



DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

**COMMUNE DE VILLENEUVE DE BERG**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE N° 02 : Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable**

Approuvé par délibération n° 2016 – 0.92. du Conseil Municipal le 1.1. JUIL. 2016

Christian AUDIGIER  
Maire de  
VILLENEUVE DE BERG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Audigier', written over a circular stamp.



JUILLET 2016

**VILLENEUVE DE BERG**

## SOMMAIRE

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| <b>PREAMBULE</b>             | <b>page 3</b>  |
| <b>PRESERVER</b>             | <b>page 4</b>  |
| <b>DEVELOPPER / AFFIRMER</b> | <b>page 8</b>  |
| <b>RENFORCER</b>             | <b>page 13</b> |

## PREAMBULE

Par la révision de son outil de planification, la commune met en œuvre ses objectifs de développement pour l'ensemble de son territoire. Ses choix s'appuient largement sur l'analyse sociodémographique, environnementale et urbaine réalisée dès la mise en œuvre de la procédure et les constats qui en sont issus.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit contribuer à préserver le cadre de vie de Villeneuve-de-Berg aujourd'hui encore qualitatif, fondé sur les qualités naturelles du site, sur son histoire et ses traditions, l'ensemble ayant forgé l'identité forte de la commune et devant guider la politique de développement dans le sens d'une maîtrise de l'utilisation de l'espace.

Ainsi le PADD de Villeneuve-de-Berg repose sur l'affirmation d'une identité communale de pôle central de Berg et Coiron et la réalisation d'objectifs d'un développement maîtrisé et durable sur ce territoire. Pour répondre à cet objectif, les orientations du PADD s'articulent autour d'un grand objectif d'aménagement et de développement durable :

**« Renforcer Villeneuve-de-Berg dans son rôle de pôle central au sein du territoire de Berg et Coiron »**

Le présent PADD décline les orientations générales du PLU de Villeneuve-de-Berg à l'échelle du territoire communal, analysées vis-à-vis de leurs dimensions environnementale, économique et sociale.

En effet, conformément à la définition du développement durable qui « vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs », le PADD a été établi dans le respect d'un équilibre entre les trois données fondatrices du développement durable : l'environnement, l'économie et le social.

Dès lors, trois grandes ambitions déclineront les orientations futures du développement de la commune :

- **PRESERVER**
- **DEVELOPPER / AFFIRMER**
- **RENFORCER**

# PRESERVER

---

## 1- Préserver les milieux naturels et les paysages (la trame verte et la trame bleue)

- ✓ Préserver les espaces naturels remarquables de la commune en les intégrant dans une trame inconstructible : montagne de Berg, du Devois, vallée de la Claduègne, vallée de l'Ibie dans sa partie sud, vallon du Rounel.
  - Intégrer un périmètre de protection autour des rivières et des ruisseaux de la commune notamment dans les secteurs soumis à forte pression d'urbanisation.
  - Protéger les boisements des plateaux et pics et les ripisylves des ruisseaux tout en assurant leur entretien nécessaire face au risque incendie.
  - Préserver les corridors écologiques existants sur la commune : sur les plateaux et les monts de Berg, la vallée de l'Ibie et la vallée de la Claduègne et du Rounel.
  - Préserver la montagne du Devois et ses coteaux comme un secteur naturel proche du centre-ville à valeur identitaire mais aussi récréative (balades, points de vue, sport...).



- ✓ Préserver les secteurs à forte visibilité et covisibilité des implantations anarchiques afin de conserver le paysage communal : coteaux du Devois, Lauze, Serre Longe, partie ouest de Tournon.

## 2- Préserver et valoriser le patrimoine bâti

➤ Préserver et valoriser les secteurs patrimoniaux du centre-ville, des faubourgs, de Tournon, et des espaces ruraux en encourageant leur rénovation et réhabilitation en lien avec l'étude de l'AVAP (Aire de Valorisation Architecturale et Paysagère) menée en parallèle du PLU.

➤ Préserver et valoriser le petit patrimoine remarquable existant : calvaires, sources, chapelles...

➤ Accompagner fortement l'urbanisation afin de respecter la valeur du patrimoine bâti et ne pas engendrer de confrontation trop brutale entre nouvelle urbanisation et patrimoine bâti.



### 3- Préserver les activités agricoles

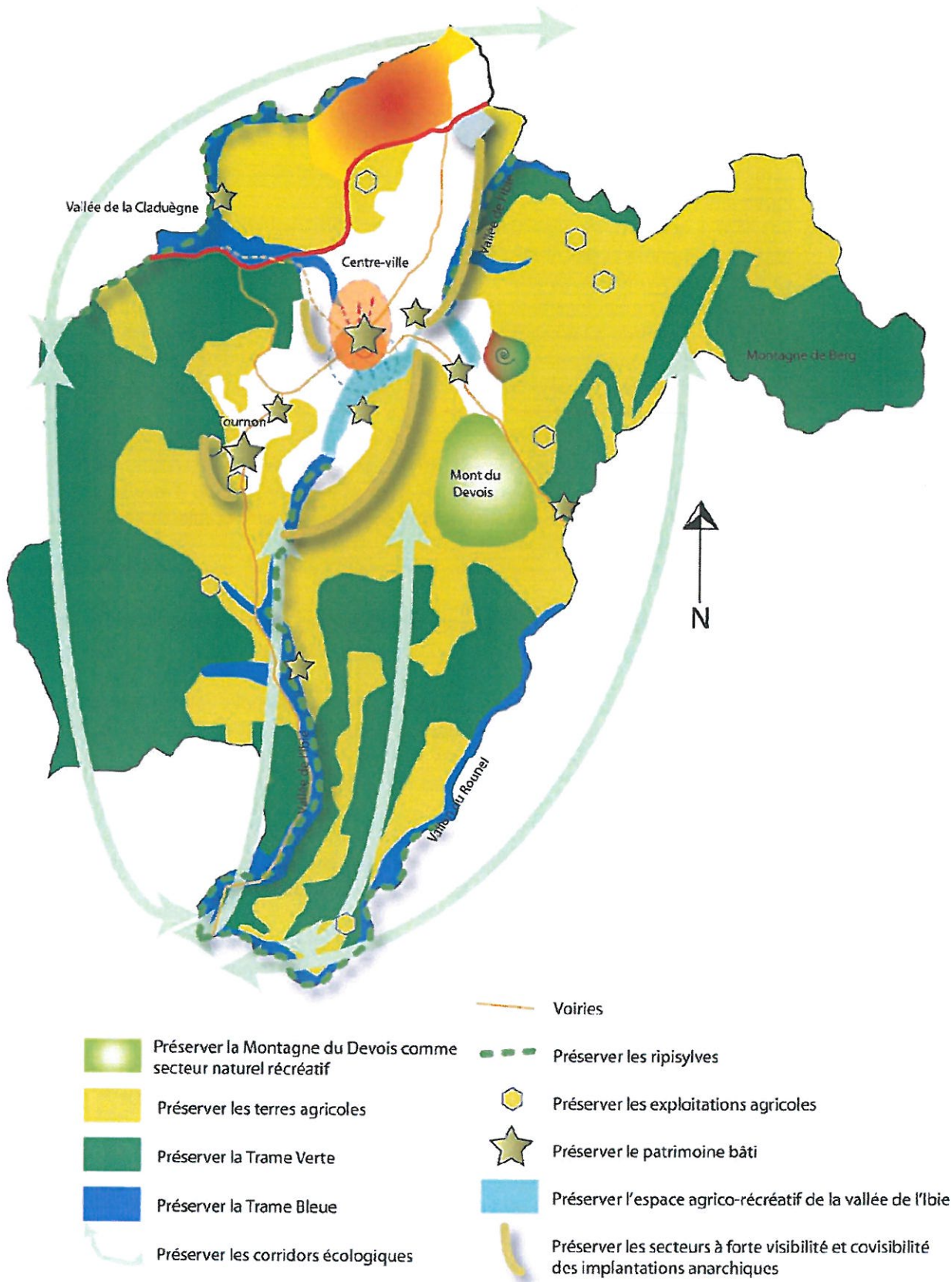
- Préserver au maximum les terres agricoles de la commune afin de conserver les diverses pratiques agricoles concourant au maintien d'un paysage communal unique : maraîchage, vignes, fruitiers...
- Ne pas confronter de façon supplémentaire activités agricoles et habitat de tiers et respecter des reculs appropriés avec les nouvelles constructions.
- Préserver l'espace agrico-récréatif de la vallée de l'Ibie dans son passage au pied du centre-ville (jardins) et protéger et mettre en valeur ses caractéristiques paysagères et patrimoniales.

### 4- Prendre en compte les risques dans le développement communal

- Préserver les secteurs soumis à des risques forts en matière de mouvement de terrain ou de ruissellement de toute urbanisation. Ces secteurs sont définis par la mémoire des habitants à défaut d'étude précise existante.
- Les secteurs de risque faible à moyen pourront être urbanisés en fonction de la réalisation de système(s) permettant de s'affranchir des contraintes de risques.



# PADD THEME 1 : PRESERVER



## DEVELOPPER / AFFIRMER

---

### 1- Développer l'habitat sur la commune en lien avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) dans un principe de développement maîtrisé de la commune

- Favoriser la réalisation d'environ 210 logements sur la commune sur les dix prochaines années. Ces 210 nouveaux logements sont liés au besoin brut de la commune (160 logements) et au besoin lié au phénomène de décohabitation (50 logements).  
Ces 210 logements se répartissent entre des constructions nouvelles pour 180 logements environ et des réhabilitations pour 30 logements environ.  
La commune souhaite organiser efficacement son territoire et prévoir une moyenne de consommation par logement ne dépassant pas 700 m<sup>2</sup>, ce qui donne une dépense de foncier d'environ 12,6 hectares pour de l'habitat. A l'heure actuelle et entre 2008 et 2011, la consommation moyenne par logement est de 988,6 m<sup>2</sup>. La commune de Villeneuve-de-Berg souhaite donc réduire de près de 30% la surface moyenne consommée par logement.
- Organiser un phasage successif de ces arrivées de population sur la commune en lien avec l'avancée des équipements et réseaux et notamment de l'assainissement (récupération des capacités de la station) et du réseau d'eau potable en lien avec les risques incendie.

### 2- Réaffirmer la place du centre-ville de Villeneuve-de-Berg dans un développement équilibré

- Prendre appui sur la future AVAP pour requalifier le centre-ville et ses extensions en travaillant les espaces publics : privilégier et encourager la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants en lien avec la création éventuelle d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le centre-ville notamment.
- Intégrer le projet des Combettes dans un développement du centre-ville vers le nord et articuler les espaces en lien avec les préconisations de la future AVAP.
- Permettre la mutation du secteur de l'hôpital vers un quartier nouveau, plus proche du centre-ville et de la nouvelle zone des Combettes et accompagner le changement de destination des bâtiments tout en respectant les objectifs de la municipalité en terme d'accueil de population.

### 3- Répondre aux besoins en terme de logement en lien avec les orientations du PLH

- Répondre aux besoins du PLH en prévoyant la réalisation de logements diversifiés : constructions individuelles, logements collectifs, semi-collectifs, habitat intermédiaire et par la réalisation de logements aidés sur la commune (30 à 40 sur la durée de vie du PLU).
- Stopper l'urbanisation pavillonnaire en «doigt de gants » et faire du schéma pavillonnaire une urbanisation minoritaire sur les nouvelles zones urbanisées de la commune.

- Privilégier les poches de réception existantes du centre ancien et au cœur des enveloppes urbaines actuelles des quartiers de la commune sans créer de nouvelles extensions de l'urbanisation, hormis le secteur des Combettes.
- Limiter l'urbanisation du hameau de Tournon en y définissant des limites claires en s'appuyant sur les limites naturelles existantes : topographie, espaces agricoles, haies...



Habitat intermédiaire en bande : 2 logements dans chaque construction

Un seul ensemble construit, 3 maisons en bande et un espace public (Logement social)



Petit collectif aux formes et volumes d'anciennes bâtisses de centre-ville

#### **4- Développer une urbanisation de qualité répondant aux enjeux du 21<sup>ème</sup> siècle**

- Réglementer les nouvelles constructions en fonction de leur intégration à une urbanisation existante et créer notamment une transition avec la réglementation du centre-ville en lien avec la future AVAP.
- Encourager la mise en place des principes de l'éco-construction sur les nouveaux bâtiments (isolation, énergie, matériaux, eau...) mais aussi sur les quartiers dans leur ensemble (déplacements, voirie, gestion des eaux pluviales, création des espaces publics, intégration au paysage...) en lien avec les dispositions du Grenelle de l'environnement.
- Penser les nouveaux quartiers en fonction des déplacements doux vers les autres quartiers et vers le centre-ville et gérer les circulations automobiles de manière à ne pas créer de nouvelles difficultés aux secteurs stratégiques de la commune : carrefours, croisements... Et anticiper un éventuel Transport en Commun en rendant la ville plus compacte : densifier l'existant et étendre à proximité du centre de vie.

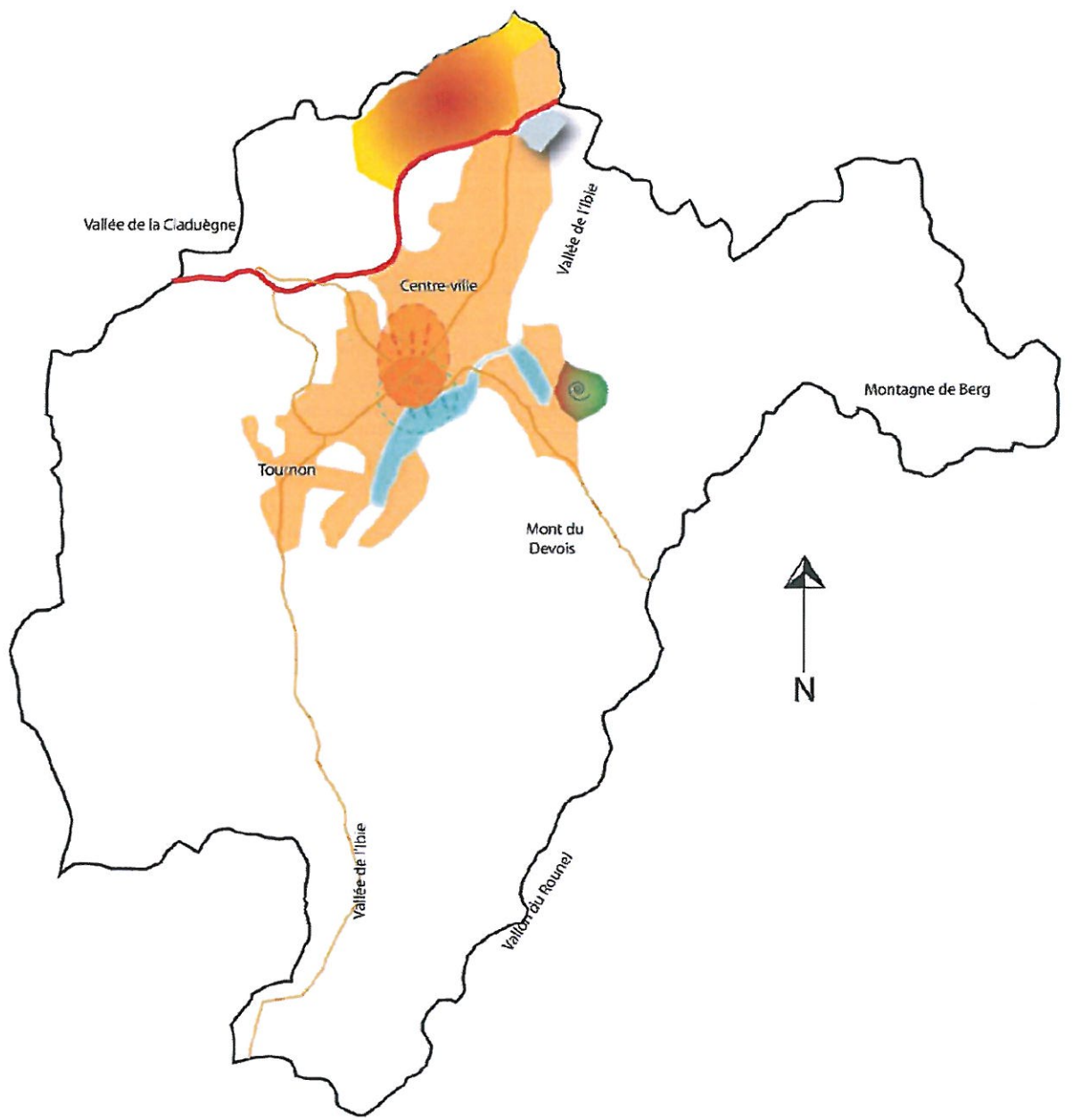
#### **5- Pérenniser et développer l'économie de la commune**









- Affirmer la zone d'activité artisanale, touristique et commerciale nord en bordure de la RN102 en privilégiant un aménagement d'entrée de ville de part et d'autre du giratoire.
- Soutenir le développement du Parc Résidentiel de Loisirs dans le cadre du développement touristique de la commune et de ses infrastructures tout en développant une action d'intégration paysagère plus forte.
- Pérenniser et attirer de nouveaux commerces sur la commune en maintenant le tissu commercial du centre-ville en lien avec le réaménagement des espaces publics du centre entamé par la commune et du futur positionnement de la locomotive commerciale que représente le supermarché.
- Développer l'économie touristique en profitant des projets du centre-ville en déménageant l'office de tourisme et réaliser des parcours patrimoine/paysage autour du centre-ville et de la vallée de l'Ibie notamment.

#### **6- Retraiter la friche industrielle des anciens poulaillers de Plan des Buns**

- Imposer la dépollution du site comme préalable à tout aménagement.
- Accompagner l'évolution du secteur en permettant la réalisation de projet de production d'énergie photovoltaïque (centrale solaire) dans un cadre défini par le décret du 19 novembre 2009.

# PADD THEME 2 : DEVELOPPER



- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Soutenir le développement du Parc Résidentiel de Loisirs</li> <li> Accompagner l'évolution et la dépollution de Plan de Buns vers un secteur pour le photovoltaïque</li> <li> Affirmer la Zone d'activités économiques</li> <li> Voiries</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Etendre le centre-ville vers le secteur des Combettes et de l'hôpital</li> <li> Encourager la réhabilitation dans le centre-ville</li> <li> Etendre un centre-ville "vert" vers le secteur de la vallée de l'Ibie</li> <li> Emprise de la tâche urbaine de la commune</li> </ul> |
|---|--|

# RENFORCER

---

## 1- Renforcer les réseaux techniques de la commune

- Retrouver une capacité à la station d'épuration et prévoir sa rénovation en lien avec les projets d'assainissement privé du Parc Résidentiel de Loisirs (PRL).
- Organiser le renouvellement et l'extension du réseau d'assainissement en mettant en place des réseaux séparatifs et conserver le réseau unitaire en réseau d'eau pluvial.
- Maîtriser le développement des systèmes d'assainissement autonome sur les secteurs non desservis.
- Maîtriser le développement des systèmes de rétention et de traitement des eaux pluviales à différentes échelles : construction, quartier, commune.
- Organiser l'arrivée et le développement des réseaux numériques et notamment de la fibre optique en intégrant la réflexion dans les aménagements futurs.
- Conditionner les nouvelles ouvertures à l'urbanisation par la garantie d'un accès suffisant à l'eau potable en lien avec les possibilités du SIVOM Olivier de Serres.
- Organiser le renouvellement, le renforcement du réseau d'eau potable, notamment en ce qui concerne le risque incendie.
- Prendre en compte le risque incendie dans l'urbanisation en interdisant le développement de l'urbanisation dans les secteurs non desservis de manière conforme par le réseau de protection incendie et en imposant des marges entre constructions et bois et maquis.

## 2- Améliorer les circulations et le stationnement sur la commune

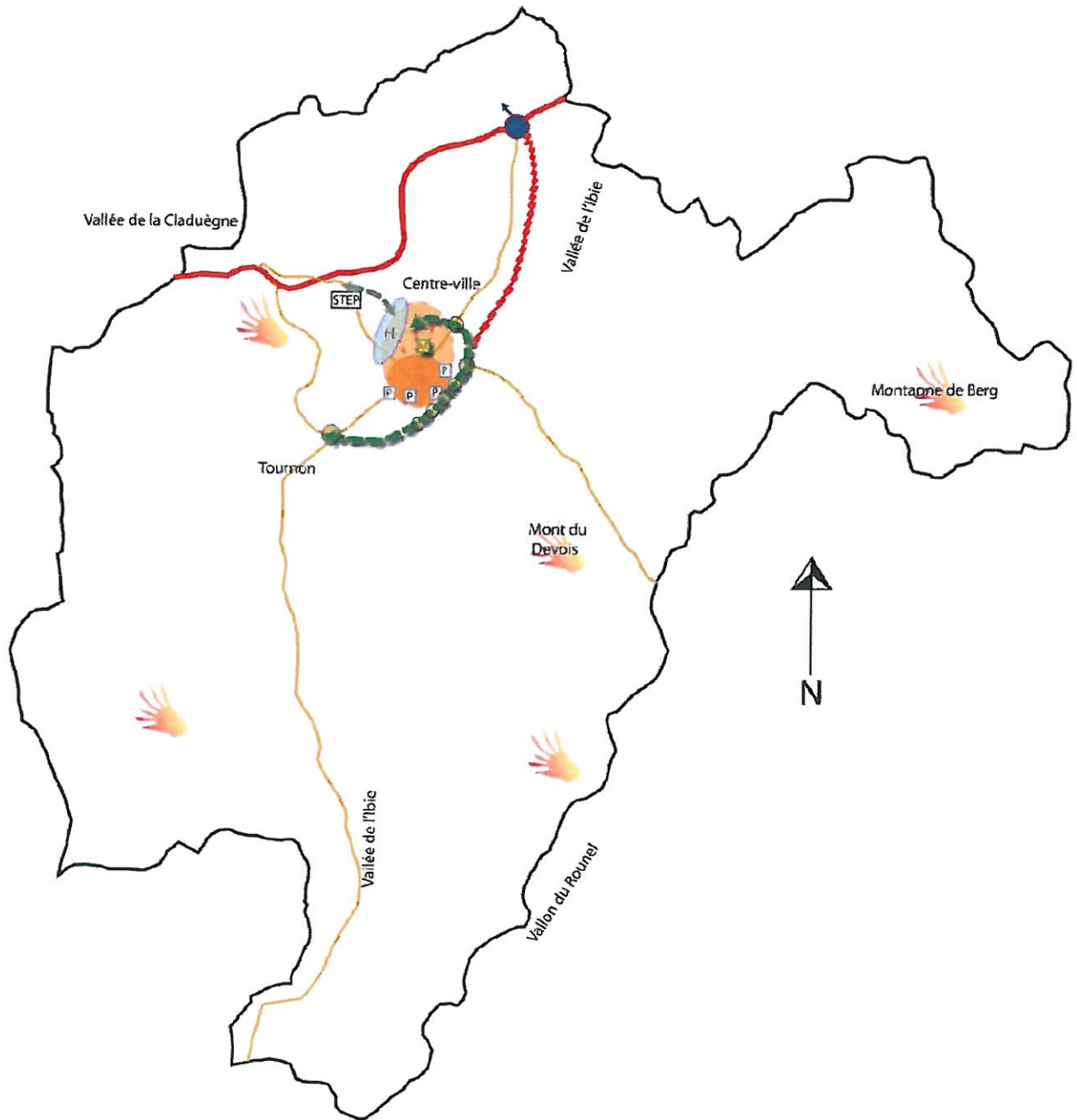
- Réaliser la 5<sup>ème</sup> branche du giratoire d'entrée de ville sur la RN102 et profiter de cet aménagement pour revoir de façon qualitative les abords de cet espace et aménager les terrains contigus dans le cadre du développement du PRL.
- Ne pas créer de nouvelles entrées-sorties directes sur les départementales en dehors des espaces urbanisés.
- Réfléchir à la mise en place d'un réseau de circulations douces autour des équipements (écoles, salle de sport, vers les quartiers...) et commerces avec les installations nécessaires : stationnements vélos, accessibilité...
- Réfléchir à un réaménagement de la voie de Serre Longe afin d'en faire une voie de desserte de qualité mais qui n'a pas vocation à accueillir un trafic de transit de délestage de la départementale.











- Continuer la politique en faveur du développement des poches de stationnements résidentiels autour et dans le centre-ville ancien en mettant en place une politique foncière forte.
- Séparer les flux de transit (depuis la vallée de l'Ibie et St-Andéol-de-Berg) et les flux de distribution vers le centre-ville par la réalisation d'une voie de liaison, support d'un réaménagement du secteur récréatif de la vallée de l'Ibie.
- Raccorder cette voie de liaison au secteur des Combettes par la création d'une nouvelle voirie sur le secteur de la jardinerie. Réfléchir à un aménagement des différents carrefours le long de la voie dans le cadre de la distribution des quartiers.

### **3- Maintenir les équipements en place et renforcer l'offre**

- Développer des équipements culturels et associatifs (bibliothèque, salle associative...) en lien avec la création de la future mairie dans la liaison entre le centre ancien et sa nouvelle extension.
- Accompagner la mutation de l'hôpital Déjean en le reconnectant avec le centre-ville de Villeneuve-de-Berg mais aussi par la réalisation d'une voie de desserte directe du centre hospitalier par la voie communale descendant à la station d'épuration et se raccordant ensuite au carrefour avec la RN102.
- Continuer de développer une politique en faveur des jeunes par le développement des équipements scolaires et parascolaires sur le secteur ouest du centre-ville.

## PADD THEME 3 : RENFORCER



- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Réaménager la station d'épuration</li> <li> Accompagner l'évolution du secteur de l'hôpital vers une réintégration dans le centre-ville</li> <li> Prendre en compte le risque incendie</li> <li> Voiries</li> <li> Réaménager la voirie de Serre-Longe</li> <li> Aménager une voirie de liaison entre l'hôpital, les Combettes et l'entrée ouest de la commune</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Création d'un nouveau boulevard vert et réaménagement des carrefours</li> <li> Continuer la politique en faveur des poches de stationnements dans le centre-ville</li> <li> Aménager une nouvelle mairie ou un équipement fédérateur au coeur des Combettes</li> <li> Réaménager le carrefour giratoire d'entrée de ville et aménager une cinquième branche</li> </ul> |
|---|--|