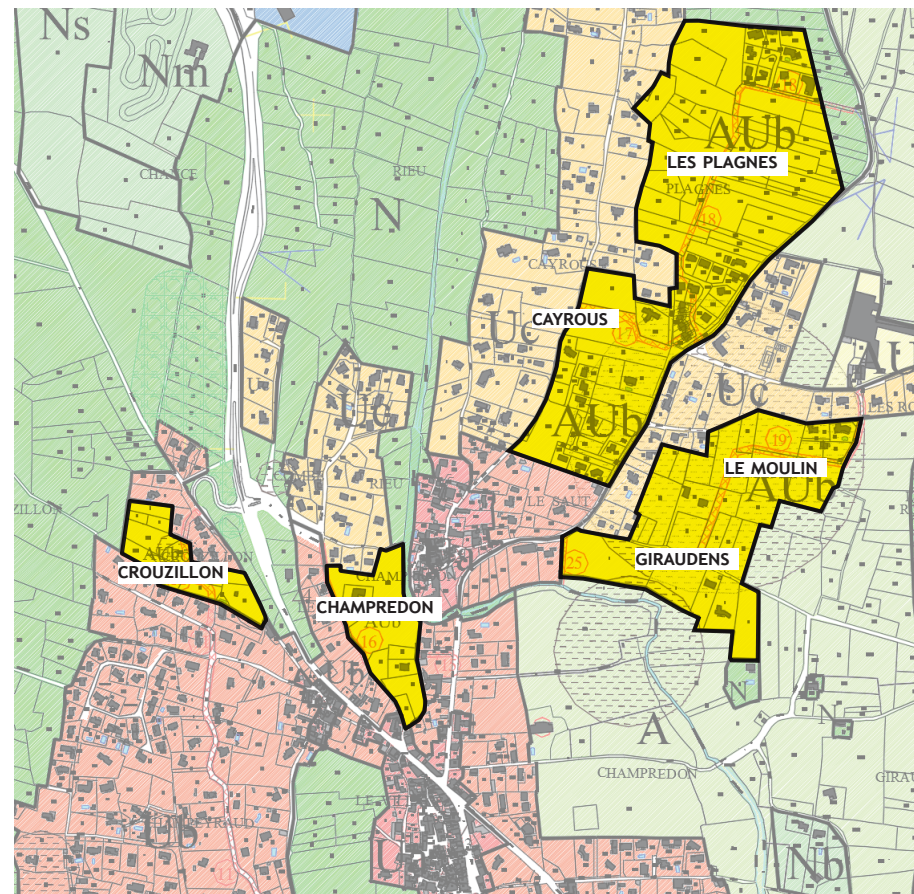
Ainsi la commune va prochainement prescrire la révision de son PLU afin de se conformer à cette obligation. Cette délibération de prescription définira également les objectifs encourus de la procédure de révision du PLU.

Cette procédure sera relativement longue à mettre en place.

Dans l'attente, le PLU actuel restant le document opposable, il est nécessaire de modifier son règlement, notamment afin de le mettre à jour au regard des dispositions réglementaires issues des lois ENE et ALUR.

En effet, le règlement, et plus particulièrement celui de la zone «à urbaniser» (Aub), ne correspond plus aux attentes des dernières lois d'urbanisme ni aux dispositions du Programme Local de l'Habitat et propose des éléments réglementaires devenus caducs et ne permettant pas une utilisation «économique de l'espace».

L'objectif de la modification simplifiée n°2 consiste ainsi à une réécriture du règlement des zones Aub sans remettre en cause la délimitation de ces zones.



Localisation des zones AUB de Lavilledieu

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 17 FÉVRIER 2016 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -

3.2 - La nécessité de modifier le règlement des zones AUB :

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement opposable à Lavilledieu a été approuvé en 2006.

En 2012, les zones dites «à urbaniser» et situées au sud du centre-bourg ont fait l'objet d'une procédure de modification n°3 qui a permis de reclasser les zones AUB de Conchis, de Fournache et de Grange de Rigaud en zones 1AU, 1AUa et 1AUb.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies sur ces zones et un règlement spécifique a été rédigé pour les zones 1AU (et les deux secteurs 1AUa et 1AUb). Cette modification n°3 avait pour objet notamment de s'assurer de la cohérence de l'aménagement futur de ces zones et de ne pas autoriser une urbanisation «au coup par coup».

En revanche, les zones AUB situées au nord du centre-bourg, n'ont pas été modifiées (que ce soit au niveau du zonage, du règlement ou des OAP).

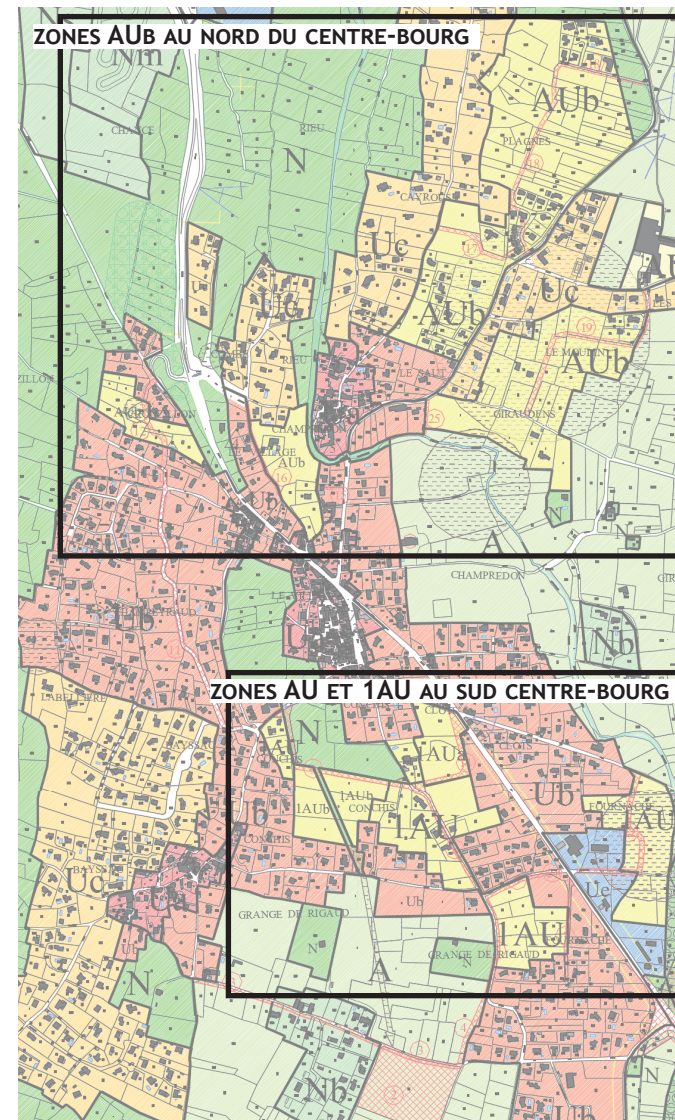
Or, le règlement de ces zones AUB est très «permissif» et n'encadre pas suffisamment les conditions d'ouverture à l'urbanisation de celles-ci. En effet, ces zones sont urbanisables, soit «*au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP*» soit «*dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant au moins sur 0.5 ha de superficie*».

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) rédigées en 2006, lors de l'élaboration du PLU sont très sommaires (uniquement textuelles), notamment pour les zones AUB des Plagnes/Cayrous et de Giraudens / Le Moulin. Les zones AUB du Crouzillon et de Champredon ne disposent pas d'orientations d'aménagement.

Les OAP des zones AUB des Plagnes/Cayrous et de Giraudens/Le Moulin traitent de la nécessité d'aménager une voie principale de desserte interne, de gérer les eaux pluviales par des aménagements de bassins de rétention paysagers, de créer des cheminements piétons, des bandes paysagères le long de la route et de promouvoir une diversité de l'habitat...

Toutefois, le fait d'autoriser les constructions «*au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes*» rend très difficile la réalisation de ces aménagements qui doivent être étudiés à l'échelle de l'ensemble des zones AUB.

La commune souhaite donc, dans l'attente de la révision générale de son PLU, modifier l'article AUB2 et ne permettre l'urbanisation des zones AUB uniquement par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du périmètre.



4 - LES PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

Le rapport de présentation :

Le présent document sera inséré dans le rapport de présentation du PLU afin d'explicitier les modifications apportées.

Le projet d'aménagement et de développement durable :

Les orientations générales du PADD ne sont pas modifiées.

Les orientations d'aménagement :

Les orientations d'aménagement ne sont pas modifiées.

Le règlement graphique (zonage) :

Le zonage n'est pas modifié.

Le règlement :

Le règlement de la zone AU est modifié.

L'urbanisation des zones AUb ne pourra se faire qu'uniquement par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Voir ci-contre pour la nouvelle rédaction de l'article AU2.

Les annexes :

Les annexes ne sont pas modifiées.

ARTICLE AU 2 AVANT MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 :

(...)

De plus, dans les secteurs AUb, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future ou un aménagement cohérent des secteurs, que le terrain de l'opération soit desservi par un réseau public d'assainissement et sous réserves des dispositions spécifiques aux secteurs soumis à des aléas, sont admis :

Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* portant au moins sur 0,5 ha,

Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement contenues au PLU :

Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt
(...)

ARTICLE AU 2 APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 :

(...)

De plus, dans les secteurs AUb, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future ou un aménagement cohérent des secteurs, que le terrain de l'opération soit desservi par un réseau public d'assainissement et sous réserves des dispositions spécifiques aux secteurs soumis à des aléas, sont admis :

Uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt
(...)



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

MODIFICATION N°3 DU PLU DE LAVILLEDIEU

Rappel du code de l'urbanisme page 2
Exposé des motifs page 3
les documents modifiés du PLU page 15

Objet de la modification n°3 :

Modification des modalités d'ouverture à l'urbanisation des zone AUb et AUe de Conchis et de Fournache

04 DECEMBRE 2012

LAVILLEDIEU - MODIFICATION N°3 DU PLU -

Vu pour être annexé à la délibération
du 04 décembre 2012

Le Maire



CABINET INERME PAYSAGE
Jean-marc VIOT Architecte Paysagiste



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

1 - RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L 123-13 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est **modifié** ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas 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 ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée.

La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.

Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

Analyse :

Le présent dossier de modification n°3 du PLU respecte l'article L123-13 du code de l'urbanisme dans le sens où cette procédure :

- S'inscrit dans la logique et la continuité des orientations générales du PADD.
- Ne réduit pas de zones agricoles ou naturelles.
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Voir exposé des motifs pages suivantes.



2 - EXPOSE DES MOTIFS

2.1 - MODALITÉS D'URBANISATION DES ZONES AUB DES CONCHIS ET DE FOURNACHE

Le plan local d'urbanisme de Lavilledieu a été approuvé par délibération du conseil municipal le 23 février 2006.

Il a ensuite fait l'objet :

- D'une modification n°1 approuvée le 28 février 2008.
- D'une modification simplifiée approuvée le 02 février 2010.
- D'une modification n°2 approuvée le 11 mai 2010.

Le règlement graphique (zonage) a défini des zones AUb au niveau des lieux-dits Les Conchis et Fournache. Il s'agit de deux zones à vocation principale d'habitat et de services.

Les constructions y sont autorisées soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant au moins sur 0,5 hectare, soit au fur et à mesure de la réalisation interne à la zone des équipements prévus par les orientations d'aménagement contenues au PLU.

Les opérations d'ensemble à vocation d'habitat doivent permettre la réalisation d'un habitat diversifié (taille des lots et types de logements).

Aujourd'hui, ces zones sont soumises à une forte pression foncière au regard de leur proximité avec le centre-bourg et la route nationale 102.

La municipalité a ainsi décidé de modifier le PLU afin de mieux encadrer l'urbanisation de ces deux zones et de répondre aux enjeux suivants :

- Mixité de l'habitat à assurer.
- Gestion des accès sur la RN 102 et de la circulation automobile.
- Création de cheminements piétons et cyclables connectés au centre-bourg.
- Gestion de la problématique du ruissellement et des eaux pluviales.
- Aménagements paysagers qualitatifs à imposer.

Au regard des enjeux cités précédemment, il a été décidé de créer deux zones 1AU en remplacement des zones AUb et AUe des Conchis et Fournache.

Des ajustements de zonage seront également réalisés afin d'intégrer les constructions déjà réalisées et de prendre en compte le niveau d'équipement de certains secteurs (reclassement de certaines parcelles en UB).

Ces deux zones 1AU disposeront ainsi d'un règlement propre et d'orientations d'aménagement adaptées au projet présenté ci-après.

Les emplacements réservés définis lors de l'élaboration du PLU seront également mis à jour ou réajustés.

Les orientations d'aménagement et le règlement ont été rédigés sur la base d'une étude d'urbanisme préalable présentée ci-après.

Elle se décompose en plusieurs thématiques :

- Les accès sur la RN 102 et la circulation automobile.
- La mixité de l'habitat.
- Les liaisons piétonnes et cyclables à connecter au centre-bourg.
- La problématique du ruissellement et des eaux pluviales.
- La qualité des espaces publics et communs.





2.2 - ETUDE DE FONCTIONNEMENT URBAIN DES ZONES AUb DE CONCHIS ET DE FOURNACHE

2.2.1 - Les accès sur la RN 102 et la circulation automobile

La modification N°3 du PLU est l'occasion de retravailler sur les conditions de desserte et d'accès sur la RN 102.

Le PLU avait prévu une série d'emplacements réservés au bénéfice de la commune destinés à créer de nouvelles voiries et à élargir les voies communales trop étroites.

Certains aménagements prévus par les emplacements réservés ont été réalisés (N°21-6-8 en partie).

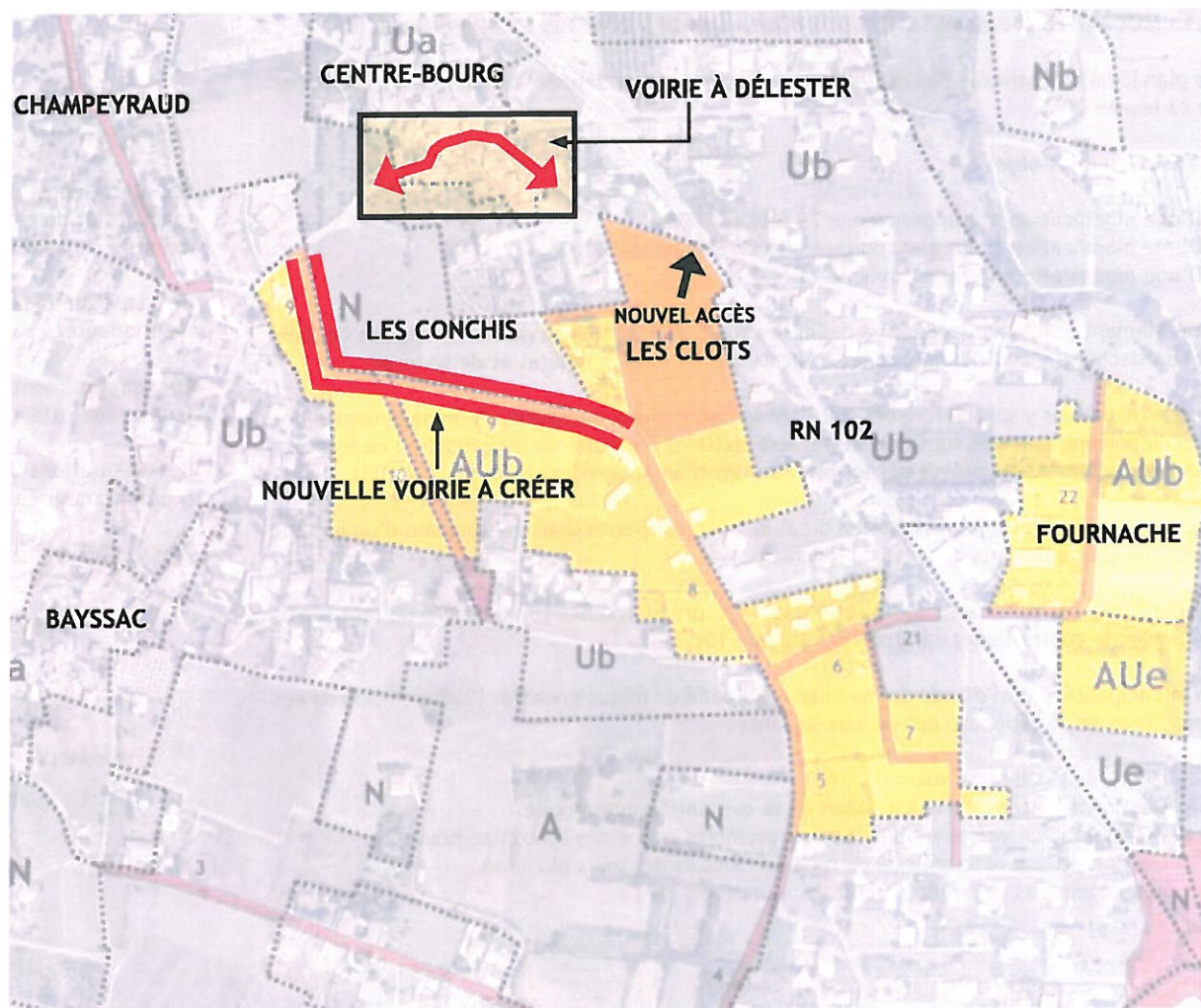
Il convient dans le dossier de modification de conserver les grands principes édictés par ces emplacements tout en les ajustant ponctuellement pour mieux correspondre à la réalité foncière.

Le maintien de l'emplacement réservé n°9 est primordial car cette nouvelle voirie permettra de désengorger le centre-bourg (voir croquis ci-contre).

En effet, l'objectif est de réaliser une nouvelle voirie capable de drainer l'ensemble des quartiers résidentiels de Champeyraud et Bayssac vers la RN 102 sans passer par le centre-bourg.

Par ailleurs, le projet d'urbanisme de la partie nord de la zone AUb des Clots (projet présenté ci-après) permettra de réaliser un nouvel accès sur la RN 102.

A terme, le schéma de voirie définitif devrait permettre d'aboutir à un maillage complet de voirie et à un désengorgement de la partie sud du centre-bourg.





MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

2.2.2 - La mixité de l'habitat

La périphérie du centre-bourg de Lavilledieu a fait l'objet d'un fort développement résidentiel.

Une zone naturelle (N) a toutefois été maintenue afin de préserver les abords directs du centre-bourg (en vert sur l'illustration).

Cette dernière joue un rôle très important car elle permet de bien différencier la partie résidentielle aérée de la partie «centre-bourg» ancien et dense.

La nouvelle voirie qui sera créée au niveau de l'emplacement réservé n°9 se présentera alors comme la frontière entre le centre-bourg et la zone résidentielle de Lavilledieu.

En revanche, la partie nord de la zone AUB (au niveau de l'emplacement réservé n°14) se trouve au contact direct du centre-bourg et de la RN 102.

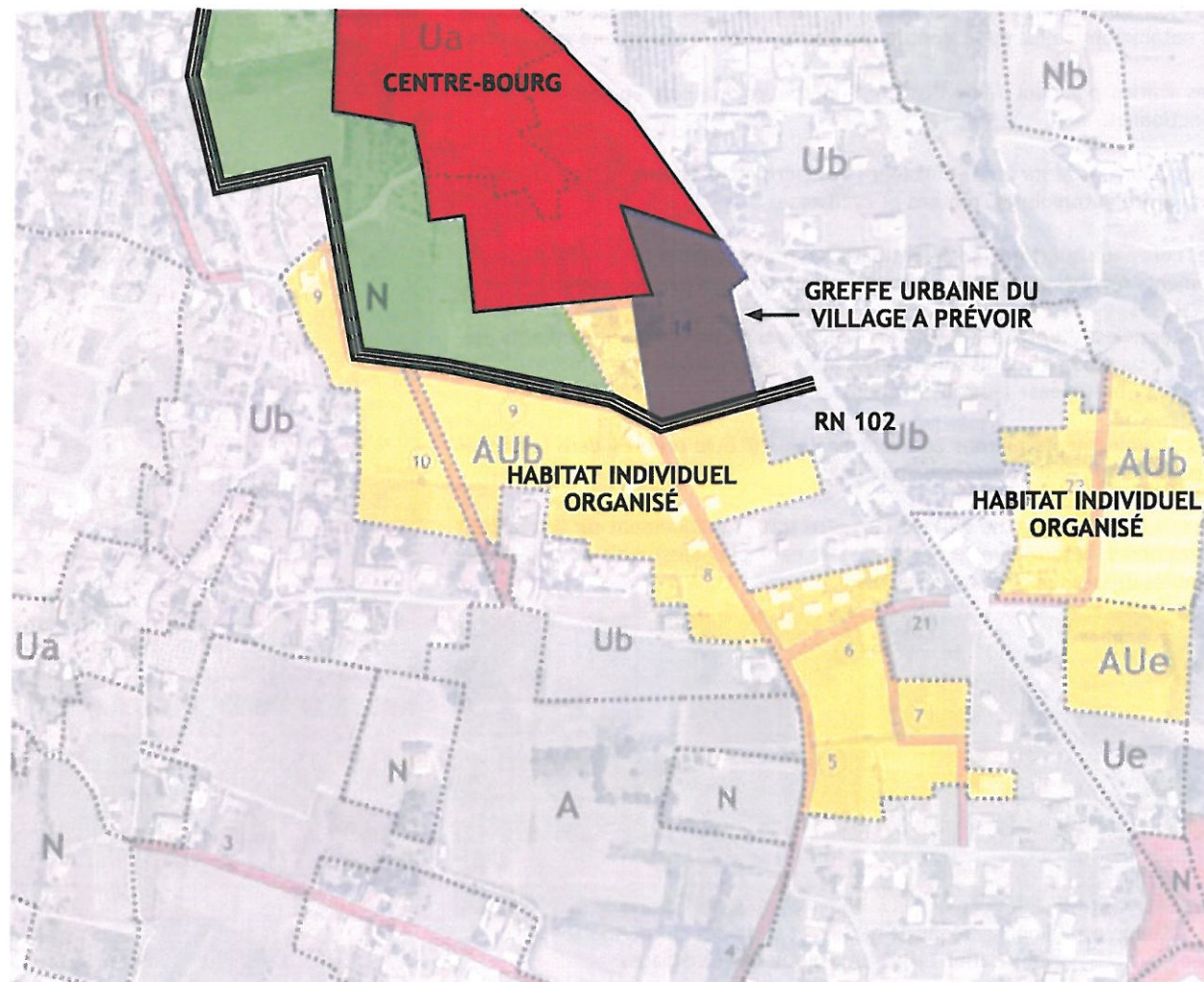
Les enjeux de cette zone seront clairement tournés vers une extension «en greffe» du village (en violet sur l'illustration).

Cette zone, se situant en entrée de ville sud, doit ainsi faire l'objet d'un projet urbain cohérent avec une densité relative forte.

Cette partie de la zone AUB pourra ainsi accueillir un ou plusieurs programmes de logements collectifs ou semi-collectifs.

Les parties de la zone AUB situées au sud de l'emplacement réservé n°9 et au lieu-dit Fournache seront traitées sur la base d'un habitat individuel organisé.

Les constructions devront ainsi être compatibles avec les orientations d'aménagement définies.





2.2.3 - Les liaisons piétonnes et cyclables à connecter au centre-bourg

Le futur schéma de voirie permettra un désengorgement de plusieurs voiries et notamment celles de la Montée des Remparts et de l'ancienne voie royale.

Ces voiries pourront faire l'objet d'un traitement plus «urbain» et moins fonctionnel.

Elles pourront alors être «partagées» et permettre une meilleure cohabitation entre automobiles, piétons et cyclistes.

Les nouveaux quartiers qui seront bâtis devront également prévoir des cheminements piétons et cyclables permettant une liaison avec le village (→).

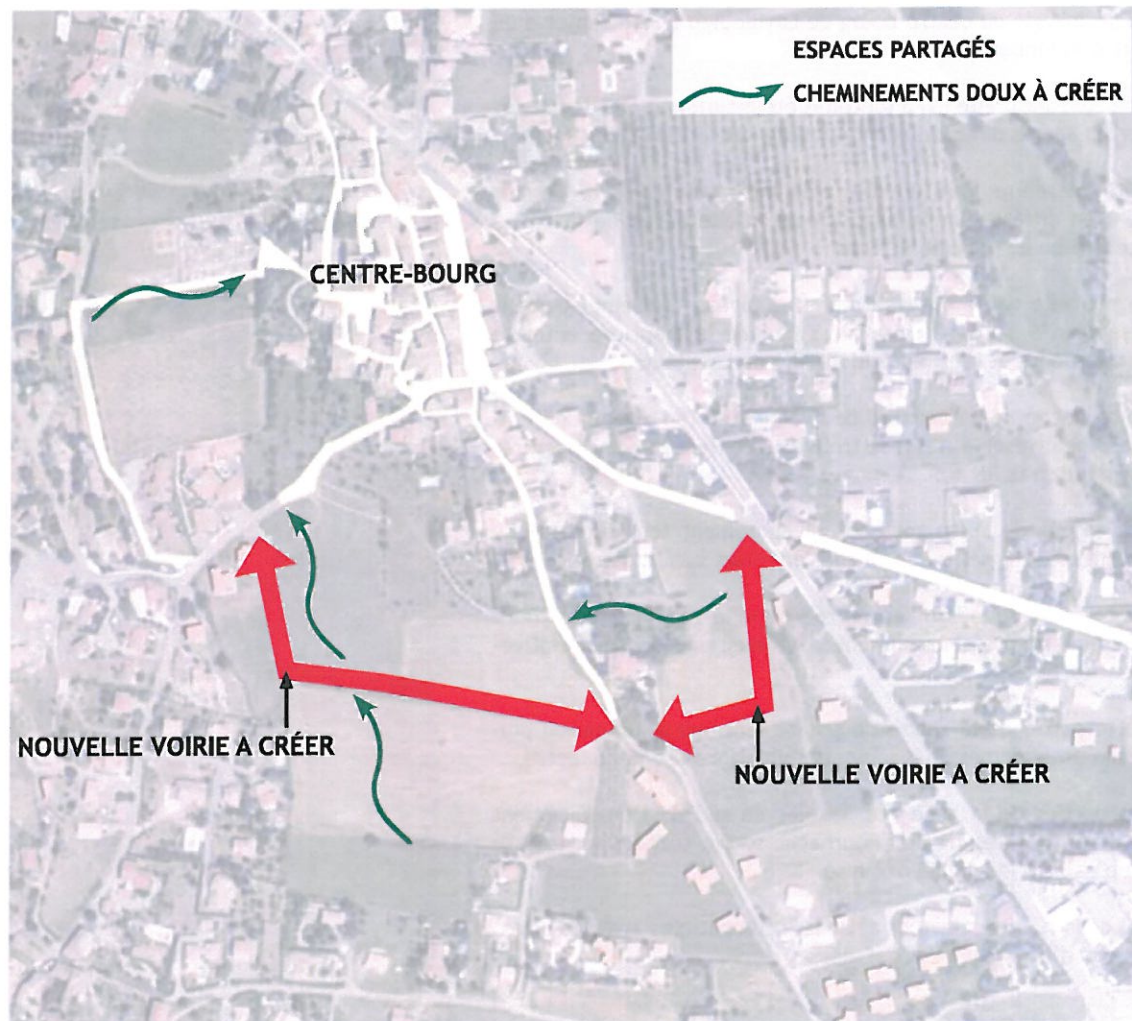
L'objectif est d'obtenir à terme un maillage complet des cheminements piétons et cyclables et qu'ils soient reliés aux voiries traitées de manière urbaine et dites «partagées» (voir illustration).

Les cheminements piétons pourront également être réalisés dans les zones destinées à la gestion des eaux pluviales.

En effet, ces espaces ne doivent plus être traités uniquement sur leur aspect fonctionnel (rétention et écrêtement des eaux pluviales) mais comme de véritables espaces publics ou collectifs.



Exemples d'aménagement de bassins et de noues qui permettent une valorisation et une utilisation de ces espaces





2.2.4 - La problématique du ruissellement et des eaux pluviales

Suite à une étude hydraulique réalisée par le cabinet Geosiapp en 2003, un emplacement réservé (n°10) a été prévu dans l'emprise de la zone AUB afin de collecter les eaux pluviales.

Plus en aval, un deuxième emplacement réservé a été tracé (n°2) afin de réaliser un bassin de rétention des eaux pluviales.

La modification n°3 du PLU est l'occasion de réglementer et conditionner l'urbanisation d'une partie de la zone AUB à la réalisation de travaux et bassins de rétention des eaux pluviales.

La réalisation d'un exutoire adapté prévu par l'emplacement réservé n°10 (sur les parcelles n°179-180-181 et 15) devra être traitée de manière simultanée avec l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUB * (voir illustration ci-contre).

L'urbanisation de cette zone devra par ailleurs permettre l'évacuation (transit) des eaux pluviales actuelles et écrêter le ruissellement des eaux pluviales qui sera généré par les nouvelles constructions.

Pour l'écrêtement des eaux pluviales générées par les nouvelles constructions, des bassins de rétention paysagers et/ou des noues devront être réalisés.

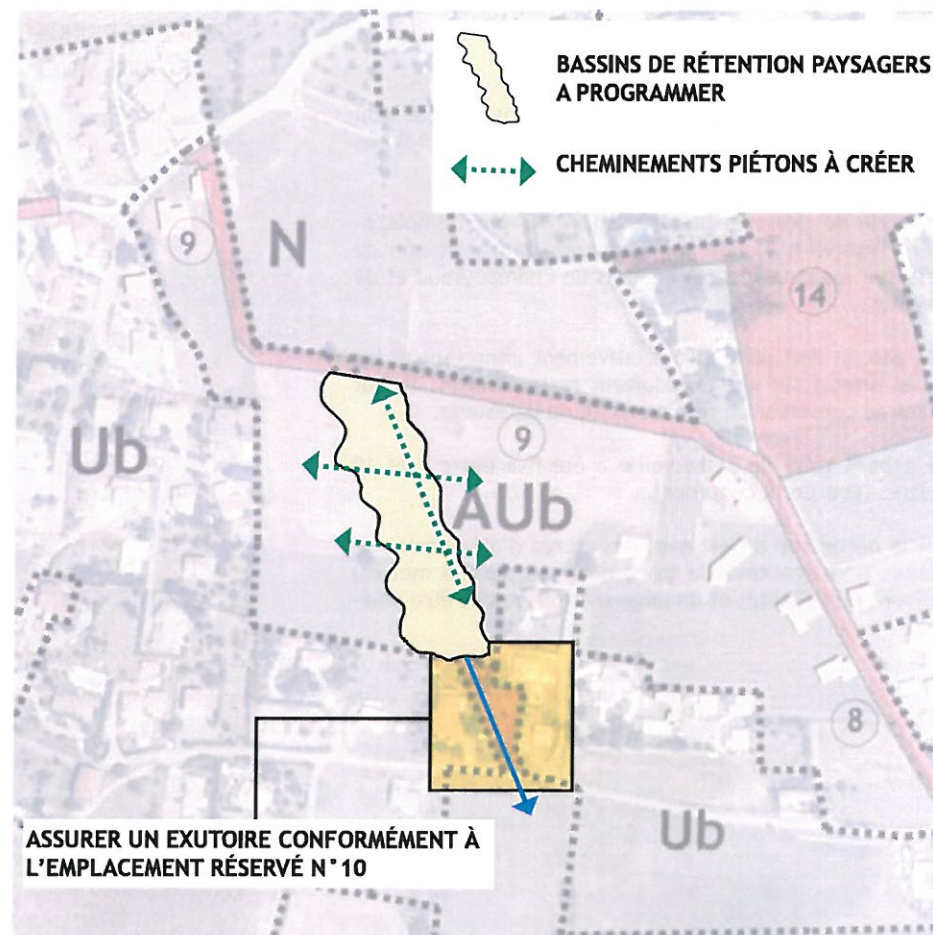
Le traitement paysager de ces espaces communs, collectifs ou publics est primordial.

Il convient d'éviter une approche purement fonctionnelle de ces bassins et noues mais de les traiter au contraire comme de réels espaces verts valorisants pour l'ensemble du futur quartier.

Comme il a été dit précédemment, ces bassins ou ouvrages pourront également permettre la réalisation de cheminements piétons et cyclables.

* La délivrance des permis de construire ne pourra ainsi intervenir avant la réalisation et la réception des travaux prévus pour le traitement des eaux pluviales.

En revanche, un permis d'aménager pourra être délivré afin de réaliser les travaux prévus pour le traitement des eaux pluviales.





MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

2.2.5 - La qualité des espaces publics et communs

Le nouveau quartier de Conchis doit présenter des espaces publics et communs soignés mettant en valeur l'ensemble du secteur.

En plus de la gestion paysagère des bassins de rétention et de cheminements piétons, le traitement des abords des voiries principales est également primordial.

La voirie de desserte principale (prévue par l'emplacement réservé n°9) doit jouer un rôle de transit afin de desservir les quartiers résidentiels de Champeyraud et de Bayssac.

Son gabarit doit donc être relativement important et les accès directs sur cet axe doivent rester limités, le but étant de conserver un rôle de voirie de délestage.

Le gabarit total de cette voirie a été fixé entre 7 et 10 mètres (voir profil ci-contre).

Sur la partie sud de cet axe, des arbres d'alignement de hautes tiges (hauteur de tronc minimale de 1,8 mètres) devront être plantés et un large trottoir pourra être aménagé.



COUPE DE PRINCIPLE
FUTURE VOIE

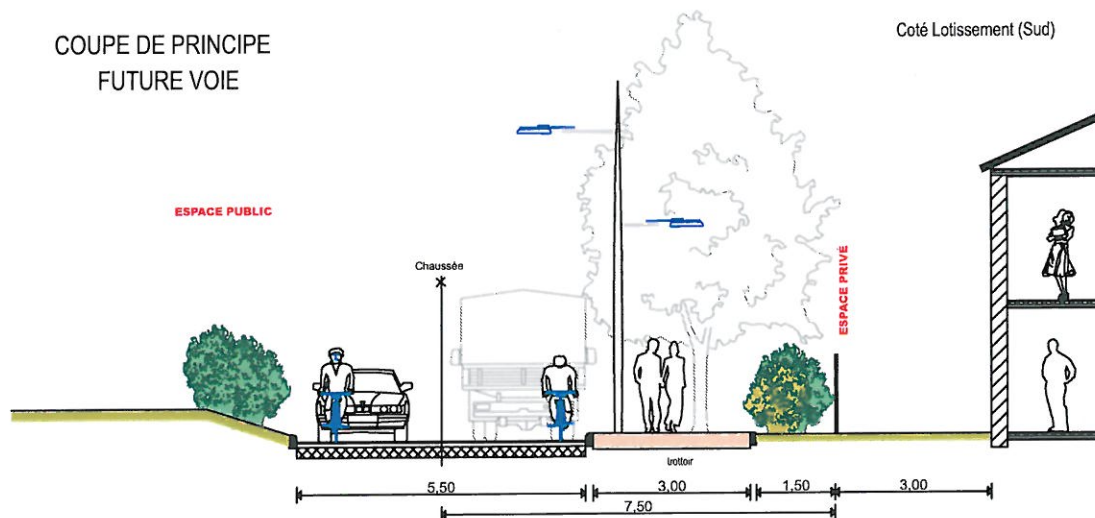
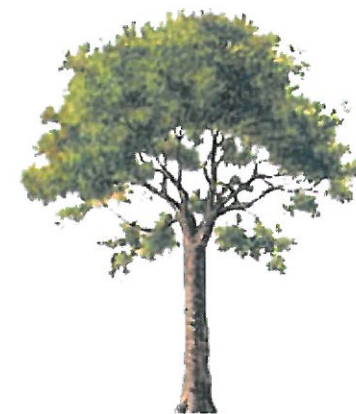


Schéma de voirie principale



Exemple d'arbre de haute tige pouvant être utilisé (micocoulier de Provence)



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

L'urbanisme végétal :

L'ensemble des plantations devra affirmer la notion «d'urbanisme végétal».

Sur l'ensemble du projet, l'aménagement paysager sera composé d'essences locales où les notions de couleur et de formes seront prédominantes.

Les différentes zones seront plantées d'arbres caducs de grandes tailles pour obtenir une continuité urbaine et permettre des cheminements agréables et distrayants tout au long des saisons pour les différents utilisateurs du lieu.

Pour coller au mieux avec les objectifs du développement durable, la création de noues plantées de phragmites, seront réalisées à proximité des voies circulées et des parkings.

Par cette technique, les voiries ne seront plus ainsi perçues comme des zones massives inertes mais elles participeront au contraire au plaisir des yeux, en constituant des axes visuels structurants, des axes de lecture du paysage à part entière, en favorisant la compréhension didactique du traitement des eaux de chaussées.

Les principes techniques de ces noues seront étudiés précisément afin de répondre à la qualité paysagère souhaitée (accès, profil, plantation des phragmites, visibilité des ouvrages technique).

Ce concept présente de sérieux avantages :

Un investissement et des frais d'exploitation largement inférieurs (20%) aux techniques classiques notamment pour la collecte et le traitement des pluies de récurrence importante,

Une conception souple qui offre de multiples possibilités en terme de géométrie et d'implantation,

La possibilité, selon l'implantation, de constituer une barrière naturelle évitant ainsi la mise en place de clôtures traditionnelles,

Possibilité de s'affranchir de la nécessité de caniveaux, bordures, grilles et avaloirs sur les chaussées jouant ainsi indirectement sur l'aspect esthétique.

Les circulations piétonnes et cyclables seront pensées pour que chaque utilisateur puisse se déplacer dans des conditions optimum de sécurité. Les liaisons douces font partie intégrante et structurante du projet routier. C'est par elles que pourra être formalisé in situ le lien social.

Elles permettent de rejoindre tout point du centre de Lavilledieu très rapidement sans être obligé d'emprunter des véhicules, en tissant une trame entre centre villageois et quartiers Sud de Lavilledieu.

Les liaisons douces prendront plusieurs formes :

Des trottoirs le long des voies.

Des liaisons douces en site propre, sous forme de chemin ou de mails plus larges qui deviennent de véritables places publiques en prolongement des équipements existants ou futurs.





MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

Les essences :

La palette végétale sera adaptée au site et sera faiblement consommatrice en eau.

Les haies composées d'une seule essence sont interdites (en particulier thuya, cyprès de Leyland...).

Les haies composées de conifères uniquement sont également interdites.

Les haies devront être composées de 6 essences différentes.

On recherchera un équilibre entre les espèces persistantes et les espèces caduques.

Exemples de végétaux pouvant être employés sur le territoire communal :

- Amélanchier (Amelanchier ovalis)
- Arbousier (arbutus unedo)
- Buis commun (Buxus sempervirens)
- Noisetier (Corylus avellana)
- Aubépine (Crataegus sp)
- Cistes, Cornouiller sanguin (C. sanguinea)
- Fusain (Euonymus europaeus et alatus)
- Cade (juniperus oxycedrus)
- Laurier sauce (laurus nobilis)
- Prunier myrobolan (Prunus cerasifera)
- Prunellier (Prunus spinosa)
- Eglantier (Rosa canina)
- Romarin (rosmarinus officinalis)
- Alisier (sorbus aria)
- Viorne lantane (viburnum lantana)
- Viorne obier (Viburnum opulus)
- laurier tin (Viburnum tinus)

Pour l'aménagement des placettes, des Koelreuteria (savonniers) ou des Albizzia (arbre de soie) pourront être utilisés.



Albizzia (arbre de soie)

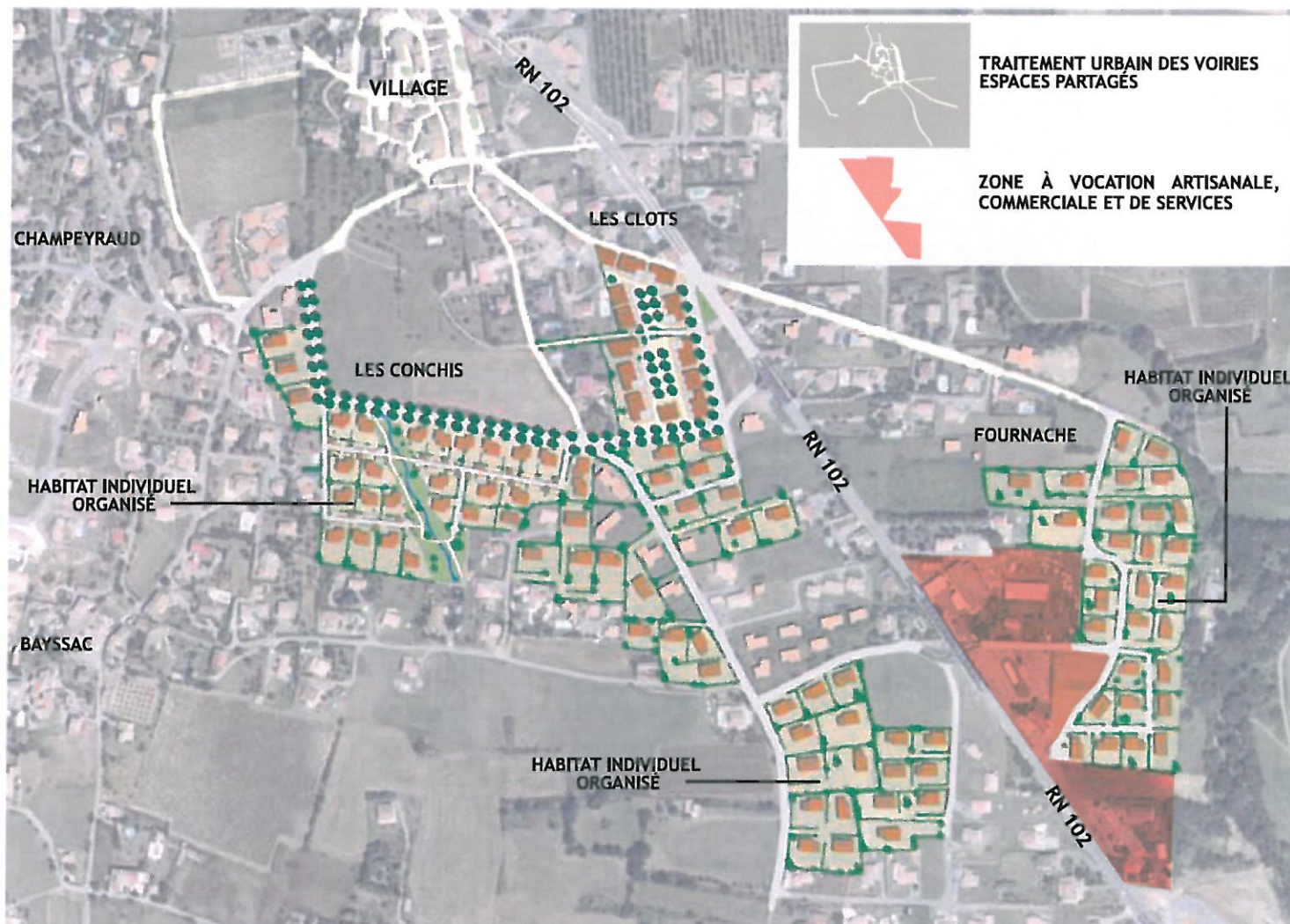


Koelreuteria (savonnier)



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

2.2.6 - Plan de composition d'ensemble retenu





MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

2.2.7 - La zone à urbaniser des Conchis - Les Clots



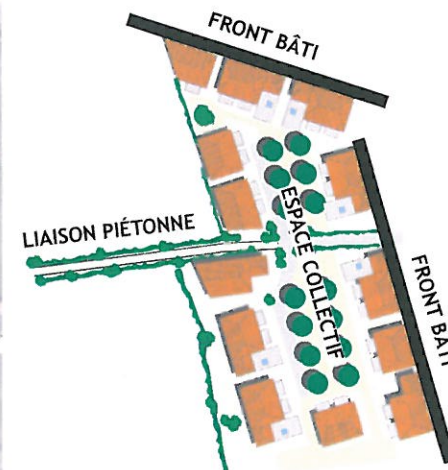
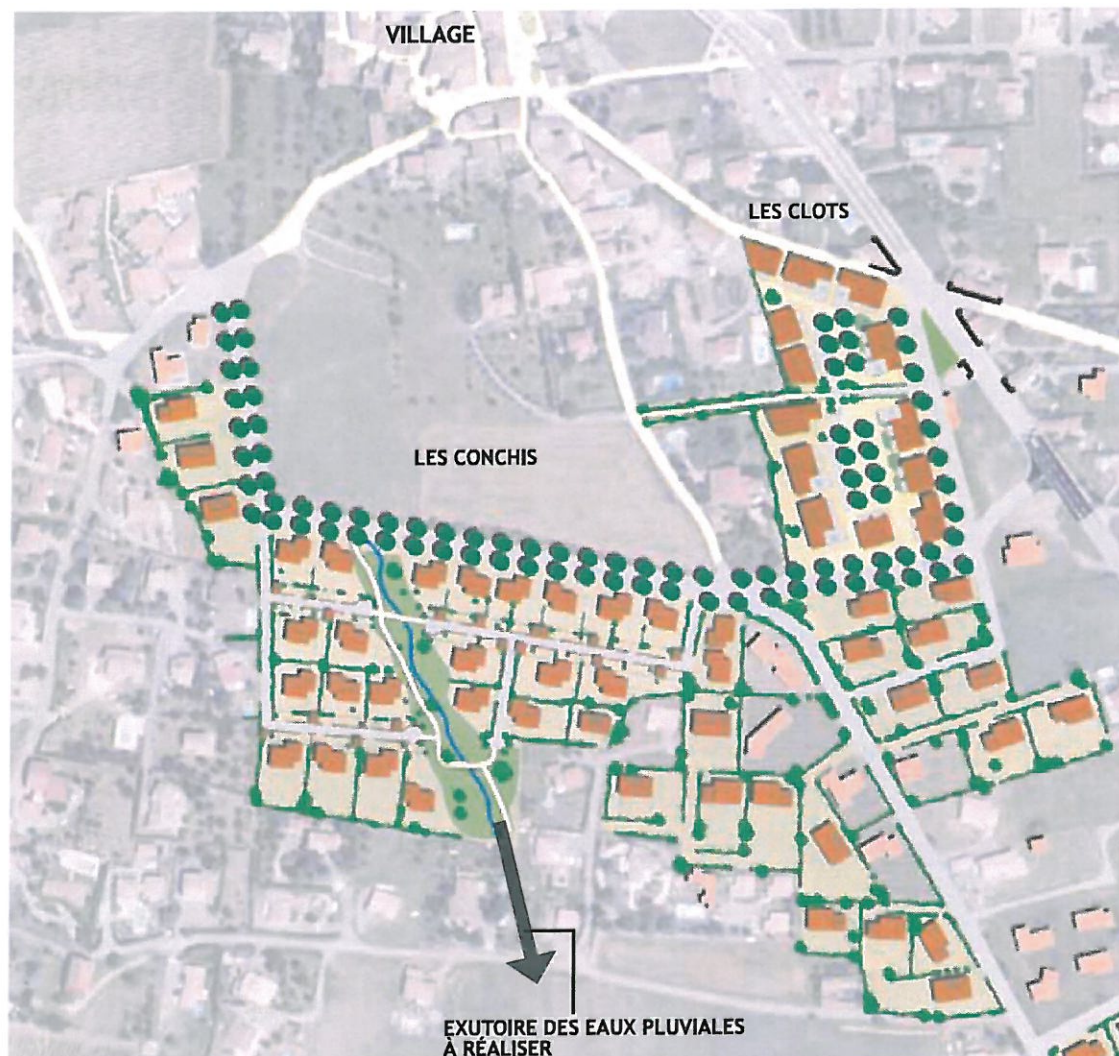
CRÉATION D'UNE VOIRIE DE
DELESTAGE DU VILLAGE



CRÉATION D'UN BASSIN DE RÉ-
TENTION PAYSAGER AVEC UN
RÉSEAU DE CHEMINEMENTS
PIÉTONS ET CYCLABLES RE-
LIÉS AUX VOIRIES INTERNES
DE L'OPÉRATION D'AMÉNA-
GEMENT (LOTISSEMENT)



LIAISON PIÉTONNE À ASSURER
ENTRE LA VOIE COMMUNALE
ET LE PROJET D'URBANISA-
TION DES CLOTS



PERMETTRE UNE GREFFE URBAINE DU VILLAGE VERS
LE SUD AVEC :

UN FRONT BÂTI ALIGNÉ CÔTÉ ANCIENNE VOIE
ROYALE AU NORD

UN FRONT BÂTI ALIGNÉ CÔTÉ NOUVELLE VOIE À
L'EST

TYPOLOGIE DE LOGEMENTS : PETITS IMMEUBLES
COLLECTIFS EN R+2

L'OBJECTIF EST DE CRÉER UN NOUVEL ILÔT PER-
METTANT LA MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE DE
L'HABITAT DIVERSIFIÉE



CABINET INERME PAYSAGE
Jean marc VIOT Architecte Paysagiste



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

La zone à urbaniser des Conchis - suite -

Il est nécessaire de définir des règles d'implantation du bâti sur les parcelles afin d'assurer quelques grands principes d'urbanisation :

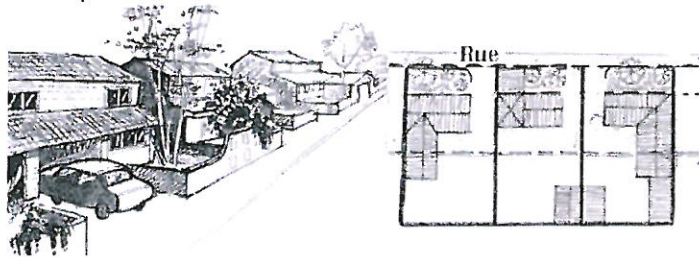
Définition «d'effets de rue» avec un recul de 5 mètres :

Croquis A : 

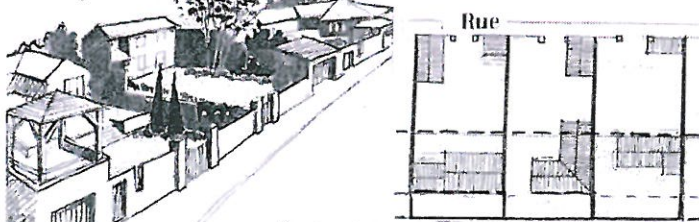
Implantation du bâti en fond de parcelle afin d'assurer une bonne exposition des futures maisons :

Croquis B : 

Croquis A



Croquis B



Illustrations : DDE 63 Qualité de l'habitat individuel



CABINET INERME PAYSAGE
Jean marc VIOT Architecte Paysagiste



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

2.2.8 - La zone à urbaniser de Fournache

Ce secteur présente une double vocation :

Activités artisanales et commerciales en bordure de la RN 102.

Habitat en second rideau.

L'objectif de la modification est de définir clairement la vocation des différents secteurs et de permettre un schéma de voirie qui se bouclera au nord sur la voie communale existante.

Une aire de retournement sera réalisée au sud de la zone (en limite de parcelle) et pourra être prolongée en cas de raccordement ultérieur à la RN 102.

Le secteur des anciens poulaillers sera destiné à recevoir un programme d'habitat.

L'emplacement réservé existant dans le PLU (n° 22) sera décalé vers l'est afin de mieux desservir les parcelles.

La limite «est» de cette zone se cale sur l'emprise de la zone inondable définie dans le PLU.





3 - LES DOCUMENTS MODIFIES DU PLU

Le rapport de présentation :

Le présent document sera inséré dans le rapport de présentation du PLU afin d'explicitier les modifications apportées conformément à l'article R123-2 du code de l'urbanisme.

Ce document permet effectivement de renforcer le rapport de présentation qui expose les justifications des dispositions du document d'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durable :

Le PADD ne sera pas modifié.

Le règlement graphique (zonage) :

Le zonage est modifié pour prendre en compte les éléments présentés dans le présent dossier de modification n°3 du PLU.

Deux zones 1AU seront définies (avec deux sous-secteurs 1AUa et 1AUb).

Les emplacements réservés n°9-7-10-14 et 22 seront modifiés.

Voir annexe n°1 pour le zonage à l'issue de la modification n°3.

Les orientations d'aménagement :

De nouvelles orientations d'aménagement seront rédigées pour les zones 1AU, 1AUa et 1AUb.

Voir annexe n°2 pour la nouvelle rédaction des orientations d'aménagement.

Le règlement :

Le règlement est modifié pour prendre en compte les éléments présentés dans le présent dossier de modification n°3 du PLU.

Il existe quatre autres zones AUB sur le territoire communal de Lavilledieu, dont le règlement sera conservé.

Un nouveau règlement sera rédigé pour les zones 1AU.

Voir annexe n°3 pour la rédaction complète du règlement de la zone 1AU.

Les annexes :

La liste des emplacements réservés sera mise à jour.

Voir annexe n°4.

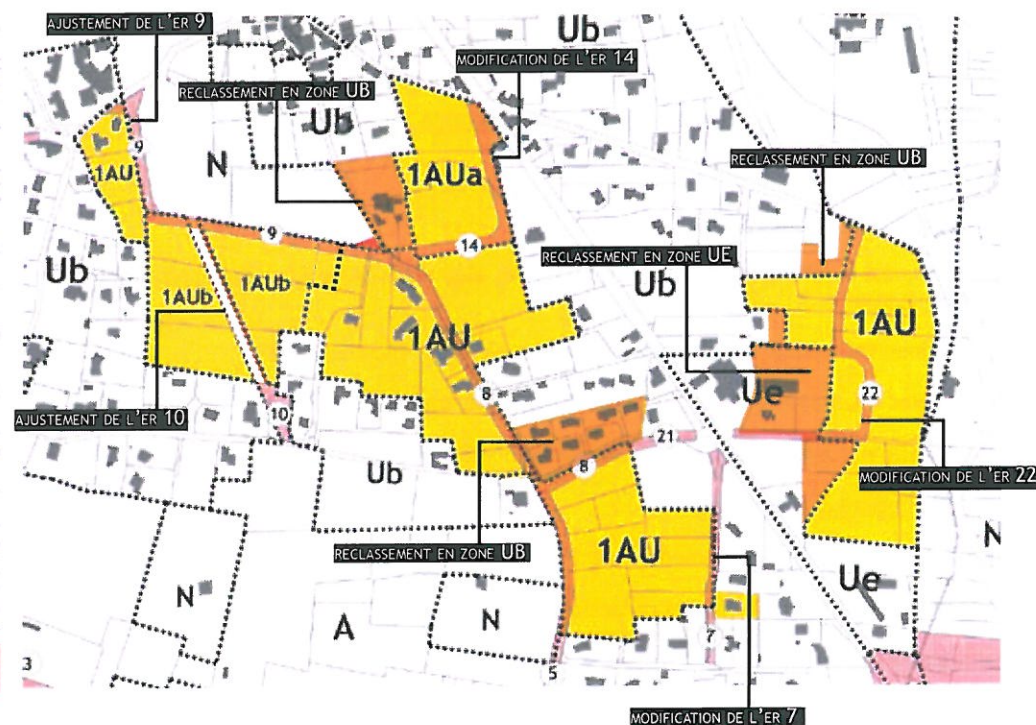
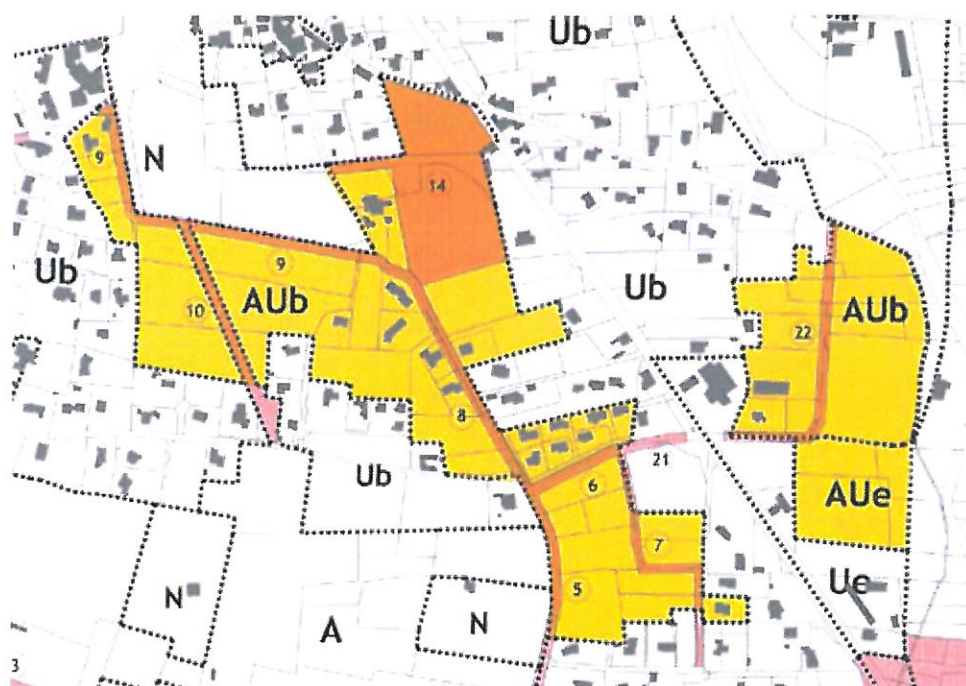


MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

ANNEXE N°1

ZONAGE AVANT MODIFICATION N°3

ZONAGE APRÈS MODIFICATION N°3

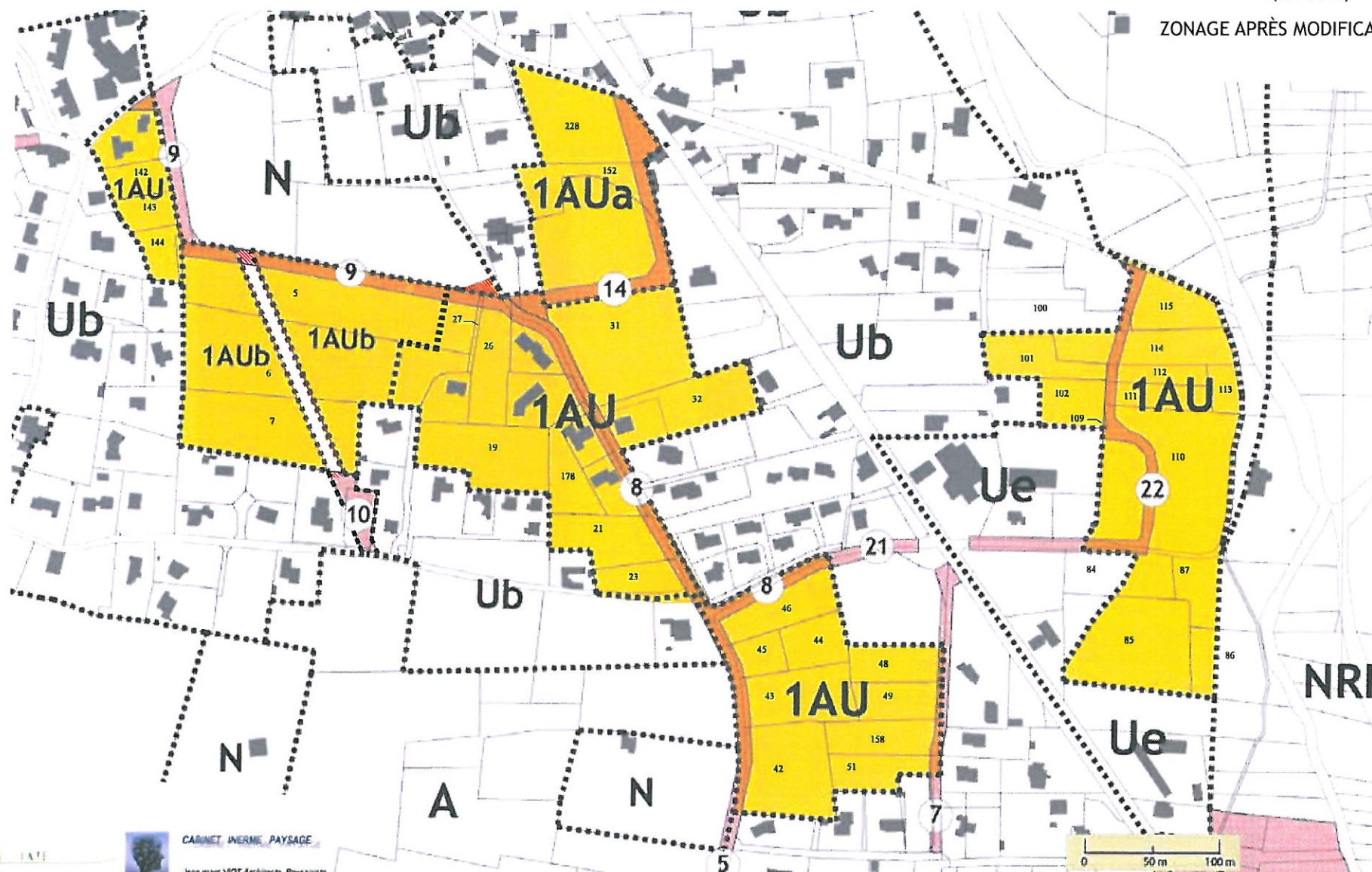




MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 -
COMMUNE DE LAVILLEDIEU

ANNEXE N° 1
(SUITE)

ZONAGE APRES MODIFICATION N°3



CABINET INERME PAYSAGE
Jean marc VIOT Architecte Paysagiste



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

Article 1AU2 (voir Annexe n°3) :

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par les orientations d'aménagement numérotées de 1 à 11.

ANNEXE N° 2

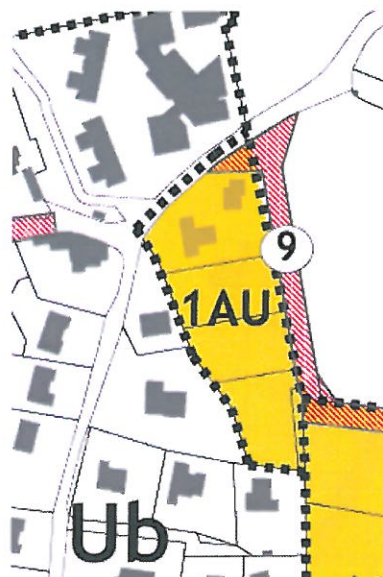
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ZONE 1AU - CONCHIS NORD-OUEST

Orientation n°1 :



CRÉATION DE VOIRIE :

Réalisation d'une voirie conformément à l'emplacement réservé n°9.



Exemple d'implantation du bâti



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

Article 1AU2 (voir Annexe n°3) :

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par les orientations d'aménagement numérotées de 1 à 11.

Orientation n°1 :

CRÉATION DE VOIRIE :



Réalisation d'une voirie conformément à l'emplacement réservé n°9.

Orientation n°2 :

CRÉATION D'UN BASSIN DE RETENTION PAYSAGER

Le bassin devra également être aménagé avec un réseau de cheminements piétons et cyclables reliés aux voiries internes de l'opération d'aménagement)



Orientation n°3 :

RÉALISATION D'UN EXUTOIRE DES EAUX PLUVIALES

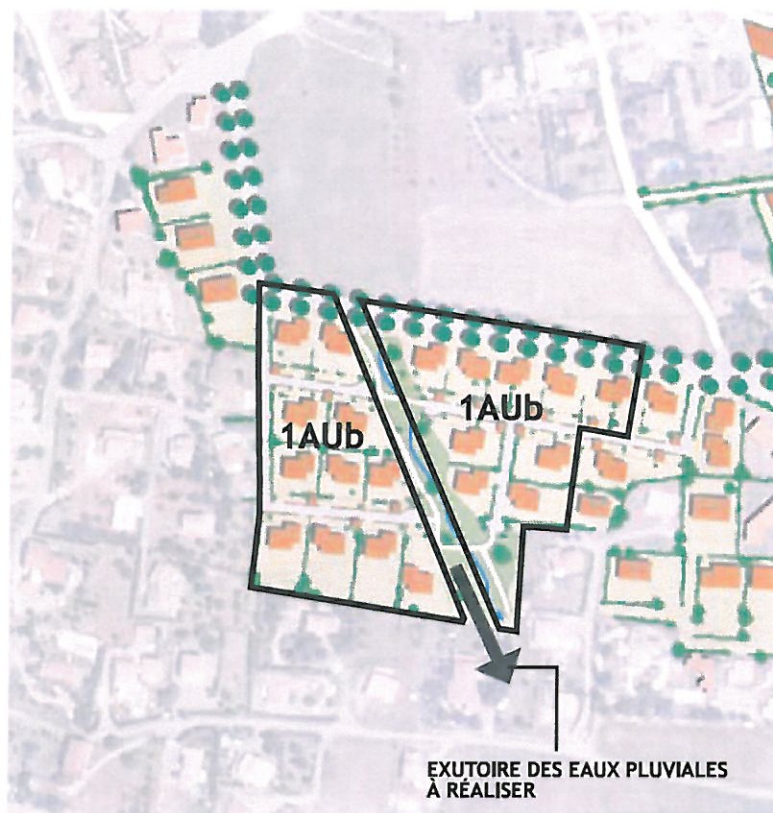
Réalisation d'un exutoire des eaux pluviales conformément à l'emplacement réservé n°10 (sur les parcelles n°179-180-181 et 15).



Orientation n°4 :

SCHÉMA DE PRINCIPE DE VOIRIE INTERNE À RESPECTER

Les voies terminant en impasses devront être traitées comme des micro-espaces communs donnant accès au bassin de rétention paysager.

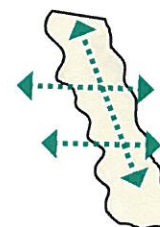
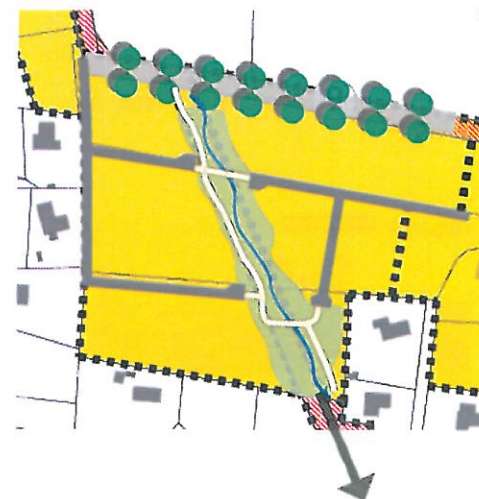


Exemple d'implantation du bâti

ANNEXE N°2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

ZONES 1AUb - CONCHIS



BASSIN DE RÉTENTION PAYSAGER
A PROGRAMMER
(SCHÉMA DE PRINCIPE)



CHEMINEMENTS PIÉTONS À CRÉER



CABINET INERME PAYSAGE

Jean Michel VIOT Architecte Paysagiste



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

ANNEXE N°2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ZONES 1Aub - CONCHIS

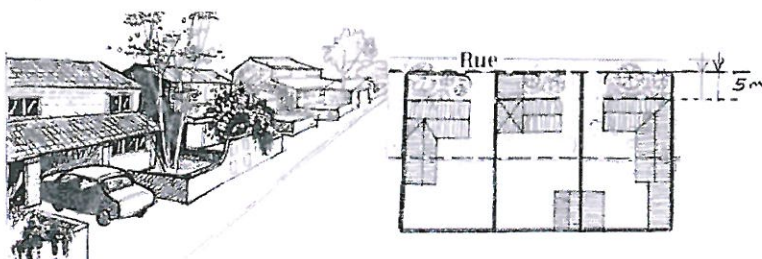
Orientation n°5 :

L'IMPLANTATION DU BÂTI

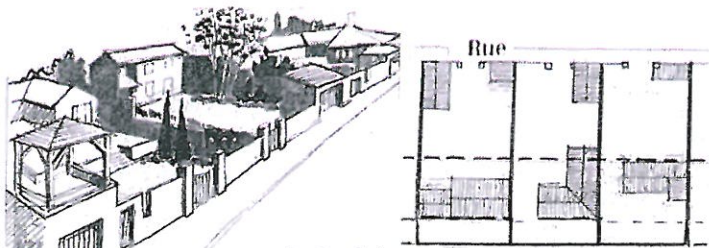
Implantation imposée le long d'un alignement décalé à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voirie.

Implantation imposée en fond de parcelle

Croquis A



Croquis B



Illustrations : DDE 63 Qualité de l'habitat individuel





MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

Article 1AU2 (voir Annexe n°3) :

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par les orientations d'aménagement numérotées de 1 à 11.

Orientation n°6 : 

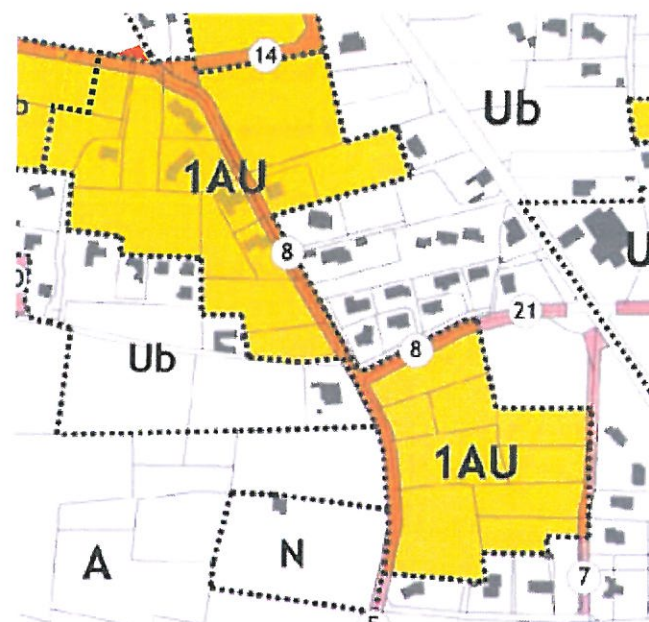
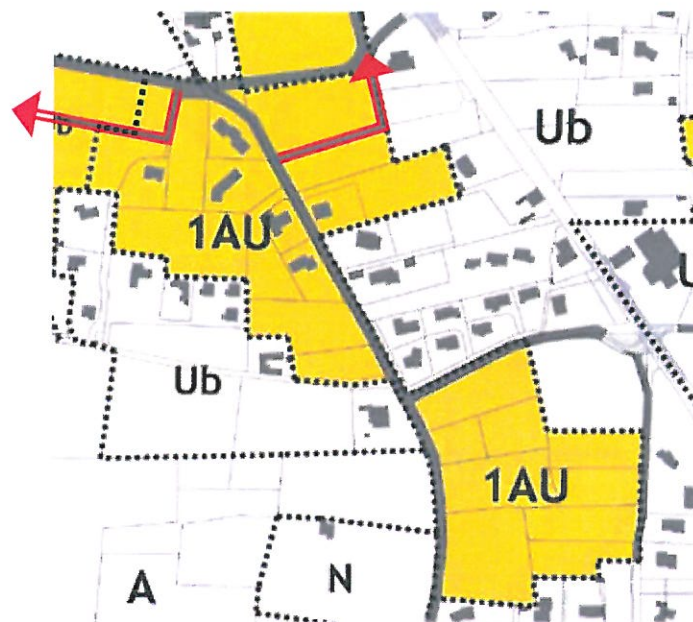
SCHÉMA DE PRINCIPE DE VOIRIE À RESPECTER

(conformément aux emplacements réservés n°7 et 8)

Orientation n°7 : 

SCHÉMA DE PRINCIPE DE VOIRIE INTERNE À RESPECTER

Les voies terminant en impasses devront pouvoir être prolongées afin de se connecter aux zones 1AUa et 1AUb



ANNEXE N°2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

ZONES 1AU - CONCHIS SUD



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

Article 1AU2 (voir Annexe n°3) :

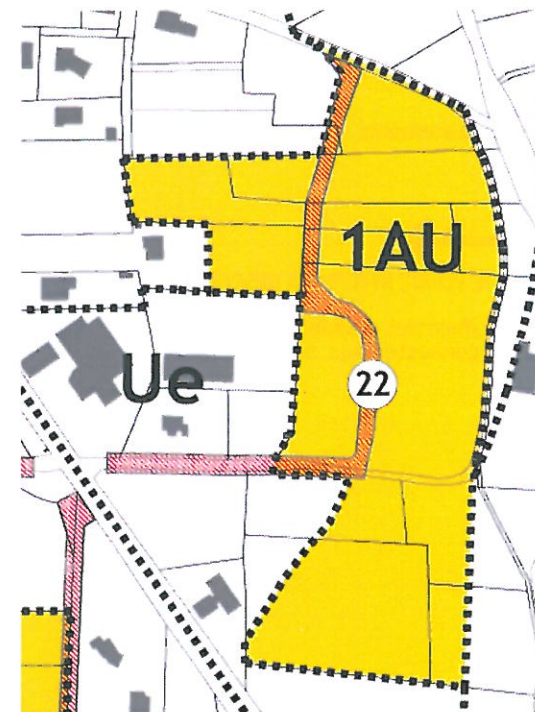
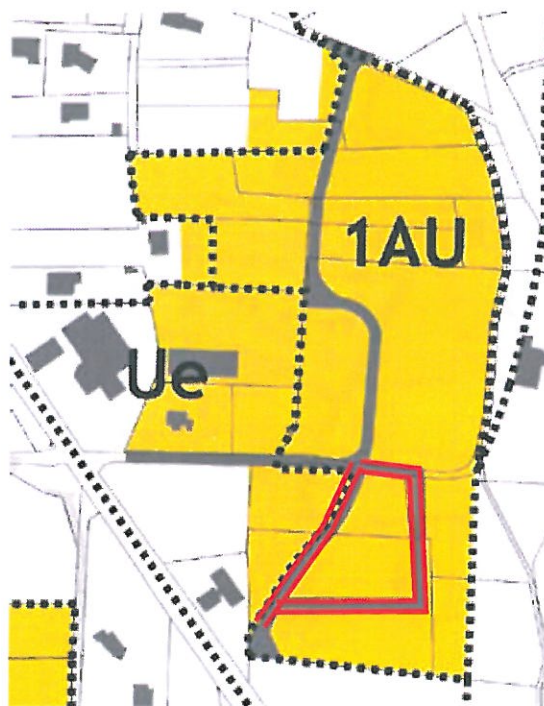
Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus
par les orientations d'aménagement numérotées de 1 à 11.

Orientation n°8 : 

SCHÉMA DE PRINCIPE DE VOIRIE À RESPECTER
(conformément à l'emplacement réservé n°22)

Orientation n°9 : 

SCHÉMA DE PRINCIPE DE VOIRIE INTERNE À RESPECTER



ANNEXE N°2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ZONE 1AU - FOURNACHE



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

ANNEXE N° 2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ZONE 1AUa - CLOTS

Article 1AU2 (voir Annexe n°3) :

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par les orientations d'aménagement numérotées de 1 à 11.

Cette zone 1AUa (3 parcelles) sera ouverte à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Orientation n°10 :

CRÉATION DE VOIRIE :

Réalisation d'une voirie conformément à l'emplacement réservé n°14.

Cette voirie pourra permettre un nouvel accès sur la RN 102 et sur la zone commerciale au sud-est de la zone 1AUa.

Orientation n°11 :

PERMETTRE UNE GREFFE URBAINE DU VILLAGE

Prévoir :

Un front bâti côté ancienne voie royale au nord.

Un front bâti côté nouvelle voie à l'est.

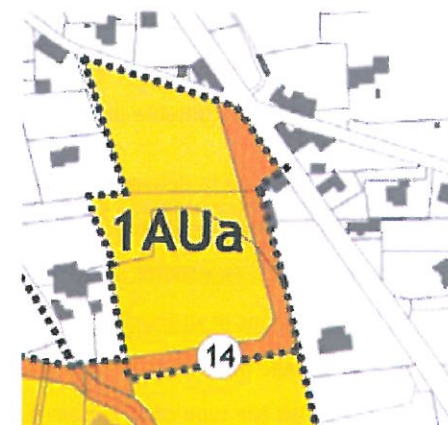
Une typologie de logements de type petits immeubles collectifs en R+2.

Densité minimale 40 à 50 logements/hectare.

Un espace public (ou collectif) au centre de l'îlot.

Une connexion piétonne vers la voie communale à l'ouest.

L'objectif est créer un nouvel îlot permettant la mise en place d'une politique de l'habitat diversifiée.



zone commerciale en
cours d'aménagement



Zone 1AU

Zone suffisamment desservie par les équipements publics, urbanisable pendant la durée du PLU.

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement.

On distingue :

Un sous secteur 1AUa, urbanisable uniquement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Un sous secteur 1AUb, où la délivrance des permis de construire ne pourra intervenir avant la réalisation et la réception des travaux prévus pour le traitement des eaux pluviales par les orientations d'aménagement n°2 et 3.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole et les entrepôts.

Les dépôts de véhicules (de type casse automobile).

Les carrières.

Les terrains de campings et de caravanage.

Le stationnement des caravanes isolées ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitat, de commerces et de bureaux sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par les orientations d'aménagement numérotées de 1 à 11.

Pour la zone 1AUa, les constructions sont autorisées uniquement sous la forme de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les conditions d'équipement des zones 1AU sont :

Réalisation des réseaux publics d'adduction d'eau potable, de distribution électrique et d'assainissement collectif.

Elargissement et création des voiries conformément aux emplacements réservés n°8, 9, 14, 7 et 22.

Pour la zone 1AUb : Réalisation des travaux relatifs à la gestion des eaux pluviales conformément à l'emplacement réservé n°10.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

L'aménagement des voiries devra respecter les orientations d'aménagement (schéma de principe de voiries).

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

L'eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

La gestion des eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

Les eaux pluviales :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux doivent être ainsi stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé défini par les services techniques de la commune.

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les effluents pluviaux dans le réseau (grilles, caniveaux ...).

Pour la zone 1AUb : Des bassins de rétention paysagers devront être réalisés conformément aux orientations d'aménagement n°2 et 3.

Réseaux aériens :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain (sauf cas d'impossibilité technique).

Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les voies communales :

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement actuel ou futur (emplacements réservés) des voies communales.

L'implantation des constructions ne devra pas porter atteinte à la sécurité et à la visibilité (un retrait plus important pourra être demandé).

Les constructions devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement n°5.

Pour la RN 102 :

Les constructions doivent être implantées à 25 m au moins de l'axe de la RN 102.
Pour la zone 1AUa : Le recul minimal par rapport à l'axe de la RN 102 est porté à 15 m.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

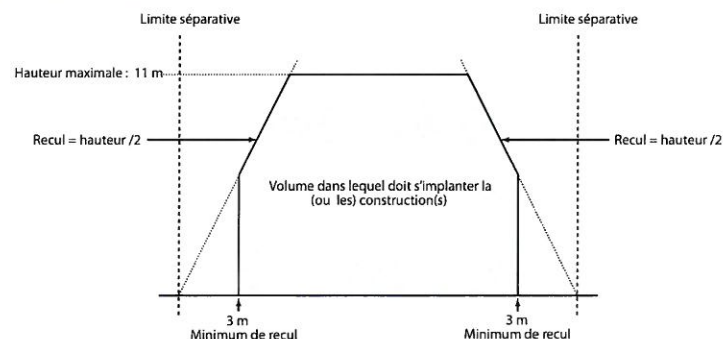
Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre la limite séparative et le recul imposé, peut être autorisé.

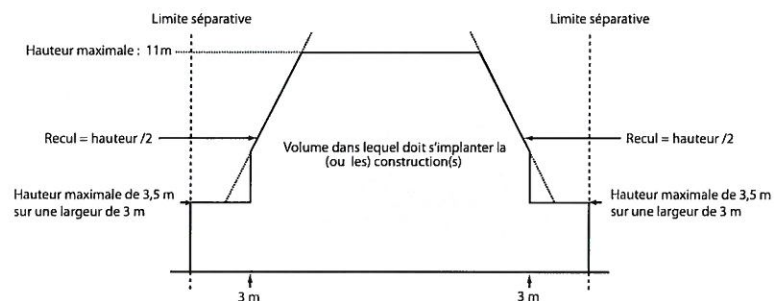
Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

RÈGLE DE PROSPECTS

Si le bâtiment projeté n'est pas implanté en limite séparative :



Si le bâtiment projeté est implanté en limite séparative :





MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

Article 1AU 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 40 % de la superficie totale du terrain.

Article 1AU 10 - Hauteur

La hauteur d'une construction, mesurée au faitage, ne doit pas excéder 11 mètres.

Pour la zone 1AUa, la hauteur maximale est portée à 13 mètres.

Pour les constructions édifiées en limite séparative, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut est limitée à 3,5 mètres sur une profondeur de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

La hauteur des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général n'est pas réglementée.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

Harmonie des couleurs entre elles et avec le site.

Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction.

L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Les couleurs des enduits devront être dans des teintes similaires à la pierre locale. Les couleurs vives sont interdites.

Les enseignes et publicités devront être conformes avec la charte locale de publicité de la commune.

Les climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

Les clôtures en zone 1AUb :

Les clôtures situées à l'alignement des voies principales de desserte prévues par l'orientation d'aménagement n°4 ne doivent pas excéder 1,3 mètres.
Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les clôtures devront présenter un aspect extérieur homogène.

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule.

Les normes minimales sont :

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de SHON
- 2 places de stationnement entre 31 et 120 m² de SHON
- Au delà de 121 m² de SHON : + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de SHON

Pour les constructions à usage de commerces et de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement.

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés (pouvant également servir de bassins de rétention des eaux pluviales).

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.



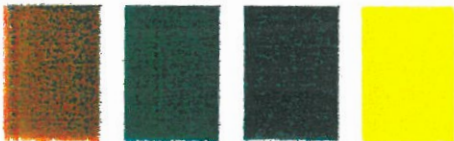
MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 04 DECEMBRE 2012 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU

ANNEXE N° 4

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Destination	Bénéficiaire
1	Nouvelle station d'épuration	commune
2	Bassin de rétention et infiltration d'eaux pluviales	commune
3	Elargissement rue Louis Lauriol	commune
4	Création voie nouvelle	commune
5	Elargissement Chemin des Fournaches	commune
6	Elargissement Chemin des Granges	commune
7	Voie nouvelle	commune
8	Elargissement Chemin de Mapias	commune
9	Voie nouvelle dont le gabarit sera compris entre 7 et 10 mètres	commune
10	Espace destiné à la gestion de la problématique des eaux pluviales	commune
11	Elargissement rue Etienne Eyraud	commune
12	Voie nouvelle	commune
14	Voie nouvelle	commune
15	Élargissement	commune
16	Elargissement	commune
17	Voie nouvelle	commune
18	Voie nouvelle et intersections RD	commune
19	Voie nouvelle	commune
21	Carrefour sur RN	commune
22	Voie nouvelle	commune
23	Elargissement RN et carrefour giratoire	État
25	Chemin et exutoire eaux pluviales	commune





MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LAVILLEDIEU - 19 JANVIER 2010 -



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Implantation du complexe funéraire dédié à la crémation
Zone AUi des Persèdes

- 1 - Rappel du code de l'urbanisme
- 2 - Exposé des motifs
- 3 - Documents modifiés du PLU
- 4 - Annexes

Modification n°2

13 JANVIER 2010

LAVILLEDIEU - MODIFICATION DU PLU -



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LAVILLEDIEU - 19 JANVIER 2010 -

1 - RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L 123-13 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas 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 ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée.

La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.

Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LAVILLEDIEU - 19 JANVIER 2010 -

2 - EXPOSE DES MOTIFS

Rappel du contexte :

La crémation connaît un fort développement en France ces dernières années, le taux de crémation est passé de 1% en 1980 à près de 28% en 2008.

Le département de l'Ardèche ne dispose pas d'équipement de cette nature et les familles endeuillées doivent se rendre dans des équipements se situant souvent à plus d'une heure de route.

Cette situation est préjudiciable aux familles et il est proposé la création d'un complexe funéraire dédié à la crémation au niveau de la zone d'activités des Persèdes, en zone AU1 du plan local d'urbanisme, sur une parcelle appartenant à la commune.

Ce projet répond à des motifs d'intérêt général et devra s'inscrire dans une démarche de qualité et d'insertion paysagère. Le complexe funéraire dédié à la crémation devra comprendre : un crématorium d'une surface de 600 à 1000 m² et un site cinéraire contigu.

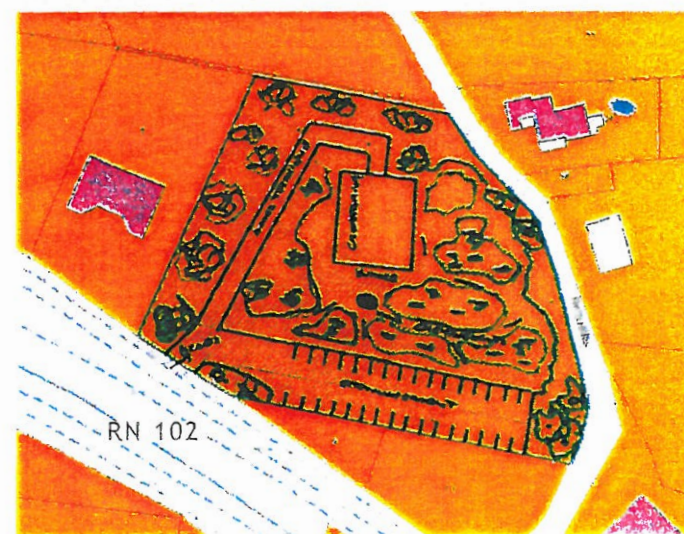
Les caractéristiques du projet :

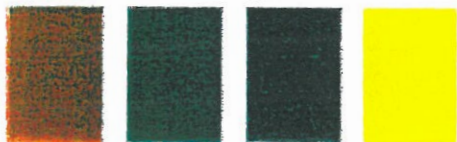
Le schéma d'organisation ci-contre est proposé à titre indicatif mais deux exigences sont imposées :

- L'orientation du crématorium devra être prévue de telle manière que les accès à la partie technique devront se faire à l'abri des regards.
- Le site cinéraire devra être implanté le plus loin possible des voies de circulation et présenter un caractère paysager.

Les circulations seront conçues pour offrir une desserte aisée du crématorium et du site cinéraire, des places pour les personnes à mobilité réduite seront implantées à proximité de l'entrée du bâtiment.

L'accès se fera par la contre-allée et non directement sur la route nationale 102.





MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LAVILLEDIEU - 19 JANVIER 2010 -

Le plan local d'urbanisme :

Dans le plan local d'urbanisme actuellement opposable, la parcelle est classée en zone AU1.

Le règlement de cette zone ne permet pas la réalisation d'un assainissement autonome.

Or, l'extension du réseau d'assainissement collectif est programmée dans ce secteur mais encore non réalisée. Les délais de réalisation sont effectivement liés aux finances communales et aux diverses subventions.

Il convient alors de :

Permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement autonome en zone AU1 dans l'attente du raccordement au réseau d'assainissement collectif et d'imposer le raccordement quand celui-ci sera mis en place.

Clarifier les occupations et utilisations du sol admises sous condition dans la zone AU1 (article 2) afin d'y autoriser clairement les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3 - DOCUMENTS MODIFIES DU PLU

Rapport de présentation :

Le présent document sera intégré dans le rapport de présentation afin d'explicitier les modifications apportées au plan local d'urbanisme.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Les orientations générales ne seront pas modifiées.

Les orientations d'aménagement ne seront pas modifiées.

Règlement graphique (zonage) :

Le zonage ne sera pas modifié.

Règlement :

Le règlement de la zone AU sera modifié (articles 2 et 4).

Voir rédaction complète en annexes page suivante des articles AU2 et AU4

Annexes :

Les annexes ne seront pas modifiées.



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAVILLEDIEU

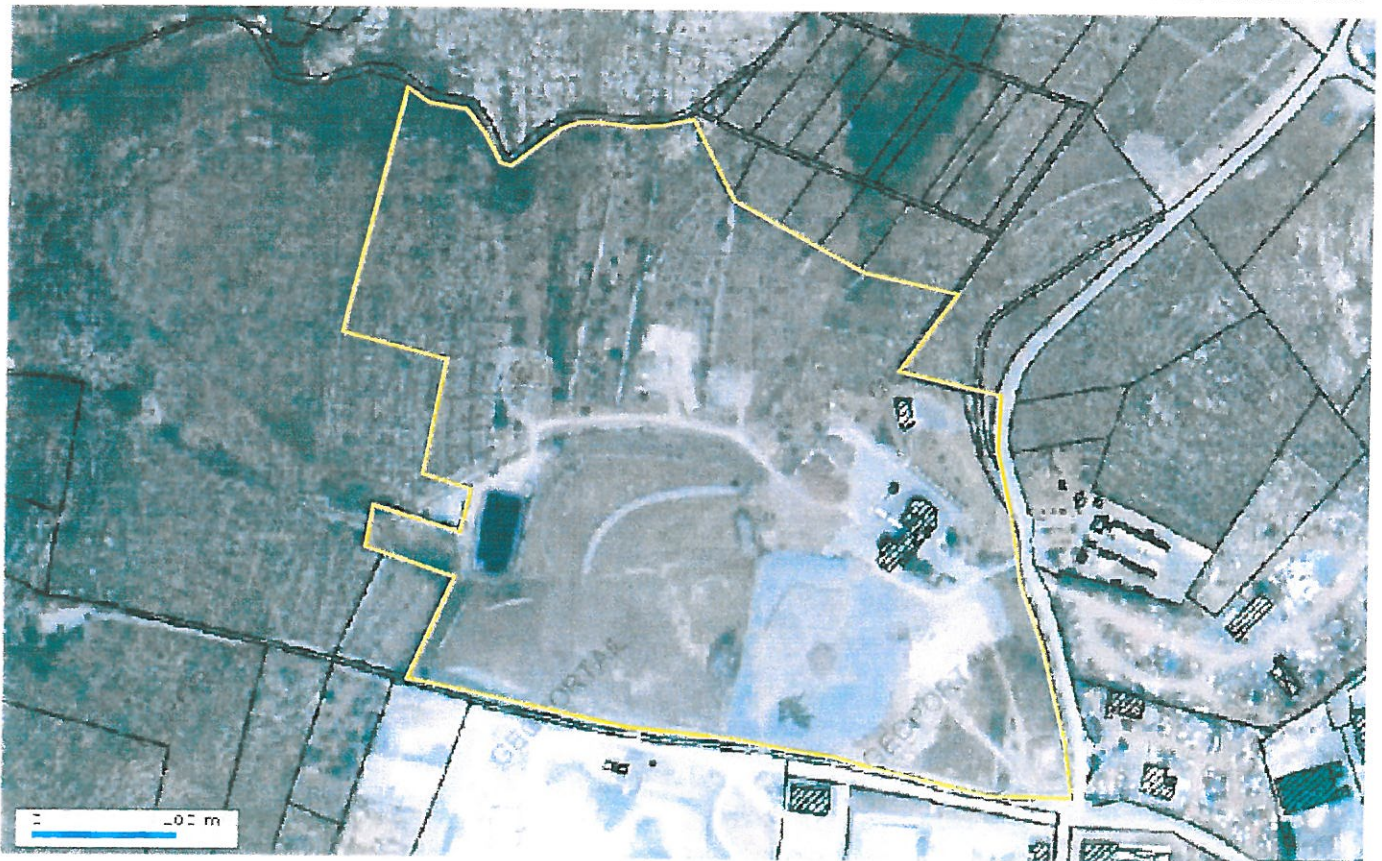
MODIFICATION SIMPLIFIÉE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LAVILLEDIEU

PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE CONCERNANT UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ

LE 3 NOVEMBRE 2009



COMMUNE :	LAVILLEDIEU
DOCUMENT D'URBANISME OPPOSABLE :	PLU APPROUVÉ LE 23 FÉVRIER 2006
OBJET DE LA PROCEDURE :	RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE
PROCÉDURE PRESCRITE :	MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAVILLEDIEU

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME ET ETAT DES LIEUX

Article L 123-13 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*
- b) Ne réduise pas 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 ;*
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée.

La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.

Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAVILLEDIEU

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

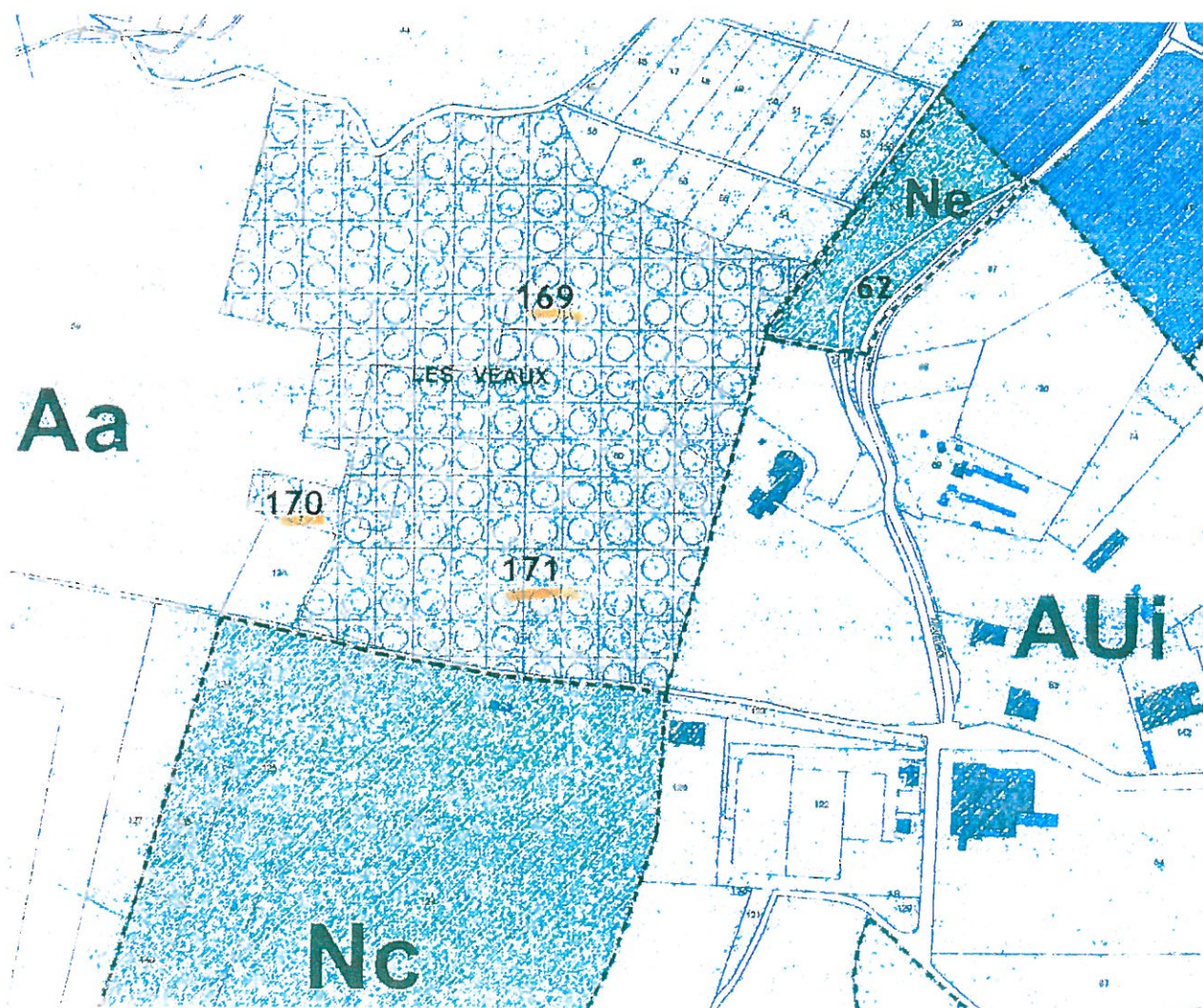
Etat des lieux :

La commune de Lavilledieu a approuvé la révision de son plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) le 23 février 2006. Il a été modifié le 28 février 2008.

Dans ce document d'urbanisme, le foncier supportant l'unité de traitement des déchets du SIDOMSA est classé :

- En partie en zone AUi (partie est) : «Zone d'activité industrielle à équiper»
- En partie en zone Aa (partie ouest) : «Zone agropastorale»
- La partie classée en zone Aa fait également l'objet d'un classement en espace boisé classé (EBC)

Il s'agit des parcelles n° 169-170-171 au lieu-dit «Les Vêaux» (ex parcelle n° 60).





PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAVILLEDIEU

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

2. EXPOSE DES MOTIFS

Le terrain d'assiette du site du SIDOMSA est classé en espace boisé classé (EBC).

Or, il est rappelé que, sur ce site, était exploitée une usine de traitement des déchets. La partie classée en espace boisé classé au PLU est affectée au stockage des déchets ultimes. Il n'existe aucun boisement sur le site.

Dans le cadre du programme de suivi de ce centre de stockage dont l'exploitation a cessé, toute végétalisation de ce site sera interdite. Notamment, l'implantation de tout arbre ou arbuste susceptible de compromettre (notamment par le développement racinaire) l'étanchéité de la couverture finale est interdite.

Autrement dit, non seulement il n'existe aucun boisement sur le site mais, au surplus, tout boisement futur est pros crit, afin d'éviter de compromettre l'étanchéité de la couverture des casiers de stockage des déchets.

Par ailleurs, il apparaît que, dans le POS précédemment en vigueur, les parcelles n°169 - 170 et 171 ne constituaient pas un espace boisé classé.

ex. n° AR 60

Le classement est donc intervenu uniquement dans le PLU approuvé.

Or, sur la question de la création des espaces boisés classés, le rapport de présentation du PLU prévoit (cf page 50) :

« Les espaces boisés classés définis à l'article L130-1 : Leur emprise est limitée à quelques espaces boisés, ou à boiser de petite superficie : Au nord du village (secteur Crouzillon), les Veaux (SIDOMSA), en façade d'un secteur destiné à un centre d'enfouissement technique pour en faciliter l'intégration paysagère. Il a été convenu de ne pas classer les massifs plus importants, déjà protégés au titre du code forestier ».

Ainsi, le rapport de présentation prévoit :

- La création d'espaces boisés classés de petite superficie.
- S'agissant de l'espace boisé classé des Veaux, il s'agit d'un boisement en façade destiné à masquer le centre d'enfouissement et en faciliter l'intégration paysagère.
- Que les massifs plus importants ne sont pas classés.

Il est ainsi expressément prévu que l'espace boisé des Veaux doit être réalisé en façade, pour masquer le centre d'enfouissement.

Il n'est absolument pas prévu que l'espace boisé soit réalisé sur le centre d'enfouissement lui-même.

D'ailleurs la superficie de l'espace boisé classé est très importante (plusieurs hectares), et ne correspond pas du tout à l'intention affichée des rédacteurs du rapport de présentation, de ne classer que des espaces de petite superficie.

Le zonage du PLU fait état de l'espace boisé à réaliser « en façade » du centre d'enfouissement; cet espace boisé classé apparaît en bordure ouest des parcelles 62 et 63 classées en zone Ne (le zonage Ne correspondant précisément dans le règlement du PLU, à l'accueil d'un centre d'enfouissement technique).

C'est donc bien uniquement cette bande située à l'ouest des parcelles 62 et 63 au nord de la parcelle 169 qui devait être classée en espace boisé.

Le cœur des parcelles n°169 - 170 et 171, correspondant au lieu d'enfouissement des déchets, ne devait pas être classé en espace boisé.

Ainsi, il apparaît que :

- Dans le POS précédent, ces parcelles n'étaient pas classées comme espace boisé.
- Les boisements seront interdits, par l'arrêté préfectoral à venir, sur le site du centre d'enfouissement en raison du risque concernant l'étanchéité de la couverture.
- Le rapport de présentation du PLU n'a prévu de classer que des espaces boisés de petite superficie, situés en façade du centre d'enfouissement, afin de le masquer à la vue des habitations situées au nord (lieu-dit Bois Redon Sud).

En conséquence de quoi, il apparaît de manière claire que le classement « espace boisé classé » de la partie ouest des parcelles n°169 - 171 et de la parcelle n°170 constitue une erreur matérielle.



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAVILLEDIEU

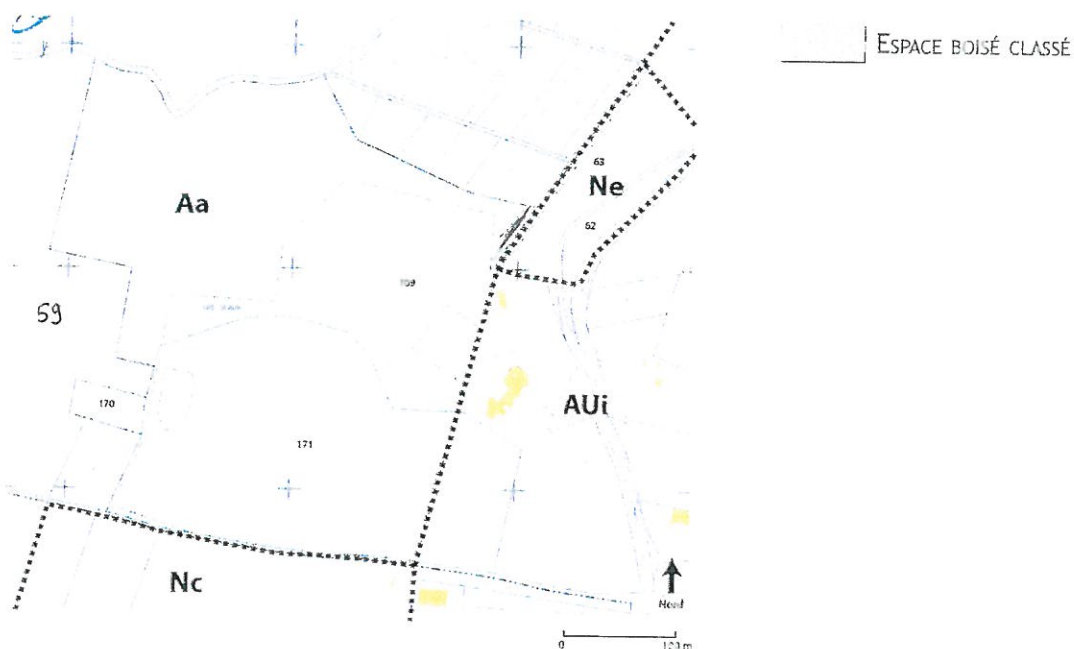
MODIFICATION SIMPLIFIÉE

3. PROJET DE MODIFICATION

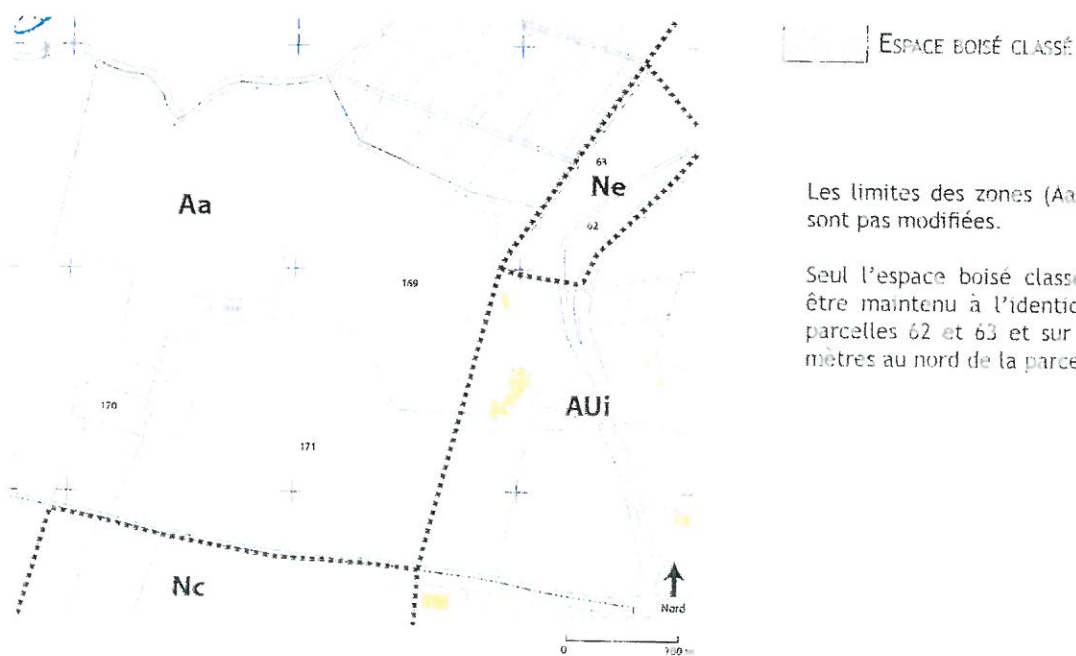
Afin de rectifier l'erreur matérielle présentée ci-avant, il est nécessaire de modifier le plan local d'urbanisme. La correction de l'erreur matérielle consiste ainsi à réduire l'espace boisé classé et de le maintenir uniquement sur la façade nord de la parcelle n°169 le long d'une bande d'une largeur de 5 mètres.

Seul le règlement graphique (zonage) sera modifié à l'issue de cette procédure. Cette modification permettra par ailleurs de rétablir la cohérence entre le rapport de présentation et le règlement graphique.

ZONAGE AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE



ZONAGE APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE



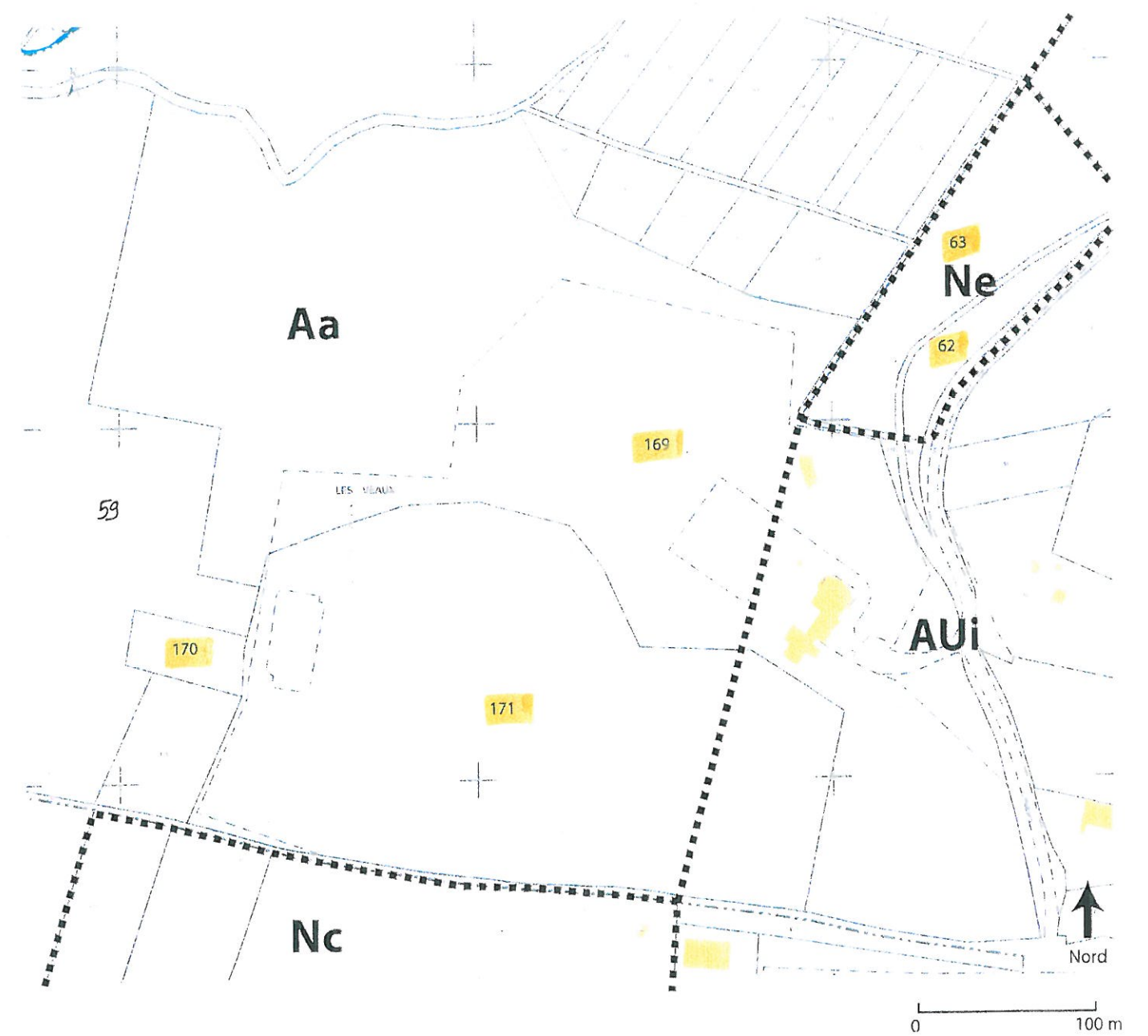
Les limites des zones (Aa, Ne, AUi, Nc) ne sont pas modifiées.

Seul l'espace boisé classé est réduit pour être maintenu à l'identique à l'ouest des parcelles 62 et 63 et sur une largeur de 5 mètres au nord de la parcelle n°169.

Zonage avant la modification simplifiée



Zonage après la modification simplifiée



Espace boisé classé

PLU

Modification du plan local d'urbanisme

Lavilledieu (07)

1. Rapport de présentation

PLU approuvé le : 23/02/2006

Modification n° 1 approuvée le : 28/02/2008

Document établi le 28/02/2008

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 28/02/2008
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,
Yvon EYROLET



Reçu à la Sous-Préfecture
de LARGENTIÈRE

LB

18 MARS 2008

étudesactions

— développement urbain, territorial et social

Sommaire

Présentation de la commune.....	2
Historique du Plan Local d'Urbanisme.....	4
Présentation et justification de la modification en cours	5
1. Transformation d'une zone AUL en secteur AUb	6
2. Indication d'un axe d'écoulement naturel des eaux de ruissellement en zone A (agricole).....	8
3. Adaptation des règles concernant les clôtures en zone U et AU.....	9
4. Adaptation des règles concernant le commerce en secteurs Ua et Ub	10
5. Retrait en zone Agricole et Naturelle le long de la RN 102.....	11
6. Intégration des nouveautés en matière d'autorisations et procédures d'urbanisme	12
Contenu de la modification	13
1. Modification du plan de zonage et surfaces	13
2. Modification du règlement	13
3. Autres pièces du PLU.....	14
4. Analyse des incidences.....	14

Présentation de la commune

Ces éléments synthétisent et complètent le diagnostic et état initial de l'environnement contenus dans le rapport de présentation et les annexes du PLU approuvé le 23 février 2006, auxquels il convient de se référer.

La commune se situe à l'est de l'agglomération d'Aubenas. Elle est traversée et desservie par la RN 102 conduisant à la vallée du Rhône et à Montélimar.

Elle appartient à la communauté de communes de Berg-et-Coiron.

La commune connaît des évolutions socio-économiques notables :

- la commune comptait 1 429 habitants en 1999 et 1 752 habitants en 2006, soit une progression de 65 par an environ,
- le nombre de ménages est passé de 563 à 693 sur la même période, soit une progression de 26 par an environ,
- la part du collectif dans les résidences principales s'est accrue, passant de 0,5 % à 7,6 % du parc de résidences principales,
- la part des locataires s'est accrue, passant de 23,1 % à 26,3 % du parc de résidences principales,
- d'autres projets d'habitat sont en cours,
- le développement et la requalification de la zone d'activités économiques du plateau des Gras se poursuivent,
- l'aménagement de la RN 102 est en cours, à l'est du village.

Ces évolutions révèlent à la fois les pressions immobilières qui s'exercent dans le bassin d'habitat d'Aubenas et résultent des politiques d'habitat et d'urbanisme conduites par la commune, la communauté de communes ou l'État dans leurs compétences respectives.

Avec une capacité totale de charge polluante de 1 300 EH, la station d'épuration actuelle est proche de la saturation et connaît des dysfonctionnements, mais des actions et études sont en cours : cessation des rejets du SIDOMSA depuis fin 2007, nouvelles mesures prévues, définition des besoins d'amélioration ou de création de station d'épuration...

Le territoire communal offre également des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales remarquables, dont certaines font l'objet d'inventaires, classements ou servitudes, prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme et qui se superposent en partie :

- un classement Natura 2000¹ pour l'ensemble du plateau des Gras et de Jastre et de la rivière Ardèche. Le périmètre proposé à l'Union Européenne n'est pas officiellement arrêté, mais il indique une richesse patrimoniale liée à son paysage

¹ Source DIREN, Classement européen proposé

ruiniforme de pelouses sèches à orchidées, parsemées de nombreux blocs érodés. La démarche Document d'objectifs (DOCOB) est entamée sur ce site.

- une ZNIEFF de type II (inventaire rénové) concernant les « plateaux calcaires des Gras et de Jastre »,
- deux ZNIEFF de type I (inventaire rénové) concernant une « partie du plateau des Gras de Vogue » (au sud) et le « plateau de Jastre » (au nord).
- un arrêté préfectoral de protection de biotope sur la rivière Ardèche et le plateau de Jastre.
- la rivière Auzon.

Historique du Plan Local d'Urbanisme

Approbation du PLU le 23 février 2006

Avant l'approbation du PLU, la commune de Lavilledieu disposait de deux plans d'occupation des sols partiels, couvrant :

- l'un la partie ouest de la commune, avec les zones d'activités, approuvé le 21/03/1997
- l'autre la partie est de la commune, avec la partie agglomérée et la vallée de l'Auzon, approuvé le 26/11/1993.

Le PLU, institué par la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et se substituant au POS, couvre l'ensemble du territoire communal. Il a été approuvé le 23 février 2006

Par ailleurs, il intègre la zone d'aménagement concerté (ZAC) créée en 1972 (périmètre modifié en 1997) pour l'aménagement d'une zone d'activités sur le plateau des Gras.

Le présent projet de modification

Le présent projet de modification vise à adapter des règles d'occupation et à actualiser certaines de ses dispositions.

Il comprend :

Pièces	intitulé
1	Le présent rapport de présentation, complétant le rapport initial
3.1	Règlement, partie écrite, remplaçant le précédent document
3.2	Règlement, partie graphique, remplaçant le précédent document

Toutes les autres pièces du PLU restent inchangées.

La procédure de modification prévoit :

- l'envoi du projet, pour avis aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique,
- une enquête publique durant laquelle des observations peuvent être faites,
- à l'issue de l'enquête publique, la remise d'un rapport et des conclusions du commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif compétent,
- une délibération du conseil municipal approuvant la modification, après examen des différents avis et conclusions,
- un contrôle de légalité exercé par M. le Préfet de l'Ardèche.

Reçu à la Sous-Préfecture
de LARGENTHIEU
LB 18 MARS 2008

Présentation et justification de la modification actuelle

6 principaux points motivent la présente modification du PLU, concernant principalement le règlement et ponctuellement le document graphique.

N°	Projet	Modification
1	Transformation d'une zone AUL en secteur AUb	Règlement et document graphique.
2	Indication d'un axe d'écoulement naturel des eaux de ruissellement en zone A (agricole)	Indication graphique et règlement : article A2.
3	Adaptation des règles concernant les clôtures en zone U et AU	Règlement : articles U11 et AU11.
4	Adaptation des règles concernant le commerce en secteurs Ua et Ub	Article U2 et U7 (et adaptation en conséquence des articles U6 et de tous les articles 6 et 7)
5	Retrait en zone A et N le long de la RN 102	Modification du règlement, articles A6 et N6
6	Nouveautés en matière d'autorisations et de procédures d'urbanisme	Modification du règlement : dispositions générales, tous les articles 3, articles U12 et AU12

La procédure de modification a été utilisée car les changements projetés :

- ne remettent pas en cause les zones naturelles ou agricoles
- ne concernent pas les Espaces Classés Boisés
- ne sont pas de nature à entraîner de graves risques de nuisance
- ne portent pas atteinte à l'économie générale du document existant et notamment son PADD et ses orientations d'aménagement

S'agissant d'une **procédure de modification**, il n'a pas été communiqué à la commune de « Porter à Connaissance de l'État » permettant d'actualiser les dispositions générales, définitions et annexe du PLU.

1. Transformation d'une zone AUL en secteur AUB

1.1. Situation actuelle et objectifs de la commune

La PLU a institué un secteur AUL d'une superficie de 1,8 ha, à vocation principale de loisirs et de tourisme, dans la continuité du village.

Ce classement correspondait à une volonté de permettre la reconversion d'un site actuellement agricole (poulailler industriel occasionnant des gênes pour le voisinage habité), tout en permettant son maintien sans aggravation des nuisances.

Objectif de la modification :

- La commune souhaite aujourd'hui élargir les possibilités de reconversion du site en permettant, outre l'hébergement, les constructions à usage d'habitat.

1.2. Modification proposée

- supprimer, au document graphique et dans le règlement, la zone AUL existante pour la rattacher à la zone AUB limitrophe.

1.3. Analyse des incidences

La modification a une portée limitée puisque :

- la superficie concernée est faible : 1,8 ha ;
- le secteur reste classé AU (à urbaniser) ; Il s'agit d'une modification interne à la zone AU existante, et non de la création d'un nouveau secteur AU (à urbaniser) ;
- la modification permet désormais en zone AUB la possibilité de construction de logements ou la possibilité de constructions à usage d'hébergement ;
- l'aménagement, l'extension modérée et la reconstruction des constructions existantes, sans changement d'affectation, restent admis s'ils n'entraînent pas pour le voisinage habité ou pour l'environnement, une incommodité, des risques, des pollutions et des nuisances accrus ;
- le secteur AUL était déjà constructible sous conditions. Le changement en AUB représente bien des logements potentiels (30 à 40 logements possibles), mais cette capacité n'est pas supplémentaire, elle se substitue aux occupations et constructions à destination d'hébergement et de loisirs déjà admises au PLU en secteur AUL. Les impacts sur le rejet des eaux usées et sur le fonctionnement de la station d'épuration ne sont donc pas aggravés.
- La station d'épuration a connu des dysfonctionnements mais aujourd'hui les analyses montrent que le fonctionnement est redevenu normal. En effet, la charge hydraulique moyenne sur l'ensemble des mesures représente 56,4 % de la capacité hydraulique admissible sur la station d'épuration. La pollution organique traitée lors du bilan est équivalente à 58,3 % de la capacité organique admissible sur la station d'épuration ;

- de plus la commune conduit différents projets pour améliorer le fonctionnement de la station : une étude communale est en cours et un emplacement réservé pour une nouvelle station d'épuration a été inscrit au PLU approuvé en 2006 ; concernant l'étude en cours, elle identifie la présence d'effluents industriels : développement de bactéries filamenteuses, difficulté de décantation, départ de boues vers le milieu naturel, etc. En se basant sur le paramètre DCO, qui est le moins susceptible de varier dans le temps, l'étude estime que la station reçoit une charge globale d'environ 950 EH (résultats bilans DDAF été 2007 notamment). La station n'est donc pas en surcharge organique mais les difficultés proviennent de la nature de certains effluents reçus (lixiviats et jus de compostage du SIDOMSA). Concernant la charge produite par le SIDOMSA, selon les différentes hypothèses considérées, les estimations varient entre 200 et 500 EH environ.

- Parallèlement, une étude a été menée sur le SIDOMSA, par rapport à la charge importante qu'il rejette au réseau. Celui ci a stoppé tout rejet de lixiviats depuis la fin de l'année 2007 dans la station de Lavilledieu et a fait réaliser des essais de traitement concluants sur les stations d'épuration de Grospierres et du Syndicat du Bourday (secteur d'Aubenas). Dans les deux cas, des conventions vont être signées permettant d'assurer l'intégralité des besoins de traitement du SIDOMSA. Parallèlement, le SIDOMSA va engager des travaux pour permettre la séparation des jus de la plateforme de compostage et des lixiviats de l'ancienne décharge afin de limiter considérablement les quantités à traiter : en effet, seuls les lixiviats ont une obligation de traitement alors que les jus de compostage peuvent être réutilisés sur place. L'établissement s'engage à réaliser en 2008 un deuxième bassin de stockage d'une capacité de 500 m3 en première approche.

Ces données et la poursuite de l'étude en cours prouvent les efforts de la commune et du SIDOMSA pour l'amélioration du fonctionnement de la station et l'impact favorable attendu de la suppression des rejets du SIDOMSA. Par la suite, des solutions d'assainissement à moyen terme (création d'une nouvelle station, amélioration de l'existante, etc) seront proposées à la Commune de Lavilledieu.

2. Indication d'un axe d'écoulement naturel des eaux de ruissellement en zone A (agricole)

2.1. Situation actuelle et objectifs de la commune

La zone A peut potentiellement admettre toute construction compatible avec la vocation agricole de la zone.

Au sud-ouest du village, une étude hydraulique réalisée en 2005, indique une zone d'écoulement principal d'eaux de ruissellement, dans le secteur dit Conchis, dans laquelle il n'est pas souhaitable d'admettre des constructions.

Ce ruissellement se réalise en direction du secteur dit Grange de Rigaud, dans lequel un emplacement réservé pour bassin de retenue a été institué.

Objectif de la modification :

- Sans remettre en cause la vocation de la zone A (agricole), faire mention de l'aléa pour éviter l'implantation de constructions futures éventuelles.

2.2. Modification proposée

- faire figurer au document graphique l'axe d'écoulement en tant que zone de risque
- faire figurer au règlement de la zone A, article A2, cette condition pour admettre ou non les constructions

2.3. Analyse des incidences

Cette indication contraint ponctuellement les possibilités d'implantation des constructions en zone A, dans un souci d'amélioration de la sécurité des biens et de préservation des axes de ruissellement naturels existant.

3. Adaptation des règles concernant les clôtures en zone U et AU

3.1. Situation actuelle et objectifs de la commune

L'aspect des clôtures est réglementé à l'articles 11 de chaque zone : U11, Ui11, AI11, A11, N11. Quand elles comprennent une partie murée, celle-ci est limitée à 0,50 mètre.

De plus, depuis le 1/10/2007, les clôtures n'étaient plus soumises à déclaration préalable (par décret ministériel). Aussi le conseil municipal, par délibération du 16/11/2007, a rétabli la nécessité d'une autorisation préalable pour les clôtures.

Objectif de la modification :

- Afin de tenir compte de l'aspect des clôtures existantes et de la demande des habitants, la commune souhaite augmenter la hauteur des parties murées, quand elles sont autorisées, tout en préservant leur perception depuis l'espace public.

3.2. Modification proposée

- porter en zone U et AU, la hauteur des parties murées à 0,70 mètre maximum, lorsque les clôtures sont établies le long des voies
- porter en zone U et AU, la hauteur des parties murées à 1,40 mètres maximum, lorsque les clôtures sont établies le long des limites séparatives

3.3. Analyse des incidences

Ces nouvelles dispositions vont contribuer à une évolution modérée des paysages urbains, aux abords des constructions. Les impacts paysagers sont limités du fait de leur application aux seules zones urbaines ou à urbaniser et par leur application différenciée selon qu'elles sont perçues depuis l'espace public ou l'espace privé. De plus, la plantation de haies vives atténue la perception minérale et leur hauteur totale reste limitée à 2,00 mètres.

4. Adaptation des règles concernant le commerce en secteurs Ua et Ub

4.1. Situation actuelle et objectifs de la commune

Le PLU actuel limite la surface commerciale admissibles en zone U. En secteurs Ua et Ub, correspondant à la partie centrale et agglomérée du village, le maximum est fixé à 300 m². Ce seuil correspond à la volonté de préserver une structure de petits commerces de proximité.

Objectif de la modification :

- Tout en confirmant cette volonté, la commune souhaite augmenter ce seuil en secteur Ua et Ub, pour permettre des petites opérations d'ensemble visant à produire plusieurs petits locaux commerciaux, un des objectif étant de renforcer l'offre commerciale au service d'habitants plus nombreux.

4.2. Modification proposée

- dans le cas d'opérations d'ensemble en vue d'une division parcellaire ultérieure, la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) maximale est portée à 500 m² (article U2)
- l'article U7 est modifié pour admettre ainsi les constructions sur les limites séparatives internes à une opération d'ensemble. De plus les modalités d'application de la règle sont précisées : en cas de retrait la règle s'applique en tout point du bâtiment, les débords de toiture traditionnels étant exclus.
- cette dernière modalité d'application est généralisée à l'ensemble des articles 6 et 7 du règlement, traitant des retraits par rapport aux voies ou aux limites séparatives.

4.3. Analyse des incidences

L'impact de cette modification, passage de 300 à 500 m², est limité par son application aux seules opérations d'ensemble en secteur Ua et Ub. La création de petits commerces ainsi réalisés correspond bien aux attentes de la population en croissance régulière. La disponibilité foncière rend ces opérations plus probables en secteur Ub, mais elles sont réalisables également en secteur Ua plus densément occupé.

De plus, la création de surfaces supérieures à 300 m² nécessitent encore l'avis de la Commission Départementale d'Équipement Commercial (cette disposition devrait être prochainement abolie).

Les autres adaptations du règlement sont plus techniques et sans incidences significatives.

5. Retrait en zone Agricole et Naturelle le long de la RN 102

5.1. Situation actuelle et objectifs de la commune

Les parties non agglomérées le long de la RN 102 sont soumises aux dispositions de l'article L.111.1.4. rappelé dans les dispositions générales du règlement :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres (100 m) de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres (75 m) de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Objectif de la modification :

- La commune souhaite préciser la complémentarité entre cet article du code de l'urbanisme et les articles A6 et N6 relatifs au retrait des constructions par rapport aux voies en zone agricole et naturelle, dans un souci de clarification.

5.2. Modification proposée

- le recul minimal est de 75 m, pour les constructions concernées par l'article L 111.1.4 rappelé dans les dispositions générales
- le recul minimal est de 25 m par rapport à l'axe de la RN 102 (existante ou prévue) pour les autres constructions autorisées (bâtiments d'exploitation agricole notamment)

5.3. Analyse des incidences

Il n'y a aucune incidence sur l'application des règles : la modification vise à faciliter la compréhension pour l'usager et l'application par les services instructeurs.

6. Intégration des nouveautés en matière d'autorisations et procédures d'urbanisme

6.1. Situation actuelle et objectifs de la commune

Des évolutions législatives et réglementaires récentes sont intervenues. Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 (JO du 6 janvier 2007), a profondément réformé le régime du permis de construire et des autorisations d'urbanisme, avec une entrée en application à compter du 1/10/2007.

Objectif de la modification :

- La commune souhaite intégrer ces nouvelles dispositions au règlement du PLU.

6.2. Modification proposée

Dans les dispositions générales du règlement :

- Il est fait mention des articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 qui demeurent applicables à compter du 1/10/2007, dont certains avec une rédaction sensiblement modifiée.
- Les nouvelles procédures de permis (permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir) et de déclaration préalable sont mentionnées.
- la délibération du conseil municipal en date du 16/11/2007 soumettant les clôtures à déclaration préalable est rappelée
- la définition de la surface hors œuvre nette (SHON) est complétée

Dans les dispositions applicables par zone :

Les articles 3, qui faisaient référence à l'article R.111.4 (qui ne traite plus d'accès), sont reformulés, pour continuer à réglementer la desserte et l'accès aux voies.

Les articles U12 et AU12, imposent désormais 1 place de stationnement pour 60 m2 de SHON destinée à l'habitat (au lieu d'un nombre de places par logement).

6.3. Analyse des incidences

L'introduction des dispositions réglementaires supra communales n'a aucune incidence puisqu'elles sont de fait applicables, en dépit des dispositions actuelles du PLU. La nouvelle règle relative au stationnement n'a pas d'incidences socio-économiques notables, les obligations restant équivalentes.

La modification vise à faciliter la compréhension pour l'utilisateur et l'application par les services instructeurs.

Contenu de la modification

1. Modification du plan de zonage et surfaces

Les principales modifications, précisées dans le tableau ci dessous, sont :

- Extension de la zone AUb et suppression de la zone AUI
- Rajout d'une indication graphique en zone A

Zone / secteur	Vocation dominante	Surface totale ha avant modif.	Surface totale ha après modif.	Évolution
Ua, Ub, Uc	Habitat	130,7	130,7	-
Ue	artisanat	3	3	-
Ui	Industrie	77	77	-
AUb	Habitat	38,3	40,1	+1,8
AUe	Artisanat	1,1	1,1	-
AUi	industrie	45,3	45,3	-
AUI	Loisirs, tourisme	1,8	0	-1,8
AU	Urb. future	1,7	1,7	-
A	Agricole	343,8	343,8	-
Aa	Agro pastoral	205,5	205,5	-
N, NL, Nm, Np, NRI, Ns	Naturelle, forestière, loisirs	513,3	513,3	-
Nb	Secteurs bâtis	10,2	10,2	-
Nc, NCe, Ncp, Ne	Carrières, enfouissement	61,3	61,3	-
Voies, chemins	Voies, chemins	32	32	-
Total		1465 ha		
Dont EBC	Bois, à boiser	16,5	16,5	-

Il n'a été porté atteinte à aucune zone A (agricole), N (naturelle et forestière), EBC (espace classé boisé) ou indiquée en raison d'un risque ou d'une protection. Les évolutions en zone N se sont faites au sein de secteurs présentant tous deux une vocation de sport et de loisirs.

2. Modification du règlement

Les principales modifications sont :

- Modification des dispositions générales
- Zone U : Modification des articles U2, U3, U6, U7, U11, U12
- Zone Ui : Modification des articles Ui3, Ui6, Ui7
- Zone AU : Modification du descriptif de la zone AU et des articles AU3, AU6, AU7, AU11, AU12
- Zone A : Modification des articles A2, A3, A6, A7
- Zone N : Modification des articles N3, N6, N7

3. Autres pièces du PLU

Toutes les autres pièces du POS restent inchangées.

Le présent rapport de présentation complète la rapport de présentation initial.

4. Analyse des incidences

L'ensemble de la modification n'occasionne aucune incidence environnementale ou socio-économique notable.

PLU

Lavilledieu (07)

Révision du plan local d'urbanisme

1. Rapport de présentation

Révision prescrite le : 24 octobre 2001

Projet arrêté le : 7 février 2005

Projet approuvé le : 23 février 2006

Document établi le 31 janvier 2006

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

MAIRIE
Place du Barry
07170 LAVILLEDIEU
Tél. 04 75 94 81 03
23 FEV. 2006
23 FEV. 2006
Le Maire,
Yvon EYROLET



étudesactions
développement urbain, territorial et social

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
I. DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
1. Présentation générale de la commune	7
2. L'environnement naturel.....	11
3. Les éléments remarquables du patrimoine architectural et du paysage	17
4. Les servitudes, risques et nuisances.....	22
5. Les équipements et réseaux techniques.....	27
6. Les déplacements	31
7. Équilibre socio-démographique et habitat	33
8. Économie locale et emploi	36
II. LES BESOINS ET LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUES	40
1. Les principaux besoins répertoriés.....	41
2. Développement démographique et résidentiel	45
3. Développement et diversification des activités économiques.....	47
III. LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RETENUS PAR LA COMMUNE	48
1. Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune	49
2. La délimitation des zones et le règlement	50
3. Les emplacements réservés aux voies, ouvrages et espaces publics.....	57
4. Des orientations d'aménagement	59
IV. LES INCIDENCES ET LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	60

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerne l'ensemble de la commune

La commune de Lavilledieu dispose de deux plans d'occupation des sols partiels, couvrant :

- l'un la **partie ouest** de la commune, avec les zones d'activités, approuvé le 21/03/1997
- l'autre la **partie est** de la commune, avec la partie agglomérée et la vallée de l'Auzon, approuvé le 26/11/1993.

Le PLU, institué par la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et se substituant au POS, couvre **l'ensemble du territoire communal**.

Par ailleurs, il intègre la zone d'aménagement concerté (ZAC) créée en 1972 (périmètre modifié en 1997) pour l'aménagement d'une zone d'activités sur le plateau des Gras.

Les grands objectifs de la révision du POS et de l'élaboration du PLU

Outre l'établissement d'un document unique d'urbanisme couvrant l'ensemble du territoire communal, la révision prescrite le 24 octobre 2001 par délibération du conseil municipal vise à **reformuler un projet de développement cohérent** de la commune, avec des préoccupations fortes en matière :

- d'habitat et de logement,
- d'environnement et de paysage,
- de flux, de stationnement et d'espaces publics,
- de développement économique et de tourisme.

La commune souhaite également valoriser son village.

Un schéma général d'assainissement a été étudié

Préalablement à la révision des POS et à l'établissement d'un PLU, un zonage d'assainissement a été étudié en juin 2001. Il comprend :

- une étude préalable,
- des solutions durables pour l'évacuation et le traitement des eaux usées, le respect du milieu naturel et des ressources en eaux souterraines et superficielles et pour assurer le meilleur compromis économique.

Des compléments ont été apportés en matière de ruissellement des eaux pluviales .

Il sera soumis à enquête publique au même moment que le PLU.

Le porter à connaissance de l'État et les services associés à l'élaboration du PLU

Le porter à connaissance communiqué par M. le Préfet rappelle les dispositions générales (code de l'urbanisme), les contraintes et servitudes d'utilité publique que la commune doit prendre en compte concernant notamment le patrimoine historique, le patrimoine naturel et paysager, l'agriculture et la forêt, la gestion des eaux, les risques, le transport et les réseaux.

Les services de l'État indiqués par M. le préfet (DDE, DDAF, DDASS, DDSIS, DRE et Inspection Académique) ont été associés à la présente démarche, ainsi que d'autres services ou collectivités en ayant fait la demande.

Contenu du dossier PLU

Le plan local d'urbanisme comprend :

- le présent rapport de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durable de la commune (PADD),
- le règlement, avec un document écrit et un document graphique,
- des orientations d'aménagement
- une annexe

Modalités d'élaboration et d'approbation

Les **personnes publiques associées** ont été réunies à plusieurs reprises en fonction de l'avancement de la démarche et un **débat sur les orientations du PADD** s'est tenu au sein du conseil municipal le 27 mai 2003.

Les quatre **commissions thématiques** initialement consultées lors de l'engagement de la démarche de révision générale du plan d'occupation des sols et d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ont été réunies le 25 novembre 2004.

Une réunion publique s'est tenue le 25 janvier 2005 et des panneaux d'information ont été maintenus à la disposition du public.

Cette concertation a permis de s'assurer que la déclinaison des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont il a été débattu le 27 mai 2003 était bien en phase avec les préoccupations des habitants et acteurs socio-économiques de la commune.

Avant d'être opposable, le projet de PLU arrêté est soumis à :

- l'avis des **services et personnes publiques associées**
- **enquête publique**
- délibération du conseil municipal **approuvant le PLU**
- **contrôle de légalité** du Préfet

Contrôle de légalité du Préfet

Un première délibération du conseil municipal en date du 27/11/05 a **approuvé le PLU**.

Exerçant son contrôle de légalité, M. le Préfet a demandé un certains nombre de modifications à apporter.

Le conseil municipal en date du 23/02/06 a donc pris **une deuxième délibération approuvant le PLU**, prenant en compte les demandes de modification, à savoir principalement :

- la réduction des zones à urbaniser ; c'est dans le secteur de Bayssac, le plus éloigné du village et des réseaux que cette réduction s'est opérée ;
- la justification des incidences environnementales au rapport de présentation ;
- l'adaptation du règlement, notamment de la zone agricole ;
- la mise en concordance entre le périmètre de droit de préemption urbain (DPU) et les périmètres des zones U, AU ou en zone d'aménagement différé (ZAD).

I. DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Présentation générale de la commune

Historique

De nombreux vestiges témoignent d'une occupation ancienne du site de Lavilledieu. Les plus remarquables sont ceux de l'époque romaine (oppidum de Jastres-sud dit « Camp de César ») et le village fortifié édifié à partir de 1378 autour de l'ancien couvent des Bénédictines (fondé au XI^{ème} siècle). Six tours (sur 8) et une partie des fortifications subsistent.

Le cloître en partie restauré accueille aujourd'hui des manifestations culturelles. La place du Barry, ancienne « voie royale » et route principale jusqu'à la création de la route nationale, reste le cœur du village. L'église de Lavilledieu a été construite en 1825 à l'emplacement d'une chapelle du XII^{ème}.

L'occupation et le fonctionnement urbains

La commune est située sur l'axe de la RN 102 qui assure une liaison est-ouest entre vallée du Rhône et Massif Central, à 10 km d'Aubenas et 30 km de Montélimar.

Elle appartient au canton de **Villeneuve-de-Berg** et à l'arrondissement de Privas. Elle est entourée des communes d'Aubenas, Saint-Didier-sous-Aubenas, Lussas, Mirabel, Saint-Germain et Vogüé.

Elle appartient à la communauté de communes de **Berg-et-Coiron**, récemment constituée.

Trois grandes entités paysagères

La superficie de la commune est de 1465 ha et son territoire se partage entre trois grandes entités paysagères :

- à l'ouest, le **plateau des Gras**, surplombant la rivière Ardèche et où se trouve le point culminant à 370 m.,
- à l'est la **plaine alluviale de l'Auzon** où se trouve le point le plus bas à environ 200 m. d'altitude,
- entre les deux, un **coteau peu pentu**, en partie boisé, au pied duquel se sont développés le village, des hameaux et leurs extensions.

Les zones bâties et les activités

Bien que la commune reste de petite taille et rurale, avec moins de **1430 habitants** au recensement de 1999, les **zones urbanisées** sont relativement étendues et présentes sur l'ensemble du territoire communal.

5 grandes zones¹ sont identifiables :

- le **village**, sur l'axe de la route nationale, avec un habitat plus ou moins dense ; le tracé actuel de la RN évite le cœur médiéval le plus dense ;

¹ Source CAUE, « village de caractère », analyse et perspectives.

- les **hameaux anciens** (Chabrol, le Saut, Bayssac), avec un bâti regroupé, sur promontoires ou en pieds de coteau ;
- une **zone résidentielle étendue**, reliant le village et les hameaux, à dominante d'habitat très diffus et non homogène, développant un phénomène de mitage assez prononcé ; quelques activités sont présentes en entrée de commune, le long de la RN ;
- des **zones d'activités** sur le plateau des Gras, dans des vastes zones réparties de part et d'autre de la RN, et offrant là aussi une perception de relatif éparpillement et faible valorisation² ; ZAC, ZA Les Veaux, ZA Les Persèdes, Karting.
- des **carrières** exploitant les ressources du sous sol calcaire pour la production de matériaux de construction et de travaux publics, mais génératrice de nuisances liées à l'activité, au trafic ou sur le paysage.

Le centre 'bourg

Il se caractérise par :

- le **village médiéval**, de grande qualité architecturale et patrimoniale, partiellement mis en valeur ; ses éléments les plus remarquables sont l'ancien couvent (XII^{ème}-XIII^{ème} siècle) et les tours ; il accueille de nombreux commerces et services ; des actions de valorisation sont prévues dans le cadre d'une démarche de « village de caractère »,
- la **place du Barry**, espace public, commercial et de stationnement, situé sur l'ancienne voie royale et sur laquelle se trouve la mairie,
- un **petit pôle commercial récent**, le long de la RN mais « de l'autre côté », non relié architecturalement au village ancien ;
- des **faubourgs anciens** et des **extensions pavillonnaires plus récentes** se sont développés le long des voies : route nationale, route départementale de Lussas (où se trouvent les écoles) et autres voies communales ;
- une **coupure agricole et paysagère** en direction de Bayssac, où ont été édifiés récemment des logements locatifs, une maison de retraite et la bibliothèque.

Urbanisation récente

L'habitat récent, situé aux alentours du tissu ancien, s'est développé essentiellement sous la forme d'un tissu pavillonnaire diffus plus ou moins organisé. On ne compte que deux principaux lotissements et deux opérations en collectif : 2 petits immeubles locatifs et la maison de retraite.

Le tissu récent est caractérisé par un bâti discontinu, en retrait de la rue, très étalé et très consommateur d'espace, créant des paysages ruraux mités.

En termes de qualité, la maison récente n'est pas insérée dans un ensemble mais conçue et implantée selon sa propre logique, offrant des productions disparates en rupture avec la cohérence et la densité du tissu ancien.

Certaines voies privées de desserte sont en impasse, renforçant la perception d'un paysage bâti morcelé.

² Des aménagements sont programmés.

Un positionnement intercommunal en cours

La commune adhère à de nombreux syndicats dont :

- le Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples (SIVOM) Olivier-de-Serres, regroupant 17 communes, compétent notamment pour l'eau potable, la réalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en 1992-1996, la conduite d'une étude concernant la rivière Auzon,
- le Syndicat Intercommunal de Destruction des Ordures Ménagères Sud-Ardèche (SIDOMSA),
- le Syndicat Départemental d'Électricité de l'Ardèche (SDE 07),
- le Syndicat Départemental d'Équipement de l'Ardèche (SDEA), qui intervient notamment comme aménageur de la zone d'activités,
- le Syndicat Mixte des Monts et Vals d'Ardèche, interlocuteur de la région pour l'étude et la réalisation d'un Contrat Global de Développement.

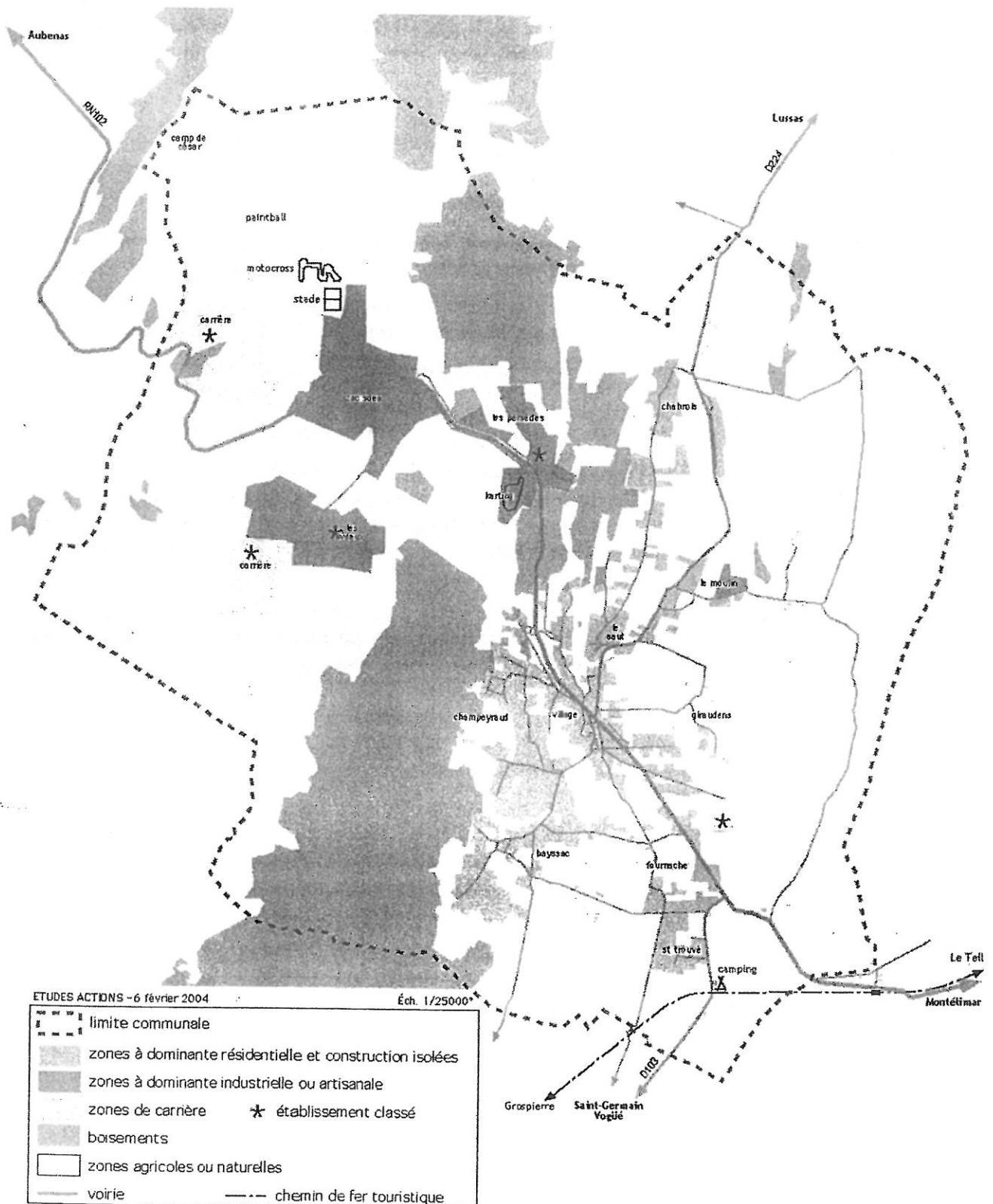
La commune gère elle-même la collecte et le traitement de ses eaux usées.

Le SIVA (Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Ardèche) est en charge du plan de gestion du site Natura 2000 (plateau de Gras et vallée de l'Ardèche).

La communauté de communes de Berg-et-Coiron s'est récemment constituée avec d'autres communes situées dans la vallée de l'Auzon et les Coirons. Ses compétences concernent le développement économique, l'aménagement de l'espace, le développement touristique, le développement social et l'habitat, la collecte et le traitement des ordures ménagères.

Enfin, un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) et un Programme Local de l'Habitat (PLH) sont évoqués à l'échelle du bassin d'Aubenas. Un périmètre de SCOT a été arrêté comprenant Lavilledieu, mais le projet territorial reste à élaborer.

**OCCUPATION ET DESSERTE
DU TERRITOIRE**



2.L'environnement naturel

Trois grandes entités naturelles, paysagères et géologiques³ orientées nord ouest / sud est

A l'ouest, le plateau calcaire des Gras et de Jastre

Cette entité géomorphologique occupe environ la moitié de la commune. Il se situe sur une zone de calcaires du Jurassique supérieur tirant leurs origines de sédiments marins. Comme quasiment tous les plateaux de même type présents dans la région, il domine une cuesta à l'ouest (falaise) et une pente douce vers l'est.

Le plateau offre les formes caractéristiques des reliefs calcaires arides (roche très perméable) et constituant l'originalité du site : paysage minéral, paysage « ruiniforme » et karstique (lapiaz, avens, galeries, pertes, résurgences, etc.)

Le point culminant de la commune se situe au « Camp de César » à 370 mètres d'altitude, surplombant la rivière Ardèche face à la ville d'Aubenas. Les vestiges témoignent d'une occupation ancienne de ce site (camp de César et vestiges romains) et d'une activité pastorale aujourd'hui quasi abandonnée (murets).

Ce plateau concentre plusieurs niveaux de protection ou d'identification d'espaces naturels remarquables qui se superposent en partie :

- un classement **Natura 2000**⁴ pour l'ensemble du plateau des Gras et de Jastre et de la rivière Ardèche. Le périmètre proposé à l'Union Européenne n'est pas officiellement arrêté, mais il indique une richesse patrimoniale liée à son paysage ruiniforme de pelouses sèches à orchidées, parsemées de nombreux blocs érodés.
- une **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique, Faunistique de type 1** (pelouse rase et ses espèces rares) sur l'ensemble du plateau de Jastre.
- Une **ZNIEFF de type 1** (milieu ouvert et semi ouvert) dans la partie du plateau des Gras située entre la RN 102 au nord et le village de Vogüé au sud.
- Une **ZNIEFF de type 2** (couvrant une grande partie du territoire de la commune), présentant un intérêt botanique, de réserves d'oiseaux, et de falaises favorables aux rapaces rupestres et grands corbeaux.
- L'inventaire des ZNIEFF est en cours de **rénovation** ; il confirmerait en ZNIEFF de type II les « plateaux calcaires des Gras et de Jastre », et en ZNIEFF de type I la « partie du plateau des Gras de Vogue » (au sud) et le « plateau de Jastre » (au nord). Ces périmètres englobent des secteurs urbanisables ou d'extraction existant.
- un **arrêté de biotope** sur la rivière Ardèche et le plateau de Jastre. Il impose des contraintes en matière d'occupation des sols (interdiction de véhicules à moteur, d'activités de bivouac, de création de nouveaux campings, d'ouverture de nouvelles carrières...).

Ce plateau est aujourd'hui fortement marqué par l'aménagement de zones d'activités et l'exploitation de carrières : son sous sol calcaire est mentionné comme une ressource au

³ Source : étude préalable du schéma général d'assainissement (Géo-Siapp, juin 2001) et diagnostic territorial du plateau des Gras (CERMOSEM, mars 2002)

⁴ Source DIREN, Classement européen proposé

schéma départemental des carrières, qui rappelle également la sensibilité paysagère. D'autres activités peu valorisantes ou nuisantes s'y sont également développées : motocross, paintball, ancienne décharge d'Aubenas, dépôts d'ordures.

A l'est, la plaine alluviale et marneuse de l'Auzon

Cet espace constitue une cuvette faiblement prononcée. Elle est empruntée par le ruisseau de Bourdary et la rivière Auzon, rejointe plus en aval par la Claduègne.

Le point le plus bas de la commune se situe à environ 200 mètres d'altitude, dans le lit de l'Auzon, en limite de Saint-Germain.

Dans ce secteur, on observe 2 types de sol :

- les sols sur formations marneuses sont issus de la désagrégation des marnes et sont majoritairement composés d'argiles imperméables.
- les sols sur formations alluviales sont issus des dépôts alluviaux successifs mêlés à des apports d'éléments fins (colluvions) provenant de l'altération des versants. Ils sont plus ou moins perméables selon la nature sableuse ou limono-argileuse.

Cette plaine est très investie par les activités agricoles dont la vigne et les cultures céréalières.

Mais l'urbanisation s'y est progressivement développée, dans la continuité du village ou des hameaux mais aussi en diffus et le long des voies, participant à un relatif mitage des espaces naturels et agricoles, fragilisant leur pérennité et leur gestion. Par endroits, les sols sont insuffisamment perméables pour assurer un bon assainissement autonome et insuffisamment pentus pour assurer un bon écoulement des eaux de ruissellement.

Entre les deux, un coteau peu pentu et en partie boisé

Cette entité est le prolongement typique en pente douce du plateau calcaire et fait la jonction avec la plaine alluviale. Elle est en partie boisée et accueille, sur des promontoires, le bourg et les hameaux anciens. La vigne s'y est également développée.

Le climat⁵

L'environnement climatique est ensoleillé avec un vent du nord prépondérant et violent et des ruptures météorologiques génératrices d'événements rapides à forte intensité caractérisant la tendance méditerranéenne.

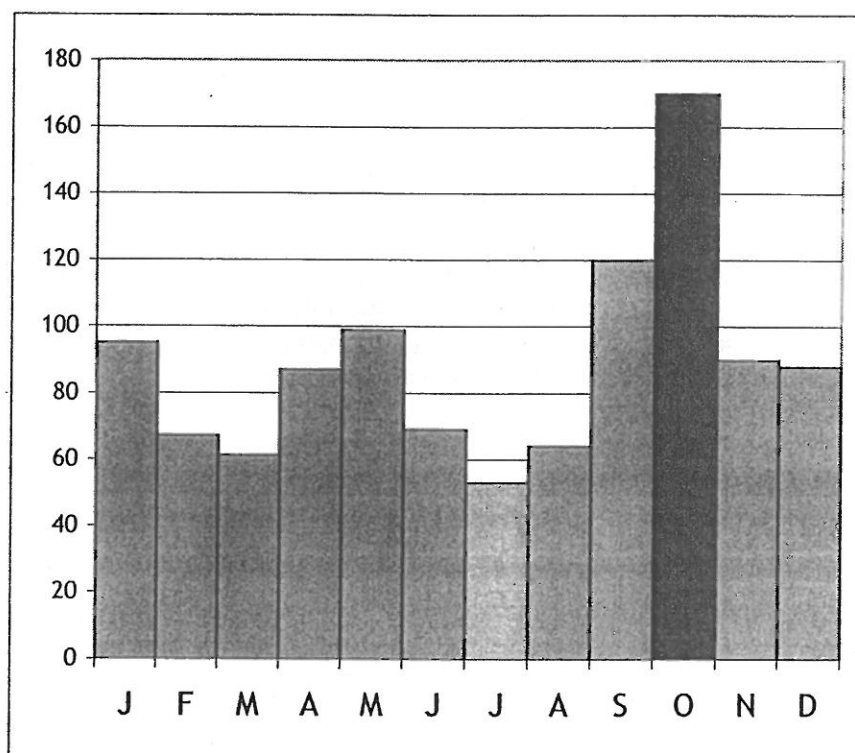
Le climat est de marge méditerranéen, avec des précipitations annuelles moyennes de 1068 mm, une température moyenne annuelle de 12,7°C, une amplitude thermique modérée (17°C) et l'existence d'une sécheresse estivale plus ou moins marquée. Les températures sont douces en hiver et avec des amplitudes locales assez faibles.

Abondamment arrosé, (+ 1000 mm/an), l'apparente aridité du pays s'explique par la concentration des averses en un nombre de jours réduits alternant avec les périodes sèches. Les périodes les plus sèches sont février-mars et juillet-août alors que les mois les plus pluvieux sont septembre et octobre (forts orages cévenols typiques de la région).

⁵ Les régimes pluviométrique et thermique sont représentés par 3 stations situées dans un rayon maximum de 7 km : Aubenas, Lanas et Mirabel. Seule la station de Lanas enregistre les paramètres anémométriques.

Les vents sont importants, partagés entre les directions nord et sud. Le vent du nord correspond au mistral, vent subsident très desséchant, soufflant avec force et par à coup. Il domine surtout en hiver et occasionne des changements de température soudains et durables. Les vents du sud sont gros pourvoyeurs de pluie, souvent d'origine méditerranéenne. En été, ils sont en revanche secs et desséchants et d'origine continentale. Les vents d'ouest sont peu importants statistiquement et apportent des orages et des chutes de grêle.

Les vents sont mentionnés comme pouvant constituer une ressource énergétique. Des demandes d'implantation d'éoliennes ont été formulées sur la commune. Cela dit, le schéma éolien de l'Ardèche a l'étude a cartographié les enjeux et les sensibilités du territoire ardéchois. Le plateau des Gras est recensé comme site à sensibilité environnementale majeure. Le reste de la commune est recensé comme site à sensibilité forte selon un critère paysager.



Graphique : Précipitations moyennes annuelles 1970-1998 pour la station Météo France d'Aubenas (en mm)

Hydrographie

Le territoire communal est situé au droit de l'Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse et dépend du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée Corse (RMC) approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 septembre 1996. Lavilledieu se trouve dans le territoire SDAGE « Grands affluents rive droite du Rhône aval »⁶

Les 10 orientations fondamentales du SDAGE recommandent de :

- Poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution
- Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages
- Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines

⁶ Source : Agence de l'eau RMC

- *Mieux gérer avant d'investir*
- *Respecter le fonctionnement naturel des milieux*
- *Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables*
- *Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés*
- *S'investir plus efficacement dans la gestion des risques*
- *Penser la gestion en termes d'aménagement du territoire*
- *Renforcer la gestion locale et concertée*

Lavilledieu fait aussi parti du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Ardèche » qui est en cours d'élaboration. Il s'occupe du bassin versant de l'Ardèche (2350 km²). Les SAGE font partie de démarches concertées de gestion des milieux, mises en œuvre par les collectivités locales avec l'ensemble des acteurs de terrain.

Le réseau hydrographique est essentiellement concentré dans la plaine marneuse plutôt imperméable et propice aux écoulements superficiels. Il s'agit des ruisseaux de l'Auzon (avec de petits affluents) et de Bourdary⁷ qui confluent au sud est de la commune.

D'après le SDAGE, l'Auzon a une qualité d'eau classée 1B correspondant à une eau assez bonne et de pollution modérée et au niveau piscicole, la rivière est classée en 2^{ème} catégorie.

Le relief calcaire très fissuré n'offre que peu de prise aux eaux superficielles. Les cours d'eau sont intermittents, liés aux précipitations violentes et s'écoulent vers l'Ardèche. Les deux principaux ruisseaux sont ceux du Cros de Bourdeite et de Combe Chaude. Mais un important aquifère karstique est mentionné sous le plateau.

Végétation et faune⁸

La végétation est très liée au climat, à la géologie et aux pratiques humaines. Par l'influence climatique, la végétation est de type méditerranéenne

Des pelouses sèches à orchidées (orchis, ophrys) caractérisent le plateau des Gras. On y trouve également des pelouses à aphyllante de Montpellier, à brachypode rameux et à brome dressé, des garrigues/landes de buis, de genêt scorpion, de genévrier oxycèdre et de thym, le tout parsemé de chênes verts et des chênes pubescents. Si l'homme n'était jamais intervenu sur le plateau, il est fort probable que celui-ci serait couvert d'une forêt de chênes pubescents ou de chênes verts, offrant un paysage totalement fermé.

Il constitue également un site ornithologique remarquable puisqu'il est placé sur un axe migratoire, sur des sites de reproduction de certains rapaces (bondrée apivore, circaète Jean le Blanc...) et que les milieux sont très variés (balbuzard pêcheur, héron cendré, buse, épervier, milan, faucon, hibou, chouette, guêpier d'Europe, huppe fasciée, pic, perdrix rouge...). La falaise à l'ouest comprend de nombreuses grottes hébergeant une faune cavernicole⁹ (vespertilion à oreilles échancrées, grand murin, petit rhinolophe...). Sur le plateau, on observe aussi de nombreux mammifères utilisant différentes niches écologiques (lapin de garenne, renard roux, sanglier, chevreuil, genette, blaireau, hérisson...). De nombreuses espèces de papillons peuvent être aussi aperçues (flambé, citron, demi-deuil, azuré...) ainsi que de nombreuses autres espèces d'insectes (comme la cigale).

⁷ A noter que l'écoulement superficiel du Bourdary empruntait le talweg à l'ouest du village.

⁸ Source : C. LANDREAU, les impacts du pâturage sur le Plateau des Gras (2001)

⁹ Source : Cermosem, étude pour l'installation et la pérennisation d'une bergerie sur les communes de Lavilledieu et de Lussas.

Les boisements de chênes sont plus denses sur les coteaux.

La plaine est surtout caractérisée par la présence de la vigne et de cultures, notamment céréalières. Une ripisylve (forêt alluviale) subsiste par endroit le long de l'Auzon mais est très peu développée.



3. Les éléments remarquables du patrimoine architectural et du paysage

Le village médiéval



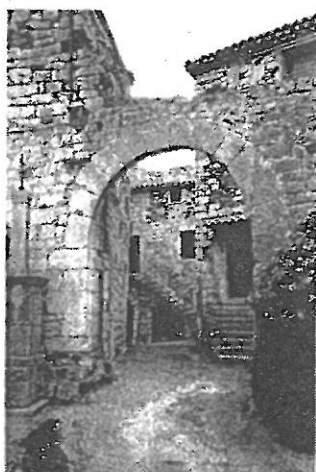
Montée des remparts, le Barry, les tours.



Une tour, les remparts, le Portail.

Le village s'est constitué autour du monastère bénédictin, fondé au XI^{ème} siècle par l'abbaye St André de Vienne qui accueillait les filles de l'aristocratie. Autour du monastère étaient regroupées les habitations des serviteurs et l'ensemble fut entouré de remparts dotés de six tours rondes en 1378 pendant la guerre de cent ans.

Le monastère fut détruit pendant les guerres de religions puis reconstruit au début du XVII^{ème} siècle. Une partie subsiste encore aujourd'hui malgré l'effondrement de l'aile ouest en 1962. Les remparts et les tours restantes ont été aménagés en maisons d'habitations.



Le Portail marque l'entrée dans le vieux village historique.

Ci contre, le Portail.

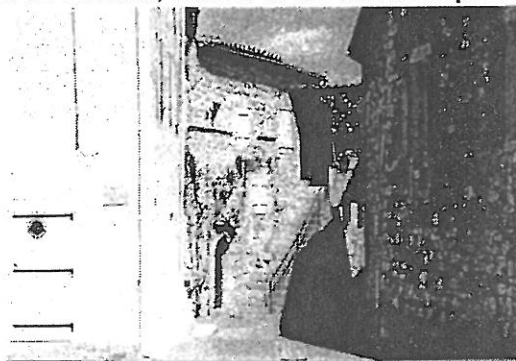
A l'intérieur des remparts, le village compte de nombreux espaces publics :

- ruelles et venelles
- nombreuses places et placettes : place Gabrielle de Rochemure, place de l'Eglise, place du 19 mars, place Marie d'Ornano,

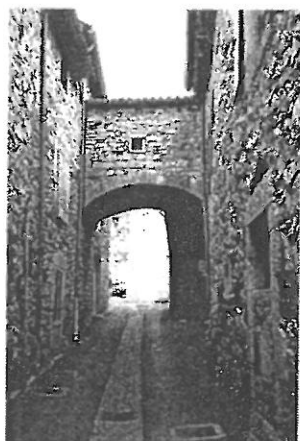
Place de l'église.



Place du 19 mars, vue sur la rue de la Jacquerie



- nombreux passages voûtés, comme le Passage Gabrielle de Rochemure et le Passage Aloysia de Chanaleilles, mais aussi des passages sous maisons : rue de la Jacquerie, rue Sarrasine, rue Basse, la Trappe.



Rue de la Jacquerie



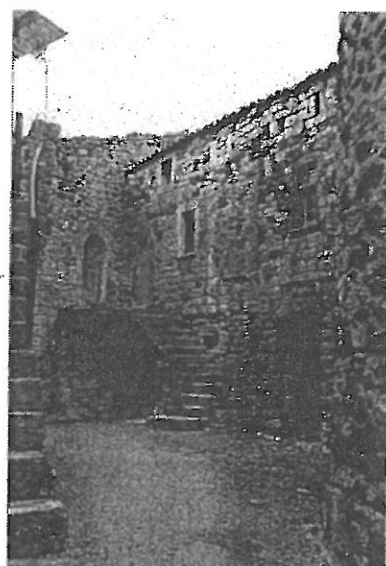
Passage Aloysia de Chammaleilles



Rue Basse



Rue Sarrasine



Place Gabrielle de Rochemure

Mais l'espace public n'est pas toujours mis en valeur, comme la Place Gabrielle de Rochemure qui semble abandonnée. La chaussée est généralement en mauvais état dans les rues du centre ancien, sauf dans la rue de la Jacquerie.

On note de nombreux éléments de transition entre l'espace public de la rue et l'espace privé de la maison : cours, escaliers, terrasses couvertes et non couvertes, balcons. Les maisons contiguës, imbriquées les unes dans les autres, forment des fronts bâtis et délimitent la rue dont l'espace est ainsi bien lisible.

L'architecture de ces maisons est riche et diversifiée : variété des formes, absence de symétrie et d'alignement mais homogénéité de l'ensemble par l'utilisation de mêmes matériaux pour les murs (pierre) et les toitures (tuiles) et de mêmes teintes.

Les maisons d'architecture traditionnelle du Bas Vivarais¹⁰

Typologie



La maison en Bas-Vivarais est en hauteur. Elle a en général 7 à 8 m de haut, 5 à 6 m de large et 8 à 10 m de long. Elle se constitue le plus souvent de trois étages : la cave, l'habitation et le grenier. Le grenier ou « galetas » coiffe logis et terrasse et vient aligner en façade ses lucarnes carrées ou en rectangle plat sur le même aplomb et dans l'axe de ces arcades. Etant construites sur une voûte en pierres calcaires, sous laquelle prennent place l'étable et la cave, on note peu de maisons de plain pied mais souvent quelques marches et une cave sous le sol de la maison. La voûte peut déborder largement devant cette cave étable pour former un abri ouvert servant de remise.

¹⁰ Source : Architecture populaire de l'Ardèche, Michel CARLAT, Les ethnologiques, éditions Curandera



Détail maison rue Basse

Au modèle type de la maison du Bas Vivarais s'ajoutent souvent plusieurs corps de bâtiments (magnanerie, hangars, pigeonniers). Tous ces ajouts forment un mas groupé, presque fortifié, distribuant habitation et communs autour d'une cour centrale qui constitue alors un véritable élément architectural.

Généralement, le pigeonnier s'intègre à l'habitation et constitue un élément remarquable. Mais il se constitue aussi parfois de simples trous de boulin encadrés de briques dans la façade ou de deux ouvertures dans un angle de la maison sous la génoise, soulignée par une tablette d'envol en pierre. Ou encore, il est isolé sur le gras, comme on peut encore en voir un, au Hameau de Beyssac.

Maison Place Gabrielle de Rochemure



Maison chemin de Mapias



Maison chemin de Mapias.

La terrasse

Au dessus de la voûte en pierre se trouve la terrasse à laquelle on accède par un escalier extérieur en pierres.



Maison rue Basse



Maison rue toutes Aures.

Cette terrasse appelée "laouzo" ou "couradou" à Villeneuve-de-Berg, "leïo" dans le Coiron, est généralement entièrement couverte, souvent par un simple prolongement de la toiture de la maison, suivant la même pente, supportée par des piliers de pierre carrés ou cylindriques. Ces colonnades sont parfois remplacées par des arcades ou peuvent ne constituer qu'un simple auvent au dessus de la porte d'entrée pour protéger le palier de la montée d'escalier des intempéries.

Lorsque la terrasse n'est pas couverte, c'est le "barda".

Cet espace extérieur mais le plus souvent couvert possède de multiples fonctions. Il est à la fois le seuil de l'habitation et une pièce à vivre. C'est un lieu d'accueil et de repos. Pièce la plus habitée à la belle saison (à l'abri des rayons du soleil), c'est la salle à manger d'été. Elle sert de débarras à toute saison et de lieu de séchage des fruits. Autrefois, on y filait la soie.

De la terrasse, on accède directement à la cuisine, pièce essentielle de l'habitation.



Les façades

Les murs ont de 0,70 à 1 m d'épaisseur, en moellons de dimensions diverses mais qui ont en général 0,40 m de côté. Les maisons sont bâties en pierres, matériaux locaux, trouvés sur place ou à proximité. Cet aspect très particulier des façades de couleurs noires et blanches est ainsi dû à l'alliance du basalte du plateau du Coiron avec le calcaire (matériau dominant).

Le basalte, arraché à la montagne et roulé par les torrents, se mêle aux pierres blanches (région calcaire) en de curieux damiers. Le calcaire qui se taille bien est utilisé pour les chaînages et les voûtes ; c'est l'élément structurel et porteur alors que le basalte ne pouvant pas se tailler facilement n'est utilisé que comme matériau de remplissage.

Détail façade, ancienne Voie Royale

Les ouvertures

Elles sont de dimensions modestes, plus hautes que larges et de tailles décroissantes du rez-de-chaussée au grenier.

On note une prédominance des pleins rendue nécessaire par le climat méditerranéen de l'Ardèche. Les petites ouvertures permettent de se protéger de la chaleur l'été mais entraînent des maisons sombres où le soleil pénètre peu. On trouve de nombreuses fenêtres à meneaux.

Le toit

Le toit est recouvert de tuiles canal irrégulièrement concaves, de teintes variées, d'ocre et de rose. L'usage de cette tuile arrondie en argile cuite, d'origine romaine, ne s'est répandu qu'au X^{ème} siècle. D'un poids supérieur à l'ardoise, elle nécessite un toit à faible pente, de 19 à 23 degrés (34 à 42 %), et une solide charpente.

L'eau de pluie est rejetée loin des murs de façade par un simple débordement des chevrons de la charpente ou par la présence d'une génoise dans les constructions plus aisées.

Les cheminées, de section rectangulaire, sont toujours adossées à un mur, placées le plus près possible du faîtage. Le couronnement est très simple, quelques tuiles debout et inclinées de part et d'autres du conduit.

Les clôtures

A l'extérieur de l'ancien village, de nombreux murs et murets en pierres blanches calcaires délimitent les terrains.

Au nord ouest du village, le parcellaire est constitué de murets en pierres sèches, trouvées sur place qui font la spécificité du paysage autour de Lavilledieu.

Les entrées de ville, coupures d'urbanisation et perspectives

Plusieurs séquences sont repérables pour le rôle qu'elles jouent dans la lisibilité et la mise en valeur du paysage de la commune et de son pays environnant :

- a noter tout d'abord les perspectives lointaines sur et depuis le **Coiron** et la limite paysagère que constitue le rebord du **plateau des Gras** surplombant la vallée de l'Ardèche et l'agglomération d'Aubenas, d'où il est fortement visible ;
- les **coteaux boisés** soulignant la transition entre la **plaine de l'Auzon** et le **plateau des Gras** ; ils constituent des lambeaux de forêt méditerranéenne ;
- la lecture linéaire mais très séquencée qu'offre la **RN 102**, avec 3 principales séquences **naturelles** (plateau et partie ouest / coupure entre zone d'activité et village / plaine de l'Auzon et partie est) ; c'est de cette voie que s'organise principalement la perception et la traversée du village d'une part et de la **zone industrielle** d'autre part ;
- la perception d'une entité paysagère axée sur la **rivière Auzon**, composant un vallon nord sud reliant Lussas à Saint-Germain ; sa rive gauche n'accueille que quelques constructions, alors que sa rive droite accueille le village et ses extensions ; la route de Lussas offre une perception sur le village et une entrée progressive dans l'agglomération ;
- dans l'agglomération, une coupure d'urbanisation très remarquable subsiste, correspondant à l'ancien lit du Bourdary et mettant en scène la **façade ouest du village médiéval** ;

Patrimoine historique

Il existe un classement au patrimoine des monuments historiques de l'**oppidum de Jastre**, sur le plateau de Gras, dont le périmètre de protection concerne également le territoire de Lavilledieu. Aucune transformation ou modification dans le champ de visibilité de l'édifice (rayon de 500 mètres) ne peut se faire sans autorisation légale de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le **Dolmen des Quatre Pierres** et les **tumulus** sont des sites archéologiques mentionnés à protéger.

4. Les servitudes, risques et nuisances

Risques et nuisances

Risques sismiques

Les risques sismiques sont considérés comme négligeables sur la commune, mais non nuls.

Risques de mouvements de terrain

La commune est peu touchée par les mouvements de terrain de par sa topographie et son sol perméable. On peut noter néanmoins un aléa de chutes de blocs au niveau de la falaise de Jastre.

Risques d'incendies¹¹

L'Ardèche est un département qui présente une certaine vulnérabilité aux incendies et la commune de Lavilledieu n'échappe pas à la règle (entre 1973 et 2002, 6712 feux ont détruit 41 953 hectares de forêt en Ardèche dont 199,5 ha dans la commune en 29 incendies). Ceci s'explique par l'enfrichement des terrains consécutifs à la déprise agricole, la relative sécheresse du milieu et les nombreuses sources possibles de démarrage de feu (randonnée, camping sauvage, motocross...). Afin de mieux gérer ces risques, le SDIS et la DDAF ont réalisé un Schéma Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie (SDPFI) en 1992 (révisé en 2000). La prévision, quant à elle, est assurée par un réseau de surveillance des massifs et par équipement DFCI (Centre de secours).

L'urbanisation doit être maîtrisée dans les espaces forestiers. Les caractéristiques des voies de desserte des bâtiments et les ressources hydrauliques doivent être adaptées à la défense contre l'incendie.

Toute propriété, ou installation située à l'intérieur ou à moins de 200 mètres des bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations et boisements doit être débroussaillée de façon permanente, dans un rayon de 50 mètres autour de l'habitation même au-delà de la propriété et sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des chemins privés la desservant.

Un élagage des branches basses des arbres sur une hauteur de 2 mètres est également vivement conseillé afin d'éviter la propagation du feu par le bas.

Des contrôles sont effectués tout au long de l'année par une équipe missionnée par la DDAF et le SDIS.

Risque d'inondation

Les crues de l'Auzon ont justifié l'identification d'un **périmètre inondable** sur ses rives immédiates, correspondant à un risque fort, officialisé par un Plan de Prévention des Risques (PPR joint en annexe du PLU).

Plusieurs endroits de la commune (Bourdary, Champeyraud, Jean Lacoste) sont également concernés par un risque de **ruissellement, d'inondation ou de remontée d'eau**, consécutif aux épisodes pluvieux et aggravé par l'urbanisation, qui accélère le ruissellement et imperméabilise des surfaces.

Les risques les plus importants sont en septembre et surtout en octobre avec des orages de type cévenol amenant énormément de pluie sur des sols secs après l'été et faisant déborder les cours d'eau.

¹¹ Source Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Ardèche (SDIS 07)

Risques liés au barrage

La commune de Lavilledieu est concernée par le barrage de Lussas. La capacité de la retenue est de 420 000 m³. Les points sensibles en cas de rupture du barrage sont les habitations et les entreprises se trouvant dans la zone de submersion c'est à dire dans la vallée de l'Auzon en aval de la retenue. Ce périmètre de risque potentiel est inclus dans celui de risque d'inondation (PPR).

Risques technologiques industriels¹²

9 établissements sont classés au titre des ECPI. Ces 9 établissements sont tous situés dans ou autour de la zone industrielle de Lavilledieu.

- ETS Jean et Bernard Michel (les Veaux) : soumis à autorisation pour stockage de déchets de métaux, de papiers et de cartons
- SARL Marc Auto démolition : soumis à autorisation pour dépôt d'épaves d'automobiles
- S.A. NORPEC : soumis à autorisation pour dépôt de 2665 tonnes de matières combustibles, stockage de papiers, carton
- SARL Charre et fils : soumis à autorisation pour stockage de produits de prévention de bois (10 000 litres de produits Sarpalo Px5), dépôt de bois
- Société Ardèche Enrobé (Bois Redon) : soumis à autorisation pour enrobage au bitume des matériaux routiers, séchage des agrégats pierreux, stockage de bitume (140 m³)
- Ets OZIL : soumis à autorisation pour stockage de matières bitumineuses
- OZIL ARD CAN (Bois Redon) : carrière
- ADCEG (les Veaux) : carrière
- SIDOMSA (les Veaux) : soumis à autorisation pour stockage et traitement des ordures ménagères

A noter également la présence d'une installation agricole (poulailler industriel) proche du village et de l'Auzon, stockant du gaz liquéfié.

Risques liés au transport de matières dangereuses

- Par voie routière (RN 102). Une information préventive est faite aux habitants résidants à moins de 200 m de part et d'autre de cet axe.
- Par canalisation (gaz). La zone industrielle de la Lavilledieu est traversée par une canalisation de gaz.

Qualité de l'air

Il n'existe pas de mesures sur la commune. Selon les relevés du camion laboratoire sur le site de St Sernin en périphérie d'Aubenas, les niveaux de photo-oxydants sont inférieurs aux valeurs réglementaires, les niveaux de poussière sont modérés alors que la pollution en ozone est en revanche bien présente, même si le seuil d'information de la population n'a pas été atteint sur les périodes de relevés¹³.

L'air est de bonne qualité, aucune source de pollution atmosphérique n'est présente dans la commune et les environs.

¹² Dossier Communal Synthétique 2004

¹³ Synthèse du rapport de l'ASCOPARG - étude de la qualité de l'air 99/00 en Drôme-Ardèche ; station d'Aubenas : 2 périodes de relevés : du 23/04 au 11/05/99 et du 18/08 au 25/08/99 ; station de Montélimar : du 15/10 au 24/10/99 et du 17/12 au 26/12 1999

Les inconvénients liés à la proximité d'un poulailler industriel sont toutefois à signaler à proximité de l'agglomération dans le quartier de Fournache. Les autres sources d'inconvénients sont localisées dans les zones d'activités spécialisées destinées à l'accueil d'établissements pouvant présenter des risques ou nuisances (SIDOMSA notamment). Le rapprochement d'habitations nouvelles aggraverait cette situation.

Bruit

Le trafic sur la RN 102, classée voie à grande circulation, est la principale source de bruit en partie agglomérée.

En application des dispositions du décret 95.21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 11 juin 1999, le Préfet de l'Ardèche a revu le classement sonore des infrastructures situées dans le département. Cinq catégories ont été définies (de 1 pour le plus bruyant à 5 pour le plus silencieux).

Classement sonore des voiries principales de Lavilledieu

Nom de l'infrastructure	Catégorie	Niveau sonore de référence L Aeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence L Aeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur ¹⁴
RN 102	3	70 < L < 76	65 < L < 71	d = 100 m

Les autres sources de bruit proviennent des autres routes (moins fréquentées) et des zones localisées hors des parties agglomérées dans les zones d'activités spécialisées (carrières, activités, karting, motocross), les quelques habitations exposées étant implantées dans des zones à vocation d'activités (Persèdes, en face du karting). Le rapprochement d'habitations nouvelles aggraverait cette situation.

Les servitudes d'utilité publique liées aux réseaux

Infrastructure de transport

La RN 102 est classée voie à grande circulation et bruyante : les constructions nouvelles doivent avoir des protections acoustiques particulières sur une largeur de 100 mètres de part et d'autre de la route.

En dehors des parties actuellement urbanisées dont les limites sont indiquées au document graphique, toute construction est interdite, sur un périmètre de 75 m de chaque côté de la route, exceptée dans le cadre de projet urbain.

Le passage à 3 voies de la RN 102 entre Villeneuve et Lavilledieu a été décidée. Les emprises nécessaires à cet aménagement et à celui du carrefour sont indiquées au document graphique.

Réseau de gaz

Passage d'une canalisation sur le plateau et dans la zone industrielle. Présence d'un poste de détente et de livraison. Pas de passage dans les zones urbanisées du village.

Réseau de télécommunications : servitude PT 3. Il s'agit d'une servitude générale, non cartographiée.

¹⁴ Il s'agit de la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure

Les servitudes liées aux éléments et espaces naturels

Rivière Auzon

Une servitude de passage de 4 mètres pour l'entretien du cours d'eau existe sur la rive droite de l'Auzon, du hameau de Darbres jusqu'au confluent avec la Claduène.

La rivière Ardèche et le plateau de Jastre

L'arrêté de protection de biotope de la rivière Ardèche impose des contraintes en matière d'occupation des sols (interdiction de véhicules à moteur, d'activités de bivouac, de création de nouveaux campings, d'ouverture de nouvelle carrière...).



5. Les équipements et réseaux techniques

Les équipements publics

La commune dispose d'un assez bon niveau d'équipements publics mais éclatés entre plusieurs pôles :

- Au village : Mairie, Poste, Syndicat d'Initiative, Église, Salle polyvalente, manifestations culturelles dans le cloître, cimetière, bibliothèque, résidence pour personnes âgées (route de Bayssac).
- A Champredon : école maternelle et école primaire (200 élèves au total), Centre multimédia, chapelle.
- Aux Plagnes : Milleclub et terrains de tennis.
- Vers l'Auzon : caserne de pompiers, ateliers municipaux.
- A Bois Redon : stade.

Les besoins actuels ou pressentis concernent le domaine scolaire (capacité d'accueil, et amélioration du fonctionnement actuellement réparti entre deux sites), culturel, associatif, de loisirs ou de détente. Leur réponse pourra être communale ou communautaire et en relation avec les évolutions démographiques prévisibles.

L'assainissement des eaux usées

Un schéma général d'assainissement et un diagnostic réseau ont été réalisés.

Actuellement, le réseau de collecte des eaux usées s'étend sur 17 550 mètres dans le village, dans les quartiers de Bayssac, des Clots, du Saut, du Moulin, de Chabrols, de la ZI des Veaux et de la ZI du plateau des Gras. L'ensemble du réseau collecte les effluents de 388 abonnés (en 2002). Les réseaux du centre ancien sont unitaires alors que ceux des quartiers périphériques sont séparatifs.

4 postes de refoulement sont implantés : ZI des Veaux (relevage des effluents de l'ensemble de la zone), quartier de Conchis (relevage de Bayssac), Clots (relevage pour quelques habitations) et Champeyraud. L'hôtel des Persèdes dispose d'un poste de refoulement privé.

La station d'épuration est de type « boues activées ». Les boues résiduaires sont utilisées en agriculture (plan d'épandage). Elle s'est vue attribuée une note "bien" par la "mission aquae 07", avec un rendement épuratoire moyen de 0,69 et un rejet conforme à la réglementation actuelle. Avec une capacité totale de charge polluante de 1300 EH, elle est proche de la saturation. La solution envisagée s'orienterait vers la création d'une seconde station située plus à l'aval, d'une capacité de 1000 EH, en adéquation avec les objectifs de développement démographique et économique de la commune et permettant de rationaliser la gestion du réseau en supprimant des postes de relevage.

Un déversoir d'orages en amont de la station d'épuration permet d'écarter les surcharges rencontrées lors d'épisodes pluvieux.

Concernant l'assainissement non collectif, le milieu naturel susceptible de recevoir les effluents domestiques présente une sensibilité déterminée par un sous-sol fissuré et perméable en grand, une absence ou insuffisance de couverture pédologique, une perméabilité insuffisante et un écoulement superficiel non pérenne. Ces paramètres constituent des facteurs limitant mais non rédhibitoires. Elles impliquent des caractéristiques formelles pour toute filière d'assainissement autonome.

La réhabilitation d'installations ou le raccordement au réseau collectif est nécessaire dans certains quartiers :

- Quartiers prioritaires : Bayssac, Saint-Trouvé, Rieux, Rabagnas
- Quartiers avec difficulté technique, mais peu de risques : Labellière, Chabrols ouest, Cayrous, Les Auches, Roudillon
- Quartiers sans problèmes : Fournache, Giraudens, Les Routes, Chabrols est

Les propositions d'extension concernent, selon un phasage restant à valider :

- Champeyraud/Crouzillon/Cayrous/Rabagnas/Auches
- St Trouvé, Les Fournaches, Les Clots
- Bayssac / Zone industrielle des Perdèdes à plus long terme.

Alimentation en eau potable et protection incendie

L'alimentation en eau potable est assurée au niveau intercommunal. La ressource n'est pas située sur le territoire communal puisque elle provient du Coiron ou du lit de l'Ardèche.

Deux réservoirs sont présent sur la commune. La capacité de celui du plateau est à porter à 1000 m³, compte tenu de l'accroissement des besoins intercommunaux. Celui de Chabrols est à remplacer.

Le renouvellement du réseau d'eau potable est nécessaire sur certains secteurs en raison de sa vétusté et de la présence de plomb. Des améliorations sont réalisées progressivement et programmées.

De même, des besoins sont identifiés en matière de protection incendie, soit pour assurer un débit suffisant, soit pour disposer d'une réserve suffisante. Des réflexions sont en cours, notamment dans la zone industrielle Les Veaux.

Le traitement des ordures ménagères

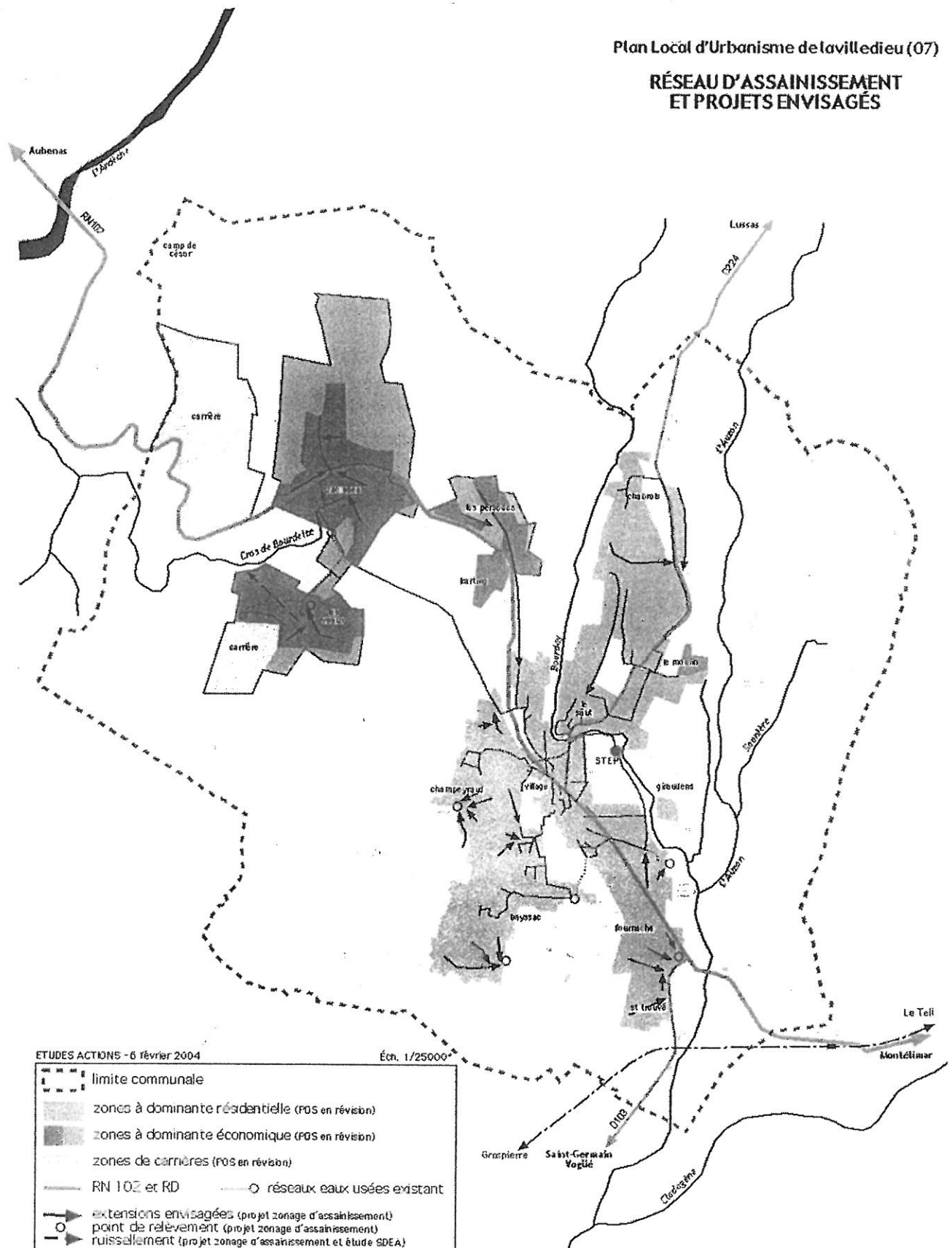
Il est assuré par le SIDOMSA, Syndicat Intercommunal de Destruction des Ordures Ménagères du Secteur d'Aubenas, qui regroupe aujourd'hui une centaine de communes.

Son siège, des centres de traitement et son usine de compostage sont implantés à Lavilledieu, dans la zone industrielle communale Les Veaux.

Le SIDOMSA dispose également d'un réseau de 5 déchetteries (tri sélectif) et plus de 230 points de recyclage dans l'ensemble des communes.

Plan Local d'Urbanisme de Lavilledieu (07)

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT
ET PROJETS ENVISAGÉS





6. Les déplacements

La RN 102

La commune est traversée et desservie par la Route Nationale 102 qui assure une liaison entre Montélimar et Aubenas et qui fait l'objet d'un aménagement progressif. La mise à 3 voies entre Villeneuve-de-Berg et Lavilledieu est programmée.

Cette liaison interrégionale supporte un trafic d'environ 10 000 véhicules/jour, en moyenne annuelle, plus élevé sur le tronçon reliant Aubenas que sur celui reliant Montélimar. Ce trafic est en progression constante : + 16 % en 5 ans, passant de 8 671 à 10 023 véhicules/jour entre 1996 et 2001. Les poids lourds représentent environ 12% de ce trafic, correspondant au transit mais aussi à la desserte des zones d'activités et des carrières.

Cette voie évite le village médiéval mais traverse l'agglomération et entrave les liaisons entre quartiers ou l'accès aux équipements publics et commerciaux situés d'un côté ou de l'autre de la voie.

Dans la traversée du village et des zones d'activités, 62 accidents se sont produits sur cet axe entre 1997 et 2001, avec 7 tués, 13 blessés graves et 34 blessés légers.

Des projets de déviation ont été débattus, soit par le nord, soit par le sud, mais n'ont pas été validés et ne figurent pas actuellement au titre des enjeux de l'État.

La commune s'est engagée et poursuit un programme de requalification et de sécurisation le long de cet axe.

Les routes départementales

4 164 véhicules/jour sont constatés sur la RD 103. Ce trafic est également en progression constante : + 34 % en 5 ans, passant de 3 113 à 4 164 véhicules/jour entre 1996 et 2001.

La RD 224 en direction de Lussas est moins fréquentée.

Transports collectifs

Une liaison d'autocars assurée par la SNCF dans le cadre des TER existe entre Aubenas et Montélimar, qui dessert Lavilledieu : 15 liaisons quotidiennes vers Montélimar (en 45 minutes) et vers Aubenas (en 15 minutes), soit environ 1 par heure entre 06h00 et 20h00.

Des liaisons sont également assurées par le service des transports du Conseil Général de l'Ardèche : une liaison Aubenas-Avignon dessert Lavilledieu deux fois par jour (3 heures de trajet), une liaison vers Pierrelatte est assurée le vendredi (aller) et le lundi (retour), ainsi qu'une autre vers St Paul-Trois-Châteaux. En outre, 5 liaisons sont assurées vers Montélimar (2 supplémentaires le week-end), et 3 autres liaisons quotidiennes sont assurées vers Aubenas et Villeneuve.

Chemin de fer touristique

A son extrémité sud, la commune est traversée par la ligne ferroviaire dont la vocation n'est plus que touristique, avec une gare présente sur le territoire communal de Saint-Germain.

Piétons, cycles, chevaux

De nombreux chemins ruraux non revêtus existent, à vocation davantage agricole, mais permettant la promenade ou des liaisons village-zones d'activités.

Un sentier de pays est balisé.

Les aménagements en cours et prévus de la RN prennent en compte les déplacements piétonniers.

7.Équilibre socio-démographique et habitat

1 430 habitants en 1999 (près de 1 700 en 2004)

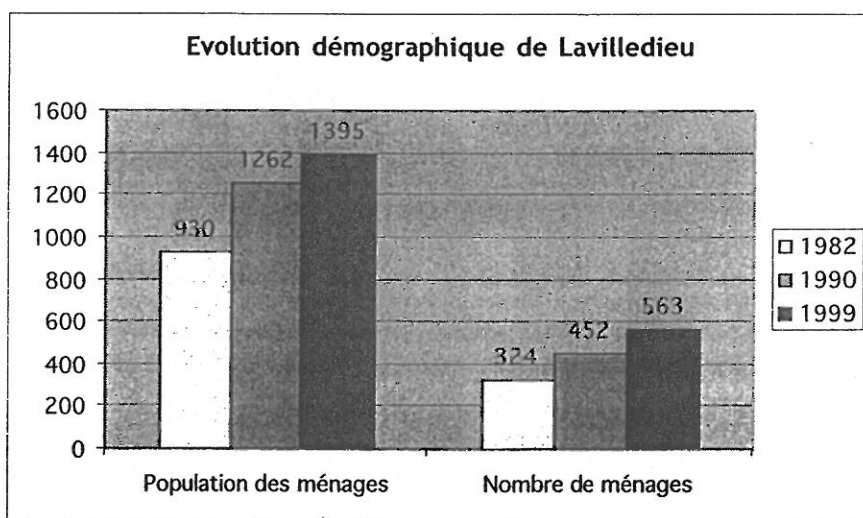
Avec 1 430 habitants, Lavilledieu est la seconde commune la plus importante du canton de Villeneuve-de-Berg, canton composé de 17 communes.

La commune bénéficie de sa proximité à l'agglomération d'Aubenas, sa taille étant comparable aux communes périphériques d'Aubenas (St Privat, St Sernin, St Etienne de Fontbellon) et son dynamisme démographique relativement supérieur (+1,38). Malgré un solde naturel quasi-nul et bien qu'en baisse par rapport au précédent recensement, celui-ci demeure très élevé, dans l'exacte lignée de la moyenne cantonale.

En revanche, la population continue à vieillir, la moyenne d'âge étant par conséquent relativement élevée, le pourcentage des plus de 60 ans (22,6%) rejoignant quasiment celui des moins de 20 ans (23,4%), dont le nombre a considérablement diminué (30% en 90).

La taille des ménages (moyenne : 2,47), en forte baisse depuis une décennie, demeure élevée comparativement à la moyenne nationale (2,3).

Compte tenu du développement récent, la population de la commune avoisinerait aujourd'hui les 1 700 habitants.



+ 11 ménages par an

Le nombre de ménages a augmenté de 25% entre 1990 et 1999, ce qui s'explique par un fort taux de décohabitation, mais également par un solde migratoire très positif. En termes de logements, cette hausse a des répercussions, puisque 96 logements ont été construits depuis 10 ans, c'est-à-dire une moyenne de près de 10 logements par an, chiffre qui répond quasiment à la demande nouvelle puisque le nombre de ménages supplémentaires a été en moyenne de 11 par an sur la décennie 90¹⁵.

¹⁵ La construction neuve en logement depuis 1992

	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	total
Individuel pur	7	5	4	11	7	8	5	8	9	12	76
Individuel groupé	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2
Collectif	0	0	0	8	0	0	0	0	0	10	18
Total	7	5	4	19	7	10	5	8	9	22	96

Source : DRE-SITADEL

Mais une augmentation importante du volume de constructions est constatée depuis 2001, avec 20 à 40 logements commencés par an. Cette accélération est à relier aux tendances constatées à la périphérie des agglomérations situées dans des régions dynamiques, facilitée localement par une production foncière plus soutenue (lotissements, ventes de terrain).

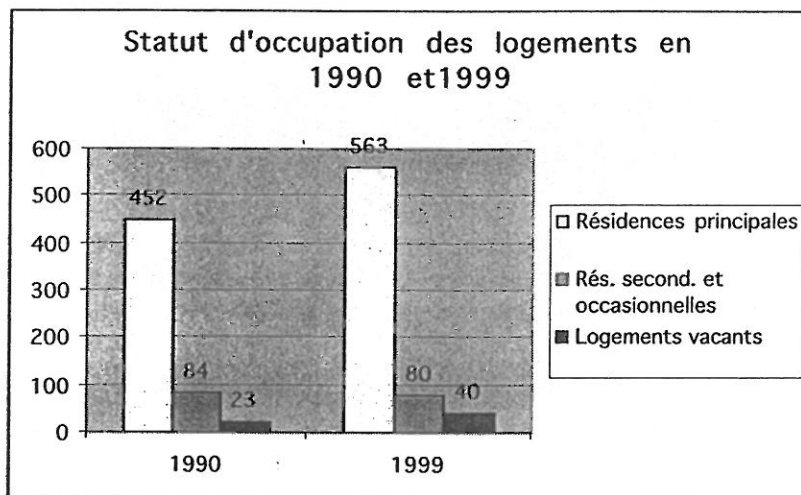
Bien que le taux de logements vacants soit faible, il faut noter une légère augmentation, passé de 4% à 6% du parc total de logements entre 90 et 99, ce qui est contraire aux tendances départementales, la commune ayant peu profité de l'OPAH conduite entre 1992 et 1996 :

- 40 logements ont été réhabilités entre 1993 et 1996
- 22 logements étaient vacants à l'origine.
- 14 logements ont été conventionnés à la sortie et 4 logements en PST.

82% de résidences principales

Sur les 683 logements présents dans la commune, 82% sont des résidences principales, 11% des résidences secondaires et 6% vacants.

Si le nombre de logements vacants et le patrimoine à réhabiliter ne semblent pas suffisamment importants pour motiver de nouvelles opérations programmées de réhabilitation, des **potentialités ponctuelles** existent néanmoins, notamment dans le village ancien. L'indice INSEE du confort laisse apparaître un niveau satisfaisant.



La part des résidences secondaires est beaucoup plus faible que sur l'ensemble du canton (25%), soulignant la fonction résidentielle forte de la commune. Le parc ancien n'est pas important (31% des logements ont été construits avant 1949, contre 45% pour les communes de même taille du département et 55% pour l'ensemble des communes rurales), et 20% des logements ont été construits dans les 10 dernières années.

94% des logements sont individuels (80% des logements construits depuis 1992), mais il faut noter la réalisation récente de 2 opérations en collectif ou groupé en 1995 et en 2001 (locatif et maison de retraite).

Enfin, il convient de noter la présence de familles sédentarisées en habitat caravane ou précaire, dans le secteur des Granges de Rigaud.

70% de propriétaires occupants

La commune s'est récemment dotée d'un parc de logement social, en individuel et en collectif, répondant ainsi à une demande existante. Le taux de rotation dans ces logements est très faible et la vacance nulle, malgré un niveau de loyers relativement élevé puisqu'il s'agit d'un patrimoine récent. Ce parc reste toutefois très faible, ne constituant que 2,5% du patrimoine total.

Parallèlement, le nombre de locataires a quasiment doublé (passant de 69 à 130). Mais le statut d'occupation est toutefois encore très majoritairement propriétaire (70%), même si ce chiffre a fortement diminué (80% en 1990), notamment suite aux opérations de collectif et de logement social. La taille des logements est importante puisque plus de 75% se composent de 4 pièces ou plus.

8. Économie locale et emploi

485 emplois, mais une forte attractivité d'Aubenas

Le nombre d'emplois sur la commune est important, mais il reste inférieur à la population active totale de la commune (663). Le ratio emploi/actif est de 0,73, chiffre en légère diminution depuis 1990, en raison d'une forte augmentation de la population active (+25 %). Cette dernière s'explique par les apports migratoires et l'augmentation du taux d'activité (84%), tout particulièrement dans la population féminine (50 % d'activité en 82, 65 % en 1990, 79 % en 1999).

Le chômage touchait en 1999 un peu plus de 11 % de la population active (76 personnes), chiffre relativement stable (10 % en 1990), et légèrement supérieur à l'ensemble du département.

L'analyse des navettes domicile-travail montre que le nombre d'habitants travaillant dans la commune est resté stable (+5 en 9 ans) : 30 % de la population active ayant un emploi (contre 37 % en 1990).

Les communes de Lavilledieu, d'Aubenas et de Villeneuve de Berg constituent 75 % des lieux d'emplois pour les habitants de la commune : 33% des actifs ayant un emploi se déplacent sur Aubenas.

Mais Lavilledieu constitue également un pôle d'emploi pour les habitants des villages ruraux environnants qui occupent près de la moitié des emplois de la commune (45 %).

Un tissu de petites entreprises

Il n'y a pas d'entreprise importante sur Lavilledieu, sur laquelle reposerait l'activité économique de la commune ; la plus grande entreprise dépasse tout juste 50 salariés, et la plupart des entreprises sont des petites entreprises : 2 entreprises de 20 à 50 salariés, 23 entreprises de 6 à 19 salariés et 112 entreprises de moins de 2 salariés.

Elles sont principalement situées sur le plateau (ZA et carrières) mais aussi le long de la RN (à l'entrée est du village) ou en diffus.

Hors établissements agricoles, les activités de la commune sont réparties dans les secteurs suivants :

- Industrie : 14
- Construction : 18
- Commerce : 27
- Hôtel et restaurant : 5
- Transports et communication : 5
- Immobilier, location, service aux entreprises : 17
- Éducation, santé, action sociale : 10
- Services des collectivités, sociaux, personnels : 14

Des zones industrielles et carrières d'intérêt supra communal

Les zones industrielle et artisanale du plateau de Gras accueillent plus de 40 entreprises :

- la zone d'aménagement concertée (ZAC) dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par le SDEA,
- la zone d'activités communale des Persèdes,
- la zone d'activités communale des Veaux.

Ce développement a été fortement encouragé depuis près de 30 ans, mais il s'est réalisé de manière plus ou moins maîtrisée et a été très consommateur d'espace. Les activités les moins valorisantes se sont concentrées dans la partie sud de la zone (Les Veaux, hors ZAC), expliquant la commercialisation plus rapide de ce secteur, moins visible depuis la Route Nationale.

Dans la ZAC, plus de 40 ha sont encore disponibles et le rythme de commercialisation a été de 1 ha par an en moyenne depuis 15 ans. La commercialisation est très irrégulière. Des cessions importantes ont été en revanche réalisées à la fin des années 90 avec l'implantation de BSN et d'Ipaq. Les chefs d'entreprise se sont regroupés en association.

Le prix de commercialisation est très compétitif, à moins de 5€¹⁶ Hors Taxe par m². La fiscalité locale communale (taxe professionnelle et taxe foncière sur les propriétés bâties) est faible. En conséquence, la rentabilité foncière est faible, les entreprises occupant ou réservant de grandes surfaces pour un nombre d'emplois faible.

Les aménagements de la zone sont de médiocre qualité et sont en cours d'amélioration, du point de vue des accès, des fluides, de l'assainissement, de la signalétique, de l'éclairage et de l'aspect visuel et paysager. Ces travaux d'amélioration devraient permettre une attractivité plus forte de la zone.

Le bassin d'Aubenas n'a actuellement plus de disponibilité foncière pour l'activité économique. Deux nouvelles zones d'activités vont toutefois se réaliser à la périphérie de la commune, orientées notamment pour les petites activités.

En revanche, le potentiel de développement des zones d'activités de Lavilledieu est important dans le périmètre de la ZAC en cours (SDEA). Lavilledieu apporte donc une offre foncière à vocation économique importante au pays d'Aubenas et au Sud-Ardèche, mais son positionnement et son image limitent son attractivité.

On relève également :

- deux carrières, exploitant les ressources du sous sol identifiées au Schéma Départemental des Carrières,
- des activités situées le long de la RN à l'entrée est du village, à dominante artisanale et commerciale,
- une activité dans le hameau de Chabrols.

Une vingtaine d'exploitations agricoles

Le territoire agricole se répartit entre deux espaces distincts :

- le plateau calcaire aux sols pauvres, anciennement agricole, où se sont également développées des zones d'activités et des carrières.

¹⁶ Valeur en 2002

- la vallée de l'Auzon occupée principalement par la **viticulture**, mais aussi l'arboriculture, les cultures céréalières et fourragères, les prairies, avec une pression foncière forte dans les zones à usage agricole mais affectées à l'urbanisation au POS précédent.

L'élevage n'est pas développé dans la commune depuis la fermeture de la dernière bergerie sur le plateau des Gras, exception faite de deux élevages industriels de volailles.

Avec moins de **20 exploitations** en activité et **333 hectares de SAU** sur la commune, la part économique de l'agriculture n'est pas prépondérante, mais elle demeure toutefois très importante pour les exploitants qui en vivent (à temps plein ou doubles actifs), pour l'identité rurale de la commune et pour l'équilibre naturel et paysager du territoire.

C'est la seconde commune agricole du canton par le nombre d'exploitations, même si la diminution de leur nombre a été importante. En revanche, la diminution de la superficie agricole utilisée s'est enrayée, voire une légère hausse s'est amorcée.

La commune est classée en « zones défavorisées » et en zone « objectif 5b » du Plan de Développement Rural, classements qui ont pour but de compenser sous forme d'aides spécifiques, les manques à gagner des revenus agricoles liés aux handicaps naturels de la zone.

Si on se réfère à la construction de nouveaux bâtiments, **l'investissement agricole est faible** puisque seul 810 m² de surfaces bâties ont été édifiés, c'est-à-dire moins de 3% des superficies construites depuis 10 ans, contre 18% aux activités de service et 33% aux activités industrielles¹⁷.

L'enjeu agricole réside donc essentiellement en la préservation durable de terres agricole.

Des commerce et services aux habitants

La commune est bien dotée en commerces et services, essentiellement implantés dans le village :

- 2 boulangeries, 1 primeur, 1 boucherie/traiteur/alimentation, 1 épicerie,
- un marché tous les jeudis, mais peu dynamique,
- 1 bar-tabac, 1 pizzeria, 3 antiquité-brocante, 1 réparation-vente de cycles et motocycles, 2 salons de coiffure, 1 station-service, 2 garages automobile, 1 miellerie.
- 1 pharmacie, 2 médecins, 1 dentiste, 2 kinésithérapeutes, 3 infirmières,
- des artisans d'art (dont 1 tailleur de pierres).

Les investissements en locaux commerciaux sont en outre relativement importants puisque près de 2000 m² de SHON ont été construits en 3 opérations depuis 10 ans.

¹⁷ La construction neuve totale par secteurs d'activité en m²

Années	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Activités											
primaire	0	0	0	0	810	0	0	0	0	0	810
secondaire	2848	381	1241	180	351	1544	592	1221	50	405	8813
tertiaire	230	360	0	2705	0	0	0	598	75	253	4221
Total	3078	641	1241	2885	1161	1544	592	1819	125	658	13844
Logements	985	923	404	2358	808	1065	707	1257	1124	2631	12262
Total avec Logements	4063	1564	1645	5243	1969	2609	1299	3076	1249	3289	26106

Source, DRE-SITADEL

Leur répartition obéit à deux principales logiques, en centre village et le long de la RN (où un nouvel espace commercial a été créé), même si quelques implantations isolées sont constatées :

- Le village regroupe l'essentiel des commerces et services.
- Une opération immobilière récente, séparée du village par la RN, a permis l'implantation de trois nouveaux commerces. Les promoteurs de cette réalisation ont probablement souhaité bénéficier à la fois de la proximité du village et des nouveaux quartiers résidentiels et de la visibilité et accessibilité depuis la RN.
- L'entrée Est du village accueille un certain nombre d'activités, notamment liées à la route : service, vente, exposition.

Les perspectives de développement du commerce et des services semblent favorables compte tenu de la situation de la commune et de son essor démographique et économique, récent et prévisible.

Des activités touristiques

Lavilledieu dépend de la zone touristique du "Coiron à la Vallée de l'Ardèche", qui prend en compte les régions de Vogüe, d'Aubenas, de Villeneuve-de-Berg et de Lavilledieu. A l'intérieur de celle-ci, de nombreux villages touristiques sont présents : Lussas, célèbre pour ses états généraux du film documentaire, et partageant avec Lavilledieu l'oppidum de Jastre, Mirabel, avec le musée du domaine du Pradel, ancienne habitation d'Olivier-de-Serres, Saint-Laurent-sous-Coiron dont le site est très remarquable, etc...

Ainsi, de nombreuses activités touristiques sont présentes sur la commune ou à proximité : musée du Bizarre, 2 sites d'escalade (l'un de 6 circuits, l'autre avec 25 voies, Bourdary), un club de randonnées, un tennis, un karting, un paintball, un motocross, de nombreux clubs d'équitation, du canoë-kayak, de l'ULM, une association de pêche et un train touristique. La compatibilité de certaines de ces activités avec leur environnement (plateau de Gras) est à améliorer.

Quelques fêtes sont organisées sur la commune (fête de la musique, Foire à la Brocante, fête votive). Des expositions sont organisées pendant l'été au syndicat d'initiative qui organise également des visites du village.

En revanche, la commune est relativement mal dotée en terme d'hébergement comparativement aux moyennes ardéchoises. L'hébergement touristique se compose de :

- 1 camping de 50 emplacements, situé partiellement sur une zone à fort risque d'inondation et qui ne peut donc pas se développer,
- un hôtel restaurant 2 étoiles et 24 chambres (Les Persèdes),
- 10 gîtes totalisant 25 lits.

En outre, un restaurant est ouvert d'avril à septembre (3 restaurants à Lussas, 2 à Saint Germain) et on trouve quelques produits du terroir : apiculteur, bières.

Quelques actions ont déjà été entreprises : participation au réseau de randonnée du Pays de Villeneuve de Berg, développement de chemins balisés, accueil de jeunes pour 1 chantier international et demande de classement à l'inventaire des « villages de caractère ».

Lavilledieu est concernée par deux types de tourisme : un tourisme exogène, intéressé par des attractions externes à Lavilledieu mais dont la commune pourrait peut-être bénéficier (grotte Chauvet, gorges de l'Ardèche, Aubenas, festival de Lussas, Coiron, etc.) et un tourisme local, qui pourrait être intéressé par le patrimoine de la commune. A noter que la grotte Chauvet constitue un projet d'intérêt régional.

II. LES BESOINS ET LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUES

1. Les principaux besoins répertoriés

Développement économique et touristique

Synthèse du diagnostic

- Un rôle économique fort pour une commune rurale (ZAC du SDEA et zones communales) mais des activités consommatrices d'espace et parfois mal intégrées à l'environnement et au paysage
- Des carrières et des disponibilités d'extension
- Un secteur agricole présent (viticulture) et fragilisé (succession, urbanisation, friches)
- Un secteur des loisirs et du tourisme dans un environnement favorable (Coiron, Ardèche, Lussas, Aubenas, Grotte Chauvet...)
- Deux principaux pôles commerciaux séparés par la RN : Place du Barry et Montée des Remparts d'une part, nouveaux commerces au nord de la RN d'autre part
- Des activités et services éparés : entrée est (Fournache), entrée ouest (Persèdes), Chabrols, Fabrique

Principaux besoins

- **Requalification et valorisation** des zones d'activités et entrées de ville : ZAC du SDEA, zones communales Les Veaux et Les Persèdes, entrée est Fournache
- **Phasage** des capacités d'urbanisation et programmation des équipements
- Évolution de **deux secteurs spécifiques** : Fabrique et poulailler industriel proche de l'habitat
- Meilleure prise en compte de l'**environnement** (plateau de Gras et aquifère karstique), du **paysage**, des **déplacements** et des **services**
- Valorisation des **potentialités de développement touristique et culturel** : hébergement, aménagement et gestion de sites (plateau de Gras, Auzon et canaux, patrimoine architectural), manifestations culturelles et festives (Lussas, Aubenas)
- Pérennisation du **foncier agricole**
- Protection des abords des **élevages**

Équilibre socio-démographique et habitat

Synthèse du diagnostic

- 1700 habitants en 2004
- Une croissance démographique et résidentielle forte (+1,4% par an ; + 11 ménages par an), en accélération récente (+ 30 à 40 logements par an)
- Environ 2 ha consommés par an en moyenne, mais accélération récente
- Une faible diversification de l'habitat malgré les opérations récentes (2 opérations en locatif totalisant 26 logements, maison de retraite)
- Une demande en logement diversifiée : en individuel diffus, en lotissement, en locatif social (pas de vacants, mobilité très faible), en locatif
- Un besoin spécifique lié à un site d'habitat caravane

Principaux besoins

- Accompagner et maîtriser la **croissance démographique et résidentielle** à définir en fonction de perspectives intercommunales (accompagnement du développement économique local, futur programme local de l'habitat ?)
- Dimensionner une **offre foncière suffisante**
- **Diversité de l'offre** à poursuivre pour mieux répondre à la demande et maintenir la mixité sociale
- **Maîtrise** de l'étalement résidentiel : densification, organisation, équipement, insertion paysagère et architecturale
- Solutions d'**habitat spécifique** pour les gens du voyage en habitat caravane

Environnement et paysage

Synthèse du diagnostic

- Un patrimoine écologique et archéologique reconnu et sensible : Arrêté de biotope, Natura 2000 en projet, ZNIEFF (redéfinition en cours), relief karstique, aquifères, oppidum, tumulus, dolmen
- Des sites, perspectives et patrimoine architectural et patrimoine urbain remarquables, des activités dévalorisantes (motocross, paintball, dépôts sauvages, absence d'entretien)
- Un paysage naturel boisé (forêt méditerranéenne) et agricole avec toutefois une nette déprise agricole sur le plateau
- Un territoire soumis au risque d'inondation (PPR de l'Auzon) et à une pluviométrie de type cévenol
- Un territoire soumis au risque d'incendie
- Des difficultés d'assainissement : des secteurs peu favorables à l'assainissement autonome, canalisations vétustes (des projets en cours)
- Des ressources en eau suffisantes (sources du Coiron, nappe de l'Ardèche), mais des difficultés ponctuelles d'alimentation en eau potable ou pour la protection incendie et une insuffisante protection de l'aquifère karstique
- Des servitudes supra communales liées au gaz (plateau), au bruit (le long de la RN), aux installations classées, au paysage (entrées de ville)

Principaux besoins

- Reconnaissance, protection, valorisation et gestion **des espaces naturels sensibles** (plateau de Gras, berges de l'Auzon, friches agricoles péri urbaines), et recherche **d'outils et de partenariats** : fonciers, plan de gestion, aménagement, sensibilisation des habitants et du public
- Valorisation des **entrées** de ville et du patrimoine urbain
- Mise en valeur, création et gestion de **chemins de randonnées** (PDIPR), sentiers pour VTT, chevaux
- Contrôle et canalisation des motocross, dépôts sauvages
- Mise en œuvre du schéma d'aménagement et d'entretien de l'**Auzon** : restauration et entretien de la ripisylve, travaux de protection contre les crues (Gué de Rabagnas et Camping), etc.
- Maîtrise des **activités et rejets polluants** : capacité de la **station d'épuration**, protection de ses abords (R 100 m), traitement du phosphore, aléas représentés par des activités

- Mise en œuvre du **schéma général d'assainissement** élaboré (approbation parallèlement au PLU)
- Prise en compte et limitation du **ruissellement** des eaux pluviales (urbanisation, activités, réseaux) : bassin de rétention et d'infiltration collectif ou individuel, fossés de ruissellement...
- Poursuite du renforcement et rénovation des **réseaux d'eau** et protection incendie (avec le Syndicat Intercommunal et la SAUR, prestataire)
- Valorisation de la **ressource éolienne et du sous sol**, en tenant compte des sensibilités relevées par les chartes ou schémas départementaux (en cours)
- Définition des parties « **agglomérées** » pour l'application de la loi Barnier (75 m de part et d'autre hors agglomération)
- Prescrire des modalités de constructions dans les **zones d'aléas d'inondation** connues

Fonctionnement urbain et déplacements

Synthèse du diagnostic

- Une situation dans le bassin d'Aubenas, le pays de Villeneuve-de-Berg et la vallée de l'Auzon à prendre en compte
- Une grande diversité des fonctions : habitat, industrie, commerce, équipements, agriculture, loisirs et tourisme
- Transport collectif interurbain (Aubenas, Montélimar) assez développé
- Un village « de caractère » et des hameaux ruraux, au bâti ancien et dense
- Une urbanisation pavillonnaire récente très étalée, mal organisée, des terres agricoles enclavées
- Un village et une ZA (plateau) traversés par la RN (liaison inter régionale) selon des séquences successives à dominante routière,
- Un trafic important sur la RN (env. 10 000 véhicules/jour) en régulière augmentation, des déplacements piétons et cyclables peu sécurisés le long de la RN, mais des améliorations sont en cours ou programmées (mise à 3 voies, carrefour giratoire, traverse d'agglomération)
- Des entrées, des traversées, des voies de communication peu valorisées
- Des difficultés de déplacement : intersections dangereuses, voies rurales inadaptées aux nouveaux usages, nombreuses voies en impasse sans réelle possibilité de manœuvre

Principaux besoins

- Un **cœur de village** « de caractère » à valoriser : coupure verte à l'ouest, place du Barry et Montée des remparts, ancienne voie royale, espaces publics du centre médiéval, vacance, ancien cloître (centre culturel), salle polyvalente
- Séquence de **traversée ZA et agglomération** (village) à sécuriser et valoriser : intersection place du Barry, intersection ancienne voie royale, compléments d'aménagement de la traversée du village, projet SDEA en cours (zones d'activités)
- Intégrer « la **perspective** » d'une **dévi**ation par le sud et l'ouest de la commune (ce projet n'est pas confirmé à ce jour par l'État)
- **Fournache** : entrée de ville à composer
- Liaisons **inter quartiers et accès à la RN** à développer : écoles, bibliothèque, quartiers du coteau, quartiers de la plaine, ZA
- **Entrée nord route de Lussas** : Mille Club, voies nouvelles, zones d'urbanisation future (Plagnes), entrée de ville à composer

- **Pôle scolaire** : regroupement et extension des équipements à proximité du centre
- Évolution des **hameaux anciens** : Bayssac, Le Saut, Chabrol
- Maîtrise et phasage de **l'urbanisation nouvelle**

2. Développement démographique et résidentiel

Les facteurs d'évolution

Plusieurs facteurs agissent simultanément pour déterminer les conditions de développement démographique et résidentiel futur :

- décohabitation (départ des enfants, séparation),
- renouvellement du parc de résidences principales (RP devenant vacantes, secondaires, changeant de vocation ou détruites),
- arrivée de nouveaux ménages (liée au développement économique local ou au développement d'une fonction résidentielle),
- capacité d'urbanisation et rétention foncière.

A Lavilledieu, l'arrivée de nouveaux ménages pourrait constituer le principal facteur de développement résidentiel futur, à condition qu'une offre foncière et immobilière permette cet accueil et une réponse aux besoins.

L'offre foncière sera déterminée par les mécanismes du marché, mais dans un cadre réglementaire et opérationnel déterminé par le Plan Local d'Urbanisme, qui doit permettre :

- la maîtrise de cette urbanisation en cas de forte pression,
- l'ouverture suffisante de zones à l'urbanisation en cas de rétention.

Pour Lavilledieu, tout l'enjeu est de savoir comment vont évoluer les besoins qui affectent le bassin d'Aubenas et le sud Ardèche¹⁸, qui ont généré des forts taux de construction dans la commune et dans les communes alentour, alors qu'un tassement est prévu en raison des politiques¹⁹ privilégiant les centres urbains qui offrent ou pourront offrir une alternative à l'automobile.

Le développement de l'emploi dans la ZA du plateau des Gras pourrait néanmoins constituer un facteur de développement soutenu des besoins en logement sur la commune.

Les scénarios d'évolution à l'horizon 2015

Une hypothèse est proposée, prenant appui sur :

- la poursuite de l'abaissement de la taille moyenne des ménages à Lavilledieu (2,5 en 1999)
- le maintien d'une pression plus forte que le PLU pourra satisfaire, mais ralentie par rapport à ce qui s'est passé entre 2001 et 2004 (avec 30 à 40 nouveaux logements construits par an) compte tenu de l'offre foncière qui s'organise à l'échelle de l'agglomération et du bassin d'Aubenas
- le recensement de 2004, qui indique plus de 1 700 habitants contre 1 430 en 1999.

¹⁸ Un programme Local de l'Habitat (PLH) est évoqué à l'échelle du bassin d'Aubenas.

¹⁹ Loi SRU.

Facteurs	Rappel 90-99	Hypothèse 2015	Hypothèse 2025
Total ménages / an	11	20	20
Ménages total	563	883	1083
Taille moy. ménages	2,5	2,4	2,3
Population / pop 99 (1430 hab)	1430	2120 + 50 %	2500 + 75%
Renouvellement / an	2	2	2
Total RP/ an	13	22	22

En terme foncier, cela implique un **besoin minimum de 35 ha à l'horizon 2015**, sur la base d'une densité moyenne de 10 logements par ha tout compris, soit environ 800 m² par logement après abattement de 20% pour voirie, espaces verts et équipements publics, ce qui correspond à un **habitat assez mixte et plus dense** que constaté antérieurement (5 à 6 logements par ha entre 90 et 99).

Les phénomènes de **rétenion foncière** amènent en général à doubler les capacités foncières nécessaires, pour permettre la satisfaction des besoins de construction.

Besoins fonciers	Hypothèse 2015	Hypothèse 2025
Besoins foncier net	35 ha	70 ha
Besoin foncier brut, si 50% de rétenion foncière	70 ha	140 ha

La commune peut néanmoins disposer d'outils pour limiter cette rétenion foncières : une Zone d'Aménagement Différé a été créée en 2003, le Droit de Préemption Urbain est reconduit sur les autres zones U ou AU et divers autres outils fonciers, financiers et opérationnels pourront être mobilisés.

3. Développement et diversification des activités économiques

Les établissements existants

En cas de besoin, des possibilités de délocalisation sont offertes, notamment dans la zone d'activités du plateau des Gras.

Une attention particulière sera néanmoins à apporter aux établissements existant situés dans les zones d'activités (Gras, Beaux, Persèdes) ou dans les parties agglomérées de la commune (village, RN, Chabrols...), pour permettre leur maintien et leur évolution sur place en compatibilité avec leur environnement naturel ou bâti. Deux besoins spécifiques en centres d'enfouissement techniques sont à ce titre recensés.

Les carrières existantes doivent également disposer de possibilités d'extension, mais celles-ci sont limitées par les servitudes et contraintes liées aux espaces naturels et aux paysages (arrêté de biotope, site, ZNIEFF et futur site Natura 2000).

Le développement d'activités nouvelles

Le site de Lavilledieu (ZAC du plateau) est un des grands sites d'accueil ardéchois, notamment pour l'accueil d'établissements nécessitant des superficies importantes : près de **40 hectares sont disponibles**, dont l'aménagement est réalisé ou réalisable dans le cadre du programme d'équipement de la ZAC confié au SDEA.

Cette capacité est à mettre en relation avec le rythme constaté de 1 à 2 hectares commercialisés en moyenne chaque année. Mais une accélération de ce rythme est envisageable dans le cadre d'une politique communautaire ou concertée à l'échelle du bassin d'Aubenas et du sud-Ardèche.

L'accueil de **petites activités de commerces ou de services**, notamment dans le village, est à prévoir pour accompagner l'évolution démographique et résidentielle de la commune.

Enfin, les activités de loisirs peuvent être amenées à se développer sur l'ensemble du territoire communal, en prenant appui sur le patrimoine naturel et urbain ou en complément des activités agricoles.

L'agriculture

Le foncier constitue le support incontournable de presque toute activité agricole, même si sa disponibilité n'est pas une condition suffisante à l'exercice d'une activité économiquement viable et pérenne.

Le nombre d'exploitations est en diminution dans la commune et la plupart n'ont pas de succession assurée. A noter néanmoins que le foncier communal peut être utilisé par des exploitants dont le siège est situé dans une autre commune, notamment les terres labourables de la **vallée de l'Auzon**, en complémentarité d'autres pratiques agricoles. La spécificité du plateau des Gras est également à rappeler pour l'exercice d'activités agropastorales, compte tenu de la nature des sols. Le besoin est donc triple :

- définir une vocation à **suffisamment long terme**, pour offrir aux exploitants actuels ou futurs des perspectives suffisamment claires
- préserver les terres de **bonne valeur agronomique** et suffisamment éloignées de l'habitat, pour permettre des pratiques viables
- permettre une **évolution et diversification des activités**, notamment dans le but de promouvoir l'agrotourisme

III. LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RETENUS PAR LA COMMUNE

1. Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable contenu au Plan Local d'Urbanisme exprime le projet sur lequel la commune souhaite s'engager.

Quatre grands principes d'aménagement et de développement étroitement imbriqués ont été formulés, apportant des réponses aux besoins répertoriés dans le diagnostic et correspondant aux objectifs de la commune.

Poursuivre le développement économique et requalifier les zones d'activités existantes

Pour améliorer l'équilibre emploi/habitat de la commune et de la communauté de communes de Berg-et-Coiron.

En engageant une phase de développement plus qualitative et tenant compte de l'environnement.

Conduire une politique d'aménagement urbain et d'habitat répondant à la diversité des besoins actuels et futurs

Sur une hypothèse de 2200 habitants d'ici 2025, correspondant à la réalisation de 15 à 20 nouvelles résidences principales par an et + 20 habitants par an en moyenne. Un développement plus rapide de l'emploi sur la commune pourrait néanmoins accroître les besoins de construction et conduire à un développement démographique plus rapide.

En adaptant qualitativement et quantitativement les équipements et aménagements nécessaires à la vie et aux déplacements des habitants.

Préserver et valoriser les espaces ruraux, naturels et les paysages

En tenant compte de la grande qualité et fragilité de l'environnement, de la ressource en eau et des paysages, des risques.

En confortant l'activité agricole ou agropastorale dans la plaine de l'Auzon et le plateau des Gras (pâturage ovin, caprin et équin).

En promouvant le tourisme et les loisirs pour assurer la valorisation du patrimoine architectural et naturel et développer l'économie locale.

Se concerter avec les habitants et avec les autres partenaires

En utilisant la meilleure échelle territoriale et institutionnelle pour œuvrer dans le sens d'un développement durable et en associant les habitants à ce projet.

Ces orientations sont détaillées dans le PADD, composante du Plan Local d'Urbanisme.

2. La délimitation des zones et le règlement

Généralités concernant le règlement du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement comprend deux documents :

- un document écrit
- un document graphique

Il définit :

- Des dispositions générales applicables à toute la commune, et notamment les servitudes et les législations supra communales qui restent applicables
- Des dispositions applicables à chaque zone, leur règlement comptant 14 articles

Cinq grandes catégories de zone sont définies, pouvant comporter des secteurs :

- Zone U dite urbaine, dont la vocation est principalement résidentielle
- Zone Ui dite urbaine, dont la vocation est principalement industrielle
- Zone AU, dite à urbaniser
- Zone A, dite agricole
- Zone N, dite naturelle et forestière

Elles ont été déterminées en fonction de leur qualité et de l'équilibre qu'il convenait de rechercher entre zone à urbaniser et à aménager pour l'habitat et le développement économique d'une part, et zone à protéger d'autre part.

Indications graphiques

Des indications figurent sur la partie graphique du règlement :

- Les **espaces boisés classés** définis à l'article L. 130-1 ; leur emprise est limitée à quelques espaces boisés ou à boiser de petite superficie : au Nord du village (secteur Crouzillon), Les Veaux (SIDOMSA), en façade d'un secteur destiné à un centre d'enfouissement technique pour en faciliter l'intégration paysagère. Il a été convenu de ne pas classer les massifs plus importants, déjà protégés au titre du code forestier.
- Les secteurs où la protection contre les nuisances et l'existence de risques naturels (tels que ruissellement diffus, abords de la station d'épuration, abords d'un élevage) justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Les **éléments de paysage** à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :
 - l'ensemble du plateau des Gras (1) et les rives de l'Auzon (2)
 - l'ensemble du village (3), la Chapelle (4), le hameau du Saut (5)

- le Pont de Chabrols (6) et arbres remarquables (7)
- Tumulus (8)
- de plus dans le **village** (secteur Ua), la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- des points de vue et perspectives à prendre en compte : grandes perspectives depuis Aubenas ou le Coiron, perspectives depuis les principaux axes routiers (entrées de ville) ;
- Dans les zones A, les **bâtiments agricoles** qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- les limites des **parties actuellement urbanisées** en dehors desquelles toute construction nouvelle est interdite, sur un périmètre de 75 m de chaque côté de la route, exceptée dans le cadre d'un projet urbain ;
- des **retraits particuliers** à respecter dans un souci de composition des entrées de ville.

Les dispositions applicables à la zone U, urbaine, résidentielle

Il s'agit d'une zone urbaine dont la vocation est **principalement résidentielle** et de services, mais dans laquelle les activités non nuisantes peuvent être admises sous conditions.

Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et de secteurs pouvant être urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend les **secteurs** :

- **Ua**, correspondant aux parties denses et anciennes du village et des hameaux,
- **Ub**, correspondant aux extensions à dominante pavillonnaire du village, mais qu'il est possible de densifier,
- **Uc**, correspondant aux extensions à dominante pavillonnaire du village,
- **Ue**, correspondant à un secteur à dominante artisanale et commerciale.

Les dispositions applicables à la zone Ui, urbaine, industrielle

Il s'agit d'une zone urbaine dont la vocation est **principalement industrielle**.

Il s'agit d'un **secteur déjà urbanisé sur la plateau des Gras** dans le cadre d'une **procédure de Zone d'Aménagement Concerté créée en 1974**, où les équipements publics existants ou prévus ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend le périmètre de la ZAC, légèrement étendu à ses marges.

Les dispositions applicables à la zone AU, à urbaniser

Il s'agit d'une zone à caractère **principalement naturel** de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Elle comprend les **secteurs** :

- **AU**, qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification, révision simplifiée ou révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Un secteur est concerné :

- La Fabrique-Les Routes, compte tenu de la présence d'un bâtiment industriel, dont la situation dans un environnement à dominante naturel et les conditions de desserte actuelles nécessitent de maîtriser toute transformation. Les activités économiques pourront néanmoins s'y développer, sans changement d'affectation, ainsi que des changements d'affectation limités.
- **AU b**, qui pourront être ouverts à l'urbanisation, à dominante d'habitat et de services, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant au moins sur 0,5 ha, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement ou le règlement. Six secteurs sont concernés :
 - Plagne-Cayrous, dans l'attente de la réalisation de voiries de desserte, de réseaux d'assainissement, de renforcement du réseau d'eau potable, de bassins d'infiltration ou stockage des eaux pluviales.
 - Plagne-Les Routes, dans l'attente de la réalisation d'une voirie, de réseaux d'assainissement et d'eau potable.
 - Crouzillon, dans l'attente de la réalisation d'une voirie, de réseaux d'assainissement et d'eau potable.
 - Au nord du village (à l'ouest des écoles), dans l'attente d'un désenclavement routier adapté vers la RN et vers la Route de Lussas.
 - Conchis, dans l'attente de la réalisation de voiries, d'un carrefour adapté et paysagé sur la RN, de réseaux d'assainissement, de renforcement du réseau d'eau potable, d'un espace vert paysagé retenant et infiltrant les eaux de ruissellement, du bassin d'infiltration ou stockage des eaux pluviales.
 - Fournache, dans l'attente d'un désenclavement routier et après cessation de l'activité d'élevage existant à proximité immédiate.
- **AU e**, qui pourra être ouvert à l'urbanisation, à dominante artisanale et commerciale, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement ou le règlement. Un secteur est concerné :
 - Fournache, dans l'attente de la réalisation d'une voirie de desserte, d'un carrefour adapté et paysagé sur la RN, de réseaux d'assainissement et d'eau potable.
- **AU l**, qui pourra être ouvert à l'urbanisation, à dominante de tourisme et de loisirs, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement. Un secteur est concerné :
 - Fournache, dans l'attente de la réalisation d'une voirie de desserte, d'un carrefour adapté et paysagé sur la RN, de réseaux d'assainissement et d'eau potable, après cessation de l'activité d'élevage existante.
- **AU i**, qui pourront être ouverts à l'urbanisation, à dominante industrielle ou artisanale, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement ou le règlement. Deux secteurs sont concernés :
 - Les Persèdes, dans l'attente de la réalisation d'un réseau d'assainissement, seule l'extension des activités existantes est admise.
 - Les Veaux, dans l'attente de la réalisation d'un réseau d'assainissement et d'eau potable, défense incendie, rétention infiltration des eaux pluviales, seule l'extension des activités existantes est admise.

Les dispositions applicables à la zone A, agricole

Il s'agit d'une zone de la commune, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs :

- A, à vocation strictement agricole dans la vallée de l'Auzon,
- Aa, à vocation agropastorale sur le plateau des Gras, cette zone étant en partie située dans les périmètres pressentis Natura 2000.

Sont indiqués également les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, ce changement ne compromettant pas l'exploitation agricole. Il s'agit des bâtiments suivants :

- un bâtiment agricole situé à la périphérie immédiate du village à Champredon, dont l'architecture et la situation sont propices à un changement de destination pour l'habitat, celui-ci ne compromettant pas l'activité agricole environnante.
- deux bâtiments agricoles situés à la périphérie immédiate du hameau de Bayssac, dont l'architecture et la situation sont propices à un changement de destination pour l'habitat, celui-ci ne compromettant pas l'activité agricole environnante.

Les dispositions applicables à la zone N, naturelle et forestière

Il s'agit d'une zone de la commune, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels et forestier.

Elle comprend les secteurs :

- N, regroupant :

les principales parties boisées

les principales entrées de ville et coupures vertes d'urbanisation d'intérêt paysager, notamment route de Lussas et façade ouest du village médiéval

les bords de rivières et des zones de ruissellement dont le maintien strictement naturel est nécessaire : Bourdary, résurgences temporaires (Jean lacoste), ancien lit du Bourdary (à l'ouest du village et Conchis)

des secteurs d'intérêt écologique assurant la continuité d'espaces naturels

ponctuellement, de petits secteurs bâtis qu'il n'est pas prévu de renforcer en raison de leur situation dans un environnement à dominante naturelle, sans valeur agronomique (jardins d'agrément d'habitations existantes)

- Nb, correspond à des petits secteurs bâtis, faiblement équipés, qu'il n'est possible de renforcer que modérément (quelques constructions) sans extension de l'« enveloppe urbaine » ; de plus, aux granges de Rigaud, la délimitation d'un tel secteur vise également à répondre à une demande spécifique d'habitat des gens du voyage sédentarisés
- Nc, correspondant aux secteurs d'exploitation de carrières existantes,
- Nce, correspondant aux secteurs liés à l'exploitation de carrières existantes, mais dont l'extension est à maîtriser en raison de l'intérêt paysager en entrée de ville (bordure de la RN) ou sur le plateau,
- Ncp, correspondant à un secteur d'exploitation de carrières existantes, mais dont l'extension est à maîtriser en raison de sa situation sur le plateau dans un périmètre d'arrêté de biotope,

- **Ne**, correspondant aux secteurs destinés à des centres d'enfouissement technique,
- **Nl**, correspondant à un secteur de loisirs (camping),
- **Nm**, correspondant à un secteur de sports mécaniques (karting),
- **Np**, correspondant à un secteur protégé en raison du patrimoine archéologique du plateau de Jastre,
- **NRI**, correspondant au périmètre de risque d'inondation fort de l'Auzon faisant l'objet d'un PPR,
- **Ns**, correspondant à un secteur d'activités sportives et de loisirs (stade et autour du karting).

Dispositions réglementaires

Les articles 1 précisent les occupations et utilisations qui sont interdites, car jugées incompatibles avec les caractéristiques ou la vocation dominante des zones. Des interdictions spécifiques (locaux, piscines, murets...) sont également mentionnées dans les secteurs soumis à des aléas d'inondation ou de ruissellement.

Les articles 2 précisent les occupations et utilisations qui sont admises sous conditions, zone par zone. Les conditions peuvent être liées à des superficies, des contraintes d'aménagement, des contraintes de risque, des contraintes d'intégration...

Les articles 3 précisent les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Outre les dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme qui reste applicable, cet article peut indiquer une largeur minimale de voirie et demander à éviter les voies en impasse, à moins qu'elles ne soient justifiées par une situation d'enclavement ne permettant aucun maillage routier ; ce maillage doit notamment faciliter les déplacements piétonniers et le passage des véhicules de services publics.

Les articles 4 précisent les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

Concernant les eaux pluviales, il peut être demandé, en conformité avec le schéma général d'assainissement, la réalisation de réserves individuelles ou collectives d'eaux pluviales, pour différer le ruissellement et réduire les risques en aval, voire pour permettre une réutilisation ultérieure de l'eau collectée, notamment pour l'arrosage.

Les articles 5 précisent la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Les articles 6 précisent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation vise soit à conforter un bâti déjà à l'alignement (secteur Ua), soit à encourager des implantations en retrait, pour des raisons de composition urbaine, d'accès ou de nuisance par rapport aux voies. Des exceptions sont admises, notamment pour les constructions existantes (pour ne pas compromettre leur évolution ou adaptation) ou pour les petits bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pour ne pas compromettre leur implantation).

Les articles 7 précisent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. L'implantation vise soit à conforter un bâti à l'alignement (secteur Ua et Ub, pour des raisons de composition urbaine et de densification urbaine), soit à encourager des implantations en retrait, pour des raisons de composition urbaine ou de nuisances éventuelles. Des exceptions sont admises, notamment pour les constructions existantes (pour ne pas compromettre leur évolution ou adaptation) ou pour les petits bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pour ne pas compromettre leur implantation).

Les articles 8 précisent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : une distance minimale est imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement, d'architecture ou de sécurité.

Les articles 9 précisent l'emprise au sol des constructions. Un coefficient peut être fixé pour limiter l'imperméabilisation des sols ainsi que la collecte et le ruissellement des eaux pluviales, en conformité avec le schéma général d'assainissement.

Les articles 10 précisent la hauteur maximale des constructions. Celle-ci vise à conforter les zones les plus urbaines tout en préservant des caractéristique villageoises. Pour la zone d'activité il n'est pas fixé de hauteur, mais l'impact paysager sera pris en compte.

Les articles 11 précisent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger. Elles visent notamment à permettre l'insertion des constructions et des clôtures dans leur environnement naturel et bâti.

Les articles 12 précisent les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, mais des exceptions sont prévues, notamment pour permettre l'adaptation du bâti ancien ou la réalisation de logements locatifs sociaux.

Les articles 13 précisent les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations. Elles visent notamment à préserver des espaces libres et à réaliser dans les opérations d'ensemble des espaces adaptés aux besoins, de par leur localisation et aménagement.

Les articles 14, précisant le coefficient d'occupation du sol, ne sont réglementés que pour limiter l'habitat dans les zones non destinées à cet effet.

Droit de préemption

ZAD et DPU

A la demande de la commune, une **Zone d'Aménagement Différé (ZAD)** a été créée par M. le Préfet de l'Ardèche, par arrêté du 24 juillet 2003, antérieurement à l'approbation du PLU. Elle donne à la commune un droit de préemption sur des parties du territoire communal concernées, pour atteindre les objectifs visés.

La commune a également institué un **droit de préemption urbain (DPU)**, dans les parties de zones U et AU du PLU non concernées par la ZAD.

Les deux droits de préemption sont donc complémentaires et s'expliquent par la chronologie d'élaboration du PLU.

ZAC

Une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** a également été créée sur le plateau, en vue de réaliser une zone industrielle dont l'aménagement a été confié au SDEA.

Périmètres

Leurs périmètres respectifs sont indiqués sur le **plan des informations** (pièce 5.6 en annexe du PLU).

3. Les emplacements réservés aux voies, ouvrages et espaces publics

Destination et justification des emplacements réservés

Des constructions et espaces publics :

- reconstruire une école afin de composer un seul groupe scolaire plus fonctionnel, adapté aux besoins futurs et bénéficiant de conditions d'accès et de stationnement sécurisés ; pour le parking, une polyvalence d'usages sera recherchée.

Des ouvrages publics d'assainissement et de rétention des eaux pluviales

- nouvelle station d'épuration, complétant la capacité de celle existante,
- dispositifs de rétention, d'infiltration ou d'évacuation des eaux pluviales, pour réduire les aléas sur la commune sans aggraver les risques en aval du bassin versant. Pour l'ER n° 10, un traitement paysager sera privilégié, sa vocation principale étant la maintien d'un espace libre de toute construction mais aménagé pour permettre et ralentir le ruissellement des eaux de surface.

Pour l'ER n° 2, sa destination est compatible avec une valorisation agricole souhaitée.

Des voies nouvelles

- aménagement de la RN et aménagement d'un carrefour giratoire en entrée de ville,
- nouvelles liaisons entre quartiers évitant le centre village,
- nouvelles voies de desserte.

Leur emprise doit permettre, outre la chaussée, l'aménagement de cheminements piétonniers et une valorisation paysagère.

Des élargissements et aménagements de voies existantes

- élargissement de voies communales existantes assurant des liaisons inter quartiers ou un accès à la RN, dont le gabarit n'est pas adapté au trafic qu'elles supportent et aux perspectives d'urbanisation ; débouchés sécurisés et paysagés sur la RN marquant les entrées de ville.

Leur emprise doit permettre, outre l'élargissement de la chaussée, l'aménagement de cheminements piétonniers et une valorisation paysagère.

Tableau récapitulatif et superficie des emplacements réservés

N° repère	Destination	Surface tot approx.	Bénéficiaire
1	Nouvelle station d'épuration	6 700 m2	commune
2	Bassin de rétention et infiltration d'eaux pluviales	23 000 m2	commune
3	Elargissement rue Louis Lauriol	5 800 m2	commune
4	Création voie nouvelle	1 500 m2	commune
5	Elargissement Chemin des Fournaches	2 000 m2	commune
6	Elargissement Chemin des Granges	1 800 m2	commune
7	Voie nouvelle	2 000 m2	commune
8	Elargissement Chemin de Mapias	3 000 m2	commune
9	Voie nouvelle	3 500 m2	commune
10	Espace vert paysagé, à vocation récréative, mais aussi de gestion du ruissellement	2 700 m2	commune
11	Elargissement rue Etienne Eyraud	6 000 m2	commune
12	Voie nouvelle	2 000 m2	commune
14	Groupe scolaire, parking et accès piéton	17 000 m2	commune
15	Élargissement	500 m2	commune
16	Elargissement	1 800 m2	commune
17	Voie nouvelle	3 600 m2	commune
18	Voie nouvelle et intersections RD	6 300 m2	commune
19	Voie nouvelle	4 500 m2	commune
21	Carrefour sur RN	400 m2	commune
22	Voie nouvelle	3 000 m2	commune
23	Elargissement RN et carrefour giratoire	74 000 m2	État
25	Chemin et exutoire eaux pluviales	500 m2	commune

4. Des orientations d'aménagement

Des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ont été formulées et sont l'objet d'une pièce particulière du Plan Local d'Urbanisme.

Elles concernent le secteur de :

- Village / RN
- Plagnes / ER 18
- Les Routes / ER 19
- Fournache / ER 7
- Zone d'activités du plateau des gras / RN

Ces orientations, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

IV. LES INCIDENCES ET LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Une grande partie des choix du PLU concerne **des zones déjà urbanisées ou aménagées**.

Les choix **d'urbanisation ou d'aménagement nouveaux** restent limités et traduisent une volonté d'équilibre entre zones à préserver d'une part, et zones à urbaniser ou à aménager d'autre part, pour répondre aux besoins liés aux perspectives de développement démographique, résidentiel et économique.

Ces choix peuvent néanmoins générer des incidences sur le paysage et l'environnement, que le PLU prévoit de limiter ou d'accompagner.

Les incidences foncières et capacités d'urbanisation

Zone / secteur	Vocation dominante	Surface totale ha	Superficie disponible	Capacité d'accueil résid.
Ua, Ub, Uc	Habitat	130,7		70-80
Ue	artisanat	3		x
Ui	Industrie	77		x
AUb	Habitat	38,3		385
AUe	Artisanat	1,1		x
AUi	industrie	45,3		x
AUL	Loisirs, tourisme	1,8		x
AU	Urb. future	1,7		Long terme ou modif
A	Agricole	343,8		x
Aa	Agro pastoral	205,5		x
N, NL, Nm, Np, NRI, Ns	Naturelle, forestière, loisirs	513,3		
Nb	Secteurs bâtis	10,2		11-13
Nc, NCe, Ncp, Ne	Carrières, enfouissement	61,3		
Voies, chemins	Voies, chemins	32		
Total		1465 ha		465-475*
Dont EBC	Bois, à boiser	16,5		

* hors zones AU à plus long terme

Les capacités d'urbanisation ainsi définies, hors zones AU, correspondent donc à une **capacité théorique d'accueil d'environ 465-475 logements**.

Si une rétention foncière de 50% **habituellement constatée** est reconduite (pas de volonté de vente des propriétaires, autres usages maintenus, situations de blocages, ...), l'offre foncière mobilisable ne serait plus que de 230-235 logements, et permettrait de répondre aux besoins :

- des 15 prochaines années, au rythme de 15 nouvelles résidences principales par an,
- des 12 prochaines années, au rythme de 20 nouvelles résidences principales par an.

Les objectifs à l'horizon 2025 ne pourront alors être atteints que si la commune met en œuvre :

- un **programme d'équipement** permettant l'ouverture progressive des zones AUb à l'urbanisation,
- une **politique foncière et immobilière** permettant de limiter l'impact de la rétention foncière, notamment au moyen de la ZAD créée et du DPU institué dotant la commune de droits de préemption.

Les enveloppes urbaines ainsi définies offrent donc une visibilité à moyen voire long terme, permettant d'orienter l'urbanisation et contenir l'étalement urbain.

Les incidences sur les espaces naturels et la diversité des milieux

Elles sont essentiellement liées à la **consommation foncière** qui résulte des constructions ou utilisations admises pour satisfaire les perspectives de développement économique, d'exploitation de carrière ou de développement résidentiel.

Sur le plateau des Gras et de Jastre, identifié pour partie au titre des actuels ou futurs périmètres de ZNIEFF, Natura 2000 ou arrêté de biotope, les principales incidences sont relatives à :

- la réduction des étendues en pelouses rases et sèche, de pelouses à orchidées, parsemées de blocs érodés,
- la disparition possible de zones d'abris et de reproduction pour de nombreuses espèces (comme la Bondrée apivore et le Circaète Jean Le Blanc) qui ont besoin d'une mosaïque de milieux et de grands espaces,
- la fragmentation possible des habitats pouvant conduire, à terme, à une baisse de la biodiversité

Dans la vallée de l'Auzon, les principales incidences sont relatives à :

- la disparition de quelques parcelles en friche devenues des habitats pour l'avifaune.

Sur le coteau boisé, les incidences sont faibles.

Mesures prises pour limiter les incidences

La délimitation des zones a été limitée aux périmètres préexistant dans les Plans d'Occupation des Sols partiels précédents (village, zones d'activités et carrières existantes) en limitant les extensions.

Les extensions des zones d'activités (plateau, Persèdes, Les Veaux, secteurs Nce) ou du village (Conchis, Les Routes) sont restées limitées en superficie et sont toutes situées hors périmètres de ZNIEFF de type I (inventaire rénové) ou de protection de biotope.

Les zones affectées aux carrières n'ont fait l'objet d'aucune extension.

Sur le plateau des Gras et de Jastre, le risque de supprimer un corridor écologique permettant de relier le sud au nord a été accompagné par le maintien d'une continuité entre ces espaces naturels (secteur N), ce corridor étant déjà largement diminué par le passage de la route nationale 102 et l'obstacle qu'elle représente.

Le Rocher de Jastre, dominant l'Ardèche et se trouvant sur un axe migratoire (Languedoc / L'Escrinet / Vallée du Rhône) est protégé par l'arrêté de biotope « rivière Ardèche » (concernant plusieurs communes) et par les choix de valorisation de la commune (classement Np et Ncp).

L'activité agropastorale, permise sur la majeure partie du plateau, vise à contribuer à la gestion équilibrée de cet espace naturel.

Les principaux espaces boisés sont classés en zone N afin de les protéger de toute urbanisation. Ponctuellement certains espaces de petite superficie sont classés boisés (EBC), pour assurer une protection renforcée.

Enfin, les berges de l'Auzon et sa ripisylve sont protégées par les choix de la commune et par le PPRI ; leur valorisation et leur restauration sont encouragées par la réglementation, sachant que la mise en œuvre de telles actions nécessitent également d'être portées et conçues à l'échelle de la communauté de communes ou du bassin versant.

Les incidences géomorphologiques et hydrauliques

Les incidences liées aux constructions sont essentiellement liées à l'imperméabilisation des sols qui en résulte ou au risque de pollution accidentelle des sols et des eaux. Afin de limiter ces effets, des mesures ont été prises en matière de gestion des eaux pluviales ou de pré traitement, notamment dans les zones d'activités du plateau karstique, ou pour différer le ruissellement.

Dans les zones soumises à aléas d'inondation faible, des prescriptions ont été formulées pour limiter les risques ou gênes aux personnes et aux biens. Dans celles soumises à risque d'inondation fort correspondant au lit de l'Auzon, les possibilités de construction sont très strictement limitées, du fait de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques.

Les incidences sur l'économie rurale

Là aussi, les incidences liées aux constructions ou à l'urbanisation sont essentiellement liées à la consommation foncière possible des sols agricoles qui en résulte, dont certains en vigne et quelques friches, les espaces les plus sensibles étant situés dans les secteurs de Plagnes ou de Conchis :

- extension de l'enveloppe urbaine (AU, AUI) à quelques secteurs bâtis (Fournache, La Fabrique) pour procéder au renouvellement urbain de bâtiments industriels ou agricoles. La présence d'un élevage a été mentionnée en raison des nuisances qu'il occasionne. Son maintien reste possible mais la perspective d'une cessation de cette activité sur son site actuel, proche de l'habitat n'est pas souhaitable à terme, c'est pour cela qu'une vocation plus orientée vers le tourisme, les loisirs et l'hébergement a été affichée.
- extension de l'enveloppe urbaine (U, Aub) dans la continuité immédiate du village (Conchis, Les Routes, Cayrous) dont les milieux dans la vallée de l'Auzon présentent un intérêt agricole mais dont les potentialités pour l'urbanisation sont fortes (proximité du centre, secteurs sont déjà entourés de constructions diffuses, projets et facilités de desserte, ...) et dont l'ouverture à l'urbanisation est motivée par les besoins futurs à satisfaire en matière d'habitat.
- parallèlement, soustraction à l'urbanisation de secteurs présentant un intérêt naturel ou paysager (route de Lussas, entrée nord du village, secteur de Bayssac). Dans le secteur de Plagnes, la délimitation de la zone a été limitée aux périmètres urbanisables qui pré-existaient dans le Plan d'Occupation des Sols précédent où des parcelles ont progressivement perdu leur vocation agricole.

Les exploitations existantes sont peu impactées par ces choix. L'affichage d'une vocation agropastorale sur le plateau des Gras, s'inscrit dans une double perspective économique et environnementale (gestion et entretien de l'espace). La délimitation des zones agricole dans la vallée de l'Auzon ou sur la plateau des Gras offre ainsi des garanties à suffisamment long terme.

Les incidences sur la salubrité, la sécurité des biens et des personnes

Il convient de rappeler la prise en compte des risques ou aléas d'inondation, dans le lit de l'Auzon et dans les secteurs occasionnellement concernés par la concentration et la montée d'eaux pluviales.

La localisation des zones d'activités, carrières, activités de sport mécanique et station d'épuration hors des parties agglomérées du village limite fortement les nuisances à

l'égard des habitants. Les nuisances liées à l'activité agricole sont faibles, et sont prises en compte à proximité des zones habitées.

Si la mixité des fonctions est souhaitée dans le village, elle est toutefois encadrée par des prescriptions réglementaires visant à limiter les nuisances éventuelles.

Les abords de la RN sont soumis au bruit lié au trafic routier, mais des mesures de protection acoustique sont indiquées. Des aménagements sont en cours et prévus pour réduire l'insécurité routière. A long terme, la commune souhaite promouvoir une déviation du village pour réduire les nuisances et améliorer le cadre de vie des habitants.

Les incidences socio-économiques

Le projet de la commune et les capacités d'urbanisation vont permettre la réalisation de logements diversifiés permettant l'accueil de nouveaux ménages et l'évolution des ménages existants, souhaitant s'installer ou rester à proximité des emplois ou des services que propose la commune.

L'arrivée en moyenne de 20 habitants supplémentaires chaque année correspondent à la réalisation de 17 logements par an, ces besoins étant liés à contexte socio-économique local, intercommunal et régional dynamique mais aussi à la **réduction de la taille des ménages** qui devrait se poursuivre.

Pour permettre et accompagner cette évolution, le PLU prévoit de produire une relative **diversité de l'habitat** allant du petit collectif ou maisons de village denses à l'habitat pavillonnaire peu dense, nécessaire à la satisfaction de la diversité des besoins.

De plus, la perspective d'atteindre 2200 habitants en 2025, voire plus en cas de développement économique soutenu, va rendre nécessaires le **renforcement prévu des équipements scolaires**, d'épuration, d'alimentation en eau potable et des infrastructures de déplacement multimodal (automobile, piétonnier) dans la commune.

Les incidences urbaines et paysagères

L'hypothèse d'évolution démographique et résidentielle retenue implique la consommation d'espaces et de paysages actuellement naturels. Le PLU minimise les impacts sur le paysage et le fonctionnement urbain en localisant les espaces urbanisables à la périphérie immédiate du village et dans des espaces déjà partiellement bâtis. Ces extensions vont modifier les fronts bâtis et les perceptions urbaines.

Les dispositions réglementaires ou d'aménagement du PLU vont néanmoins favoriser l'intégration urbaine et paysagère des opérations et des constructions.

De même, l'impact des carrières est circonscrit, l'installation de pylônes, poteaux et éoliennes n'est pas admis partout, et les secteurs dits « d'entrée de ville » au sens de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme (repérés au document graphique) ne sont pas concernés par l'urbanisation.