



Rapport de Présentation

4 - Justification des choix

PROPOS INTRODUCTIFS	415
4.1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD	416
4.1.1. La démarche d'élaboration du PADD	416
4.1.2. Les 4 grands axes du PADD de Villeneuve-Lez-Avignon : justification des axes et orientations, et traduction dans les OAP et les grandes lignes du PADD	416
4.1.2.1 Axe n°1 : Proposer un développement respectueux de l'identité du territoire et participant à la dynamique du bassin de vie	417
4.1.2.2 Axe n°2 : Orienter les développements vers les secteurs stratégiques	422
4.1.2.3 Axe n°3 : Structurer l'espace urbain.....	425
4.1.2.4 Axe n°4 : Intégrer le cadre environnemental et paysager	429
4.1.3. La compatibilité des Axes et orientations du PADD (et des différentes pièces du PLU) avec le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon	433
4.2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	445
4.2.1. Justification des OAP : les enjeux	446
4.2.2. Explication des principaux choix par OAP	448
4.3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE REGLEMENTAIRE.....	456
4.3.1. Le constat de répartition des espaces.....	456
4.3.1.1 Les grandes lignes du zonage du PLU révisé	456
4.3.1.2 Constat des évolutions des espaces au regard du PLU 2008	457
4.3.2. Présentation des grandes lignes du zonage réglementaire	459
4.3.2.1 Les grands principes du zonage.....	459
4.3.2.2 Le découpage du territoire en zones U, AU, N et A, dimensionnées en cohérence avec le projet communal 461	
4.3.2.3 Les autres outils réglementaires mis en œuvre dans la définition du zonage	463
4.4. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT	472
4.4.1 Les Dispositions Générales	472
4.4.2 Le règlement des zones	473
4.4.3 Justification de la délimitation et du règlement de la zone naturelle « N ».....	474
4.4.3.1 La délimitation de la zone naturelle et ses secteurs	475
4.4.3.2 Le règlement des zone N	477
4.4.4 Justification de la délimitation et du règlement de la zone agricole « A ».....	480
4.4.4.1 La délimitation de la zone agricole et ses secteurs	480
4.4.4.2 Le règlement de la zone A	484
4.4.5 Justification de la délimitation et du règlement de la zone urbaine « U ».....	485
4.4.6 Justification de la délimitation et du règlement de la zone à urbaniser « 2AU ».....	494
4.5. LES EVOLUTIONS DES SURFACES PAR RAPPORT AU PLU 2008.....	500
TABLE DES ILLUSTRATIONS	502

PROPOS INTRODUCTIFS

L'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme prévoit :

« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L.121-10 et suivants, le rapport de présentation :

[...]

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2 »

Le chapitre suivant vise donc à :

- expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans le respect des espaces agricoles et naturels et de l'environnement ; expliquer comment les orientations du PADD ont été traduites dans les documents réglementaires ;
- expliquer les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en répondant aux objectifs fixés en matière de développement démographique et urbain, de diversification du parc de logement, de qualité de vie, de développement économique, etc ;
- expliquer comment le zonage écrit et graphique a été établi au regard des orientations et objectifs précédemment définis.

4.1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD

4.1.1. La démarche d'élaboration du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Villeneuve-les-Avignon a été établi sur la base du croisement entre :

- les enjeux mis à jour par le diagnostic et l'état initial de l'environnement ;
- le projet communal ;
- les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du bassin de vie d'Avignon ;
- et bien évidemment, le respect des normes supra-communales et des lois.

Il a été enrichi par les résultats de la concertation menée tout au long de l'élaboration du PLU.

Le PADD, et le PLU de manière générale, sont établis à l'horizon 2030.

Le SCOT approuvé en 2011 (et opposable depuis 2012) est actuellement en cours de révision, mais non approuvé : l'exercice a consisté à croiser les orientations et les objectifs du projet de PLU qu'avec le SCOT en vigueur, et les documents de travail du projet de SCOT révisé. Les deux projets sont tout de même compatibles.

Pour établir un projet urbain cohérent et équilibré, la donnée d'entrée choisie est le calcul des perspectives de croissance démographique, mises en parallèle avec les capacités physiques, environnementales, techniques de la commune, et son inscription dans le territoire physique et fonctionnel du Grand Avignon.

4.1.2. Les 4 grands axes du PADD de Villeneuve-Lez-Avignon : justification des axes et orientations, et traduction dans les OAP et les grandes lignes du PADD.

La ligne directrice du projet communal à travers le PADD, vise à maîtriser le développement de Villeneuve, pour garantir la qualité de vie de chacun.

Le projet se décline à travers 4 axes principaux, eux-mêmes décomposés en orientations permettant de cibler plus précisément les actions à mener.

Ces axes et orientations sont présentés successivement à travers deux filtres :

- « Justification des orientations et prise en compte dans le PLU
- « Traduction dans les OAP et les grandes lignes du règlement »

Enfin, l'appréciation de la compatibilité du PLU avec le SCOT du Bassin d'Avignon, est traitée en 4.1.3, à travers la grille d'aide à l'analyse de la compatibilité construite par le Syndicat Mixte pour le SCOT approuvé en 2011.

4.1.2.1 Axe n°1 : Proposer un développement respectueux de l'identité du territoire et participant à la dynamique du bassin de vie

Cet axe se décline en 3 orientations :

- Conserver le cadre paysager de la commune
- Répondre aux besoins en logements de tous les habitants
- Soutenir le développement de l'activité économique

■ Justification des orientations du PADD et prise en compte dans le PLU

La volonté de concilier un renouveau de la dynamique démographique et économique avec la préservation d'un cadre de vie agréable

La commune de Villeneuve s'inscrit dans la première couronne de l'agglomération avignonnaise, elle fait partie des communes constituant le « cœur de ville » de l'agglomération, et elle est recherchée pour la qualité de vie qu'elle offre notamment grâce à un environnement urbain et paysager qualitatif : un cœur de village revalorisé à travers un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, un patrimoine historique et architectural prégnant, et un environnement naturel constituant un écrin à la fois pour la commune elle-même, mais également pour les perspectives qu'elle offre depuis Avignon.

La diminution de la production de logement associée au vieillissement de la population, ont conduit ces dernières années à un ralentissement de la croissance démographique. Toutefois, en parallèle, la commune a accueilli de nouveaux emplois, permettant ainsi un meilleur équilibre entre les fonctions résidentielles et économique.

Aussi, le projet communal traduit dans le PADD vise un renouvellement et une diversification de l'offre de logements afin de permettre l'accueil de nouvelles populations, mais de manière raisonnée, adaptée aux capacités en équipements, et compatible avec le maintien du cadre paysager

Lors de l'élaboration du projet de PADD et plus largement de PLU, plusieurs éléments ont donc convergé en faveur de la confirmation, voire du renforcement des limites urbaines de la commune :

- La volonté communale de préserver ses espaces agricoles et naturels, véritable valeur ajoutée pour le territoire, notamment en évitant leur « mitage » par des constructions nouvelles isolées,
- La volonté communale de maîtriser et de réduire son enveloppe urbaine, sa « tache urbaine », en favorisant la densification au sein de l'existant et en limitant les extensions d'urbanisation à des secteurs précis, en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine,
- La volonté communale de maîtriser le rythme du développement démographique dans les années à venir, afin de maîtriser le développement urbain et garantir la qualité des futures opérations d'aménagement ;
- L'analyse des capacités de densification de la zone bâtie, réalisée conformément à la loi ALUR (article L.151-4 du code de l'urbanisme), a permis de démontrer que le tissu bâti était en mesure de répondre en partie aux besoins attendus en matière de logements, au regard de l'évolution démographique attendue, avec environ 725 logements potentiels,
- Les secteurs de projet définis en périphérie immédiate de l'enveloppe urbaine venant compléter les possibilités offertes par la densification de la zone bâtie, avec une production prévisionnelle de 830 logements environ. La production globale de 1550 logements

répondant aux besoins de 1300 résidences principales et environ 295 résidences secondaires, à échéance 2030.

Pour garantir le maintien du cadre paysager de la commune, le PADD prévoit donc que l'enveloppe urbaine ne consommera pas plus de 39% de la surface du territoire, soit environ 713 ha contre 726 dans la configuration du PLU précédent.

L'objectif est clair : les extensions urbaines sont circonscrites à des secteurs déjà identifiés par le précédent PLU, qui ont fait l'objet de procédures d'aménagement (ZAC des Bouscatiers et de la Combe) et pour certaines en cours de réalisation.

Répondre aux besoins en logements de tous les habitants

Il apparaît que la commune de Villeneuve est confrontée depuis quelques années (à partir de 2010 notamment), à une diminution de sa population (11 531 habitants en 2015 pour 12 384 en 2010), à mettre en parallèle avec une diminution du nombre de résidences principales (5400 en 2015, pour 5545 en 2010), essentiellement liée à une diminution de la production de logements neufs. Le PADD et le PLU ont donc pour objectif notamment d'infléchir ce phénomène, en favorisant la production de logements, donc en proposant de nouvelles zones constructibles, et en la diversifiant, afin d'offrir à tous les moyens de se loger. Il s'agit de répondre aux phénomènes de vieillissement de la population, de desserrement, induisant une demande de logements plus élevée et plus petits, de demandes de familles avec enfants, indispensables au dynamisme de la commune et au maintien des équipements publics, de résorber un parc vacant un peu trop élevé, etc. Il s'agit également de proposer une offre plus diversifiée en termes de typologie, avec maintien de l'individuel, mais développement de l'individuel groupé et du collectif, en intégrant le volet social.

Plusieurs scénarios de croissance démographique ont été étudiés en phase de diagnostic : un scénario reprenant l'objectif du PLU de 2008 et celui du SCoT en vigueur calé sur l'évolution démographique connue sur le territoire du Bassin de vie entre 1999 et 2006, soit une croissance de 1,1%/an, un autre, calé sur les projections de l'Insee pour le Vaucluse (auquel est rattaché Villeneuve via le SCoT) soit 0,5%/an., et enfin, un scénario intermédiaire correspondant aux projections Insee sur une période longue 2007/2040 : 0,8%/an.

Le choix s'est arrêté sur ce dernier scénario de croissance se basant sur une croissance démographique annuelle de 0,8% à l'horizon 2030 : cela représente 1 464 nouveaux habitants et porterait la population à 12 995 habitants. Ce choix est en accord avec les projections INSEE et surtout permet de prendre en compte la volonté de polarisation du développement sur l'espace urbain portée par l'intercommunalité du Grand Avignon, ainsi que les lois SRU, ENE et ALUR.

L'évolution de la population, comme celle du taux d'occupation des logements, va se traduire par une augmentation des besoins en logements : le calcul des perspectives est détaillé dans le diagnostic, paragraphe « 1.2.5 - Les perspectives d'évolution démographique à l'horizon 2030 ». (pour mémoire, 5400 Résidence Principales recensées par l'INSEE en 2015)

Pour récapituler la méthode, l'estimation du besoin en logements au terme du PLU révisé (échéance 2030) intègre la prise en compte de 4 critères :

- la croissance démographique selon le scénario retenu : + 0,8% / an, soit un besoin de 880 logements,
- le phénomène de desserrement, sur la base d'un taux d'occupation de 2,03 habitants / logement (projection à échéance 2025, que l'on considère comme constante par la suite), ce qui établit le besoin à 280 logements,

- la vétusté du parc, son renouvellement pour compenser les pertes de logements (démolition, divisions, changement de destination ...), soit un besoin estimé de 56 logements entre 2015 et 2030,
- la vacance du parc, sur la base d'un taux moyen de 6,3 % permettant d'assurer une fluidité du marché adaptée

La prise en compte de ces 4 critères détermine un **besoin de 1 286 logements d'ici 2030**, selon un rythme moyen de 86 logements / an, dont 386 logements sociaux.

A ces besoins, s'ajoutent les résidences secondaires, qui constituent un phénomène non négligeable à Villeneuve-Les-Avignon, soit 295 unités supplémentaires selon la poursuite de croissance annuelle de 5,03% / an constatée entre 2010 et 2015. **Soit un besoin total de 1 286 + 295 = 1 581 logements en 2030.**

A travers ce scénario, Villeneuve entend redevenir et demeurer une commune attractive, et souhaite pouvoir répondre aux besoins des ménages actuels, de leurs enfants, et accueillir de nouveaux habitants dans un objectif de maintien d'une population diversifiée (en terme d'âge, de taille des ménages, de catégorie socio-professionnelle, de revenus, etc) ;

Cette croissance reste mesurée/maîtrisée et compatible avec les capacités d'accueil du territoire, ses caractéristiques physiques et environnementales, et avec la conservation d'un cadre de vie agréable.

Le scénario de croissance retenu se justifie notamment par la volonté de garantir aux villeneuvois actuels et à venir la possibilité d'effectuer leur parcours résidentiel sur la commune.

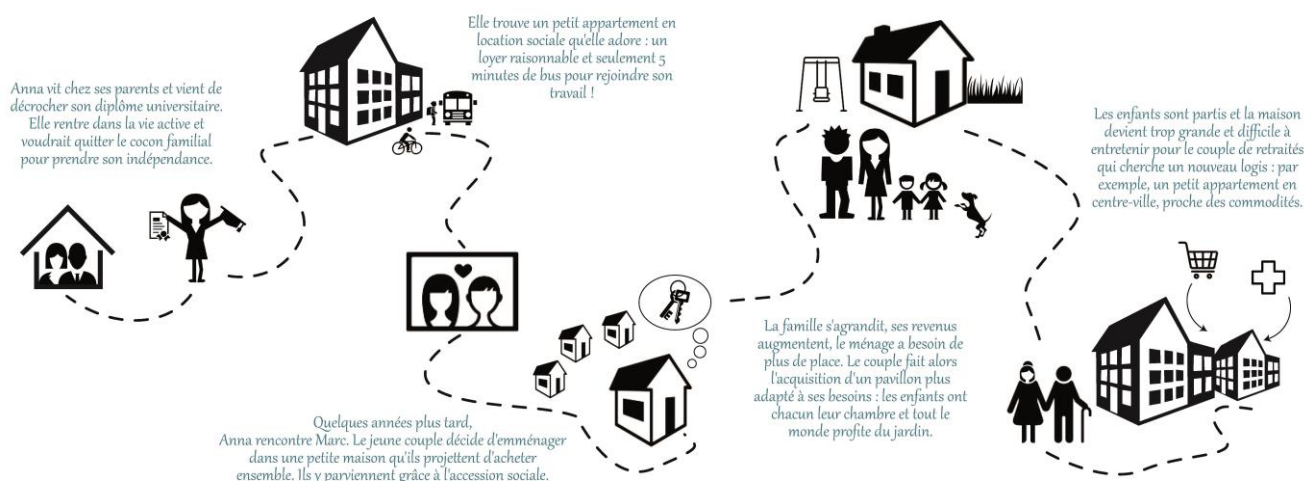


Illustration du parcours résidentiel (source : Cyclades)

Figure 1 : Localisation des secteurs à OAP

Le développement du parc résidentiel se fera au gré des projets de particuliers, des densifications et des divisions parcellaires d'une part, et grâce à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble plus ou moins importantes d'autre part.

L'analyse des capacités de densification que l'on retrouve dans le Diagnostic du PLU, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillées dans le chapitre suivant de la

« Justification des choix retenus » démontrent que le territoire est en capacité d'accueillir ces logements, tout en s'inscrivant dans les axes 2 et 3 du PADD.

L'objectif est aussi de miser sur des projets exemplaires sur les différents secteurs de projet en mixant les formes architecturales, en variant les densités selon l'emplacement des projets, en laissant une large part aux espaces verts et aux espaces communs, en répondant à des principes constructifs durables, etc...

Répondre aux besoins en logements de tous les habitants nécessite de proposer un parc de logements sociaux adapté ;

L'objectif du PLH, reprenant celui du SCoT, est celui d'un rattrapage du déficit de logements sociaux évalué à 1036 logements en 2013 (évaluation à 860 à fin 2018). Pour cela 30% des nouveaux logements devront être des logements locatifs sociaux et 20% des logements à prix maîtrisés.

Suivant l'hypothèse préférentielle retenue précédemment, la production sociale devrait s'établir à 39 logements sociaux par an, soit 386 logements à 2030. Le nombre sera porté à 876 logements sociaux sur le territoire, et le pourcentage à 13,1 % du parc total de logements.

Il apparaît, comme cela a été mentionné dans le chapitre Diagnostic du présent rapport de présentation, que malgré la mise en place de ces éléments, cette production ne permettra pas à la commune d'atteindre le taux de 25% fixés par la loi. Le PLH2 du Grand Avignon identifie clairement cette situation.

Soutenir le développement de l'activité économique

Par ailleurs, la commune entend maintenir sa dynamique économique pour accompagner la croissance démographique : cela doit se traduire dans le PADD et le PLU par :

- un soutien au développement économique et touristique du centre-ville, et renforcement de pôles secondaires,
- un accompagnement des secteurs de loisirs et de tourisme, dans la plaine de l'Abbaye (terrains de sports, camping, golf) et sur l'île des Papes
- le maintien de la vocation économique du secteur des Sableyes
- la pérennisation de l'activité agricole.

■ Traduction de l'axe 1 dans les OAP et les grandes lignes du règlement

L'orientation de conservation du cadre paysager de la commune trouve sa traduction réglementaire dans :

- Un maintien des délimitations et emprises des zones agricoles A et naturelles N, avec une emprise totale constante, établie autour de 1100 ha et de 60 à 61% du territoire ;
- Les espaces boisés des collines préservés par un classement en zone naturelle N, des emprises naturelles au sein même de l'enveloppe urbaine, également préservées par un zonage Naturel ou des Espaces Boisés ou des classements au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Préservation du réseau de haies et plantations d'alignement dans la plaine de l'Abbaye au titre de l'article L.151-23 du CU, (plan de zonage)
- la délimitation des zones urbaines et à urbaniser, dimensionnées en stricte cohérence avec le scénario de croissance tendanciel retenu, avec une réduction de près de 21 ha d'emprise des zones U et AU par rapport au PLU précédent,

- des dispositions réglementaires qui visent à préserver le cadre paysager et urbain, avec notamment des obligations de plantation, de maintien de surfaces en pleine terre sur les unités foncières lors de la mise en œuvre des opérations de construction et d'aménagement (art. Espaces Verts du règlement), et des prescriptions en vue d'une qualité urbaine (art. Aspect extérieur)

Concernant les besoins en logements

Le règlement définit des dispositions de nature à favoriser la production de logements nouveaux et en particulier de logements sociaux, en termes de localisation, de typologie, d'intégration dans l'environnement urbain et paysager, et notamment :

- un équilibre entre emprise au sol des constructions (de 25 à 40 %, voire + 20% en cas de logement social) et pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés (de 30 à 50%) en ajustant les hauteurs entre 7 et 9 m, et ponctuellement 10 à 12 m dans les zones les plus denses et les plus urbaines ;
- un équilibre mesuré entre la production de logement (avec obligation de 30% minimum de sociaux), les activités et les éléments paysagers et végétaux, dans les zones 2AU, spécifiquement adapté aux projets de ZAC des Bouscatiers et de la Combe,
- la mise en place d'Emplacements Réservés au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme imposant un nombre minimum de logement locatif social sur 4 secteurs de la ville (Pasteur, Gare, Marchal et Pujaut, St Simon) ;
- l'usage du secteur à pourcentage de logement social prévu par l'article L151-15 du code de l'urbanisme, qui prévoit en zones UA, UB, UC, 2AU1, 2AU2 et 2AU3, des règles spécifiques imposant la construction de logements sociaux (30 à 50% du nombre de logements autorisés), dans le cadre d'opérations de logement collectif, au-delà d'un seuil (> 400 m² et 6 logements minimum).

Concernant le soutien au développement des activités :

Cette orientation du PADD est traduite dans le règlement du PLU qui encourage la mixité dans les zones urbaines, et qui prévoit des emprises plus conséquentes et spécifiques dans d'autres secteurs:

- en zones urbaines et à urbaniser, les commerces et activités artisanales sont autorisées (dans la limite de 200 m² de surface de plancher en zones U),
- afin de permettre l'achèvement de l'aménagement du secteur à vocation économique des Sableyes, la commune a classé en UE les emprises restant à aménager (qui étaient en zone 1AU précédemment), avec définition d'un Emplacement Réservé sur une voie interne pour en améliorer le fonctionnement, et a défini une zone à vocation d'activités économiques au sein de la ZAC de la Combe (secteur 2AU3dr),
- la commune maintient de vastes emprises en zone agricole (plus de 350 ha) pour favoriser cette activité ; considérant la difficulté de construire dans les zones inondables et dans la zone protégée de la plaine de l'Abbaye, elle prévoit la possibilité d'un équipement agricole collectif de stockage à usage des agriculteurs,
- enfin, la commune favorise son activité touristique, en identifiant ses monuments, son patrimoine architectural à protéger (mise en œuvre article L.151-19 du CU), et en prévoyant l'extension de son réseau de voies en modes doux (OAP thématique dédiée).

4.1.2.2 Axe n°2 : Orienter les développements vers les secteurs stratégiques

Cet axe se décline en 3 orientations :

- Veiller à l'intégration des constructions au sein du tissu urbain existant
- Diversifier les formes urbaines
- Privilégier les opérations d'ensemble

■ Justification des orientations du PADD et prise en compte dans le PLU

Veiller à l'intégration des constructions au sein du tissu urbain existant

La commune s'inscrit dans un objectif de préservation de son environnement, et souhaite limiter les extensions de son enveloppe urbaine.

Ainsi, le projet privilégie la densification au sein même de l'enveloppe urbaine, à travers des secteurs préférentiels ciblés, et une réglementation adaptée, permettant cette densification, dans le respect des constructions existantes.

Des secteurs à OAP sont prévus à cet effet :

- Le Pont du Royaume, en entrée de ville depuis Avignon, de part et d'autre de la voie ferrée, intégrant la gare et des délaissés SNCF/RFF. Il s'agit là de répondre à diverses problématiques : permettre le renouvellement urbain d'un secteur assez dégradé, traiter l'entrée de ville en intégrant le sujet des déplacements (voir ci-après), optimiser des délaissés, créer une animation socio-économique autour d'espaces publics repensés et d'une organisation urbaine structurante. Le schéma OAP a vocation à orienter fortement l'organisation de cet espace, afin d'en optimiser les usages.
- Les secteurs Rocaille et avenue Pasteur couvrent des emprises foncières non bâties ou peu densément bâties. Il s'agit là de favoriser une densification, respectueuse de l'existant, bâti et naturel. Les schémas d'OAP ont vocation à définir des emprises d'implantation, en veillant notamment à préserver les vues des constructions existantes, à conserver les masques boisés, et à renforcer les liaisons inter-quartier par la création de voies piétons/cycles.
- Le secteur du Carrefour des Maréchaux, en entrée de ville nord, route de Pujaut : il s'agit là de faire émerger un véritable pôle de vie en renforçant un tissu urbain assez lâche et peu lisible. Ce secteur est destiné à recevoir prioritairement des logements collectifs (y compris des logements sociaux, avec un Emplacement Réservé prévu à cet effet), accompagnés d'un renforcement de la trame commerciale (privilégiant les pieds d'immeubles), et d'un traitement des espaces publics visant à redonner de la place aux piétons, et à réintégrer ce secteur dans le fonctionnement global du nord de la commune, en parallèle au développement du quartier du lycée et de la ZAC de la Combe (cf ci-après).
- Un dernier secteur de densification est prévu, quartier Grès du Padier : il s'agit là de densifier un petit quartier d'entrée de ville, en amont du carrefour des Maréchaux. La zone est occupée par un bâti peu dense, quelques terrains sont disponibles pour accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitation, et des divisions de terrain sont possibles le cas échéant, dans la limite des dispositions du SPANC, ce secteur étant en assainissement autonome. Il s'inscrit en continuité directe de l'enveloppe urbaine, et de la ZAC de la Combe.

- Enfin le PLU révisé maintient la zone A Urbaniser du PLU précédent dans le secteur du ravin des Chèvres (débouché aval) : la définition d'une OAP vise à permettre une urbanisation partielle de ce secteur, qui contribuera à finaliser l'aménagement pour « rattacher » le quartier de Pierrelongue et à traiter un espace « charnière » de no man's land, concerné par un risque de ruissellement. L'OAP définit une petite emprise constructible, à l'abri du risque, prévoit le maintien d'espaces verts et traitement et intégration du risque hydraulique, et le règlement soumet l'aménagement et la constructibilité de ce secteur à une réflexion et opération d'ensemble.

D'autres secteurs à OAP sont définis pour des extensions prévues à travers des zones A Urbaniser : il s'agit d'emprises existant au PLU précédent, qui ont fait l'objet d'engagement d'opérations d'aménagement de type ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) : zone 2AU2 et 2AU3 des Bouscatiers et de la Combe.

Ces deux secteurs s'inscrivent en extension et en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine ;

- la ZAC de la Combe est en cours de réalisation : diverses opérations immobilières de logements collectifs sont construites et/ou en cours de construction à proximité du lycée Jean Vilar, et l'intégration urbaine de ce quartier se dessine désormais. L'emprise globale de la ZAC couvre plus de 12 ha, dont seuls 4 ha sont constructibles : l'emprise résiduelle concerne le vallon des Chèvres, qui constitue un espace vert à préserver. Ce secteur a vocation à recevoir essentiellement de l'habitat collectif ou individuel groupé, accompagné ponctuellement de bureaux et commerces de proximité. Il comporte également une emprise située en bordure de la RD 177, destinée à l'accueil de commerces, activités artisanales et bureaux.
- La ZAC des Bouscatiers s'inscrit également en limite de l'enveloppe urbaine, sur une emprise se développant dans le prolongement des quartiers pavillonnaires existants (Le Fangas, les Charbonnières ..) et s'inscrit dans l'objectif du PADD de renforcer et de développer un pôle de vie au nord de la commune, articulé avec les secteurs du Grès du Padier, de la Combe et du Carrefour des Maréchaux. Ce nouveau quartier sera desservi par une voie principale, mais des liaisons douces sont prévues avec les quartiers voisins afin de favoriser l'intégration. Un pôle d'équipements publics est également prévu, toujours dans l'optique du renforcement du pôle de vie nord de la commune.

Diversifier les formes urbaines

Ainsi que mentionné ci-avant, le commune doit élargir et diversifier son offre en logements, en mixant plus largement l'individuel, l'individuel groupé et le collectif.

Le règlement du PLU autorise ces différents formes urbaines, avec des emprises au sol, des densités, des hauteurs, variées selon les zones et cohérentes avec le cadre paysager de qualité qui caractérise le territoire communal.

En parallèle et au-delà de la diversification des formes urbaines, le règlement, et le PLU dans son ensemble, tend également à favoriser à la mixité des usages, notamment dans les secteurs à OAP : diversité des fonctions (habitat, commerces, activités, équipements ...), diversité sociale (intégration de logements sociaux).

Dans ces secteurs à OAP, les orientations définissent les grandes lignes de la typologie urbaine, en prévoyant des opérations en habitat collectif, individuel et individuel groupé.

Elles peuvent prévoir des dispositions particulières en matière de répartition des hauteurs, afin d'inscrire au mieux les nouvelles constructions dans l'environnement et la topographie.

Elles prévoient également des trames paysagères, à créer et/ou à préserver, afin de conserver à Villeneuve son image et son cadre paysager, ainsi que le traitement des espaces publics (square, cheminements doux ...).

Privilégier les opérations d'ensemble

Afin d'éviter la mise en œuvre d'une urbanisation au coup par coup ou à travers de petites opérations repliées sur elles-mêmes, le PADD traduit la volonté communal de développer des opérations d'ensemble, à des échelles de nature à caractériser favorablement le territoire.

Les projets en extension d'urbanisation au nord de la commune seront réalisés dans le cadre de ZAC (Combe et Bouscatiers), conformément aux orientations du PADD qui préconise de privilégier les opérations d'ensemble.

Si la densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine peut se réaliser progressivement et plus ponctuellement, avec un accompagnement progressif des aménagements et équipements techniques, publics ou collectifs, les opérations d'ampleur devront se réaliser dans un cadre établi, en prenant en compte tous les paramètres : risques naturels (incendie, ruissellement des eaux pluviales), accès, dessertes internes, protection de l'environnement, aménagement des espaces verts, des stationnements, etc.

De même, les secteurs à OAP sont prévus dans un cadre d'aménagement global, conformément aux orientations du PADD, même si la mise en œuvre ne se fera pas nécessairement dans le cadre de procédures réglementaires définies.

■ Traduction de l'axe 2 dans les OAP et les grandes lignes du règlement

L'objectif d'intégration des constructions au sein du tissu urbain existant trouve sa traduction réglementaire dans :

- Un zonage commun avec les secteurs avoisinants : les secteurs stratégiques de développement sont intégrés à l'urbanisation existante. Si les schémas d'OAP qui s'y appliquent définissent leur organisation, les règles de constructibilité sont identiques aux quartiers voisins afin de garantir leur intégration. Il n'y a pas de différence de zonage entre les secteurs à OAP et les quartiers dans lesquels ils s'inscrivent.

Concernant la diversification des formes urbaines :

- Le règlement des zones Urbaines fixe des emprises au sol maximum :
 - de 40% en UA, zone mixte d'accueil du développement résidentiel, admettant de l'habitat collectif,
 - de 30% en zone UB, zone mixte habitat / activités tertiaires concernée par des enjeux environnementaux (topographie, boisements, biodiversité)
 - de 20% en zone UC, à vocation résidentielle d'habitat diffus, assurant la transition entre l'urbain et le naturel.

Ces pourcentages d'emprise au sol peuvent être augmentés de 20% lorsqu'il est prévu du logement social.

- Le règlement fixe des hauteurs qui sont également décroissantes des zones UA vers les zones UC, de 10/12 m au plus haut, à 7 m dans les zones, en passant par une hauteur courante de 9 m.
- Les zones Urbaines à vocation d'activités spécifiques (UE, secteur des Sableyes, et UL, à vocation de loisirs, dans la plaine de l'Abbaye et l'Île des Papes), sont réglementées en fonction des destinations.
- Le règlement des zones A Urbaniser (et notamment les zones 2AU des ZAC), en accompagnement des OAP, prévoit des implantations, des hauteurs (de 7 m pour de l'habitat individuel à 9 ou 12 m pour du collectif), des formes architecturales (individuel, collectif, activités), correspondant aux dispositions propres aux projets d'ensemble ; ces règles ont été définies lors de la mise en place des ZAC, en accord avec la commune, et ont vocation à permettre une bonne intégration dans l'environnement.

Concernant les opérations d'ensemble :

Ainsi que mentionné précédemment, le règlement du PLU a créé des zonages spécifiques pour chaque opération (ZAC des Bouscatiers et de la Combe, respectivement en zones 2AU2 et 2AU3), et des dispositions propres aux projets issus des dossiers de création et réalisation :

- Découpage du zonage en secteurs, au regard des objectifs d'aménagement, avec des destinations identifiées, des hauteurs variées, des exigences de stationnement adaptées aux usages (différenciation habitat / activités, intégration des 2 roues, possibilité de mutualisation), des exigences en matière d'aspect extérieur afin d'assurer une cohérence d'ensemble (modalités de traitement des toitures, de la volumétrie, des linéaires de façades)
- Schéma de fonctionnement, trame viaire, desserte modes doux, espaces publics d'accompagnement.

4.1.2.3 Axe n°3 : Structurer l'espace urbain

Cet axe se décline en 4 orientations :

- Renforcer les pôles de vie
- Améliorer les liaisons inter-quartiers
- S'appuyer sur le réseau de transports en commun
- Gérer autrement les stationnements

■ Justification des orientations du PADD et prise en compte dans le PLU

Renforcer les pôles de vie

Pour contrer le mode de développement urbain qui a prévalu, à travers notamment des opérations de lotissements en impasse, de groupes ponctuels d'immeubles, sans accompagnement économique ou d'équipements publics, la commune a souhaité à travers son PADD, rééquilibrer son territoire en renforçant des pôles mixtes existants : le centre-ville, le pôle commercial de Bellevue, et le secteur du carrefour des Maréchaux, au niveau des Hauts de Villeneuve.

Le centre-ville constitue naturellement un pôle commercial et économique attractif ; il fait l'objet d'un document d'urbanisme particulier, le PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur), qui régit les modes d'occupation du sol et la constructibilité, indépendamment du présent PLU.

Le pôle commercial de Bellevue s'inscrit en limite des communes de Villeneuve et des Angles : le présent PLU a vocation à permettre sa valorisation, notamment à travers le développement de la population à proximité (secteur de densification Pasteur Calmette), mais également par des prescriptions réglementaires.

Enfin, le pôle des Maréchaux, qui constitue un enjeu majeur du présent PLU : au regard du développement de l'urbanisation prévu à proximité immédiate (ZAC des Bouscatiers, ZAC de la Combe), du positionnement en entrée de ville, le PADD a défini ce secteur comme futur pôle de centralité au nord de la commune : il s'agit de passer d'un pôle périphérique dédié à un usage de passage dépendant de l'automobile, à un pôle de vie de quartier. Une OAP est définie en ce sens, dans la droite ligne du PADD.

Améliorer les liaisons inter-quartiers

L'organisation du tissu urbain rend difficile les liaisons entre les quartiers, en raison notamment de la topographie et du mode de développement urbain, souvent par petites opérations en impasse.

Il s'agit à la fois de traiter les liaisons longues entre quartier éloignés, et les liaisons courtes, entre rues adjacentes :

- Améliorer la liaison principale entre le centre ancien et le pôle de vie appelé à se développer au nord de la commune,
- Améliorer les circulations transversales entre quartiers, et avec la commune voisine des Angles,
- Sur des distances plus réduites, favoriser le maillage entre des secteurs actuellement en impasse, notamment par la création de cheminement modes doux (piétons, cycles)

Le PLU prévoit des Emplacements Réservés à cet effet (plan de zonage et tableau descriptif).

S'appuyer sur le réseau de transports en commun

Le réseau de transports en commun est géré par l'Agglomération du Grand Avignon : la réflexion sur le sujet se fait en concertation à cette échelle.

La commune prévoit dans son document d'urbanisme des aménagements de voiries de nature à faciliter la circulation des transports en commun.

Et les secteurs ciblés d'urbanisation définis dans les OAP, portent sur des quartiers desservis ou inscrit dans le schéma de développement de l'agglomération, afin de favoriser l'usage des transports en commun (secteur de la gare, secteurs Pasteur, Maréchaux ...).

Gérer autrement les stationnements

Villeneuve se caractérise par un nombre de parking public assez élevé ; le confort procuré a pour pendant une incitation à l'usage de la voiture. Il s'agit donc de ne pas multiplier ces stationnements publics.

En revanche, un nouvel espace de stationnement est prévu dans le quartier de la gare, afin de favoriser les usages multi-modaux : ce secteur aura à terme vocation à assurer une connexion voiture / bus / train.

Les autres stationnements publics prévus au travers d'Emplacements Réservés sont destinés à accompagner le développement des activités de sport et de loisirs dans la plaine de l'Abbaye, et à répondre aux besoins croissants.

Concernant le stationnement privatif sur les nouvelles opérations, le PLU :

- prévoit des règles de nature à répondre aux besoins propres à chaque type d'opération – logements, activités économiques, équipements publics ... –, afin d'éviter le stationnement sur la voie publique,
- renforce la réglementation pour le stationnement 2 roues (vélos), conformément à l'objectif de développement des modes doux,
- et prévoit dans des cas particuliers, une possibilité de mutualisation (stationnement liés aux opérations mixtes logements / commerces, activités).

Des dispositions sont également prévues pour favoriser la conception de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols, et ainsi réduire les risques au regard du ruissellement d'eaux pluviales.

■ Traduction de l'axe 3 dans les OAP et les grandes lignes du règlement

Renforcer les pôles de vie

La transcription réglementaire de cette orientation du PADD passe par :

- La localisation sur le plan de zonage des secteurs à OAP,
- La présentation de ces OAP dans un document spécifique : ces OAP découlent des orientations du PADD (quartiers stratégiques / pôles de vie) et sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité.
- Les 7 OAP sectorielles font l'objet d'un rappel du contexte et des enjeux, d'une présentation des dispositions propres à chacune : elles définissent des orientations de programme, de densités (nombre de logements / hectare), des types d'occupation (logement, bureaux, commerces ...) et des principes de composition urbaine de nature à contribuer au renforcement des pôles de vie définis dans le PADD.
- En particulier pour les secteurs situés au nord de la commune, où se dessine le nouveau pôle de centralité, complémentaire au centre-ville : le secteur à vocation commerciale du carrefour des Maréchaux, associés aux ZAC des Bouscatiers et de la Combe, à dominante habitat.
- Sur ce secteur, le schéma et les prescriptions de l'OAP visent à restructurer les espaces actuellement consommés par l'automobile, pour rendre les espaces publics plus conviviaux, vise à renforcer la vocation mixte habitat / commerces de proximité.
- Le règlement définit des zones propres aux projets d'aménagement d'envergure, avec des dispositions particulières : zones 2AU2 et 3 pour les ZAC des Bouscatiers et de la Combe, 2 pôles majeurs.
- En revanche, le secteur des Maréchaux s'inscrit dans le zonage UAd du quartier environnant élargi dans lequel il s'insère, caractérisé notamment par une hauteur pouvant aller jusqu'à 10 m, une emprise au sol de 40%, voire 20% supplémentaires en cas de logement social, 30% minimum d'espaces de pleine terre.

Améliorer les liaisons inter-quartiers

Le règlement graphique (plan de zonage) prévoit plus de 30 Emplacements Réservés au profit de la commune, destinés à améliorer la structure viaire de la commune :

- dont 23 destinés à des élargissements de voies : une douzaine sur des axes de transit plus ou moins importants, une dizaine sur des allées de quartiers pavillonnaires, des impasses.

- Egalement, cinq ER pour créations de cheminements piétons / liaisons douces, d'aires de retournement, aménagement de carrefour,(4), d'aménagement ou d'intégration de voies privées destinées à renforcer le maillage viaire.
- Deux créations de voies nouvelles , l'une en bordure de la voie ferrée entre le Bd de l'Abbé Valla et la rue Montolivet (large partie dans le PSMV), et un nouveau barreau entre les avenues pasteur et Calmettes, destiné à fluidifier la circulation à proximité du secteur à OAP Pasteur/Calmette.

Trois ER sont également prévus en ville, au profit du Département, sur des grands axes (Péri/Mistral, Leclerc, Gambetta, correspondant respectivement à la route de Sauveterre, à l'entrée de ville au droit du Pont du Royaume, et à la voie de transit Pujaut / centre Villeneuve).

S'appuyer sur le réseau de transports en commun

Les secteurs ciblés de développement concernent donc des quartiers desservis (ou devant l'être dans le cadre du programme de développement du réseau de TC). Hormis les Emplacements Réservés prévus sur des voies, qui permettront notamment une amélioration de la fluidité des TC, le règlement en prévoit pas de dispositions spécifiques. Est rappelée toutefois dans les Dispositions générales, la possibilité de dérogation aux normes de stationnement en cas de proximité d'un transport en commun en site propre.

Gérer autrement les stationnements

- des Emplacements Réservés sont prévus au plan de zonage pour du stationnement public : D1, D2 et D4 dans la plaine de l'Abbaye, en lien avec les activités de loisirs et sportives, D3 dans le secteur à OAP de la gare,
- l'article 14 des Dispositions générales est dédié au stationnement : il définit les règles générales de calcul du nombre de place, fixe et rappelle des normes de stationnement des véhicules automobiles (notion de prorata et de mutualisation en cas d'opérations mixtes..), traite du stationnement des véhicules électriques, des véhicules des Personnes à Mobilité Réduite, de l'aménagement des stationnements 2 roues,
- l'article « stationnement » de chaque zone définit les règles applicables aux différents types d'occupation : compte tenu de la configuration du territoire villeneuvois (topographie, dominante d'habitat individuel), il s'agit de prévoir un stationnement adapté aux besoins des nouvelles opérations, sur les emprises de ces dernières, afin d'éviter l'occupation du domaine public.
- Dispositions réglementaires de nature à préserver l'environnement : article « Espaces libres et plantations » : Pour les aires de stationnement : Les espaces de stationnement extérieurs doivent être conçus dès que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être aménagées dans le cadre d'un projet paysager, comportant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement. Des dispositions de même nature sont prévues à l'article « Stationnement » en zone d'activités (UE), avec mention de retenue des eaux pluviales à intégrer dans les aires de stationnement, de recherche de solution de type parkings engazonnés, perméables ...

4.1.2.4 Axe n°4 : Intégrer le cadre environnemental et paysager

Cet axe se décline en 4 orientations :

- Protéger les grandes unités paysagères et le patrimoine
- Traiter la problématique des entrées de ville
- Prendre en compte les richesses naturelles du territoire
- Articuler les projets de développement et la prise en compte des risques

■ Justification des orientations du PADD et prise en compte dans le PLU

Protéger les grandes unités paysagères et le patrimoine

Cette orientation vise notamment à protéger les grands espaces naturels et forestiers du Grand Montagné et à préserver une activité agricole pérenne dans la plaine en répondant aux besoins spécifiques des agriculteurs. Concernant la plaine de l'Abbaye, il s'agit également de considérer la déprise agricole, d'éviter le développement de friches et de proposer des usages valorisant la qualité paysagère et permettant son entretien. Il s'agit également de limiter la consommation d'espaces, en maintenant la compacité de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, une OAP spécifique a été établie sur l'ensemble de la Plaine de l'Abbaye, afin concilier les différents vocations agricole, récréative et paysagère qui s'y côtoient. Le règlement prévoit des zonages et des dispositions adaptés à ces usages, en intégrant la problématique très présente du risque inondation.

Les espaces naturels et forestiers contribuent au caractère paysager de la commune, à sa diversité environnementale ; au-delà du territoire, ils participent également à l'image perçue depuis Avignon notamment, et ainsi au patrimoine naturel commun. C'est pourquoi la Commune dans le cadre de la révision, a choisi de maintenir un classement préservant ces zones, tout en permettant leur entretien, notamment au regard de la prévention incendie, en y restreignant notablement la constructibilité, mais en permettant aux constructions existantes d'évoluer de manière raisonnable.

En matière de patrimoine, l'objectif de la commune à travers son PADD vise à protéger et mettre en valeur les éléments architecturaux remarquables, au-delà de ceux faisant l'objet d'un classement ou d'une inscription statutaire et donc d'une protection, au titre des Monuments historiques.

Traiter la problématique des entrées de ville

Le PADD confirme les démarches de requalification des entrées de ville en prévoyant l'aménagement du secteur du Pont du Royaume, en structurant l'espace urbain au niveau du carrefour des Maréchaux, et en prenant en compte l'aménagement de l'entrée Nord depuis Sauveterre dans le cadre des options retenues pour le traitement de la plaine de l'Abbaye .

Les pièces du PLU intègrent ces dispositions dans les secteurs à OAP définis à cet effet :

- OAP du secteur de la gare et du carrefour des Maréchaux, présentées précédemment, pour l'entrée de ville depuis Avignon via le pont du Royaume, et pour l'entrée Nord par la route de Pujaut,
- Le traitement de l'entrée Nord depuis la route de Sauveterre s'inscrit en marge de l'OAP de la plaine de l'Abbaye, et bénéficie de l'Emplacement Réservé destiné à finaliser l'aménagement de la voirie (RD 980)

Prendre en compte les richesses naturelles du territoire

Parallèlement à la protection du paysage, et au regard de la richesses de ses espaces naturels protégés et inventoriés au titre de la biodiversité, la commune a fait le choix, à travers son PADD de préserver la qualité des milieux à l'échelle de tout son territoire, tant dans les milieux non bâtis que dans la zone urbaine, au travers de :

- La préservation des corridors biologiques dans les zones naturelles et agricoles : rives du Rhône et de la Roubine, haies, espaces naturels des coteaux,
- La protection des grandes unités végétales à l'intérieur même du tissu urbain : parcs publics et privés, espaces boisés de la colline des Mourges,
- Le développement de la trame verte avec la réduction des espaces minéralisés à l'intérieur des zones bâties, la protection des éléments et les ensembles végétaux remarquables, la prise en compte de la circulation de la faune
- plus globalement, le développement de la présence du végétal dans la ville pour conforter l'identité de la commune, l'embellir mais aussi participer à un meilleur confort thermique.
- la volonté de limiter strictement le risque de pollution des milieux naturels et en particulier la ressource en eau.

Articuler les projets de développement et la prise en compte des risques

Du fait de sa situation géographique entre Rhône et coteaux boisés, la commune est soumise à divers risques naturels : incendie, inondation (submersion) liée aux crues du Rhône, mais également ruissellement pluvial.

Au-delà de la prise en compte des contraintes prévues par les textes, le PADD traduit dans cette orientation le choix de la commune d'intégrer les risques dans la construction même du projet de territoire. Ce qui conduit à orienter le développement vers des secteurs sécurisés afin de mieux vivre avec le risque et de protéger population et biens matériels.

Parallèlement, le PADD vise à ce que le PLU ne contribue pas à augmenter le risque. Pour cela, il s'agit de :

- mieux gérer le ruissellement pluvial pour ne pas amplifier le risque d'inondation (création de bassin de rétention, limitation de l'imperméabilisation ...)
- proposer une gestion des interfaces entre zones urbaines et naturelles pour réduire les risques d'incendie et faciliter la gestion patrimoniale des boisements (choix des végétaux, renforcement de la trame des voiries permettant l'accès des services de secours et de lutte contre l'incendie...).

■ Traduction de l'axe 4 dans les OAP et les grandes lignes du règlement

Protéger les grandes unités paysagères et le patrimoine

Pour la Plaine de l'Abbaye les dispositions de l'OAP visent à :

- Pour la vocation agricole : à maintenir des espaces ouverts de taille suffisante, préservés de la fréquentation, améliorer l'accessibilité pour les agriculteurs, favoriser un équipement collectif pour les agriculteurs.

- Pour la vocation récréative, permettre l'évolution des activités en place, culturelle, sportives, de loisirs, l'amélioration de leurs accès, le renforcement du maillage d'itinéraires modes doux ;
- Pour la vocation paysagère, maintenir les haies, protéger le canal et sa ripisylve, valoriser la Roubine de la Chartreuse.

La plaine est couverte par une zone APr, le « P » correspond à la protection imposée par le classement du site : les constructions autorisées sont limitées essentiellement aux constructions et extensions des constructions nécessaires à l'activité agricole et au logement de l'exploitant (limité en surface), et aux équipements collectifs (ex. : hangar agricole collectif). Les hauteurs ne doivent pas dépasser 9 m.

La plaine intègre également des zones naturelles NPr (zone de protection du captage d'eau potable alimentant la commune), NLr, zone naturelle à vocation d'activités de loisirs, avec un secteur NLgr destiné à une activité golfique, ainsi qu'une zone ULr, correspondant aux installations, équipements sportifs et de loisirs existants. Le règlement limite la constructibilité aux usages exclusifs et limitatifs associés à ces activités, avec une hauteur de 7 à 9 m selon les secteurs, impose des volumes simples, des coloris de façade plutôt sombres, ... tous éléments visant à préserver la qualité paysagère du site.

Concernant la protection des grandes unités paysagères, le règlement graphique classe en zone Naturelle Nr les grands espaces naturels et forestiers des collines, en NRr, les espaces naturels propres aux berges du Rhône. Le PLU révisé s'inscrit dans la continuité du PLU précédent ; à noter toutefois que le classement en Espace Boisés Classés de l'ensemble des collines a été supprimé dans le cadre de la révision, ce classement ne se justifiant pas sur de tels espaces. La protection réglementaire permet la protection des espaces naturels et forestiers, et la protection contre les risques incendie est facilitée en l'absence d'EBC (pour les ouvertures de pistes DFCI, les coupes ...).

En revanche, les EBC sont justifiés et maintenus sur les espaces boisés inclus dans la zone urbaine.

Protection du patrimoine : le règlement identifie des éléments de patrimoine à protéger, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et les modalités d'intervention sur ces éléments:

- 8 bâtiments ou éléments de bâtiments sont recensés : châteaux, mas, portail, façades, ..
- Et au titre du patrimoine végétal : deux jardins remarquables sont identifiés en zone urbaine (hachures vertes et classement Nr), et les alignements d'arbres et haies de la plaine de l'Abbaye sont repérés, identifiés et protégés.

Traiter la problématique des entrées de ville

- Entrée par la route de Sauveterre : le PLU révisé prévoit un ER au profit du Département destiné à l'élargissement des avenues Gabriel Péri et Frédéric Mistral
- OAP secteur de la gare : l'urbanisation actuelle de ce quartier est disparate et dégradée : les dispositions de l'OAP, traduisant l'orientation du PADD
- OAP Carrefour des Maréchaux : les dispositions opposables de l'OAP prévoient le maintien des voiries principales garantes de la bonne desserte du quartier, la réorganisation et le paysagement de l'espace de stationnement, le traitement de l'accessibilité aux équipements commerciaux et aux futurs logements, la création d'espaces publics piétons, et une composition bâtie assurant une bonne intégration dans le quartier.

Prendre en compte les richesses naturelles du territoire

- Classement en zone naturelle N des espaces naturels et boisés de la commune,
- Classement en zone naturelle N, complété le cas échéant par une mention spécifique, sur des espaces naturels boisés à préserver au sein du tissu urbain : Espaces Boisés Classés sur des ensemble à conserver, ou identification de « jardins remarquables » au titre de l'article L.151-23 du CU (jardin du château, jardin à la française privé),
- Préservation de la circulation de la petite faune : Article « Aspect extérieur » des différentes zones : Les clôtures doivent obligatoirement comporter des ouvertures de dimension 15cmx15cm tous les 10 m situées au niveau du sol,
- Imposition d'un pourcentage d'espaces en pleine terre sur les unités foncières : de 30% en zone UA à 40% en zone UC ; imposition du maintien / remplacement des arbres existants dans la zone UE à vocation économique, plus plantation d'un arbre par tranche de 300 m² d'unité foncière, et plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement, et imposition de haie / plantation d'alignement le long de la RD6580,
- Classement en NPr pour préserver la zone de captage du Fort St André : les seules occupations autorisées sont celles destinées aux équipements collectifs ou aux services publics. L'Emplacement Réservé qui figurait au PLU précédent a été supprimé car le terrain a été acquis par le gestionnaire du captage.

Articuler les projets de développement et la prise en compte des risques

- report des zones de risques inondation et incendie sur le plan de zonage ;
- classement de la zone rouge du risque incendie en zone naturelle Nr ;
- les secteurs de développement en extension de l'urbanisation sont classés en zone bleue B1 constructible de la zone de risque incendie,
- cartographie des autres risques, mouvement de terrain, risque retrait et gonflement des argiles, risque technologique.
- insertion des grandes lignes de la réglementation liée aux aléas inondation, incendie, risque technologique dans les Dispositions Générales du règlement, renvoi aux documents approuvés annexés au PLU (PPRi, PSS et PPRT),
- renvoi aux Dispositions Générales dans le règlement de chaque zone concernée en fonction du ou des risques existants ;
- insertion de la réglementation liée aux autres risques, technologiques ou naturels dans les dispositions générales du règlement, avec renvoi aux annexes du PLU.
- Indication de l'existence d'un risque par ajout de l'indice « r » aux dénominations des zones concernées.

4.1.3. La compatibilité des Axes et orientations du PADD (et des différentes pièces du PLU) avec le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon

L'appréciation de la compatibilité du PLU avec le SCoT du Bassin d'Avignon, est traitée ci-après à travers la grille d'aide à l'analyse de la compatibilité construite par le Syndicat Mixte pour le SCoT approuvé en 2011.

Les principaux items connus de la révision du SCoT sont intégrés dans la grille (*en italique*), aux rubriques les plus approchantes, avec justification correspondante le cas échéant : définir la Trame verte et Bleue, élaborer le volet « urbanisme commercial », renforcement volet « Articuler urbanisme/déplacement », analyser la consommation foncière et afficher des objectifs de limitation de consommation d'espace, définir des objectifs de Logements Locatifs sociaux cohérents avec la loi de janvier 2013. A priori, la révision du SCoT a notamment pour objet d'approfondir ces items.

Orientations	Traduction dans le Rapport de Présentation	Dans le PADD	Dans le Règlement /Zonage	Dans les OAP
AMBITION DEMOGRAPHIQUE – HABITAT – FORMES URBAINES				
Accueillir 31000 nouveaux habitants en respectant les grands équilibres géographiques définis				
Respecter la classification des communes définies dans le SCoT	VLA classée en « cœur urbain » Analyse de l'évolution démographique, projections et adaptation pour retenir un taux préférentiel en adéquation avec les ambitions du « cœur urbain ». (Diagnostic)	Taux de croissance démographique retenu : 0,8% / an, prenant en compte volonté développement urbain aggro, croisé avec les projections Insee en période longue, soit 0,2% en deça du taux retenu pour l'agglo	-	-
Construire une attractivité résidentielle, adaptée et diversifiée				
Quantifier les besoins en logements	Analyse du parc de logements et projection pour établir le besoin, en fonction de l'évolution démographique, du desserrement, (2,03 pers/logt retenu), de la vétusté et du renouvellement du	Le PADD mentionne l'évolution démographique et l'estimation globale des besoins, qui sont détaillés dans le Diagnostic.	-	-

Orientations	Traduction dans le Rapport de Présentation	Dans le PADD	Dans le Règlement /Zonage	Dans les OAP
	parc (taux Scot 0,06%/an retenu), et de la vacance (volonté de réduire de 9 à 6,3% du parc.			
Offrir plus de logements locatifs sociaux et rééquilibrer l'offre sur l'ensemble du territoire	Taux de 30% de logements sociaux à produire sur le besoin total. Diagnostic : rappel de l'offre actuelle. Projection du nombre de LLS à échéance 2030 par application du taux de 30% à la production totale de logements.		Emplacements Réservés pour Logement Sociaux Secteur de mixité sociale sur les zones Urbaines et A Urbaniser. 30% de logements sociaux pour toute opération > 400 m² et 6 logements.	
<i>Définir des objectifs de LLS cohérents avec la loi de 01/2013</i>	Les objectifs de développement des LLS sont cohérents avec la loi, mais il est avéré que la commune en pourra pas rattraper sont retard ni combler son déficit.		Taux de 30%	
Se donner les moyens d'une extension mesurée de l'urbanisation				
Réinvestir les espaces urbains existants	Préservation des limites de l'enveloppe urbaine, définition des secteurs cibles de développement intra-urbain. Chap. 1.3.2.4 du Diagnostic : estimation du potentiel de densification de l'espace urbain : terrains non bâtis et terrains partiellement bâtis (CES<10%) Chap. 1.2.5 : prise en compte du parc de logements vacants et de son évolution dans les projections globales.	Limitation des extensions : réduction des zones AU. Prévision moyenne 86 logts / an jusqu'à 2030 pour répondre aux besoins du développement démographique	Pourcentage d'emprise au sol de nature à augmenter l'occupation du sol (jusqu'à 50%)	OAP Rocailles, Pasteur : densification des « dents creuses »

Orientations	Traduction dans le Rapport de Présentation	Dans le PADD	Dans le Règlement /Zonage	Dans les OAP
Respecter les secteurs privilégiés d'urbanisation dessinés sur le pan DOG	Chapitre 1.1.5. Conservation de l'enveloppe urbaine Développement au nord sur des secteurs ciblés (Bouscatier, Combe, Ravin des Chèvres) + secteur économique		Les zones d'extension d'urbanisation s'inscrivent sur les pôles identifiés au SCoT	Les OAP correspondent aux secteurs cibles du DOG
Stopper l'urbanisation linéaire	Sans objet à VLA			
Respecter les objectifs de densités		Axe 1 orientation « répondre aux besoins en logements de tous les habitants » : diversification des typologies Axe 2 : orientation « diversifier les formes urbaines »	Emprise de 25 à 50% des unités foncières de nature à favoriser la densification. A noter cependant : limitation des emprises maximales au regard de l'imperméabilisation et du fort risque de ruissellement sur la commune : nécessité de prévoir des espaces de pleine terre pour limiter le risque inondation	
Analyser la consommation foncière et afficher des objectifs de limitation de la consommation d'espace	Chap. 1.3.2.4 Les potentialités foncières de VLA : définition d'un potentiel de logements en densification et en extension		Zones AU pour les extensions Redéfinition du zonage urbain pour adapter la densification à la réalité du terrain	

Orientations	Traduction dans le Rapport de Présentation	Dans le PADD	Dans le Règlement /Zonage	Dans les OAP
ECONOMIE				
Hiérarchisation, localisation et quantification du foncier économique				
Respecter la hiérarchie du foncier économique et respecter l'enveloppe foncière inscrite au SCOT	Diagnostic chap. 1.2.3 activité économique : analyse du tissu, population active, activités	Axe 3 : orientation « renforcer les pôles de vie » = commerces, services et activités de proximité en milieu urbain Un secteur économique extérieur au tissu urbain : les Sableyes, pôle identifié par le SCoT	Mixité du tissu urbain prévues aux articles 2 : habitat + commerces et activités jusqu'à 200 m²	OAP Carrefour des Maréchaux : requalification du pôle de vie. OAP Bouscatiers, Combe, ravin des Chèvres, Grès du Padier : dominante habitat, avec activités économiques d'accompagnement
Orientations particulières relatives à l'équipement commercial				
Les zones commerciales			Zone UE, secteur des Sableyes : pas de vocation commerciale conformément au SCoT, activités industrielles et artisanales : la zone intègre les activités existantes et les terrains disponibles pour un développement	
Le commerce de centre ville	A noter : PSMV couvre le centre ville historique et son tissu commercial : hors PLU	Axe 3 : orientation « renforcer les pôles de vie » = commerces, services et activités de proximité en milieu urbain	Le règlement favorise la mixité dans les zones urbaines	Renforcement des pôles commerciaux Carrefour des Maréchaux et zone entrée de ville Pont du Royaume
<i>Elaborer le volet urbanisme commercial</i>	Sans objet à VLA			

Orientations	Traduction dans le Rapport de Présentation	Dans le PADD	Dans le Règlement /Zonage	Dans les OAP
Orientations particulières relatives à la logistique				
Préserver les capacités de développement des sites de Courtine et du Pontet	Sans objet à VLA			
Préserver potentiel embranchement ferroviaire ZA	Sans objet à VLA			
Respecter les orientations concernant les équipements touristiques	Diagnostic chap. 1.2.3 : activité touristique VLA et patrimoine	Axe 1 : orientation « soutenir le développement de l'activité économique »	Equipements touristiques et de loisirs dans la plaine de l'Abbaye (zones ULr, NLgr) et sur l'Ile des Papes (ULr) Identification et protection du patrimoine Accessibilité : proximité TC et stationnements existants et prévus (Emplacements Réservés)	OAP Plaine de l'Abbaye : activités de loisirs : la plaine participe au « poumon vert » de l'agglo d'Avignon.
MOBILITE ET DEPLACEMENT				
Organiser une mobilité durable				
Hierarchiser la voirie et civiliser l'espace public	EIE : chap 2.6 Les déplacements : recensement des trafics, de l'accidentologie, réseau routier	Axe 3 orientations « améliorer les liaisons inter-quartiers » - « gérer autrement les stationnements »	33 Emplacements Réservés prévus pour élargissements de voiries, création voies modes doux + ER spécifiques pour requalification des routes départementales en traversée de ville. Règlement : impose largeur de voie minimum de 5 m	

Orientations	Traduction dans le Rapport de Présentation	Dans le PADD	Dans le Règlement /Zonage	Dans les OAP
			pour toute opération > 4 logements. Et pour toute opération d'emprise > 5000 m ² , obligation de créer un maillage si présence de deux voies en limite.	
Développer l'étoile ferroviaire	Rappel du projet de réouverture de la halte ferroviaire de VLA	Axe 3 orientation « s'appuyer sur le réseau de transports en commun » : projet réouverture halte ferroviaire (compétence supra-communale)		OAP Entrée de ville Pont du Royaume : autour de la gare : développement urbain, réaménagement halte et stationnement
Prendre en compte les réseaux de cars interurbains	EIE : chap 2.6 Les déplacements : Recensement des réseaux de TC Compétence supra-communale			
Développer le réseau de transports collectifs urbain	EIE : chap 2.6 Les déplacements : Recensement des réseaux de TC Compétence supra-communale			
Développer les modes doux	EIE : chap 2.6 Les déplacements : 2.6.2 : plan de déplacement des modes doux : tracés itinéraires nationaux (plaine), prise en compte et développement progressif en intra-urbain	Axe 3 orientation « améliorer les liaisons inter-quartiers »	Emplacements réservés pour élargissement de voies pour intégrer les modes doux + création d'axes modes doux spécifiques	OAP thématique Modes doux Les OAP sectorielles intègrent les liaisons modes doux
Limiter le stationnement à proximité des transports en commun	EIE chap. 7 Le stationnement : état du stationnement public et du privé.	Axe 3 orientation « Gérer autrement les stationnements » : mutualiser pour limiter consommation d'espace et imperméabilisation	Règles pour adapter le stationnement aux besoins des logements, et des activités, favoriser la mutualisation, obligation stationnement vélos	

Orientations	Traduction dans le Rapport de Présentation	Dans le PADD	Dans le Règlement /Zonage	Dans les OAP
Développer une intermodalité efficace entre les différents modes de transport			ER stationnement gare	OAP Entrée de ville Pont du Royaume gare : espace de stationnement prévu en intermodal
Renforcer le lien entre urbanisme et déplacement				
Renforcer la densité et la mixité du tissu urbain dans les périmètres de projet		Les pôles de développement urbain cibles de la commune sont sur des axes desservis pour la plupart par les TC (Pont du Royaume, carrefour des Maréchaux et quartiers Bouscatier / Combe autour RD)		
Desservir les grands pôles d'emplois actuels et en devenir		Axe 3, orientation « s'appuyer sur le réseau de transports en commun » : projet réouverture halte ferroviaire	ER stationnement gare	OAP Entrée de ville Pont du Royaume gare : espace de stationnement prévu en intermodal
<i>Renforcer le volet Articulier urbanisme / déplacement</i>				OAP Entrée de ville Pont du Royaume gare : espace de stationnement prévu en intermodal
ENVIRONNEMENT, AGRICULTURE ET GRAND PAYSAGE				
Protéger les espaces agricoles				
Protéger les espaces agricoles	EIE chap. 2.8 : étude AURAV occupation des sols, chap 2.8.1.3 : des espaces naturels et agricoles qui conservent leur intégrité	Axe 1, orientations « Soutenir le développement de l'activité économique », « Protéger les grandes unités paysagères et le patrimoine »	Zone Ar et zone APr dans la plaine de l'Abbaye. Limitation du mitage par limitation, de la constructibilité	OAP Plaine de l'Abbaye, préservation de la double fonction agricole et loisirs

Orientations	Traduction dans le Rapport de Présentation	Dans le PADD	Dans le Règlement /Zonage	Dans les OAP
Préserver les sièges d'exploitation	Recensement dans le Diagnostic chap.1.2.3 « L'agriculture ; un secteur fragile). Affirmation de la préservation de l'agriculture comme activité économique caractéristique de la commune. Définition de règles	Axe 1, orientation Soutenir le développement de l'activité économique	Zones Ar et APr favorisent le maintien de l'agriculture et des exploitations, même si les règles dans la Plaine peuvent être restrictives en raison de la contrainte inondation et du classement du Site.	OAP Plaine de l'Abbaye, préservation de la double fonction agricole et loisirs
Protéger les espaces naturels				
Protéger les espaces naturels remarquables	EIE chap. 2.2 Le paysage : les entités paysagères : identification	Axe 1, orientation 1 « conserver le cadre paysager » Axe 4 Orientations « Intégrer les grandes unités paysagères et le patrimoine » Et « Prendre en compte les richesses naturelles du territoire	Intégration du S.U.P liées aux zones à statuts. Classement zone N sur collines, plateau, mais aussi dans la ville. Protection art. L.151-19 et 151-23	Préservation des zones vertes existantes, et intégration dans les projets
Protéger la nature quotidienne	EIE : chap. 2.96 Diagnostic écologique Identification patrimoine à protéger	Axe 1, orientation 1 « conserver le cadre paysager » - Axe 4 : orientation « prendre en compte les richesses naturelles du territoire »	Zonage Nr, NPr, NRr, pour préservation des zones naturelles, NL pour zones naturelles à vocation de loisirs. Parcs urbains protégés, EBC et zones Nr en ville, art. L.151-19 et 151-23. Règle pour surface minimum de pleine terre, plantations imposées, maintien circulation petite faune par les clôtures	

Orientations	Traduction dans le Rapport de Présentation	Dans le PADD	Dans le Règlement /Zonage	Dans les OAP
Protéger la charpente paysagère				
Protéger les reliefs	EIE ; chap. 2.3 Richesses patrimoniales : zones de protection, vue du rocher des Doms, Chap. 2.2.2 : les unités paysagères : massif boisé du Grand Montagné	Axe 1, orientation 1 « conserver le cadre paysager »	Collines et plateau classés en zone N Zonage spécifique : ex. : UBa : hauteurs limitées sur les zones de crêtes, EBC	
Protéger les coupures paysagères, notamment le long des axes de découverte et les espaces de respiration	EIE : Chap. 2.2.2 : les unités paysagères	Axe 1, orientation 1 « conserver le cadre paysager »	Classement zone N des collines et plateau, Pourcentage d'espaces verts obligatoires, de plantations, dans toutes les zones Plaine de l'Abbaye : espace de respiration et de loisirs : classement en zone Agricole et ponctuellement NL, double activité agricole et loisirs	Ex. : OAP « dents creuses Pasteur Calmette Rocailles » : préservation des zones vertes, Plaine de l'Abbaye, préservation des haies et alignement d'arbres, préservation Vallon des Chèvres dans la ZAC de la Combe et OAP ravin des Chèvres ...
Protéger la trame Verte et Bleue				
<i>Définir la Trame Verte et Bleue</i>				
Protéger la TVB			Classement en zones N et A des éléments de TVB Intégration de zones verte en milieu intra-urbain (zones N, EBC, espaces protégés L.151-19)	
Reconstituer la TVB				Les OAP prévoient des zones vertes d'accompagnement pour assurer les continuités écologiques

Orientations	Traduction dans le Rapport de Présentation	Dans le PADD	Dans le Règlement /Zonage	Dans les OAP
Intégrer les risques				
Intégrer le risque inondation	EIE : chap. 2.4 : Risques et nuisances. 2.4.1.1 : risque inondation. Prise en compte PSS Rhône, risques rupture barrage, ruissellement, Atlas Zones Inondables, Doctrine Rhône, Directive Inondation (Territoire à Risque Important d'Inondation TRI).	Axe 4 orientation « Articuler les projets de développement et la prise en compte des risques »	Le zonage intègre le risque : indice « r » pour les zones concernées. Renvoi systématique au PSS et autres doctrines	OAP Ravin des Chèvres : intégration de la gestion du risque hydraulique dans le schéma de l'OAP
Intégrer le risque incendie	EIE : chap. 2.4 : Risques et nuisances. 2.4.1.2 Risque incendie. PPRiF	Axe 4 orientation « Articuler les projets de développement et la prise en compte des risques »	Le zonage intègre le risque : indice « r » pour les zones concernées. Renvoi systématique au PPRiF Ajout d'un alinéa Défense Incendie à l'article « Desserte par les réseaux »	
Prendre en compte la ressource en eau				
Protéger les captages AEP	EIE : chap. 2.5 Les réseaux, 2.5.3 Eau potable, ressource en eau : présentation du captage de Labadier et de ses protections. Id pour captage Ile de la Motte		Classement des périmètres de protection des captages en zones N et A Le captage de Labadier alimentant VLA est classé en NPr spécifique.	
Prioriser l'urbanisation dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif	EIE : chap. 2.5 Les réseaux, 2.5.3 Eau potable, plan des réseaux intégré au chapitre	Les zones d'extension sont soit déjà raccordées, soit le seront dans le cadre d'opérations d'ensemble	Les quelques zones non raccordées au réseau EU (en intra-urbain ou en extension) sont identifiées au zonage : indice « s ». L'assainissement individuel est autorisé après mise au point avec le SPANC	

Orientations	Traduction dans le Rapport de Présentation	Dans le PADD	Dans le Règlement /Zonage	Dans les OAP
Préserver les berges des différents cours d'eau de l'urbanisation	EIE : chap. 2.1 Le milieu physique 2.1.4 Hydrographie. Chap. 2.4 Risques et nuisances : risque « érosion des berges »		Berges du Rhône : zonage NRr spécifique Marge de recul de 10 m du haut des barges (art. 11.1.4 Dispositions générales)	
QUALITE URBAINE				
Identifier les secteurs stratégiques			ZAC : Surface de plancher déterminée. Autres secteurs stratégiques : CES de 25 à 50%. Mixité urbaine dans toutes les zones urbaines et à urbaniser. Formes urbaines variées possibles, collectifs, individuels, individuel groupé Performance énergétique recherchée : nouvel article à cet effet.	Entrée de Ville secteur Gare Secteurs des ZAC Bouscatiers et Combe
Préserver le petit patrimoine	Centre Ville et son petit patrimoine protégés dans le cadre du PSVM (hors PLU)			
Préserver ou recomposer les fronts urbains de qualité	Front urbain du centre ancien, front urbain autour de la colline du Fort / Plaine de l'Abbaye : dans le cadre du PSMV. Le PLU classe en N et A la plaine de l'Abbaye contigue.	Enveloppe urbaine définie et limitée. Front urbain / Plaine de l'Abbaye		
Mettre en valeur ou requalifier les entrées de ville et les linéaires d'axes routiers				OAP sur quartier carrefour des Maréchaux, entrée de ville nord (route de Pujaut) OAP quartier Pont du

Orientations	Traduction dans le Rapport de Présentation	Dans le PADD	Dans le Règlement /Zonage	Dans les OAP
				Royaume Gare : entrée de ville depuis Avignon
Réaliser des OAP sur les extensions pour garantir leur qualité				OAP sur les 4 secteurs urbains en extension (zones 2AU) : ZAC des Bouscatiers, ZAC de la Combe, Ravin de la Combe, Grès du Padier OAP en zone U sur le quartier de la Gare
CONSOMMATION ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES				
Garantir un urbanisme économe en besoins énergétiques			Le règlement favorise l'amélioration énergétique : nouvel article « performance énergétique »	
Développer les énergies renouvelables mais en encadrant leur implantation				
L'éolien (mât > 50m)	Sans objet pour VLA			
Panneaux photovoltaïques	Pas de projet de ferme photovoltaïque		Art. « performance énergétique » et « Aspect extérieur » : panneaux autorisés en toiture, en bonne intégration sur le bâti, hors sites sensibles identifiés (ou sous réserve de ne pas être visibles de l'espace public)	

4.2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le PLU de Villeneuve comporte 9 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces OAP couvrent les zones A Urbaniser de la commune, mais s'inscrivent également pour certaines d'entre elles, dans des zones urbaines, voire en zones Agricole et naturelle.

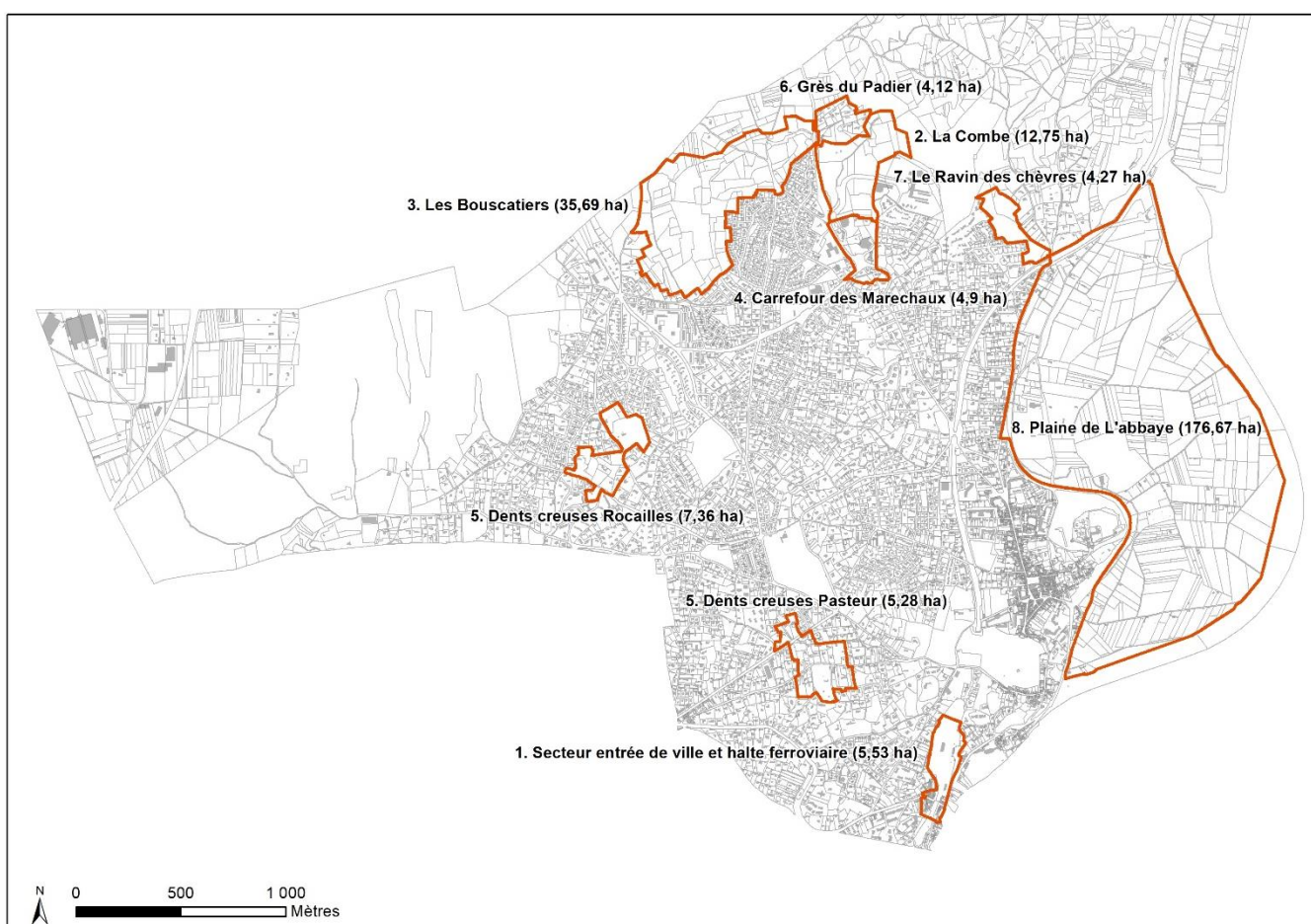


Figure 2 : Localisation des secteurs à OAP

4.2.1. Justification des OAP : les enjeux

OAP	Zonage PLU	Justification de l'OAP / Enjeux
OAP sectorielles		
Gare entrée ville	UAa	Secteur d'entrée de ville au tissu dégradé. Opportunité d'optimiser les emprises non bâties autour de la gare, favoriser le renouvellement urbain, dégager des emprises pour produire du logement, en particulier du social, traiter l'entrée de ville au regard des déplacements et en favorisant la mixité du tissu urbain.
ZAC Combe	2AU3 Indices a, b, c et r	Un des secteurs stratégiques du développement de la commune, à proximité du lycée Vilar et sur l'entrée de ville nord. Topographie accidentée, environnement naturel prégnant. Il s'agit de marquer l'entrée de ville, en lien avec les autres projets de développement des Bouscatiers et du Carrefour des Maréchaux, de raccrocher le lycée aux quartiers résidentiels du nord de la commune, de produire des logements aux typologies multiple, intégrant du social, diversifier les fonctions au nord du territoire, en renforçant la mixité à travers un nouveau petit pôle d'activités. Ce secteur, déjà prévu en urbanisation au PLU précédent, est déjà largement bâti.
ZAC Bouscatiers	2AU2 Indices a, b, e et r	Autre secteur de développement stratégique de la commune, sur un espace actuellement naturel, précédemment classé en 2AU au PLU 2008, devant être urbanisé dans le cadre d'une ZAC, comme pour le secteur de la Combe. Ce secteur dispose d'une emprise foncière de nature à participer pleinement à la réponse aux besoins de logements, en veillant à la diversité des typologies bâties et à la mixité sociale. Il s'agit là de traiter soigneusement, à travers une opération d'ensemble, la transition entre la ville et les espaces naturels, en prévoyant des liaisons douces avec les quartiers existants environnants, en marquant l'entrée nord de la commune, en lien avec les autres secteurs de développement de la Combe et du carrefour des Maréchaux, en respectant le cadre naturel, en prenant en compte le risque incendie et la contrainte hydraulique à l'échelle globale.

OAP	Zonage PLU	Justification de l'OAP / Enjeux
Carrefour des Maréchaux	UAd - UAar	Situé en entrée nord de la commune, ce secteur s'articule autour d'un carrefour giratoire, dessert un espace commercial, et présente un tissu lâche et pensé pour l'automobile, où le piéton a du mal à trouver ses marques. Avec le développement résidentiel en cours dans le secteur de la Combe, la présence du lycée, les besoins et la fréquentation de ce secteur ont évolué, et il s'agit d'y remettre de l'urbanité, de resserrer le tissu, de densifier, de renforcer les éléments de mixité résidentielle, commerciale, de services, pour en faire un véritable point fort participant à la nouvelle polarité Nord du territoire.
Pasteur	UAa – UBb - UBs	Secteur de ville, présentant des « dents creuses », situé à proximité du pôle de vie de Bellevue et l'axe structurant de l'avenue Pasteur, bénéficiant d'un cadre propice à un renforcement de la constructibilité, conjugué à une amélioration du fonctionnement du quartier en termes de desserte piétons et cyclistes.
Rocailles	UAb - Nr	Secteur de ville, présentant des « dents creuses », éloigné des pôles de vie, mais présentant des disponibilités foncières à exploiter dans le cadre d'une densification raisonnable et d'une préservation d'un environnement naturel qualitatif.
Grès du Padier	2AU1ar	Secteur d'urbanisation diffuse, non raccordé à l'assainissement collectif, mais disposant d'un environnement agréable et de capacités foncières résiduelles de nature à renforcer et valoriser l'entrée nord de la ville, route de Pujaut, en accompagnement des projets des Bouscatiers, carrefour des Maréchaux et Combe.
Ravin des Chèvres	2AU1br	Secteur encore à l'état naturel, déjà inscrit en zone 2AU au PLU 2008, que le projet de révision souhaite confirmer, à travers un projet d'aménagement
Plaine de l'Abbaye	APr – Ar – NRr – Ulr – NPr – NLR - NLgr	Vaste espace de 220 ha, à caractère agricole et paysager fort, présentant un intérêt écologique, qu'il est nécessaire de préserver. Exploitation agricole et activités sportives et de loisirs s'y côtoient, l'équilibre entre ces occupations est à maintenir, tout en améliorant et en requalifiant certains espaces.
OAP thématique		
Renforcement modes doux	Sans objet	Les caractéristiques de la trame viaire de Villeneuve ne facilitent pas en l'état les circulations en modes doux (piétons, cycles ...). L'objectif est de valoriser les tracés cyclables existants dans la plaine, et de les intégrer à un réseau intra-urbain à développer, par requalification des voies, par ouverture d'impasses, par création de cheminements de liaisons entre quartiers lors de nouvelles opérations d'aménagement.

4.2.2. Explication des principaux choix par OAP

OAP : Gare – entrée de ville	
Principaux Choix	Explications des choix
Vocation principale d’habitat – mixité sociale	Renforcer l’offre en logements et en particuliers sociaux, en profitant de la proximité des transports en commun (gare)
Diversité de fonction : commerces, hébergement hôtelier, bureaux	Création d’un tissu mixte, renforcement de la vie de quartier en entrée de ville et à proximité de la gare
Aménagements d’espaces publics	Requalification des voies existantes pour améliorer la circulation et prévoir des voies modes doux. Traiter le stationnement autour de la gare pour accompagner la relance de la halte ferroviaire, et créer un petit pôle multi-modal.
Définition de principes de composition urbaine (alignements, front bâti..)	Améliorer l’image d’entrée de ville, structurer ce quartier ayant vocation à devenir un nouveau pôle dans la ville

OAP : ZAC de la Combe	
Principaux Choix	Explications des choix
Localisation secteur nord commune	Zone stratégique définie par la commune : espace disponible pour extension urbaine, accessibilité sur RD, création d’un lien urbain pour intégration du lycée et de ses abords dans la zone urbaine existante. Constituera le « pendant » de l’opération des Bouscatiers, de l’autre côté de la RD.
Vocation principale d’habitat – Mixité sociale	Renforcer l’offre en logements et en particuliers sociaux,
Vocation d’activités économiques	Profiter de l’accès routier (bordure RD), permettre une diversification des fonctions économiques en secteur Nord de la commune.
Diversité des formes urbaines	Mixer de l’habitat collectif et de l’individuel (pavillonnaire et/ou groupé) pour répondre en volume à la demande en logements, et en aspect qualitatif, pour traiter la transition avec l’existant.

OAP : ZAC des Bouscatiers	
Principaux Choix	Explications des choix
Localisation secteur nord commune	Zone stratégique définie par la commune : espace disponible pour extension urbaine, accessibilité sur RD en entrée de ville, topographie étagée permettant un aménagement qualitatif et paysager intéressant. Constituera le « pendant » de l'opération de la Combe, de l'autre côté de la RD.
Vocation principale d'habitat – Mixité sociale	Renforcer l'offre en logements, et en particuliers sociaux,
Desserte viaire principale raccordée sur nouveau carrefour en entrée de ville, irriguant la zone, raccordements sur l'existant de préférence en modes doux.	Choix fonctionnel (facilité d'accès, dimensionnement adapté) et déterminé par les caractéristiques de la trame urbaine existante en périphérie sud de la nouvelle opération : les quartiers résidentiels de constructions individuelles existants disposent d'un réseau de voie peu adapté à une surcharge de trafic. Choix préférentiel d'un raccordement par les modes doux, sur les voies existantes, et sur les impasses.
Composition urbaine : diversité des formes urbaines, intégration au milieu naturel et au tissu existants	Mixer de l'habitat collectif et de l'individuel (pavillonnaire et/ou groupé) pour répondre en volume à la demande en logements, et en aspect qualitatif, pour traiter la transition avec l'existant. Nécessité d'intégrer les risques incendie et ruissellement : définition d'une interface naturelle de 50 m en périphérie, Préservation des abords des constructions existantes : définition d'un périmètre tampon non bâti avec les quartiers limitrophes,

OAP : Carrefour des Maréchaux	
Principaux Choix	Explications des choix
Nouvelle composition urbaine autour du carrefour	Constat d'un fonctionnement « tout automobile » lié un environnement urbain de tissu lâche : choix de restructurer les espaces dédiés à la voiture et de renforcer l'offre en logements, services et activités de proximité
Intégrer le carrefour des Maréchaux dans l'environnement élargi des nouveaux secteurs de développement stratégique de la Combe, des Bouscatiers et du lycée, pour faire émerger un nouveau pôle de vie au nord de la commune	<p>Planter de nouveaux logements pour renforcer l'offre</p> <p>Les associer avec des commerces et services en rdch des immeubles, pour favoriser la mixité fonctionnelle.</p> <p>Requalifier les espaces publics pour mieux intégrer piétons et modes doux, requalifier les aires de stationnement de la moyenne surface commerciale,</p>

OAP : Pasteur-Calmette et Rocailles	
Principaux Choix	Explications des choix
Contribuer au comblement de « dents creuses » en vue de la densification du tissu urbain, en préservant les existants et élargir l'offre en logements, services et activités d'accompagnement, en dehors de grandes opérations d'aménagement	<p>Sélection de deux secteurs offrant des potentiels pour intégrer de petites opérations : Pasteur/Calmette à proximité du pôle commercial de Bellevue situé à cheval sur Villeneuve et Les Angles, et secteur sur chemin des Rocailles, dans un tissu plus résidentiel.</p> <p>Choix d'identifier les vues à préserver ainsi que la végétation existante, pour limiter impact sur le paysage.</p> <p>Choix d'une réelle densification par définition d'une densité de logement / hectare</p>
Créer des circulations entre îlots urbains refermés pour remailler	<p>Liaison modes doux pour désenclaver les fonds d'impasses, et pour relier des voiries</p> <p>Réaliser des accès directs aux nouvelles constructions depuis les espaces publics.</p> <p>Améliorer le maillage viaire par création de voies nouvelles</p>
Composition urbaine visant à respecter l'existant	<p>Choix d'identifier les vues à préserver ainsi que la végétation existante (masques boisés), pour limiter impact sur le paysage.</p> <p>Définition de trames vertes et d'alignement à respecter</p>

OAP : Grès du Padier	
Principaux Choix	Explications des choix
Finaliser l'aménagement de la première zone bâtie en entrée Nord de la commune, route de Pujaut	Permettre la constructibilité par une densification raisonnable (dominante habitat), en favorisant l'amélioration de la trame de desserte interne. Pas de création de nouvel accès sur la RD.
Préserver la trame paysagère, qui participe à l'intégration de ce secteur dans l'environnement et le préserve depuis les points de vues environnants	Respect des trames et masques boisés existants, limitation des hauteurs à 7 m

OAP : Ravin des Chèvres	
Principaux Choix	Explications des choix
Intégration du vallon dans une continuité urbaine de transition, en offrant un potentiel de diversification des logements dans ce secteur de la commune	Prévoir une urbanisation limitée, tenant compte du risque de ruissellement et d'inondation, avec un épannelage visant à assurer la transition entre les espaces bâtis et naturels Densifier et diversifier l'offre (avec obligation de logements sociaux en cas de collectifs > 6 logements et 400 m²), avec possibilité de petit collectif intégré dans le contexte topographique
Valorisation d'un espace « délaissé	Traiter l'aménagement du vallon en matière d'hydraulique et d'espaces verts
Sécurisation au regard du risque de ruissellement	Secteur à aménager dans le cadre d'une opération d'ensemble, visant à autoriser la constructibilité sous réserve de traiter le problème hydraulique et de valoriser les espaces verts

OAP : Plaine de l'Abbaye	
Principaux Choix	Explications des choix
Affirmer le caractère agricole et inconstructible de la plaine	Interdire les constructions autres que celles destinées à l'activité agricole, qui ne peuvent être autorisées que sous certaines réserves (au regard du risque inondation, préservation du site classé), Maintenir les haies et plantations qui préservent les cultures du vent Offrir la possibilité de réaliser un équipement collectif d'exploitation pour les agriculteurs
Valoriser l'usage de loisirs et d'activités sportives, qui constituent la seconde dominante de la plaine	Identifier les secteurs préférentiels de développement de ces activités Prévoir des stationnements adaptés à la fréquentation, localisés aux portes de la plaine, pour limiter la pénétration des véhicules dans la plaine Développer la trame modes doux Création de nouvelles haies à vocation de masque végétal
Préserver le site au regard de son classement patrimonial, et biologique, de la fragilité par rapport au champ captant (captage d'alimentation en eau potable de la commune)	Préserver les haies et alignements d'arbres existants à travers une identification réglementaire. Prévoir de nouvelles haies Définir une zone spécifique pour protéger le champ captant. Préservation de la Roubine de la Chartreuse (gestion des berges,...)

OAP thématique Modes doux	
Principaux Choix	Explications des choix
Renforcer les déplacements modes doux sur le territoire communal pour limiter l'usage de la voiture, réduire le trafic routier et les nuisances	Offrir de nouveaux itinéraires, pour la promenade (plaine essentiellement), et pour les déplacements quotidiens, en tissu urbain.

associées	
Sécuriser les voies existantes	Les nouvelles opérations à créer sur le territoire doivent intégrer les modes doux dans leur conception, des aires de stationnement pour les vélos dans les constructions, La commune s'est engagée dans une mise à niveau de ses voiries : lors de chaque requalification de voie, les modes doux sont intégrés au mieux, en fonction des caractéristiques des voies, de la topographie, pour favoriser la mobilité des piétons et cyclistes dans un cadre sécurisé.
Relier les impasses	Dès qu'une opération est réalisée autour d'une impasse, obligation est faite de prévoir la réalisation de passage pour les modes doux, <i>a minima</i> piétonniers, pour contribuer à désenclaver les quartiers et à favoriser les déplacements sans automobile.

■ OAP et PADD : quelles OAP répondent à quelles orientations du PADD ?

Axes du PADD	OAP modes doux	OAP Entrée de ville Halte ferroviaire	OAP Combe	OAP Bouscatiers	OAP Carrefour des Maréchaux	OAP Pasteur	OAP Rocailles	OAP Grès du Padier	OAP Ravin des Chèvres	OAP Plaine de l'Abbaye
Axe 1 : Proposer un développement respectueux de l'identité du territoire et participant à la dynamique du bassin de vie										
Conserver le cadre paysager de la commune									+	+
Répondre aux besoins en logements de tous les habitants			+	+	+	+	+	+	+	
Soutenir le développement de l'activité économique		+			+					+

Axe 2 : Orienter les développements vers les secteurs stratégiques										
Veiller à l'intégration des constructions au sein du tissu urbain		+			+	+	+			
Diversifier les formes urbaines			+	+					+	
Privilégier les opérations d'ensemble			+	+					+	
Axe 3 : Structurer l'espace urbain										
Renforcer les pôles de vie		+			+					
Améliorer les liaisons inter-quartier	+		+	+		+	+		+	
S'appuyer sur le réseau de TC		+								
Gérer autrement les stationnements		+			+					+
Axe 4 : Intégrer le cadre environnemental et paysager										
Protéger les grandes unités paysagères										+
Traiter la problématique des entrées de ville		+			+					
Prendre en compte les richesses naturelles du territoire										+
Articuler les projets de développement et la prise en compte des risques			+	+					+	+

Tableau 1 : Principales orientations du PADD auxquelles répondent les OAP

■ **Capacité d'accueil des secteurs à OAP et ouverture à l'urbanisation**

N°	secteur OAP	Superficie brute ha	zonage PLU	vocation dominante	Nbre de logts	nbre LLS (mini)
1	Gare entrée ville	5,53	UAc	mixte hab/bur/com	100	30
2	ZAC Combe	12,74 (4,46)	2AU3	mixte habitat/activités	170/210	50
3	ZAC Bouscatiers	35,69	2AU2	habitat/équipements	500/550	150
4	Carrefour des Maréchaux	4,9	UAa/UAd	habitat/commerces	50	ER LLS
5	Pasteur	5,28	UAa/UBb	habitat	50	ER LLS
6	Rocailles	7,36	UAb	habitat	100	50
7	Grès du Padier	4,12	2AU1a	habitat	10/15	
8	Ravin des Chèvres	4,27	2AU1b	habitat	65	20
TOTAL		79,89 (67,15)			1045 / 1140	300 + ER

Les secteurs à OAP peuvent être mis en oeuvre sans procédure particulière : ils sont inscrits dans des zones du PLU ouvertes à urbanisation, U ou AU, sans procédure d'adaptation du PLU.

4.3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE REGLEMENTAIRE

4.3.1. Le constat de répartition des espaces

4.3.1.1 Les grandes lignes du zonage du PLU révisé

La présente révision du PLU de Villeneuve Lez Avignon ne remet pas en cause les grandes lignes du zonage du PLU précédent. Comme présenté ci-avant, le PLU révisé s'inscrit dans le respect des dispositions législatives et réglementaires, visant à circonscrire l'enveloppe urbaine, limiter les extensions et préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Conformément aux choix énoncés dans le PADD, la commune confirme dans le zonage :

- Un positionnement affirmé en matière de développement respectueux de l'identité du territoire, à travers la préservation de ses grandes entités de zones naturelles sur les collines et agricoles dans la plaine, autour d'une enveloppe urbaine compacte ; les zones A et N couvrent 61,4 % du territoire,
- Un développement urbain mesuré et maîtrisé, qui préserve l'enveloppe urbaine et l'équilibre territorial, confirme des secteurs stratégiques, déjà identifiés au précédent PLU, et vise à mieux structurer l'espace urbain, à travers des OAP et des adaptations de zonage urbain ; les zones U et AU couvrent 38,6% du territoire.

Zonage PLU révisé	Surface (ha)	% du territoire
Espaces Naturels	768,93	42,1%
Espaces Agricoles	353,10	19,3%
<i>sous-total zones A et N</i>	<i>1 122,03</i>	<i>61,4%</i>
Espaces urbanisés U	669,14	36,6%
Espaces à urbaniser AU	36,69	2,0%
<i>sous-total zones U et AU</i>	<i>705,82</i>	<i>38,6%</i>
Total territoire communal	1 827,86	100,0%

Tableau 2 : Surfaces PLU révisé par grandes catégories de zones

4.3.1.2 Constat des évolutions des espaces au regard du PLU 2008

La stabilité globale des emprises du PLU se confirme au regard de l'évolution des différentes zones, qui reste limitée et dans le sens d'une préservation des espaces naturels et agricoles et d'une maîtrise de l'urbanisation entre le PLU initial et le présent PLU révisé :

- La zone agricole subit une légère diminution de - 6,3 %, essentiellement au profit de la zone naturelle,
- Les zones naturelles augmentent légèrement, + 6,1%, par transfert d'emprises agricoles et de zones AU supprimées,
- Les zones AU sont les zones qui subissent la plus forte évolution, avec une diminution conséquente de 46 ha, et - 55% par rapport au PLU précédent, résultat des choix de la commune en matière de ciblage de ses secteurs stratégiques de développement et de la concentration de son urbanisation,
- Les zones U n'évoluent que peu à + 4%, et l'on verra plus loin que cette évolution résulte pour plus de 70% du passage en zone urbaine, des principaux équipements sportifs et de camping de la commune (près de 19 ha sur les 25,7 ha d'emprises urbaines supplémentaires).

Zones	PLU 2008	PLU révisé	Evolution	
	Ha	Ha	Ha	%
U	643,3	669,1	25,9	4,0%
AU	82,9	36,7	-46,2	-55,7%
A	376,9	353,1	-23,8	-6,3%
N	724,8	768,9	44,2	6,1%
Total commune	1 827,9	1 827,9		
U + AU	726,2	705,8	-20,3	-2,8%
A + N	1 101,7	1 122,0	20,3	1,9%

Tableau 3 : Evolution des surfaces des zones PLU révisé / PLU 2008

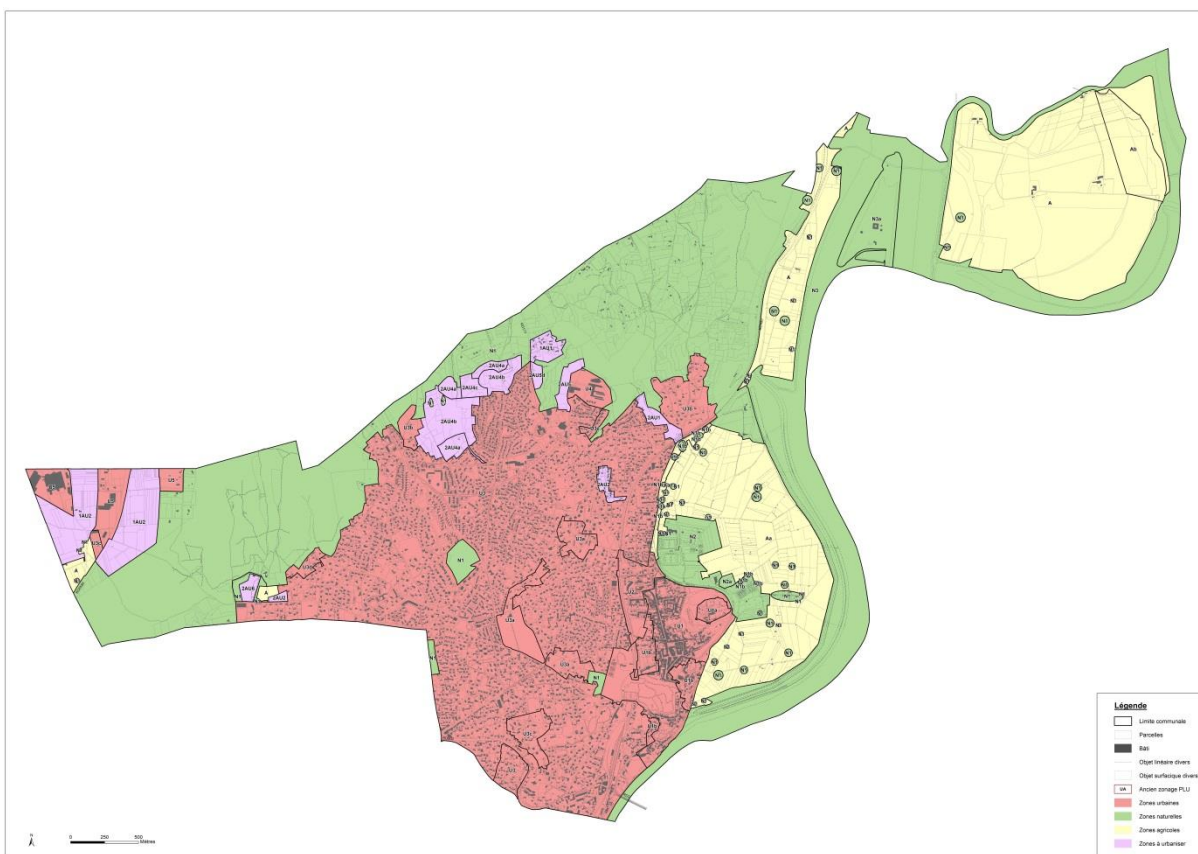


Figure 4 : Les grandes lignes du zonage du PLU 2008 (Zones U, AU, A et N)

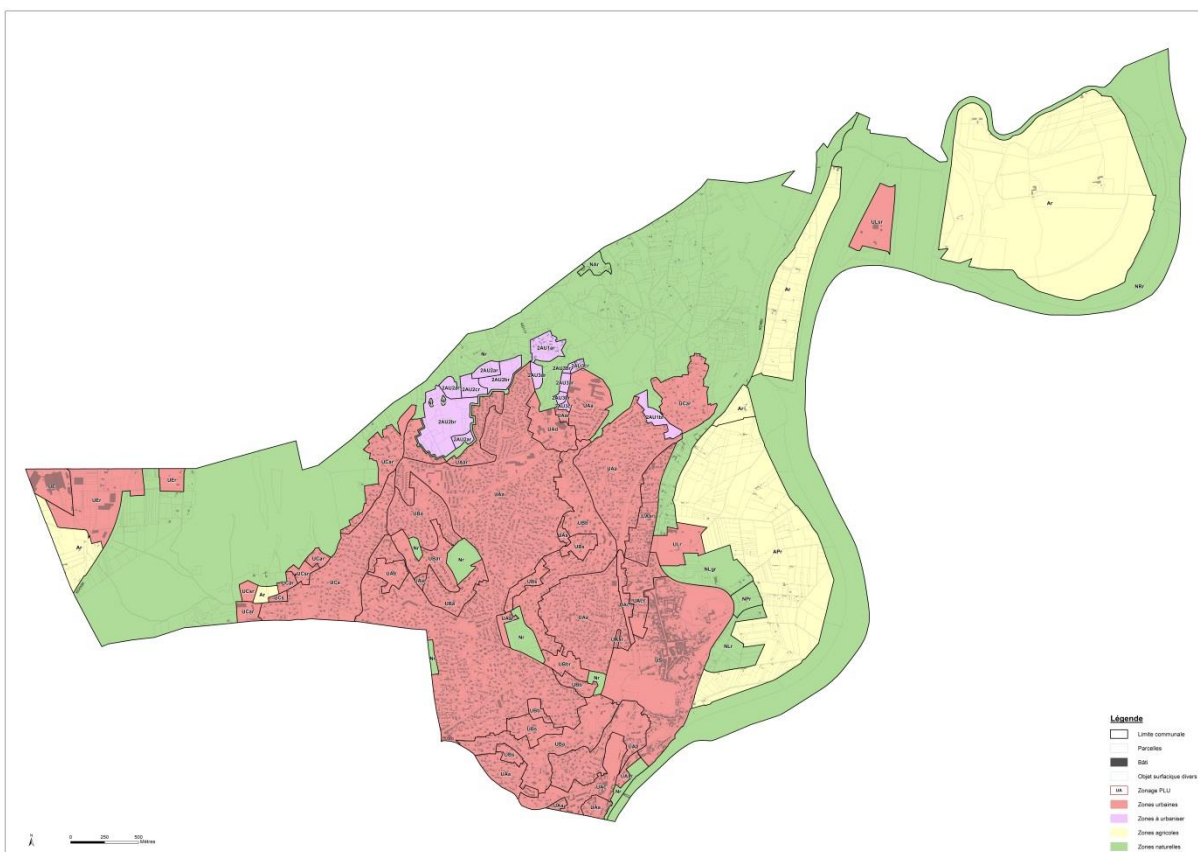


Figure 5 : Les grandes lignes du zonage du PLU révisé (Zones U, AU, A et N)

4.3.2. Présentation des grandes lignes du zonage réglementaire

4.3.2.1 Les grands principes du zonage

Les orientations développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable trouvent leur traduction dans les documents graphiques et mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU divise globalement le territoire en autant de zones qu'il y a de quartiers ou d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. À chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone, qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Il est rappelé que le centre-ville, couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, n'est pas concerné par les dispositions réglementaires du PLU révisé. Le zonage et le règlement écrit ne concernent pas ce secteur, qui est régi par des dispositions particulières.

Ainsi, le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- la première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : U pour les zones urbaines, AU pour les zones à urbaniser, N pour les zones naturelles et A pour les zones agricoles,
- la seconde lettre majuscule des zones permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation du sol qui y est autorisée,
- une ou plusieurs lettres minuscules permettent de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.
- **un indice r** permet par ailleurs de repérer les zones de risques identifiées notamment par les PPR (Plan de Prévention des Risques) valant inondation, incendie et technologiques.

De manière générale, le règlement et le zonage ont été révisés selon les principes suivants :

- prise en compte des typologies bâties existantes, de leurs implantations et de leurs expositions aux vues,
- volonté de limiter les extensions urbaines afin de préserver les espaces naturels et agricoles,
- volonté de densifier dans la mesure du possible les emprises urbaines,
- tout en prenant en compte les contraintes liées aux risques naturels (notamment inondations et feux de forêts),
- ce qui a conduit à une redéfinition du zonage urbaine, dans un objectif notamment, de plus grande adaptation aux sites, aux risques, (adaptation de limites de zones, nouvelles dénominations ...)

Les zones urbaines

Les zones urbaines dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2, sont au nombre de 5 :

- la zone **UA**, divisée en 5 secteurs dont 2 concernés par les PPR : **UAa, UAar, UAb, UAc, UAcr, UAd, UAs** ;
- la zone **UB**, divisée en 3 secteurs dont 2 concernés par les PPR : **UBa, UBar, UBb, UBbr, UBs** ;
- la zone **UC**, divisée en 2 secteurs, concernés par les PPR : **UCa, UCar, UCs, UCsr** ;
- la zone **UE** et **UEr** concernée par les PPR, dédiée aux activités économiques ;
- la zone **ULr** et **ULsr** concernée par les PPR, dédiée aux activités de loisirs.

Les zones à urbaniser

Les zones AU sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3, sont au nombre de 3 :

- La zone **2AU1** divisée en 2 secteurs concernée par les PPR, est mixte à vocation principale d'habitat et à vocations secondaires d'artisanat et de commerce ;
- La zone **2AU2**, située sur le quartier des Bouscatiers, est divisée en 3 secteurs concernés par le PPRif ;
- La zone **2AU3**, située sur le quartier de la Combe est divisée en 4 secteurs concernés par le PPRif ;

Les zones agricoles

Les zones agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4, sont au nombre de 2 :

- la zone **Ar**, zone agricole sans spécificité, avec présence de risque ;
- la zone **APr**, zone agricole à caractère paysager.

Les zones naturelles

Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5, sont au nombre de 5 :

- la zone **Nr**, zone naturelle sans spécificité, avec présence de risque ;
- la zone **NPr**, zone naturelle correspondant à la zone de captage des eaux souterraines pour l'alimentation de la commune en eau potable ;
- la zone **NLr**, zone naturelle de la Plaine, intégrant un secteur **NLgr** destiné à l'accueil d'un équipement de golf ;
- la zone **NRr**, zone naturelle liée au Rhône ;
- la zone **NAr**, STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) du Mas de Carle.

4.3.2.2 Le découpage du territoire en zones U, AU, N et A, dimensionnées en cohérence avec le projet communal

Les documents réglementaires du PLU ont été élaborés pour tenir compte des réalités urbaines et techniques du territoire, ainsi que des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles de la commune :

- Les zones urbanisées et desservies par les réseaux sont inscrites en zone urbaine U. Une zone UA, zone mixte d'accueil du développement résidentiel avec dominante de villas, mais pouvant accueillir du collectif, une zone UB également vouée à l'habitat, mais pouvant accueillir des activités tertiaires, et concernée par des enjeux environnementaux notables ; une zone UC d'habitat diffus, de transition entre l'urbain et le naturel ; une zone UE pour les activités économiques et une zone UL pour les loisirs et les activités sportives. Ponctuellement, quelques secteurs urbains sont en assainissement individuel.
- Les zones prévues pour le développement de l'urbanisation, ou déjà urbanisée mais insuffisamment desservies, situées en continuité immédiate de la zone bâtie sont inscrites en zone 2AU « ouverte », les réseaux présentant une capacité suffisante en bordure de zone. Elles sont destinées à être urbanisées soit au fur et à mesure du raccordement aux réseaux, soit dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.
- Des secteurs de projet destinés à accueillir les opérations d'aménagement d'ensemble à dominante résidentielle et/ou économique de type ZAC (créées sous l'emprise du précédent PLU), qui permettront de répondre aux besoins de la croissance à l'horizon du PLU, sont inscrits en zone à urbaniser « ouverte » 2AU. A l'échelle d'une opération d'ensemble obligatoire, ils nécessitent des travaux plus importants (réalisation d'accès viaires, travaux de raccordement en matière de réseaux, ainsi que des études de pré-opérationnelles permettant de préciser le programme des constructions - dont gestion des eaux pluviales).
- Les espaces naturels et agricoles sont respectivement en zones « N » et « A », dénommées et indicés selon leurs particularités.



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT GRAPHIQUE

1. plan général

Echelle : 1 / 7500

Historique de l'élaboration du PLU :

Mis en révision le 26/09/2013

PADO débattu les 29/12/2016 et 20/02/2019

Document arrêté le 18/06/2019

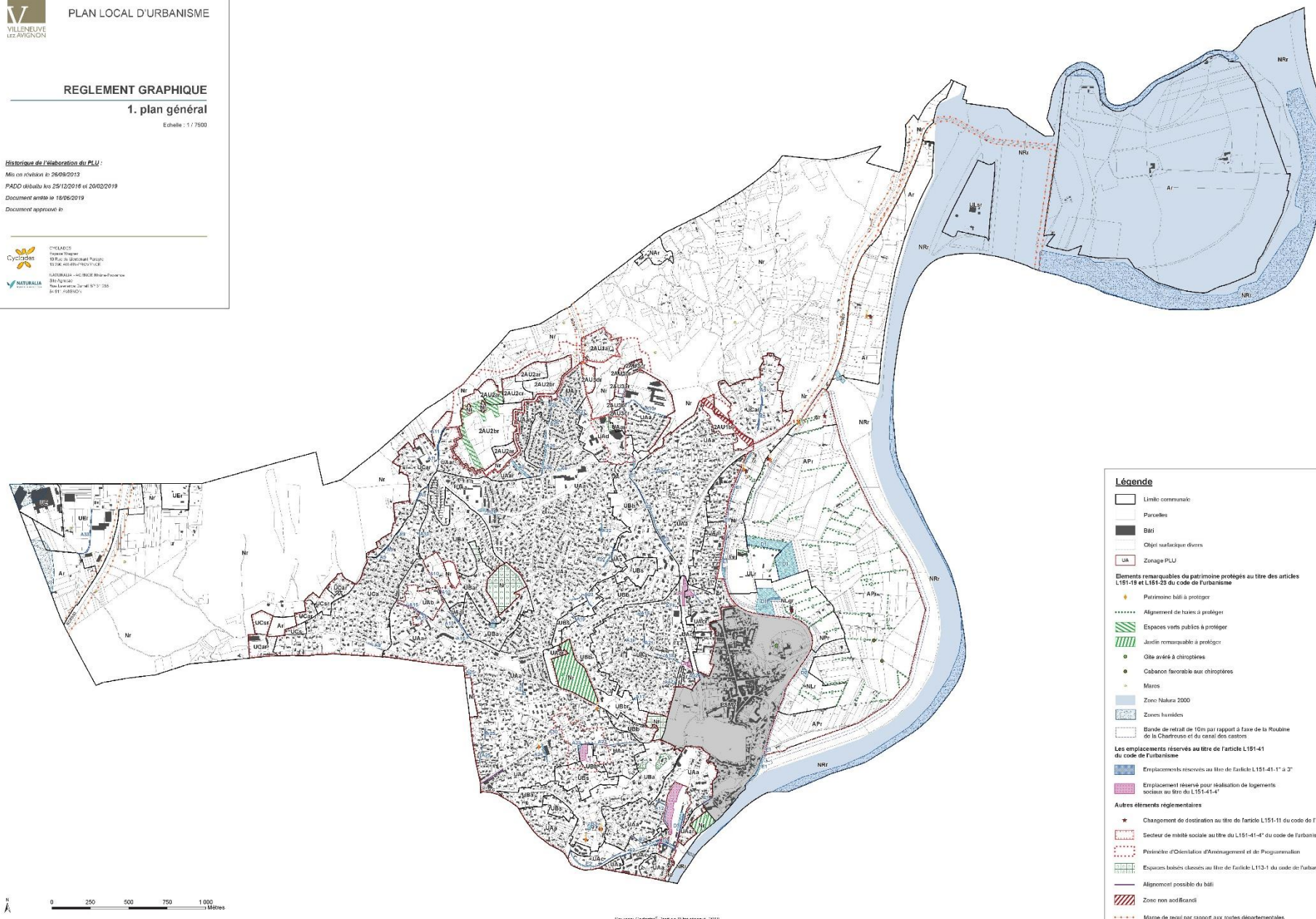
Document approuvé le :



CHÉLARDS
France Habitat
10 rue de la République
83100 VILLNEUVE LES AVIGNON



NATURALIA - CC-BY-NC-ND
Bâtiments
10 rue de la République
83100 VILLNEUVE LES AVIGNON



Légende

- Limite communale
 - Parcelles
 - Bâti
 - Objet patrimonial divers
 - UA
 - UA
- Éléments remarquables du patrimoine protégés au titre des articles L151-18 et L151-23 du code de l'urbanisme
- Patrimoine bâti à protéger
 - Alignement de toitures à protéger
 - Espaces verts publics à protéger
 - Jardin remarquable à protéger
 - Objet avéré à protéger
 - Cabanon favorable aux chiroptères
 - Mares
 - Zone Natura 2000
 - Zones humides
 - Bande de retrait de 10m par rapport à l'axe de la Route de la Chartrouse et du canal des castors
- Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme
- Emplacements réservés au titre de l'article L151-41-1° à 3°
 - Emplacement réservé pour réalisation de logements sociaux au titre de l'article L151-41-4°
- Autres éléments réglementaires
- Changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme
 - Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme
 - Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - Espaces boisés classés au titre de l'article L151-1 du code de l'urbanisme
 - Alignement possible du bâti
 - Zone non aedificandi
 - Marge de recul par rapport aux routes départementales

4.3.2.3 Les autres outils réglementaires mis en œuvre dans la définition du zonage

Par ailleurs, les différents outils réglementaires mis à disposition par le code de l'urbanisme ont été mis à profit pour :

- Garantir la mixité sociale dans l'habitat : L151-41 4° et L.151-15 du code de l'urbanisme ;
- Prévoir la réalisation des équipements publics nécessaires au développement de la commune (L.151-41 1° à 3° du code de l'urbanisme) ;
- Protéger le patrimoine paysager ou bâti de la commune : il s'agit de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Protéger le patrimoine végétal et la trame verte et bleue de la commune : il s'agit de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que des EBC prévus au L113-1 du code de l'urbanisme ;
- Permettre le changement de destination pour plusieurs bâtiments : L151-11 du code de l'urbanisme.

Enfin, les risques connus ont été intégrés à l'élaboration du PLU. Les risques inondation et incendie sont à ce titre reportés sur le plan de zonage réglementaire. Les autres risques sont annexés au dossier de PLU. Il y est fait référence dans le règlement du PLU pour garantir leur prise en compte (cf. paragraphe suivant).

■ La prise en compte des risques

Les risques et nuisances exposés dans l'état initial de l'environnement ont été repris dans les dispositions générales du règlement écrit. Le règlement permet non seulement de rappeler quels sont les risques et les nuisances qui impactent la constructibilité sur la commune, mais également de rappeler l'obligation de consulter les annexes du PLU pour bénéficier de l'information complète.

On retrouve ainsi les Servitudes d'Utilité Publique, ainsi que les contraintes diverses et aléas (ex : mouvements de terrain, nuisance sonore, etc...) dans le dossier des annexes du PLU.

Le PPRI (Plan de Prévention du Risque Incendie) et le PSS, (Plan des Surfaces Submersibles du Rhône) constituent des Servitudes d'Utilité Publique. Toutefois, les deux aléas incendie et inondation ont été reportés sur une planche de zonage particulière, en raison de leur importance en matière de superficie couverte et de règles liées. Cette planche est complétée par les indications relatives aux ruissellements : corridors d'écoulement, zones de stagnation sont représentés et sont identifiés comme des éléments à prendre en compte, avec application de règles de surélévation des planchers.

Le zonage intègre les risques incendie et inondation par l'adjonction d'un indice « r » aux dénominations des zones concernées.

■ La mixité sociale dans l'habitat

Deux outils offerts par le code de l'urbanisme ont été mis à profit pour diversifier le parc de logements :

1 - l'article L151-15 qui permet de délimiter des secteurs dans lesquels un pourcentage des programmes de logements à réaliser doit être affecté à du logement social.

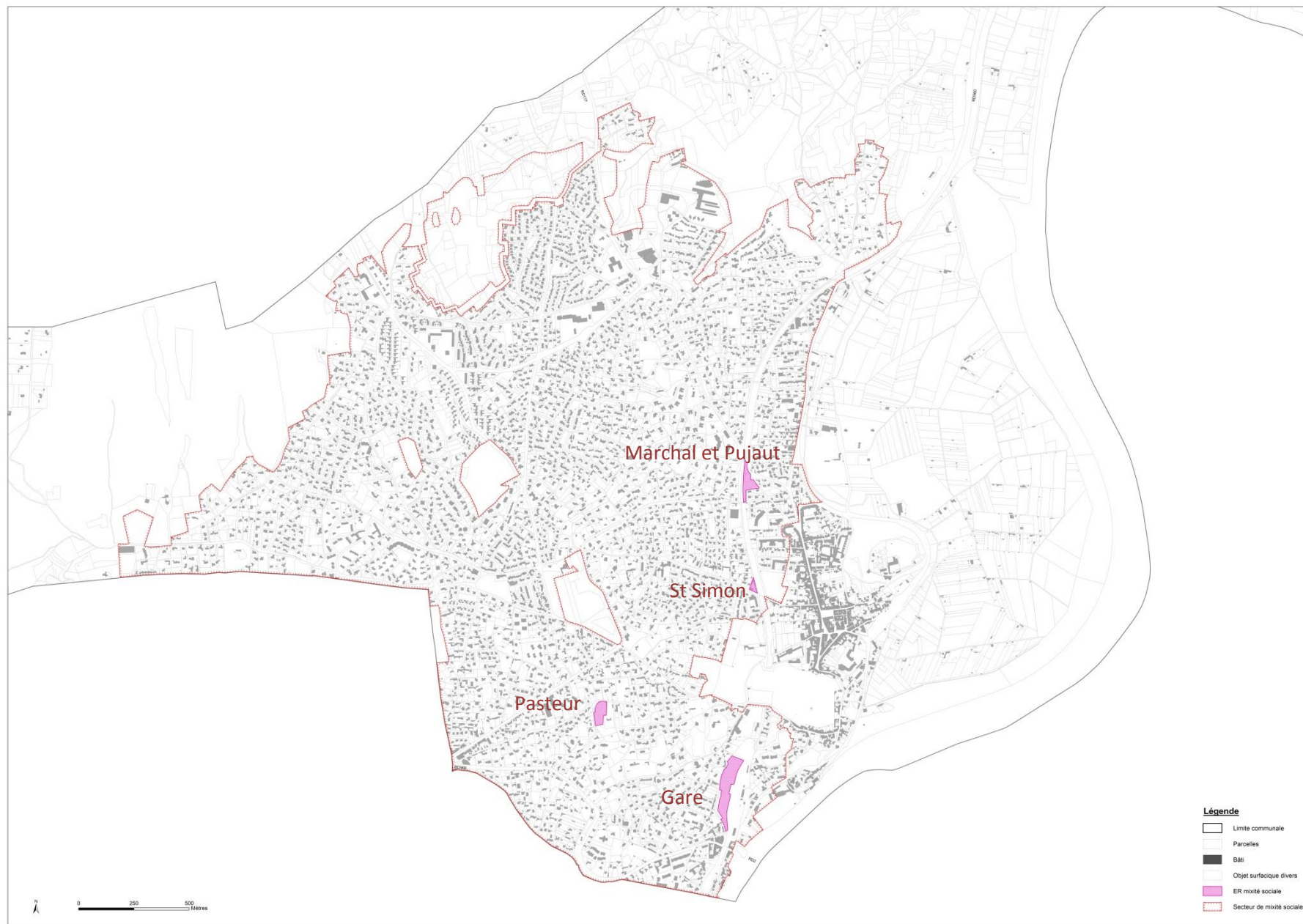


Figure 7 : Logement social : Emplacements Réservés et secteur de mixité sociale

Ainsi, dans les zones, UA, UB, UC, 2AU1, le règlement dans les articles 2, autorise « les constructions à usage d'habitat de plus de 400 m² et créant 6 logements ou plus dans la mesure où elles comportent 30% de logements locatifs sociaux ». Dans les secteurs UAb, 2AU1ar, le pourcentage est porté à 50%. Dans les zones 2AU2 et 2AU3, 30% du nombre total de logements doivent être des logements locatifs sociaux.

2 - L'article L151-41-4° qui permet de définir des Emplacements Réservés destinés à du logement social. Cela se traduit sur le zonage par une trame spécifique, et dans la liste des emplacements réservés, avec un nombre minimum de logements imposés dans un objectif

■ Les emplacements réservés pour VRD et équipements

En complément des Emplacements Réservés pour la réalisation d'opérations de logements sociaux, des emprises sont réservées pour des aménagements de Voiries, Réseaux Divers et Equipements.

Ainsi,

- 33 emplacements réservés (de A 1 à A33) sont destinés à des élargissements de voies (20 ER), à des créations de cheminements doux, des créations d'aires de retournement, des créations de liaison douces visant à reconnecter des quartiers en impasse, des créations de voies de liaison visant à désenclaver et améliorer la circulation,
- 3 emplacements réservés (B1 à B3) définis pour des réseaux publics, au profit du Grand Avignon (extension de réservoirs d'eau potable, création de canalisation d'eau pluviale, création d'un espace vert dans un lotissement, à usage de rétention des eaux pluviales,
- 7 Emplacements réservés prévus pour la sauvegarde et la mise en valeur du Centre Historique (C1 à C7), indépendants du PLJU, inscrits dans le PSMV,
- 3 emplacements réservés pour élargissement de voies départementales (au profit du Département) : avenue Gabriel Péri et avenue Frédéric Mistral, du Général Leclerc et du boulevard Gambetta.

(cf carte ci-après, ER en bleu)

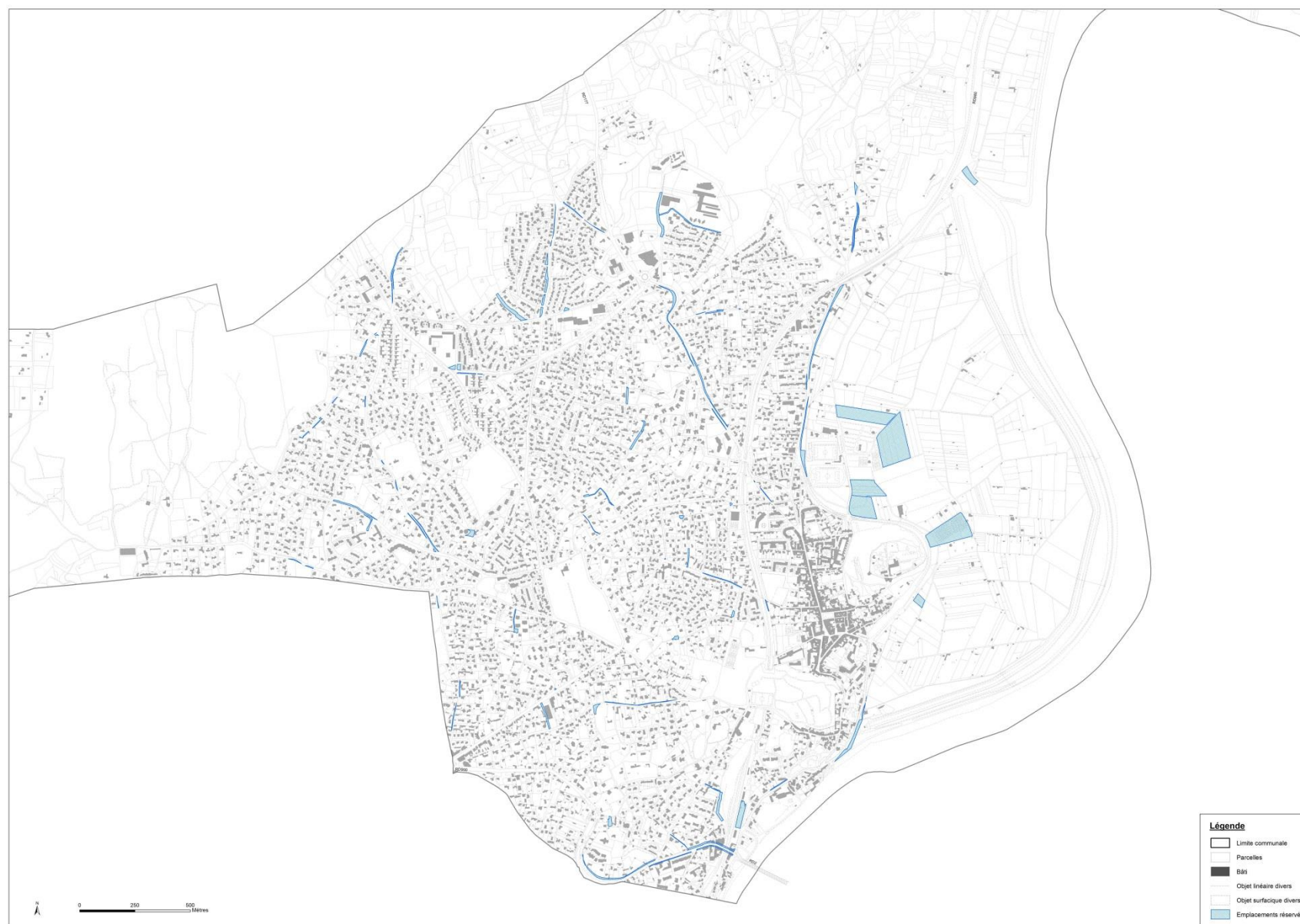


Figure 8 : Emplacements Réservés pour Voiries, Réseaux, Equipements publics

■ **La protection du patrimoine, du paysage et de la biodiversité (trame verte et bleue)**

L'article L151-19 du code de l'urbanisme

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme dispose : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

A ce titre, le présent PLU révisé identifie des éléments remarquables du patrimoine bâti et pose des mesures de protection : (losanges oranges numérotés, sur le plan de zonage)

	Désignation	Commentaires, recommandations, prescriptions
N° de repérage sur le zonage	<i>Ensemble bâti, bâtiment, monument ou édifice</i>	<i>Eléments protégés</i>
1	Bâtiment Avenue Pasteur	Pour les éléments 1 à 5 : l'ensemble des façades et de la toiture de l'édifice ainsi que les murs et portail d'entrée sont protégés et ne doivent pas être détruits. Les éventuels travaux, y compris les travaux d'entretien, ne doivent pas conduire à modifier l'aspect extérieur de l'édifice qui devra être restitué à l'identique.
2	Propriété Chemin de la Seigneurette	
3	Propriété Chemin de la Meynargues	
4	Propriété impasse Marie Viroulet	
5	Propriété Place du Château	
6	Propriété Boulevard Frédéric Mistral	L'intégrité du bâtiment ainsi que l'ensemble des façades et de la toiture de l'édifice, les génoises, grilles et murs du parc sont protégés et ne doivent pas être détruits. Les éventuels travaux, y compris les travaux d'entretien, ne doivent pas conduire à modifier l'aspect extérieur de l'édifice qui devra être restitué à l'identique.
7	Réservoir d'eau route Joffre	L'intégrité des éléments cités ci-après est protégée et ne doit pas être modifiée : <ul style="list-style-type: none"> - Soubassement en pierre - Encadrement en pierre de la porte Les éventuels travaux y compris les travaux d'entretien ne doivent pas conduire à modifier l'aspect extérieur de cet édifice qui doit être restitué à l'identique.
8	Propriété Route de Sauveterre (Château de l'Insolas)	L'intégrité des éléments cités ci-après est protégée et ne doit pas être modifiée : <ul style="list-style-type: none"> - Portail et piliers Les éventuels travaux y compris les travaux d'entretien ne doivent pas conduire à modifier l'aspect extérieur de ces monuments qui doit être restitué à l'identique.

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme

L'article L151-23 dispose : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. »

Sur son territoire, la commune a souhaité mettre en œuvre ces dispositions sur deux types d'éléments à protéger en raison de leur intérêt écologique et paysager :

- Identification d'espaces à enjeux écologiques à préserver dans les zones urbaines (voire en zones naturelles ou agricoles) ; mares et zones humides, colonies d'espèces protégées de chauve-souris,
- alignements d'arbres et les haies à conserver et préserver dans la plaine de l'Abbaye (alignements de points verts numérotés 1 et 2 sur le plan de zonage)

	Désignation	Commentaires, recommandations, prescriptions
N° de repérage	Elément végétal	Eléments protégés
1	Propriété Route de Sauveterre	Les alignements doivent être conservés. Dans le cas où un abattage serait rendu nécessaire, le sujet devra être remplacé par un arbre de taille suffisante (diamètre de tronc minimal 15cm et hauteur minimale de 4m).
2	Haies	Dans ces espaces la continuité boisée doit être préservée. Pour cela, la coupe et l'arrachage des éléments végétaux (arbres, arbustes...) sont à proscrire. Dans le cas où l'entretien des haies rendrait indispensable la coupe ou l'arrachage, la replantation d'espèces locales adaptées et diversifiées est obligatoire.
3	Jardin	L'esprit de l'organisation (structure, alignement...) des jardins à la française, et leur articulation autour du bassin doivent être préservés.
4	Jardin du château	L'esprit de l'organisation du jardin devra être préservé (répartition globale des végétaux, alignement d'arbres, bosquet).
5	Espaces verts et boisés secteur Bouscatiers	Les espaces verts repérés doivent être préservés afin d'assurer une véritable continuité écologique au sein de l'opération d'aménagement
6	Mares et zones humides	A préserver, avec si possible un rayon de 50 m autour.
7	Fort St André – Tour des Asques – Ancienne carrière de Villeneuve	Préservation des colonies de Grand Rhinolophe, de Grand et Petit Murin
8	Roubine de la Chartreuse	Protection du triton palmé, bande de retrait de 10 m

■ Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme

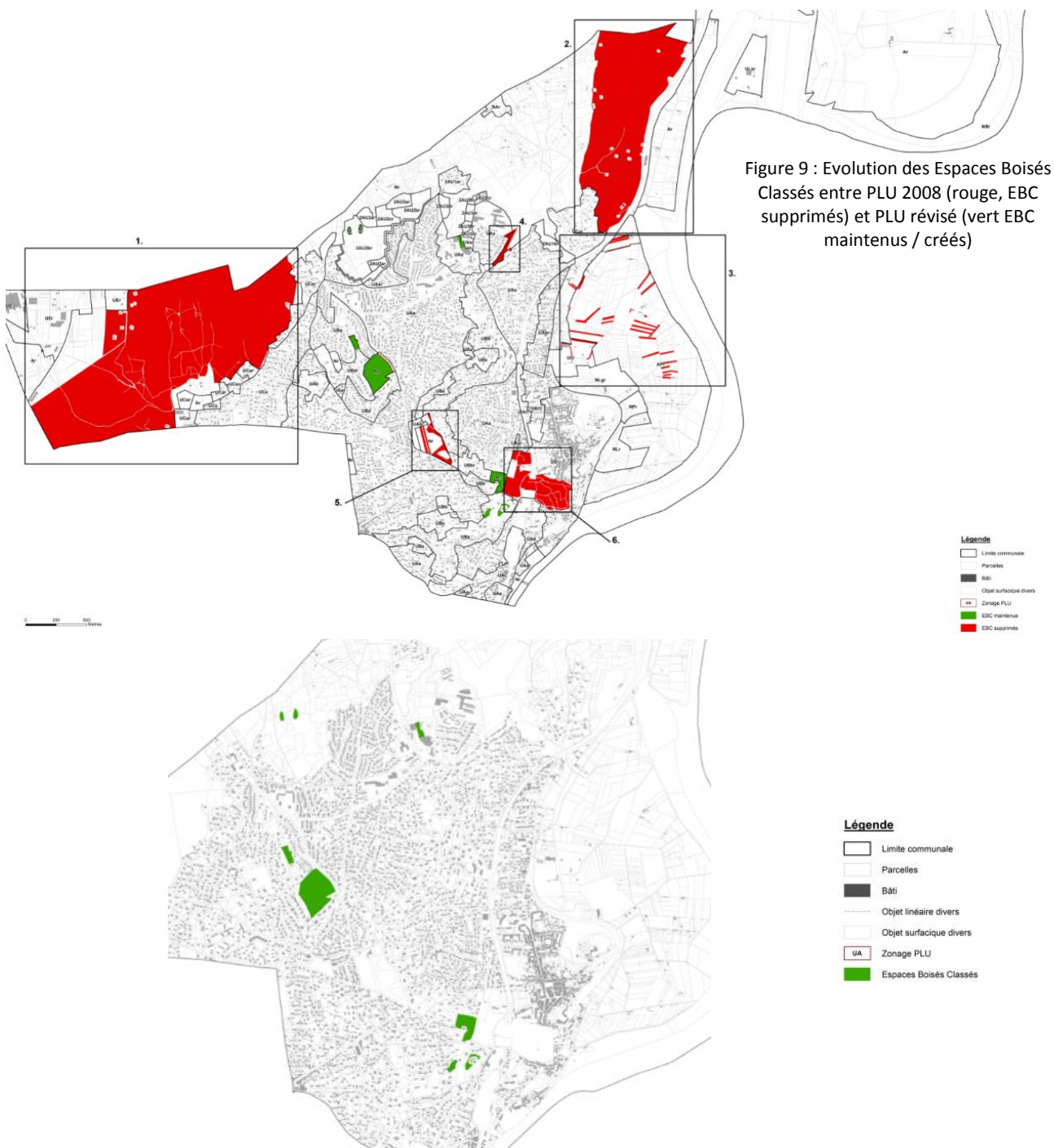
Comme l'indique l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme : « les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer (...) ».

Dans le cadre de la révision du PLU de Villeneuve, une forte adaptation des EBC a été réalisée : le classement en Espace Boisés Classés de l'ensemble des collines a été supprimé dans le cadre de la révision, car il ne se justifiait pas sur de tels espaces.

La protection réglementaire à travers le classement en zone naturelle N, permet la protection des espaces naturels et forestiers, et la protection contre les risques incendie est facilitée en l'absence d'EBC (pour les ouvertures de pistes DFCI, les coupes ...).

En revanche, les EBC sont justifiés et maintenus sur les espaces boisés inclus dans la zone urbaine.

Bilan chiffré des emprises classées : 269 ha au PLU 2008 et 7,5 ha au PLU révisé.



■ Le changement de destination

L'article 16 des Dispositions générales rappelle l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui autorise le changement de destination de bâtiments en zones agricoles et naturelles sous certaines conditions, il rappelle que des bâtiments ont été identifiés à ce titre dans les zones A et N du présent PLU révisé, afin de permettre d'entretenir le bâti existant dans ces zones, qui présentent des caractéristiques patrimoniales remarquables, et de faire perdurer l'activité agricole ou l'activité existante dominante ;

L'article 16 précise que :

- les changements de destination s'appliquent au bâtiment - principal ou secondaire - identifié par un symbole (étoile) sur le plan de zonage
- Ils sont autorisés dans les volumes existants de la construction, voire en extension si le règlement de la zone l'autorise, et sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole.

Les activités admises dans le cadre de ce changement de destination doivent rester des activités annexes de l'exploitation d'origine.

En complément, l'article 2 des zones A et N – Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières, précise que : « *Les changements de destination des bâtiments existants, identifiés et repérés au document graphique, sont autorisés et appréciés notamment dans le cadre des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, et selon les indications et la liste précisées à l'article 12 des Dispositions Générales du présent règlement. Ils s'appliquent au bâtiment principal uniquement (ou à l'un des bâtiments principaux), hors annexes et dépendances diverses.* »

Liste des bâtiments repérés, pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

N° de repérage sur le zonage	Bâtiments repérés	Observations diverses
1	Propriété Chemin de la Seigneurette	Zone APr. Activité actuelle : habitat Autorisation pour : habitat à vocation d'hébergement sous forme de chambres d'hôtes (maximum 5 et 15 personnes en accueil),
2	Propriété Chemin de la Meynargues	Zone Ar Activité actuelle : Habitat Autorisation pour : habitat à vocation d'hébergement sous forme de chambres d'hôtes (maximum 5 et 15 personnes en accueil),
3	Propriété Boulevard Frédéric Mistral	Zone Nr Activité actuelle : Habitat Autorisation pour : habitat à vocation d'hébergement, hébergement lié à l'activité de séminaires, salles de séminaires,
4	Propriété Route de Sauveterre (Château de l'Insolas)	Zone Ar, Activité actuelle : Habitat Autorisation pour : habitat à vocation d'hébergement collectif pour personnes âgées
5	Propriété futur golf	Zone NLgr Activité actuelle : habitation Autorisation pour : équipement collectif à vocation d'activité golfique (club house avec point de restauration, vestiaires, stockage matériels, ...)

4.4. EXPLIQUATION DES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT

Il y a lieu de rappeler que la commune n'a pas opté pour la modernisation du Code de l'Urbanisme dans la présente révision du PLU. Le règlement du présent PLU révisé est établi conformément au Code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015. (partie réglementaire R).

Toutes les références à la partie Législative du code ont toutefois été mises à jour conformément à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

4.4.1 Les Dispositions Générales

De manière générale, et comme cela est rappelé à l'article 1 du Règlement : « Afin d'identifier la règle applicable, il convient de déterminer la zone considérée et, le cas échéant les dispositions applicables du document graphique du règlement et les dispositions particulières.

Les dispositions à prendre en compte sont alors celles applicables à la zone en vertu des dispositions générales, les dispositions liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du règlement applicables dans certaines zones ou certains secteurs. »

Les dispositions générales font partie intégrante du règlement et doivent être prises en compte à chaque consultation des dispositions spécifiques d'une zone.

Le chapitre Dispositions Générales du règlement a été revu, restructuré et complété.

Il comprend plusieurs articles dans lesquels figurent les informations et prescriptions qui s'appliquent à l'ensemble du territoire, par thématique.

Ainsi, outre un rappel des dispositions courantes de portée du règlement à l'égard d'autres législations, de la présentation des différentes zones, des articles relatifs aux adaptations mineures, aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,... qui figuraient dans le précédent PLU et qui sont repris, l'on trouve par exemple :

- A l'article 6, des dispositions relatives aux secteurs de mixité sociale institués sur le territoire, en application des articles L.1515-15 et L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme,
- A l'article 8, des indications relatives aux éléments remarquables identifiés par le commune au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Aux articles 8, 9, et 10 des mentions de rappel concernant le patrimoine archéologique, les monuments historiques, et la protection des sites, propres au territoire de Villeneuve,
- A l'article 12, un rappel des dispositions applicables aux zones d'exposition au bruit,
- A l'article 14, les normes en matière de stationnement,
- A l'article 15, un rappel des reculs sur voies départementales, hors agglomération,
- A l'article 16, les modalités de changement de destination de certains bâtiments en zones agricoles et naturelles,

L'article 11 concerne quant à lui les risques naturels et technologiques : il rappelle tous les risques concernant le territoire, des indications réglementaires générales et renvoie aux documents officiels et études qu'il convient de prendre impérativement en compte, en complément des dispositions spécifiques de chaque zone du PLU.

Enfin, l'article « Lexique » consacré aux termes employés dans le règlement et le dossier PLU en général a été complété.

4.4.2 Le règlement des zones

Après les Dispositions Générales, le règlement comporte un chapitre de dispositions applicables aux zones identifiées, par catégories, Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles.

■ Structure du règlement

La structure du règlement de chacune des zones est globalement comparable au PLU précédent :

- seuls les articles n'ayant désormais plus d'objet en raison de l'évolution des textes législatifs et réglementaires ont été supprimés : « Superficie minimale des terrains constructibles » et « Coefficient d'Occupation des Sols »,
- et de nouveaux articles ont été ajoutés (notamment dans les zones constructibles), au regard également de l'évolution des textes législatifs et réglementaires : « Performance énergétique et environnementale » et « Infrastructures et réseaux de communications électroniques ».

■ Evolutions diverses

- Comme mentionné précédemment, un indice « r » a été accolé aux zones et secteurs concernés par un risque identifié et faisant l'objet d'un document officiel (PPRiF et PSS Rhône).
- Concernant ces risques, un alinéa particulier est ajouté dans le paragraphe « Caractère de la zone » de chacune des zones concernées, avec renvoi aux Dispositions Générales du Règlement, au plan de zonage spécifique aux risques, et aux documents officiels traitant des risques (PPRiF, PSS ...)
- Un indice « s » a été accolé aux zones dans lesquelles l'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau collectif public.
- Une identification de bâtiments du patrimoine villeneuvois, non protégés par des procédures, mais dont la conservation et la préservation est encouragée, a été réalisée ;
- Des mentions rappelées dans chaque zone pour ne pas oublier la prise en compte des Dispositions générales et des OAP,
 - un rappel systématique concernant l'indissociabilité du règlement de chaque zone avec les dispositions générales,
 - dans les zones concernées, mention est faite de l'existence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont les dispositions sont à prendre en considération pour l'aménagement général, les demandes d'autorisation d'urbanisme devant être compatibles avec l'OAP,

- des articles sont modifiés dans leur rédaction :
 - chaque article « Desserte par les réseaux et collecte des déchets » :
 - création d'un sous-article Défense contre l'incendie,
 - création d'un sous-article collecte des déchets
 - le sous-article Eaux pluviales est largement précisé
- l'article nouveau « Performance énergétique et environnementale » vise à améliorer l'utilisation de matériaux durables, de dispositifs de production d'énergie renouvelable, à réaliser des logements en double orientation, à privilégier l'utilisation de matériaux poreux pour les voies de desserte et de stationnement, et la plantation d'espaces à feuilles caduques à proximité des bâtiments.
- L'article nouveau « Infrastructures et réseaux de communications électroniques » impose la réalisation de branchements aux réseaux numériques sur les nouveaux bâtiments de toutes destinations.

4.4.3 Justification de la délimitation et du règlement de la zone naturelle « N »

Les zones naturelles, dites zones N, sont au nombre de 5, qui font chacune l'objet d'un chapitre séparé :

- la zone **Nr**, zone naturelle sans spécificité, avec présence de risque ;
- la zone **NPr**, zone naturelle correspondant à la zone de captage des eaux souterraines pour l'alimentation de la commune en eau potable ;
- la zone **NLr**, zone naturelle de la Plaine, comportant un secteur **NLgr** destiné à l'accueil d'un équipement de golf,
- la zone **NRr**, zone naturelle liée au Rhône ;
- la zone **NAr**, STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) du Mas de Carle.

Le PLU précédent comptait 3 zones naturelles, découpées chacune en 1 ou 2 secteurs. Les remaniements apportés par le PLU révisé visent à intégrer l'évolution de certaines d'entre elles ou à qualifier certaines au regard de spécificités propres.

Ainsi ;

- La zone N1, dont la majeure partie couvrait les espaces de collines, devient Nr.
 - Les « pastillages N1 dans la plaine, sont supprimés.
 - Le secteur N1a est requalifié en Nr et protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - le secteur N1b est intégré pour la majorité de ses emprises en Nr.
- La zone N2 est reclassée :
 - pour sa majeure partie en zone ULR qui conserve la même vocation d'équipements des loisirs (incluant le camping) et de sports (équipements dans la plaine), et les mêmes restrictions en matière de constructions et installations nouvelles,
 - pour sa partie périphérique, en zones APr et NLgr,

- La zone N3 est reclassée :
 - pour partie également en ULr, sur l'emprise du camping de l'Île des Papes (ex secteur N3a),
 - et pour toute la partie le long du Rhône, elle est reclassée en NRr, spécifiquement liée au Rhône et à ses équipements (y compris le secteur N3b de protection rapprochée du captage de l'Île de la Motte).

4.4.3.1. La délimitation de la zone naturelle et ses secteurs

Globalement, les emprises des zones Naturelles du PLU 2008 ont été reprises et conservées (voir ci-après la carte d'évolution des zones naturelles entre les deux PLU) :

Sur 724,8 ha de zones naturelles initiales, 682 ont été conservées, soit 94 %.

- . 52,4 ha ont été reclassés de zone Agricole en naturelle,
- . 21,7 ha de AU en N
- . et 12,6 ha de U en N. (voir carte ci-après sur l'évolution des emprises N entre le PLU 2008 et le PLU révisé).

La zone naturelle passe ainsi de 724,8 à 768,9 ha au PLU révisé (+ 44,2 ha), soit 42% du territoire communal (pour 39,6% au PLU 2008).

Les grands espaces boisés et naturels des collines sont conservés en zone naturelle (Nr), ainsi que les abords du Rhône (NRr), et incluent les ZNIEFF (avec une partie classée en zone agricole, sur les îles du Rhône). L'Espace Naturel Sensible de la Montagne de Villeneuve est donc toujours classé en zone Naturelle.

La zone naturelle est étendue dans le secteur des Sableyes (Nr), suite à la réduction de l'emprise de la zone A Urbaniser précédemment prévue pour de l'activité, mais qui empiétait sur la ZNIEFF « Garrigues et falaises du Grand Montagné »

Les emprises naturelles de la plaine de l'Abbaye sont maintenues et étendues, avec des affectations de loisirs (NLgr, à vocation d'équipement de golf), ou de protection de captage d'eau potable (NPr) . Les abords de la Roubine passent en zone naturelle Nr (classement antérieur en Agricole avec « pastilles » en Naturel).

Ponctuellement dans la plaine de l'Abbaye, au regard de leurs usages, quelques emprises naturelles du PLU 2008 sont reclassées de zone naturelle en zone agricole : pointe Nord de la plaine reclassée en Ar et APr, abords des espaces de loisirs, « pastillage » N, réintégré dans la zone APr ...

De même, les emprises des espaces de loisirs (terrains de sports) et de camping passent de zone Naturelle à zone Urbaine à vocation de loisirs (UL), sans autre construction possible que celles destinées aux occupations existantes.

La zone naturelle comprend une zone NAr, constituant un STECAL, (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) qui correspond au Mas de Carles, domaine et installations à vocation de réinsertion sociale. Dans ce secteur, les bâtiments d'habitation peuvent être étendus de manière exceptionnelle ou changer de destination dès lors que l'activité agricole ou paysagère du site n'est pas compromise, et dans le cadre de programmes de réinsertion sociale. De même, une constructibilité réduite est autorisée à usage de logement, sous condition de lien direct avec l'activité d'hébergement et de réinsertion sociale. Ce secteur couvre 2,28 ha, soit 0,12 % du territoire communal et 0,3% des zones naturelles.



Figure 12 : Evolution des zones naturelles entre PLU 2008 et PLU révisé

4.4.3.2. Le règlement des zone N

Le règlement des zones N, dans les articles 1 et 2, décline ce qu'il est possible de faire ou non et à quelles conditions :

(pour mémoire, l'indice « r » rappelle l'existence d'un risque)

- zone **Nr**, zone naturelle dans laquelle seules sont autorisées :
 - les extensions des constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'activité agricole et à l'exploitation forestière
 - Les constructions, ouvrages et installations à caractère fonctionnel ;
 - les constructions d'habitation destinées à l'habitation de l'exploitant agricole (max 200 m²)
 - l'extension des constructions existantes ayant une existence légale à usage d'habitat non agricole (une seule extension de 30% max et limitée à 20 m²)
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- zone **NPr**, zone naturelle correspondant à la zone de captage des eaux souterraines pour l'alimentation de la commune en eau potable, dans laquelle sont autorisées uniquement les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics compatibles avec le caractère naturel de la zone
- zone **NLr**, zone naturelle de la Plaine, comportant un secteur **NLgr** destiné à l'accueil d'un équipement de golf ;
 - dans la zone NLr, sont autorisées les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics compatibles avec le caractère naturel de la zone,
 - dans le secteur NLgr, sont autorisés les constructions et installations techniques nécessaires et indispensables à l'activité du golf, à sa maintenance, la transformation et le changement de destination du bâtiment existant identifié à cet effet au plan de zonage, sans extension créatrice d'emprise au sol, en activité de restauration accessoire à la destination principale commerciale d'exploitation du golf, et les parkings nécessités par l'activité.
- zone **NRr**, zone naturelle liée au Rhône, où seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la Compagnie Nationale du Rhône et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics compatibles avec le caractère naturel de la zone et lié à l'exploitation du Rhône.
- zone **NAr**, STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) du Mas de Carle ; sont autorisées :
 - les constructions, ouvrages et installations à caractère fonctionnel nécessaires à l'activité agricole,
 - les constructions nouvelles à usage de logements dans la limite de 200 m² de surface de plancher à l'échelle du STECAL et à la condition qu'elles soient liées à une activité d'hébergement et de réinsertion sociale,
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics compatibles avec le caractère naturel de la zone.

Concernant l'article 4 relatif aux réseaux, en zone naturelle (comme en zone agricole), les captages peuvent être autorisés pour l'alimentation en eau, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, tout comme les dispositifs d'assainissement non collectif sont autorisés lorsque le raccordement au réseau de collecte n'est pas possible, et que l'aptitude des sols le permet. Le rejet des eaux pluviales doit se faire par infiltration ou par fossé/caniveau, en l'absence de réseau collecteur.

Pour ce qui est des règles d'implantation des constructions :

- Un recul d'au moins 4 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer, y compris les chemins ruraux pour les constructions, est imposé ;
- Un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives est imposé ;
- l'article relatif à « l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » ne figure pas dans les zones N, car sans objet.

Compte tenu du caractère par essence naturel des zones N, l'article relatif à l'emprise au sol des constructions, non règlementé, ne figure pas au règlement de ces zones.

L'article « Hauteur maximale des constructions » est règlementé pour :

- la zone Nr, limite à 9 m,
- la zone NLr, limite également à 9 m,
- la zone NRr, limite à 3 m,
- la zone NAr, limite à 9 m.

Concernant les règles portant sur l'aspect extérieur des constructions, l'objectif est, de manière générale, de garantir la préservation du paysage naturel et rural. Cet article fait mention d'une règle importante concernant les clôtures : le libre passage de la petite faune, que l'on retrouve également en zone agricole (« Les clôtures doivent obligatoirement comporter des ouvertures de dimension 15cmx15cm tous les 10m situées au niveau du sol. »)

Compte tenu du caractère très faiblement bâti de la zone N, la règle édictée dans l'article « stationnement » vise à rappeler que le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent se faire en dehors de l'espace public. Il est précisé que les aires de stationnement doivent être intégrées dans le site par un accompagnement végétal.

Pour le secteur NLgr il est rappelé que le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins du golf et être assuré en dehors des voies publiques. Le règlement prévoit également pour ce secteur la recherche de solutions de type parkings perméables engazonnés, de parkings perméables sur modules alvéolés ou engazonnés, et un accompagnement végétal (art. « Espaces libres et plantations »).

Les articles relatifs à la performance énergétique et environnementale, et aux infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas règlementés et ne sont pas mentionnés dans le règlement des zones N.

4.4.4 Justification de la délimitation et du règlement de la zone agricole « A »

La zone Agricole du PLU 2008, qui comportait 3 secteurs Aa, Ab et Aa1, a été scindée en deux zones distinctes dans le PLU révisé :

- Une zone **Ar**, qui couvre toutes les emprises agricoles, hors plaine de l'Abbaye. Elle est destinée à accueillir les activités agricoles, et est composée principalement de constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'activité agricole.
- Une zone **APr**, qui couvre la plaine de l'Abbaye, qui a pour objectif de protéger et valoriser les paysages agricoles de la Plaine, tout en permettant le maintien de l'activité agricole et son développement. A noter que l'ensemble formé par la Plaine de l'Abbaye est classé par décret du 9 juillet 1976, au titre des Sites Pittoresques, classement valant Servitude d'Utilité Publique, et contraignant largement la constructibilité dans le périmètre concerné.

Le PLU précédent classait :

- La plaine de l'Abbaye en secteurs Aa, Aa1 au titre de la protection paysagère en lien avec son classement,
 - o le zonage APr reprend une large partie de cette zone Aa. Toutefois, certaines parties sont reclassées en zone naturelle Nr, à vocation d'espace naturel, NLR et ULr, au regard de leur usage actuel et leur destination à vocation de loisirs et d'activités sportives,
 - o à noter que le « pastillage » de la zone Aa par de petites emprises N1 (portant sur les constructions existantes de la plaine) a été supprimé et au profit de la zone APr.
- la partie correspondant au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de Labadier dans la plaine de l'Abbaye en secteur Ab, de même que le secteur du captage de l'Ile de la Motte ;
 - o le secteur Ab de la plaine de l'Abbaye, est reclassé en zone NPr spécifique au champ captant de Labadier,
 - o le secteur Ab de l'Ile de la Motte est reclassé en zone Ar,
- en zone A :
 - o un petit secteur agricole en limite Ouest du territoire communal (quartier des Sableyes) ; ce secteur est maintenu et étendu suite à la suppression de la zone 1AUE des Sableyes,
 - o la partie située au nord de la Plaine de l'Abbaye entre la Rhône et la route départementale ; cette emprise est maintenue et classée en zone Ar,
 - o et une large partie de l'Ile de la Motte

4.4.4.1. La délimitation de la zone agricole et ses secteurs

Globalement, comme présenté ci-avant, les emprises des zones agricoles ont été reprises et conservées, avec quelques transfert vers des zones naturelles (voir ci-après la carte d'évolution des zones agricoles entre les deux PLU) :

Sur 377 ha de zones agricoles initiales, 353 ont été conservées, soit près de 94%.

- . 52,4 ha ont été reclassés de zone agricole en zones Naturelles,
- . près de 7 ha de AU reclassés en A,
- . 0,8 ha de zone U en A,
- . et 21,7 ha sont passés de zone N en zone A.

La zone agricole diminue de 23,8 ha (1,3% du territoire) et passe de 376,9 à 353,1 ha au PLU révisé, soit 19,3% du territoire communal (pour 20,6% au PLU précédent).

La grande entité de la Plaine de l'Abbaye est maintenue en zone agricole, à travers un zonage APr, visant à sa protection et à la pérennisation de l'activité agricole : l'évolution des constructions existantes, précédemment régie par un « pastillage » de zone naturelle, est désormais réglementée au sein de la zone APr, qui couvre une surface de 125,7 ha, soit 35,6% de la zone agricole totale.

Les emprises transférées de la zone agricole vers la zone naturelle, l'ont été :

- Dans la plaine, pour tenir compte de l'activité secondaire importante, les loisirs et les activités sportives, existantes et futures,
- Le long de la roubine de la Chartreuse pour mettre en adéquation le zonage avec l'occupation des emprises : habitations dispersées et leurs terrains privatifs attenants, parcours de loisirs, jardins,
- le long de la RD 980, qui était intégrée à la zone agricole, avec deux petites poches situées au-delà de la voie ferrée, en zone de falaise,
- sur l'Ile de la Motte, pour reclasser le périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable.

Les entités agricoles de l'Ile de la Motte et de la Meynargues sont également maintenues, ainsi que la petite emprise des Sableyes, passant de zone A en zone Ar, pour une surface de 227,43 ha, soit 64,4 % de la zone agricole.



Figure 14 : Evolution des zones Agricoles PLU révisé / PLU 2008

4.4.4.2. Le règlement de la zone A

Le règlement des zones A, dans les articles 1 et 2, décline ce qu'il est possible de faire ou non et à quelles conditions :

(pour mémoire, l'indice « r » rappelle l'existence d'un risque)

- En zone **Ar**, sont autorisées les constructions, ouvrages et installations liés au fonctionnement de l'exploitation et les constructions d'habitation destinées à l'habitation de l'exploitant agricole d'une surface totale ne pouvant excéder 200 m² de surface de plancher. Sont également autorisées les extensions des constructions existantes ayant une existence légale à usage d'habitat non agricole dans la limite d'une seule extension limitée à 30% de la surface de plancher existante, les serres agricoles ;
- En zone **APr**, sont autorisées :
 - o Les extensions des constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'activité agricole ;
 - o Les constructions, ouvrages et installations liés au fonctionnement de l'exploitation ;
 - o Les constructions d'habitation destinées à l'habitation de l'exploitant agricole d'une surface totale ne pouvant excéder 200 m²
 - o La construction de box de 15 m² maximum dans la limite de 20 par exploitation et liées aux activités équine ;
 - o Les changements de destination des bâtiments existants, identifiés et repérés au document graphique,
 - o En cas de changement de destination, l'extension de la construction identifiée est autorisée uniquement pour de l'habitation,
 - o Les serres agricoles ;
 - o Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (ex. de type hangars agricoles collectifs) ou à des services publics compatibles avec l'activité agricole.

Concernant l'article 4 relatif aux réseaux, en zone agricole (comme en zone naturelle), les captages peuvent être autorisés pour l'alimentation en eau, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, tout comme les dispositifs d'assainissement non collectif sont autorisés lorsque le raccordement au réseau de collecte n'est pas possible, et que l'aptitude des sols le permet. Le rejet des eaux pluviales doit se faire par infiltration ou par fossé/caniveau, en l'absence de réseau collecteur.

Pour ce qui est des règles d'implantation des constructions :

- Un recul d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer, y compris les chemins ruraux pour les constructions, est imposé ;
- Un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives est imposé ;
- l'article relatif à « l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » ne figure pas dans les zones N, car sans objet.

Compte tenu du caractère par essence naturel des zones N, l'article relatif à l'emprise au sol des constructions, non règlementé, ne figure pas au règlement de ces zones.

L'article « Hauteur maximale des constructions » est réglementé pour :

- la zone Ar, limite à 9 m pour les constructions à usage d'habitation et 12 m pour celles à usage fonctionnels agricoles.
- la zone APr, limite à 9 m,

Concernant les règles portant sur l'aspect extérieur des constructions, l'objectif est, de manière générale, de garantir la préservation du paysage naturel et rural. Dans les deux zones, les dispositions sont assez détaillées et restrictives, afin de conserver une unité avec le reste du territoire.

Les volumétries doivent être simples, sans complexification de toiture notamment, les terrassements doivent être limités au maximum pour l'implantation des constructions, les recommandations de traitement de façades orientent vers la sobriété, les toitures tuiles sont obligatoires pour les habitations, et les toitures terrasse doivent être de préférence végétalisées, la grandes surfaces des bâtiments fonctionnels doivent être de couleur moyenne à sombre, y compris les toitures si elles doivent être en bac acier, ... Cet article fait également mention de l'obligation de prévoir le libre passage de la petite faune en pied de clôtures.

Compte tenu du caractère très faiblement bâti de la zone A, la règle édictée dans l'article « stationnement » vise à rappeler que le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent se faire en dehors de l'espace public et que les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction.

Les articles relatifs à la performance énergétique et environnementale, et aux infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementés et ne sont pas mentionnés dans le règlement des zones A. En revanche, il y a lieu de noter que l'article Aspect extérieur limite l'installation de panneaux solaires aux espaces non visible depuis le domaine public, et oriente vers la géothermie.

4.4.5 Justification de la délimitation et du règlement de la zone urbaine « U »

Les zones urbaines dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2, sont au nombre de 5 :

- la zone **UA**, divisée en 5 secteurs dont 2 concernés par les PPR : **UAa, UAar, UAb, UAc, UAcr, UAd, UAs** ;
- la zone **UB**, divisée en 3 secteurs dont 2 concernés par les PPR : **UBa, UBar, UBb, UBbr, UBs** ;
- la zone **UC**, divisée en 2 secteurs, concernés par les PPR : **UCa, UCar, UCs, UCsr** ;
- la zone **UE** et **UEr** concernée par les PPR, dédiée aux activités économiques ;
- la zone **ULr** et **ULsr** concernée par les PPR, dédiée aux activités de loisirs.

Le PLU précédent comptait 4 zone UA (à l'exclusion de la zone U1 correspondant au PSMV, dont une zone (U3), découpée en 5 secteurs.

Les zones U correspondaient à des thématiques particulières :

- U1 (PSMV)
- U2 : vocation principale d'habitat, correspondant à l'extension directe du centre ancien et périurbain, intégrant un secteur U2a pour le quartier de Bellevue,
- U3 : vocation principale d'habitat, d'établissements et de services qui en sont le complément urbain, avec des secteurs UAa pour la protection des crêtes, U3b où la surface minimum de terrain était limitée à 1500 m², U3c en assainissement autonome avec surface de terrain minimum de 2000 m², U3d en assainissement autonome avec surface de terrain minimum de 3000 m², U3e avec hauteur de constructions limitée.
- U4 : vocation d'équipements collectifs (scolaires et sportifs) de la montagne des Chèvres
- U5 : quartier des Sableyes, activités économiques existantes, dans le cadre de la ZAC.

Le zonage a été assez largement adapté, selon une approche différente, basée sur la destination, la typologie, les formes urbaines.

L'identité du secteur à vocation économique des Sableyes est conservée, le zonage est passé de U5 à UE.

Le zonage particulier U4 de la montagne des Chèvres a été supprimé, les équipements scolaires et sportifs ont été réalisés, et l'ensemble a été intégré à la nouvelle zone UA dans le cadre du secteur UAa. La zone UA est une zone mixte d'accueil du développement résidentiel, zone d'habitat composée essentiellement de villas avec jardins admettant l'habitat collectif

Le zonage U2 a été intégré à la zone UA, indice UAa, UAc.

Enfin, la vaste zone U3 a été répartie entre les zones UA (définie ci-avant), UB et UC du PLU révisé : ce reclassement résulte d'une analyse plus fine du tissu urbain, et a vocation à qualifier plus précisément les secteurs et à y appliquer des règles adaptées à leurs caractéristiques. La zone UA a été présentée ci-dessus. La zone UB est une zone mixte, habitat, activités tertiaires, caractérisée par l'importance des enjeux environnementaux (topographie, boisement et biodiversité), dans laquelle il s'agit de prendre en compte ces caractéristiques, de limiter l'impact des constructions sur le paysage et la biodiversité. La zone UC accueille de l'habitat plus diffus, ainsi que des activités d'accompagnement, et à vocation à assurer une transition douce entre l'urbain et le naturel.

4.4.5.1. La délimitation de la zone U et ses secteurs

La zone Urbaine est stable à l'échelle du territoire, avec une augmentation d'emprise de 4%, soit 25,9 ha.

L'enveloppe urbaine de la ville reste identique, avec de petites évolutions sur les marges concernant quelques parcelles.

Une évolution importante provient du classement en zone ULr à vocation de loisirs et d'activités sportives, des anciennes zones N2 et N3a du PLU précédent, qui couvraient les équipements sportifs de la plaine de l'Abbaye (y compris le camping municipal) et le camping de l'Île de la Motte.

Ce sont ainsi près de 19 ha qui intègrent la zone U, sans pour autant constituer une nouvelle urbanisation, ni une densification, puisque les règles précédentes sont maintenues et que les seules

constructions autorisées sont strictement limitées aux équipements sportifs et techniques associés, aux habitations légères de loisirs et aux campings, en lien avec les occupations existantes.

Par ailleurs, le secteur à vocation d'activités des Sableyes est désormais classé en totalité en zone UE (et UEr lorsque présence d'un risque) : cette zone urbaine à vocation économique passe de 20,7 ha en UA au PLU précédent, à 33 ha au PLU révisé.

L'extension d'emprise se fait sur de l'ancienne zone 1AU2, supprimée par la révision.

Dans le secteur des Sableyes à vocation économique, le PLU précédent délimitait 42 ha de zones 1AU2 et 20,7 ha de zones U5, soit un potentiel de 62 ha constructibles.

Dans le cadre de la révision, les zones 1AU2 sont supprimées, et la zone Urbaine à vocation économique reconfigurée couvre 33 ha.

Ce sont donc 29 ha qui ont été libérés de tout potentiel constructible dans ce secteur, au profit des zones naturelles et agricoles.

Enfin, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, la révision a conduit à réduire ponctuellement le classement U, sur deux emprises caractéristiques, qu'elle souhaite préserver en poumon vert de la ville :

- . une vaste unité foncière de 7,4 ha précédemment classée en U3 dans le quartier de l'Hermitage, est désormais classée en zone naturelle Nr pour 5,7 ha, le résiduel en UAa : l'objectif étant de préserver des boisements, des jardins remarquables et un vignoble intra-urbain (l'emprise Nr est par ailleurs couverte par une protection au titre de l'article L.151-19 du CU).
- . le jardin à la française du site inscrit Masquin, précédemment classé en zone U3 est désormais protégé par un classement en zone naturelle Nr et fait également l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du CU)

4.4.5.2. Le règlement des zones U

■ La zone UA

La zone UA correspond à une zone mixte d'accueil du développement résidentiel, zone d'habitat composée essentiellement de villas avec jardins admettant l'habitat collectif. L'objectif du règlement révisé est d'améliorer la capacité d'accueil de la zone en termes de logements, par rénovation, reconstruction, restructuration du bâti existant et extension de la densité bâtie, tout en préservant la qualité de vie notamment par la sauvegarde et la mise en valeur de la végétation.

La zone comprend 5 secteurs :

- Un secteur UAa, et un sous-secteur UAar, concerné par un risque (indice «r »)
- Un secteur UAb pour lequel le pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser s'établit à 50% pour toutes opérations créant 6 logements ou plus de 400 m² et de surface de plancher ;
- Des secteurs UAc et UAd proches du centre-ville et de la gare où sont autorisées des plus grandes hauteurs ; UAc décliné en UAcr, avec présence d'un risque,
- Un secteur UAs où l'assainissement autonome est autorisé.

L'ensemble de la zone UA fait l'objet d'un secteur de mixité sociale au titre de l'art L151-15 du code de l'urbanisme imposant la réalisation d'un pourcentage de logements locatifs sociaux pour les opérations de logements collectifs de plus de 400 m² et créant 6 logements ou plus : 30% en règle générale et 50% dans le secteur UAb.

En matière d'occupations du sol autorisées, la zone UA, en sa qualité de zone urbaine a vocation à recevoir, au-delà de l'habitat, des activités artisanales compatibles avec le caractère résidentiel, des commerces dans la limite de 200 m² de surface de vente, les extensions des constructions existantes et régulièrement édifiées (dans la limite de 20% de la surface de plancher existante SP), ayant une destination non autorisée.

Les constructions d'habitations collectives sont autorisées et soumises à obligation de création de logements sociaux, dès lors qu'elles dépassent 400 m² de SP et plus de 6 logements (30%, voire 50% en UAb)

L'article 2 rappelle la présence de corridors d'écoulement des eaux pluviales et les zones de stagnation de ces eaux, signalés au plan réglementaire de zonage, et l'obligation de surélévation de 60 cm du premier plancher habitable sur les parcelles concernées.

Il rappelle également les dispositions applicables au titre de la « Doctrine Rhône » (visant à réduire la vulnérabilité des constructions) et les contraintes existantes dans les secteurs non protégés par les digues.

En matière d'accès et voiries, le règlement révisé, outre les règles « classiques », prévoit que les constructions nouvelles comportant plus de 4 logements devront être desservies et être accessibles par une chaussée d'une largeur minimale de 5 m, afin d'éviter le renouvellement d'opérations enclavées, mal desservies, et les difficultés ultérieures de circulation. Afin d'éviter les opérations en impasse, les projets se développant sur plus de 5000 m² d'emprise, desservis par deux voies, doivent obligatoirement prévoir une continuité entre les deux voies.

Concernant l'article 4 relatif aux réseaux, un alinéa spécifique est consacré au secteur UAs non desservi par le réseau collectif d'eaux usées, dans lequel l'assainissement individuel est autorisé sous certaines conditions.

Les eaux pluviales font l'objet, comme cela a été mentionné ci-avant, d'une présentation plus complète quant à leur prise en compte et traitement.

Pour ce qui est des règles d'implantation des constructions :

- Recul minimal de 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques, sauf exceptions listées (alignements autorisés, extension, surélévation de constructions existantes, piscines (2 m), annexes, ouvrages de tri sélectif, ...
- Une mention particulière est indiquée pour les constructions situées en limite d'emprise des voies ferrées.
- Recul par rapport aux limites séparatives : $\frac{1}{4}$ de la hauteur du bâtiment et 4 m minimum, avec possibilité d'alignement en cas de hauteur inférieure à 3m, sur une partie limitée du linéaire (30%).

L'emprise au sol est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière, voire à 20% de plus en cas de réalisation de logements sociaux.

La hauteur est limitée à :

- 7 m (et 9 m si attique), dans les secteurs UAa, UAb, UAs,
- 12 m dans les secteurs UAc et UAcr (secteur proche de la gare et de la RD900, et secteur entre la limite nord-ouest du PSMV et la voie ferrée,
- 10 m en UAd (secteur du carrefour des Maréchaux)

Les prescriptions d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords ont vocation à préserver le caractère général de Villeneuve, notamment au regard des contraintes liées à la préservation des vues depuis le Rocher des Doms, du Fort St André. En matière de clôtures, dans le secteur UAr soumis au risque d'inondation et de ruissellement, les murs-bahuts sont interdits. Par ailleurs, des recommandations sont faites en matière d'implantation dans la parcelle, en cas de pente notamment, afin de limiter les effets d'ombre sur le voisinage.

Concernant les espaces libres et plantations, outre les prescriptions de plantations sur les aires de stationnement et de conception visant à limiter l'imperméabilisation des sols, les choix d'espèces et d'essences non allergisantes, le règlement révisé impose désormais une surface d'espaces en pleine terre d'au moins 30% de l'unité foncière, à la fois pour favoriser le caractère vert de la commune et surtout pour favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluie et limiter les ruissellements.

■ La zone UB

La zone UB correspond à une zone mixte composée principalement d'habitat mais pouvant accueillir des activités tertiaires, elle est caractérisée par l'importance des enjeux environnementaux (topographie, boisement et biodiversité). L'objectif est de prendre en compte les caractéristiques environnementales, de limiter l'impact des constructions sur le paysage et la biodiversité ainsi que de promouvoir le développement durable.

Elle comprend 3 secteurs :

- Un secteur Uba fortement perçu depuis le pont du Royaume ;
- Un secteur UBb moins perçu ;
- Un secteur UBs où l'assainissement autonome est autorisé.

L'ensemble de la zone UB fait l'objet d'un secteur de mixité sociale au titre de l'art L151-15 du code de l'urbanisme imposant la réalisation d'un pourcentage de logements locatifs sociaux pour les opérations de logements collectifs de plus de 400 m² et créant 6 logements ou plus.

Le règlement de la zone UB reprend les grandes lignes de celui de la zone UA présenté ci-avant.

Concernant les occupations du sol, les interdictions sont identiques, les occupations autorisées également, avec une indication complémentaire de limitation de surface à 200 m² de activités artisanales.

Accès et dessertes : afin d'éviter les opérations en impasse, les projets se développant sur plus de 5000 m² d'emprise, desservis par deux voies, doivent obligatoirement prévoir une continuité entre les deux voies.

L'emprise au sol est plus faible qu'en UA, limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière, avec également la possibilité de dépassement en cas de logement social.

Les hauteurs sont plus restreintes qu'en UA, en raison notamment de l'exposition aux vues :

- 7 m dans les secteurs UBa, UBar et UBs
- 9 m pour les plus hautes, dans les secteurs UBb et UBbr.

Concernant l'aspect extérieur, les règles sont les mêmes qu'en UA, avec toutefois des précisions liées à la perception des constructions par vues lointaines : « Pour les constructions situées en zone UBa et UBar et positionnées en point haut (crêtes, coteaux, à flanc de colline) visibles de loin, les enduits de façades de couleurs blanches ou claires sont proscrites. Il sera préféré des couleurs foncées en vue de diminuer l'impact visuel de ces constructions. »

Pour les clôtures et tout comme en zone UA, mention est faite qu'elles doivent obligatoirement comporter des ouvertures au niveau du sol tous les 10 m afin de favoriser le passage de la petite faune.

Pour les espaces verts et plantations, l'emprise en pleine terre est également obligatoire en zone UB, au moins égale à 40% de l'unité foncière.

■ La zone UC

La zone UC correspond à une zone résidentielle composée principalement d'habitat diffus et à titre accessoire de commerce et d'artisanat, elle est caractérisée par sa proximité avec les espaces naturels du territoire. L'objectif est de réaliser une transition douce entre l'espace urbain et l'espace naturel.

Elle comprend 2 secteurs :

- Un secteur UCa, correspondant à une zone d'assainissement collectif ;
- Un secteur UCs, correspondant à une zone d'assainissement autonome.

L'ensemble de la zone UC fait l'objet d'un secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme imposant la réalisation d'un pourcentage de logements locatifs sociaux pour les opérations de logements collectifs de plus de 400 m² et créant 6 logements ou plus.

Le règlement de la zone UC reprend les grandes lignes de celui des zones UA et UB présenté ci-avant.

Pour les réseaux, un alinéa définit les dispositions applicables aux secteurs UCs et UCsr situés en zonage d'assainissement autonome.

Concernant les implantations en limite d'emprises publiques, il est rappelé, comme en zone UA, que l'implantation des constructions doit être conforme aux prescriptions des services compétents de la SNCF/RFF.

La zone UC se caractérise par une densité moindre ; l'emprise au sol est limitée à 25% de l'unité foncière, afin d'assurer son rôle de transition entre les zones urbaines et les espaces naturels qui lui sont limitrophes. (la possibilité d'augmenter l'emprise maximale de 20% est également possible en cas de réalisation de logement social).

Dans cet esprit, la hauteur est limitée à 7 dans la zone UC, et la surface des espaces de pleine terre doit être au minimum de 50% de l'unité foncière.

■ La zone UE

La zone UE est une zone économique située dans le secteur des Sableyes. L'objectif est de permettre l'accueil de nouvelles activités et de pérenniser celles déjà existantes.

Sont autorisées sous conditions les constructions :

- A usage de logement de fonction, sous conditions cumulatives d'intégration dans le volume du bâtiment d'activité, d'installation en surélévation (à l'étage) et de surface maximum de 100 m² ;
- Les constructions à usage de commerce, sous réserve d'un minimum de 300 m² de surface commerciale,
- L'extension des commerces existants, limitée à une fois et dans la limite de 30% de la surface existante.
- L'extension des constructions existantes ayant une existence légale, à usage d'habitat non agricole, dans la limite d'une seule extension et de 30% de la surface de plancher existante.

Ainsi que les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et les installations classées soumises à enregistrement sous réserve de dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant.

Concernant la desserte et les réseaux : la zone UE n'est pas desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées, en raison de fortes contraintes de raccordement aux stations d'épuration alentours. L'assainissement autonome y est autorisé, sous réserve de produire une étude complémentaire (à celle de zonage d'assainissement) sur la parcelle afin de choisir, positionner et dimensionner le dispositif d'assainissement autonome le plus adapté.

En matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, outre le retrait de 5 m de l'alignement des voies, un retrait de 30 m est obligatoire le long de la RD 6580 et de 10 m le long des RD 26 et 377.

Le retrait est de H/2 et de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives, sauf pour les ICPE qui doivent respecter une marge d'isolement réglementaire.

L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière, dans un objectif de préservation du site et d'intégration dans l'environnement.

Les hauteurs ne doivent pas dépasser 12 m, avec une tolérance de + 20% en cas d'exemplarité énergétique ou environnementale.

Les règles de préservation des paysages qui prévalent dans les zones urbaines, sont également définies en UE, en matière de sobriété des formes, des coloris.

Dans cet objectif, l'article Espaces libres et plantations impose des plantations le long des voies publiques et des limites séparatives, pour former un écran végétal, le maintien ou le remplacement des plantations existantes, la plantation d'un arbre pour 300 m² de terrain, et un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

■ La zone UL

La zone ULr correspond à une zone de loisirs et à vocation de loisirs sportifs. L'objectif est de permettre l'accueil d'activités sportives et de loisirs en respectant le caractère paysager de la zone.

Elle comprend un secteur ULsr correspondant à un secteur d'assainissement autonome (Camping Ile des Papes).

Toutes les constructions et occupations sont interdites et sont autorisée sous conditions :

- Les habitations légères et de loisirs ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- L'affouillement et l'exhaussement du sol uniquement s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions, travaux, installations et aménagements autorisés.
- Les équipements sportifs
- Les équipements techniques nécessaires au service public sous réserve de leur intégration paysagère

Les implantations sont libres, alignement ou retrait, mais doivent garantir une bonne intégration dans le milieu environnant.

La hauteur des constructions est limitée à 7m, leur aspect, comme dans les autres zones, doit respecter les règles de sobriété et d'intégration dans le paysage.

Les espaces non utilisés pour la construction et le fonctionnement (parking, accès...) doivent être aménagés en pleine terre et plantés dans le respect de l'organisation parcellaire et du rythme des haies.

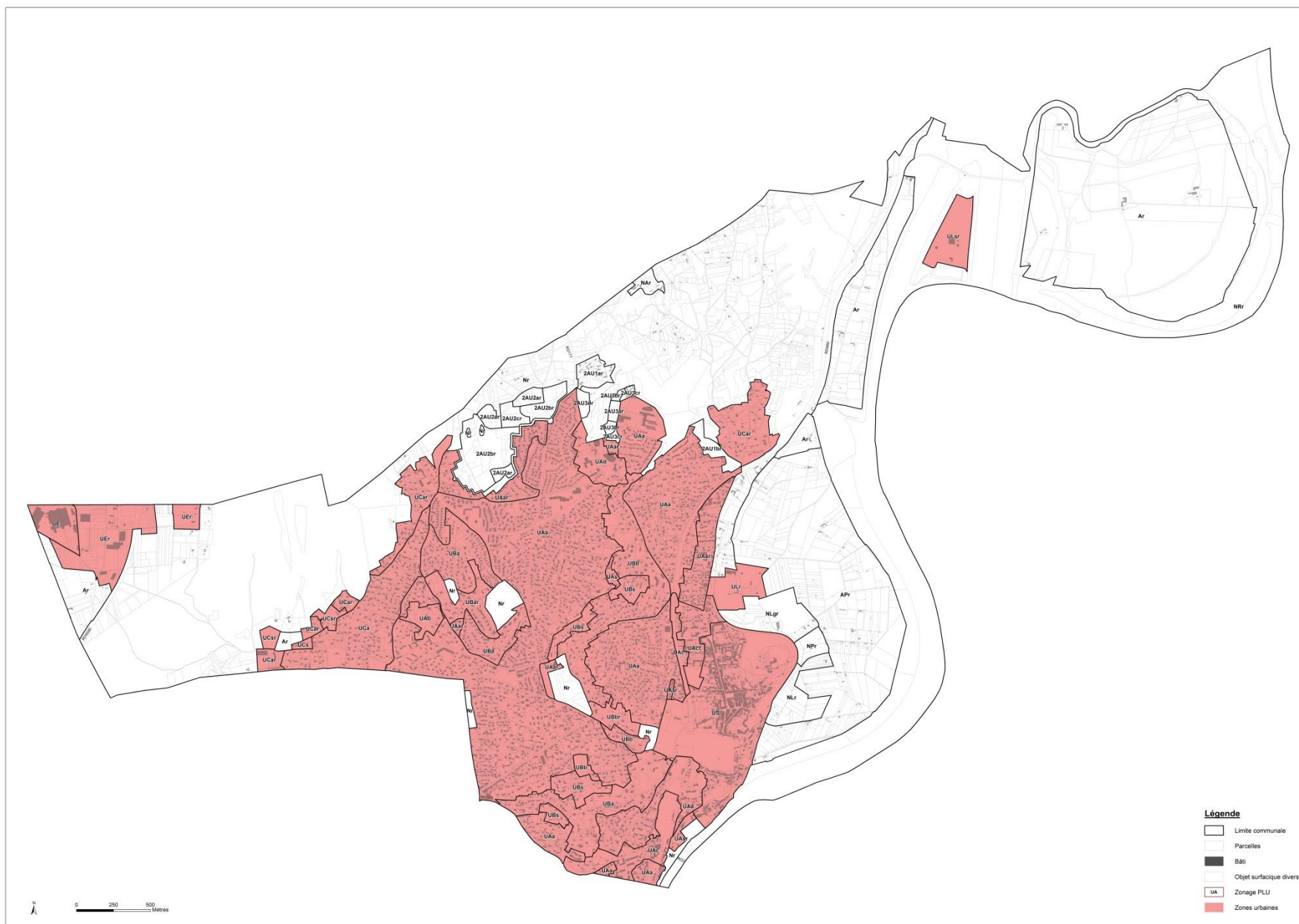


Figure 16 : Carte des zones urbaines du PLU révisé

4.4.6 Justification de la délimitation et du règlement de la zone à urbaniser « 2AU »

Les zones à sont au nombre de 3 :

- La zone **2AU1** divisée en 2 secteurs, 2AU1a et 2AU1b, est une zone mixte à vocation principale d'habitat et à vocations secondaires d'artisanat et de commerce ;
- La zone **2AU2**, située sur le quartier des Bouscatiers, est divisée en 3 secteurs ;
- La zone **2AU3**, située sur le quartier de la Combe est divisée en 4 secteurs ;

Ces zones AU sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation immédiatement.

Ces zones AU existaient au PLU 2008.

- La zone 2AU1 était classée en 1AU1, urbanisation bloquée : elle correspond aux quartiers du Grès du Padier (2AU1ar) et du Ravin des Chèvres (2AU1br).
- Les zones 2AU2 et 2AU3 existaient sous dénominations 2AU4 et 2AU5. Elles correspondent respectivement aux ZAC (Zones d'Aménagement Concerté) des Bouscatiers et de la Combe. Ces zones ont fait l'objet d'une modification du PLU 2008, approuvée en 2017. Aussi, leurs périmètres et règlement n'ont pas été modifiés.
- La zone 2AU6 du précédent PLU est supprimée et a été intégrée en zone UCsr, en limite Ouest de l'enveloppe urbaine.

4.4.6.1. La délimitation des zones 2AU

Dans le cadre de son projet urbain, la Commune a soigneusement examiné les zones à urbaniser du PLU 2008 et certaines d'entre elles ont naturellement disparu et/ou reclassées, faute de réelle justification, et pour s'inscrire dans l'objectif de préserver l'environnement naturel qui caractérise le territoire. D'autres ont été conservées, car elles s'inscrivaient dans le projet communal, en offrant des perspectives d'urbanisation de nature à répondre aux besoins de développement de la commune, sur des secteurs stratégiques.

- La zone 1AU2 à vocation économique des Sableyes, fermée à l'urbanisation, a été supprimée ; une partie de son emprise a été intégrée à la zone UE, comme vu au chapitre précédent, et l'autre partie, restituée aux zones naturelle et agricole avoisinantes. La zone 2AU6 a été reclassée en zone urbaine.
- La zone 1AU, fermée à l'urbanisation, du Grès du Padier, a été reclassée en 2AU1ar, ouverte à l'urbanisation, afin de permettre la finalisation de son aménagement (zone déjà largement construite).
- La zone 2AU1 du ravin des Chèvres a été maintenue, ainsi que les deux zones 2AU correspondant aux ZAC.

Ainsi, en adéquation avec sa volonté de limiter ses extensions urbaines, la commune a supprimé plus de 46 ha de zones AU, qui passent de 82,9 à 36,7 ha, soit une diminution de presque 56%.

Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été établies sur ces trois zones 2AU.

4.4.6.2. Le règlement des zones AU

■ La zone 2AU1

Cette zone est à vocation principale d'habitat. Les vocations secondaires sont l'artisanat et le commerce.

Elle comporte deux secteurs :

- 2AU1ar, pour le quartier du Grès du Padier, zone d'assainissement individuel,
- 2AU1br pour le quartier Ravin des Chèvres, qui doit être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble, afin de prendre en considération le risque hydraulique de ruissellement : à cet égard, une zone non aedificandi a été définie pour interdire toute construction en fond de vallon.

La zone 2AU1 fait l'objet d'un secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme imposant la réalisation de logements locatifs sociaux pour toute opération de logements collectifs créant 6 logements ou plus et plus de 400 m² de surface de plancher : la part de ces logements sociaux doit être au minimum de :

- 50% dans le secteur 2AU1ar
- 30% dans le secteur 2AU1br

Les occupations du sol sont identiques à celles autorisées en zones urbaines ; habitat, activités artisanales et commerciales dans la limite de 200 m² et les extensions des constructions existantes dans la limite de 20%.

Accès et voirie : afin d'éviter les opérations en impasse, les projets se développant sur plus de 5000 m² d'emprise, desservis par deux voies, doivent obligatoirement prévoir une continuité entre les deux voies.

Réseaux : le secteur du Grès du Padier n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées : l'assainissement individuel y est donc autorisé, dans le cadre du schéma d'assainissement de la commune et avec le SPANC.

Les retraits sont de H/2 avec un minimum de 4 m par rapport aux voies publiques et de ¾ de la hauteur et 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

L'emprise au sol est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière.

La hauteur est limitée à 7m dans le secteur 2AUar et à 9 m dans le secteur 2AU1br : en cas de toiture pentée, dans ce secteur, la hauteur au faîtage est limitée à 10,5 m.

Les prescriptions d'aspect extérieur sont identiques à celles des secteurs urbains, dans le cadre d'une harmonisation au niveau du territoire.

Les espaces en pleine terre doivent être au moins de 40% de l'unité foncière, et l'obligation de planter 1 arbre par tranche de 300 m² de terrain s'applique également.

■ La zone 2AU2

Cette zone existait sous l'appellation 2AU5 dans le précédent PLU. Elle résulte d'une modification du PLU de 2008, approuvée en juillet 2017. Elle correspond à la ZAC des Bouscatiers.

Le présent PLU révisé intègre le périmètre et le règlement de cette zone tels qu'ils ont été établis en 2017, avec changement de dénomination. Ponctuellement, quelques points de rédaction ont été légèrement modifiés pour préciser ou faciliter la compréhension.

Elle comporte trois secteurs :

- 2AU2ar, destiné à accueillir prioritairement de l'habitat collectif
- 2AU2br, destiné à accueillir prioritairement de l'habitat individuel
- 2AU2cr, destiné accueillir des équipements collectifs.

La zone est destinée à recevoir les occupations suivantes, sous condition particulière d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de comprendre 30% au moins de logements locatifs sociaux, et d'être autorisées par le règlement du PPRiF :

- Dans les secteurs 2AU4a et 2AU4b : les constructions à destination d'habitation dans la limite de 54 000 m² de surface de plancher totale.
- Dans le secteur 2AU4c : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 5000 m² de surface de plancher totale.

Dans le secteur 2AU4a les parcelles concernées par les corridors d'écoulement repérés en gris au niveau des documents graphiques, sont soumises à une surélévation du premier plancher habitable.

En matière d'accès et de voiries, le règlement édicte des dispositions courantes, et le schéma de l'OAP donne les grandes lignes de l'organisation interne.

En matière de desserte par les réseaux, les raccordements aux réseaux publics sont obligatoires bien évidemment, et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de de l'opération d'aménagement, dans le cadre des autorisations délivrées au titre de la loi sur l'eau. Un alinéa relatif à la défense contre l'incendie a été ajouté à la rédaction de la modification de 2017, pour harmoniser la rédaction avec celle des autres zones, et pour sensibiliser les opérateurs dans cette zone sensible, exposé au risque incendie (zone bleue du PPRiF).

Les reculs par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux limites séparatives sont de H/2 et 4 m minimum, les piscines et terrasses pouvant s'implanter à 2m.

Des dispositions particulières sont définies pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, qui reprennent les reculs de H/2 et 4 m minimum.

La zone devant être développée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec une surface de plancher, des règles de hauteur, de recul ... pré-définies, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

En matière de hauteur, les emprises les plus vastes sont de hauteur limitée à 7 m (secteur 2AU4b). Les secteurs 2AU4a et 2AU4c sont limités à 9 m et 12 m en cas d'attique.

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur s'inscrivent dans la palette urbaine, volumétrique et architecturale de la commune, tout en favorisant une modernité et des formes contemporaines

Les règles de stationnement sont définies par nature d'occupation, de taille de logements (1 place pour 50 m² de plancher entamé pour les constructions jusqu'à 4 logements et 1 place / 45 m² de plancher entamé pour les opérations de plus de 6 logements), 1 place de vélo pour 45 m² de surface de plancher entamée dans des aires couvertes et sécurisées.

L'article Espaces libres et plantations rappelle que la gestion de l'imperméabilisation est réglementée à l'échelle de la ZAC dans le cadre de l'autorisation obtenue au titre du code de l'environnement, et que les opérations d'aménagement devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur-largeurs de voies plantées, aménagement de rétention des eaux de pluie...).

En matière de performance énergétique et environnementale, il est prévu que les aires de stationnement et garages devront permettre la recharge des véhicules électriques, que les constructions à usage d'habitat collectif privilégieront une double orientation des logements, que les revêtements poreux seront à privilégier pour les voies de desserte et cheminement piétons.

■ La zone 2AU3

Cette zone existait sous l'appellation 2AU4 dans le précédent PLU. Elle résulte d'une modification du PLU de 2008, approuvée en juillet 2017. Elle correspond à la ZAC de la Combe.

Le présent PLU révisé intègre le périmètre et le règlement de cette zone tels qu'ils ont été établis en 2017, avec changement de dénomination. Ponctuellement, quelques points de rédaction ont été légèrement modifiés pour préciser ou faciliter la compréhension.

Elle comprend 4 secteurs :

- 2AU3ar, 2AU3br, 2AU3cr destinés à l'accueil d'habitat avec des hauteurs variables ;
- 2AU3dr, destinée à accueillir des activités artisanales et de services.

La zone est destinée à recevoir les occupations suivantes, sous condition particulière d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de comprendre 30% au moins de logements locatifs sociaux, et d'être autorisées par le règlement du PPRiF :

Dans les secteurs 2AU3ar, 2AU3br, 2AU3cr

- Dans la limite de 16 800 m² de surface de plancher :
 1. Les constructions à destination d'habitation ;
 2. Les constructions à destination de commerce ;
 3. Les constructions à destination de bureau ;
 4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur 2AU3dr :

- Dans la limite de 3 000 m² de surface de plancher :
 1. Les constructions à destination de commerce ;
 2. Les constructions à destination de bureau ;
 3. Les constructions à destination d'artisanat compatibles avec le caractère de la zone ;
 4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En matière d'accès, le règlement indique que, pour le secteur 2AU3dr, en dehors de l'accès principal, toute création d'accès sur l'avenue de Rheinbach est interdite.

Les dispositions techniques du règlement de cette zone sont identiques à celles de la zone 2AU2, avec notamment la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération d'aménagement.

Un recul de 15 m est imposé par rapport à la RD 177. Sinon, les retraits sont de H/2 et 4 m minimum.

Les hauteurs sont définies pour permettre une intégration avec les zones urbanisées limitrophes en respectant une échelle progressive :

Dans le secteur central 2AU3ar : 12 mètres pour 30 % de la construction et 14 mètres pour 70 % de la construction

Dans les secteurs 2AU3br et 2AU3dr : 12 mètres.

Dans le secteur 2AU3cr, en continuité de l'existant : 9 mètres.

En matière de stationnement, au-delà du nombre de places à réaliser au regard des surfaces de plancher, le règlement impose l'intégration aux constructions, afin de limiter l'imperméabilisation et de préserver les espaces extérieurs : en 2AU3ar, 40% des places de stationnement doivent être intégrées à une construction, 15% en 2AU3br et 30% en 2AU3cr et 2AU3dr.

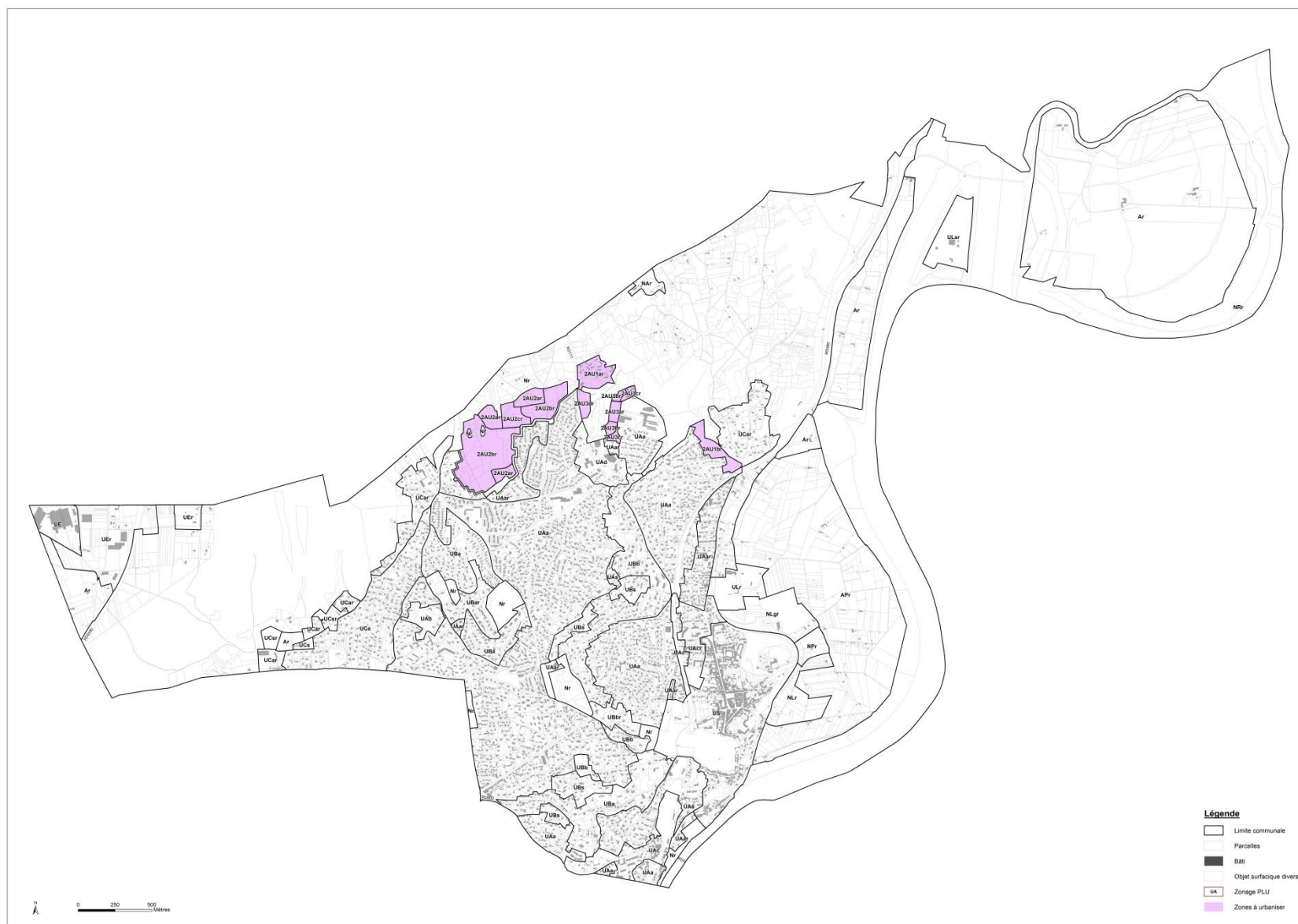


Figure 17 : Carte des zones à urbaniser du PLU révisé

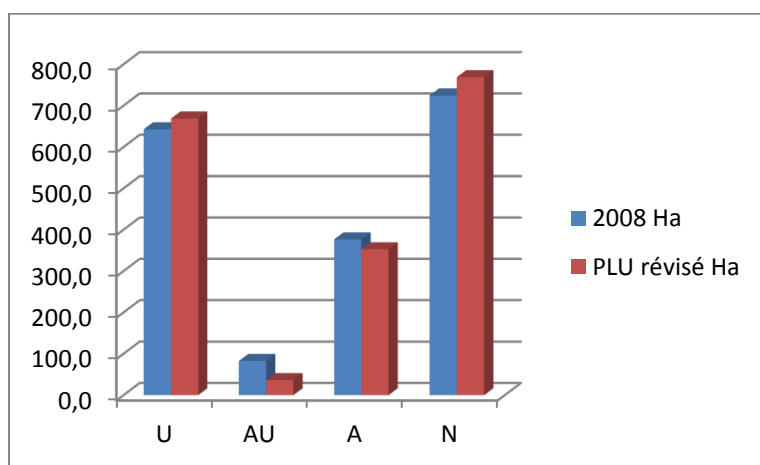
4.5. LES EVOLUTIONS DES SURFACES PAR RAPPORT AU PLU 2008

Le bilan des évolutions de surface entre le PLU 2008 et le PLU révisé, permet de vérifier que les équilibres du territoire sont préservés :

Si la part des zones Urbaines augmente un peu, la proportion U + AU passe de 39,7% de la surface du territoire au PLU 2008, à 38,6% au PLU révisé, soit une diminution de la consommation des espaces par le développement de l'urbanisation.

	PLU 2008	Projet PLU
U	35,2%	36,6%
AU	4,5%	2,0%
A	20,6%	19,3%
N	39,7%	42,1%

Ancien PLU		Projet de PLU				Total
		Zones U	Zones AU	Zones A	Zones N	
Surfaces en ha		669,1	36,7	353,1	768,9	1 827,9
Zones U	643,3	629,9	0,2	0,8	12,6	
Zones AU	82,9	17,9	36,4	6,9	21,7	
Zones A	376,9	0,8	0,0	323,7	52,4	
Zones N	724,8	20,6	0,3	21,7	682,1	
Total	1 827,9					



La carte page suivante présente les principales grandes évolutions entre PLU 2008 et PLU révisé, avec notamment les passages de :

- Zones N (rouge) et A (bleu) en U ou AU
- Zones AU et U en A (jaune)
- Zones AU et U en N

Et permet de constater que les mutations sont limitées dans le cadre de la révision.



Figure 18 : Principales évolutions entre le PLU 2008 et le PLU révisé

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Localisation des secteurs à OAPIllustration du parcours résidentiel (source : Cyclades)	419
Figure 1 : Localisation des secteurs à OAP.....	445
Figure 1 : Localisation des secteurs à OAP.....	445
Figure 2 : Les grandes lignes du zonage du PLU 2008 (Zones U, AU, A et N).....	458
Figure 3 : Les grandes lignes du zonage du PLU révisé (Zones U, AU, A et N)	458
Figure 4 : Le zonage du PLU révisé	462
Figure 5 : Logement social : Emplacements Réservés et secteur de mixité sociale	464
Figure 6 : Emplacements Réservés pour Voiries, Réseaux, Equipements publics	466
Figure 7 : Evolution des Espaces Boisés Classés entre PLU 2008 (rouge, EBC supprimés) et PLU révisé (vert EBC maintenus / créés).....	469
Figure 8 : Les Espaces Boisés Cassés du PLU révisé.....	470
Figure 9 : Changement de destination : localisation des bâtiments.....	471
Figure 10 : Evolution des zones naturelles entre PLU 2008 et PLU révisé	476
Figure 11 : Carte des zones naturelles du PLU révisé	478
Figure 12 : Evolution des zones Agricoles PLU révisé / PLU 2008	482
Figure 13 : Carte des zones agricoles du PLU révisé	483
Figure 14 : Carte des zones urbaines du PLU révisé	493
Figure 15 : Carte des zones à urbaniser du PLU révisé.....	499
Figure 16 : Principales évolutions entre le PLU 2008 et le PLU révisé.....	501