

**ANNEXE N°2 : Zone 1Aub Conchis**

Localisation zone 1Aub Conchis



Surface : 2,22 ha

Densité urbaine attendue

Minimum 25 logements/ha, soit environ  
 6 logements individuels,  
 20 logements intermédiaires  
 30 logements collectifs

Orientation 1 :

**Création de voirie**

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

Orientation 2 :

**Création d'un bassin de rétention paysager**

Le bassin est aménagé pour permettre un cheminement piéton cycle relié aux voiries de desserte.

Orientation 3 :

**Réalisation d'un exutoire des eaux pluviales**

Réalisation d'un exutoire des eaux pluviales vers l'emplacement réservé n°10.

Orientation 4 :

**Schéma de principe de voirie interne**

Voirie secondaire pour la desserte de l'espace à urbaniser.

Desserte locale pour la jonction avec les cheminements piétons cycles, traitée comme des espaces communs donnant accès au bassin paysager.



- voirie principale arborée
- voirie secondaire
- desserte locale
- cheminement piéton
- bassin paysager
- habitat
- INDIVIDUEL
- INDIVIDUEL GROUPE
- COLLECTIF

ANNEXE N°2 : Zone 1AUb Conchis

Localisation zone 1AUb Conchis

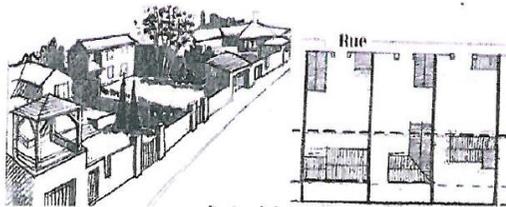
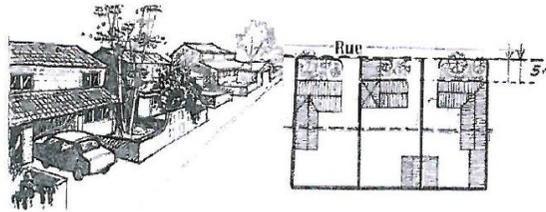


Orientation 5 :

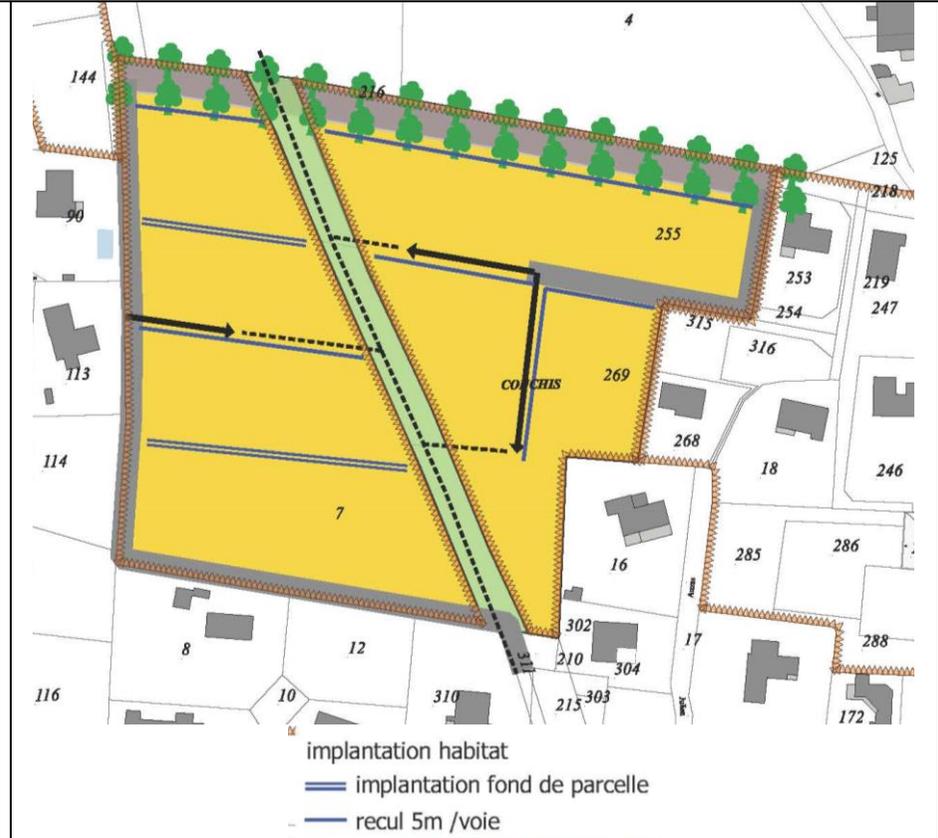
**Implantation du bâti**

Implantation en recul strict de 5 mètres par rapport à l'alignement (croquis A)

Implantation en fond de parcelle (croquis B)



Illustrations : DDE 63 Qualité de l'habitat individuel



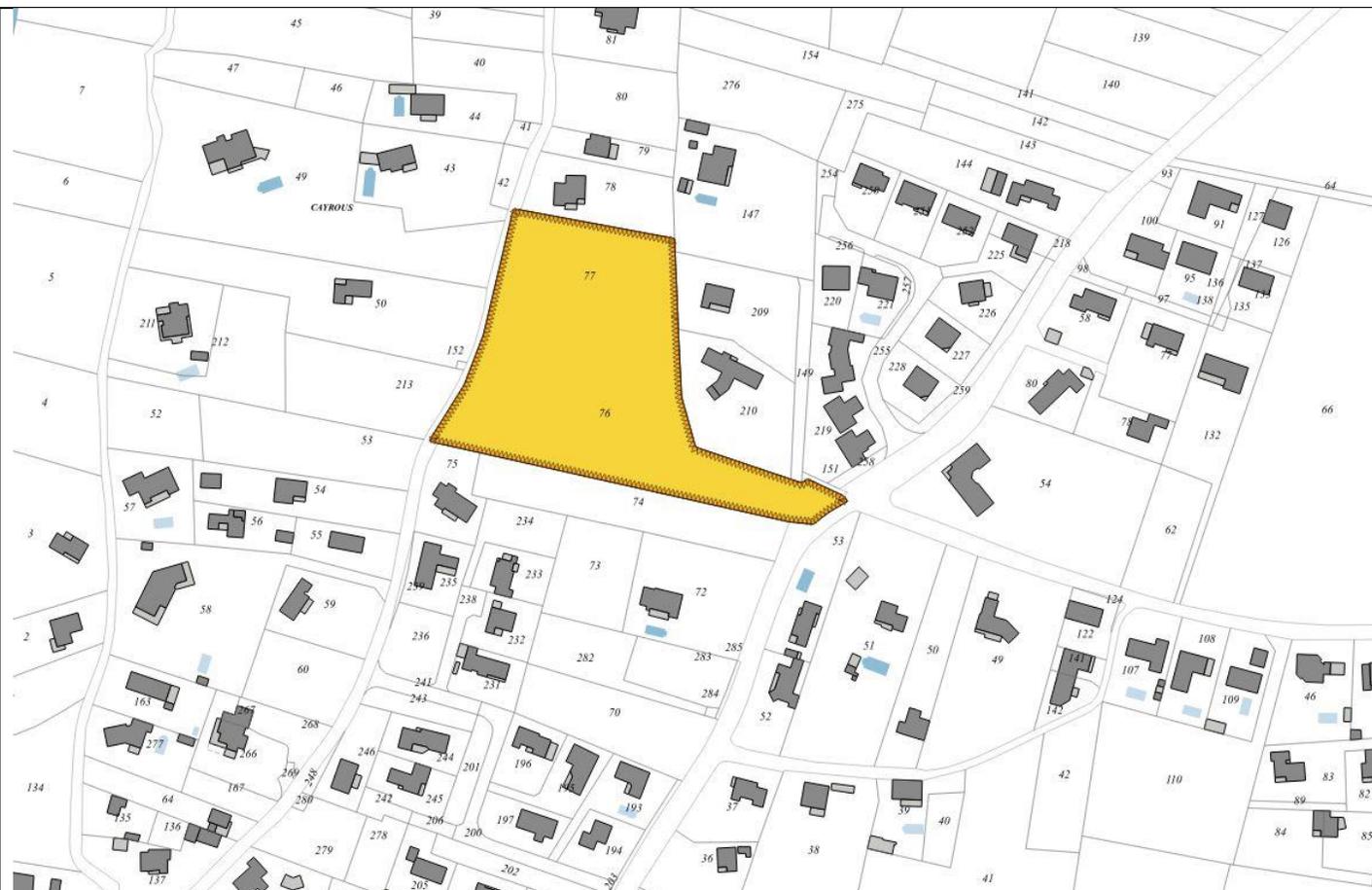
**ANNEXE N°2 : Zone AUb Cayrous**

Localisation zone AUb Cayrous



Surface : 1,08 ha

Densité urbaine attendue  
Minimum 25 logements/ha



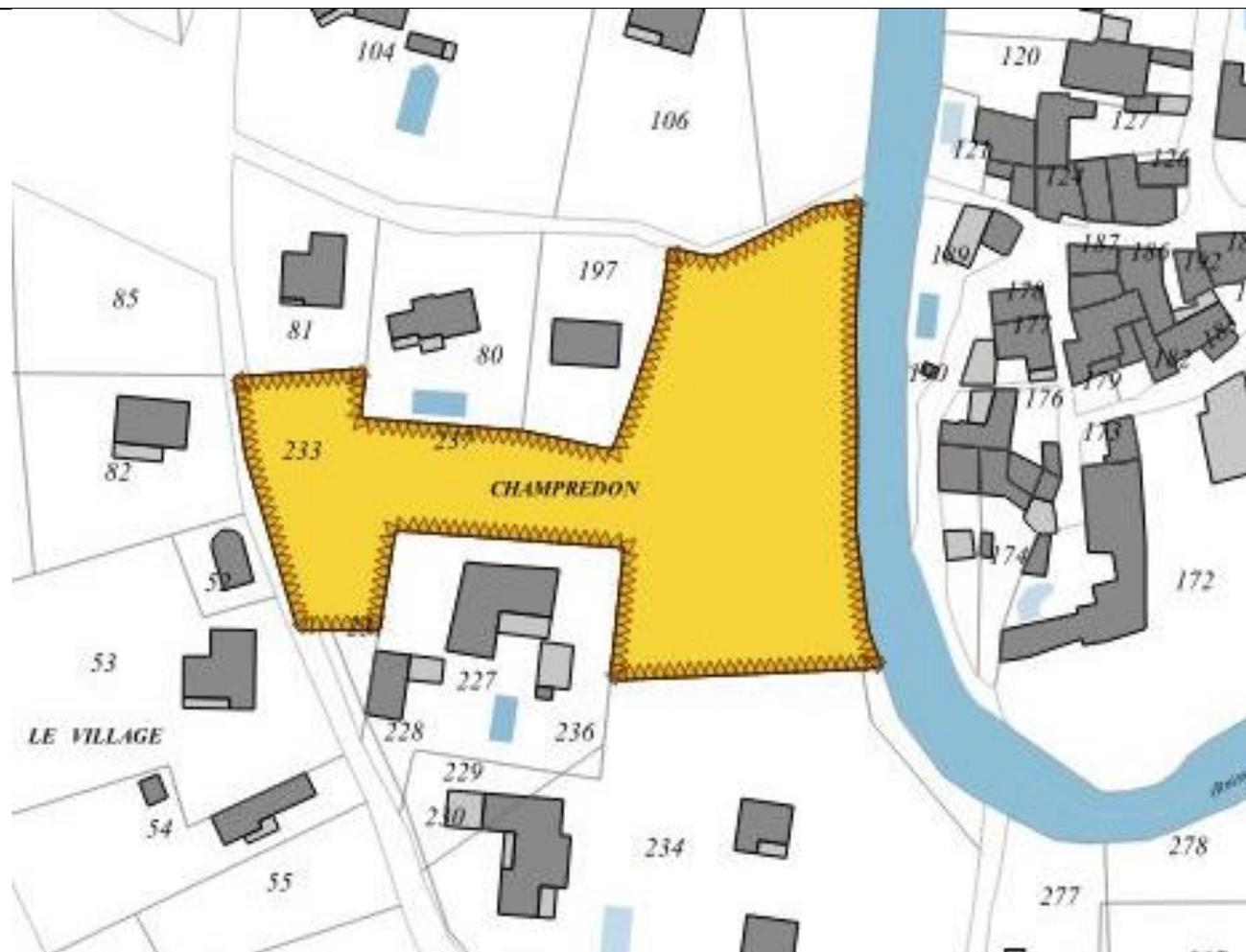
**ANNEXE N°2 : Zone AUb Champredon**

Localisation zone AUb Champredon



Surface : 0,57 ha

Densité urbaine attendue  
Minimum 25 logements/ha



**P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE  
**Lavilledieu**  
**M**ODIFICATION SIMPLIFIEE **N°5**

NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du [Cliquez ici pour entrer une date.](#)

A Ucel, le .....  
Max TOURVIELHE, le Président

**Document de travail**  
**Version juin 2021**



Bureau d'études IATE  
2 avenue Jean Monnet  
07200 AUBENAS

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

## Sommaire

---

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

## 1. Coordonnées du maître d'ouvrage

---

Communauté de communes du bassin d'Aubenas

 16 route de la manufacture royale  
07200 Ucel

 04 75 94 61 12

@ accueil@cdcba.fr

représentée par

■ Max TOURVIEILHE, le Président

## 2. Présentation de l'objet de la procédure

### 2.1. Situation du document d'urbanisme communal

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

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

### 2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée

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

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

Le dossier sera mis à la disposition du public pour assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

### 2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation relèvent donc d'une procédure de modification du PLU ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (mettre à jour le règlement graphique pour afficher les quartiers urbanisés de zones AUb en zones urbaines ; adapter l'orientation d'aménagement et de programmation concernant la zone 1AUb «conchis» afin notamment de faire évoluer les possibilités d'accès, créer une OAP pour les quartiers Cayrous et Champredon en affichant uniquement une densité urbaine attendue ; mettre à jour la liste des emplacements réservés), une procédure de modification simplifiée peut être envisagée.

Les adaptations proposées :

- n'augmentent pas les possibilités de construire de plus de 20% dans les zones concernées,
- ne réduisent pas les possibilités de construire,
- ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser,

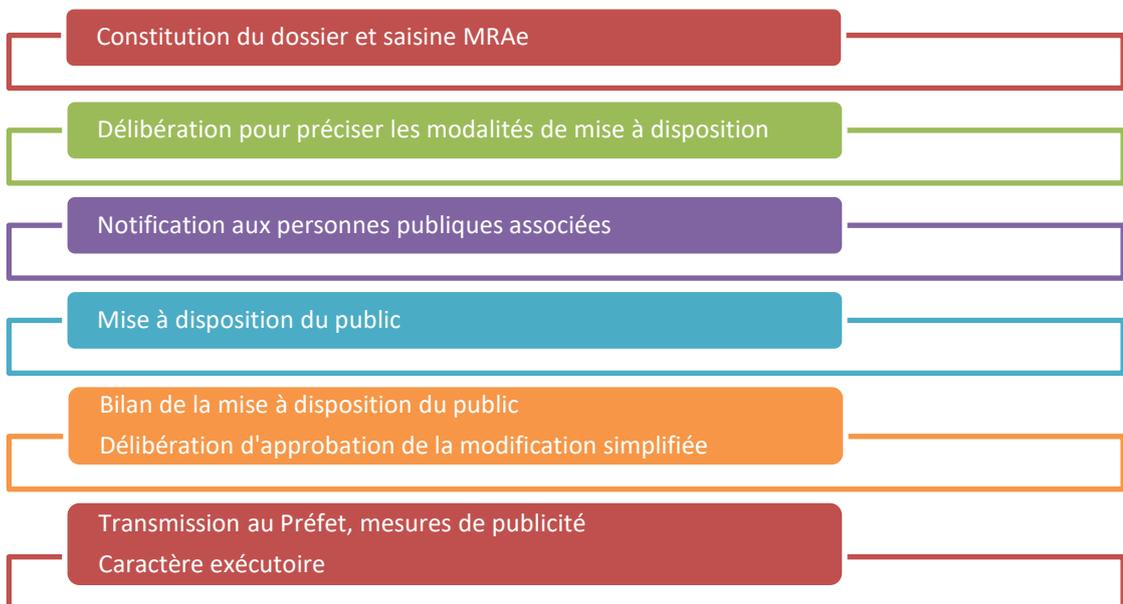
car le changement de zonage de AUb en Ub ou Uc ne fait que valider les espaces bâtis, l'adaptation de l'OAP Conchis ne concerne que des déplacements de voies de desserte interne à l'espace AU Conchis et les quartiers Cayrous et Champredon affichent une densité pour des zones à urbaniser fermées du PLU.

### 3. Informations relatives à la mise à disposition du dossier

#### 3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier

Conformément aux dispositions de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier a fait l'objet d'une délibération de l'organe délibérant afin de fixer les modalités de la mise à disposition du dossier.

#### 3.2. Insertion de la mise à disposition du dossier dans la procédure administrative relative à la modification simplifiée du PLU



Le code de l'urbanisme ne prévoit, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée d'un PLU, aucune concertation préalable obligatoire. D'autre part, la modification simplifiée du PLU n'étant pas soumise à évaluation environnementale (à voir), une concertation préalable volontaire n'est pas non plus requise au titre du code de l'environnement. En conséquence, aucune concertation préalable n'a été conduite sur le projet.

## **4. Modifications apportées au PLU**

---

### **4.1. Objectifs et justifications de la modification**

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

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

#### **4.1.1. Emplacement réservé**

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

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

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

#### **4.1.2. Règlement graphique**

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

#### **4.1.3. Orientation d'aménagement et de programmation**

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

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

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

## 4.2. Evolution du rapport de présentation

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

### 4.2.1. Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est mise à jour.

Emplacements réservés avant modification : les seuls qui vont évoluer

Numéro	Libellé	Bénéficiaire
ER10	Espace destiné à la gestion de la problématique des eaux pluviales	Commune
ER17	Voie nouvelle	Commune

En application des dispositions des articles L151-41 et R151-38, R151-43, R151-48 et R151-50 du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique sont délimités les emplacements réservés. Pour le territoire de Lavilledieu, il s'agit de permettre à la collectivité de réaliser des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général selon la répartition suivante :

Nouvelle liste des emplacements réservés

Numéro	Libellé	Bénéficiaire	Surface (en m <sup>2</sup> )
ER01	Nouvelle station d'épuration	Commune	7756
ER02	Bassin de rétention et infiltration d'eaux pluviales	Commune	22372
ER03	Elargissement rue Louis Lauriol	Commune	5804
ER04	Création voie nouvelle	Commune	1724
ER05	Elargissement Chemin des Fournaches	Commune	1908
ER08	Elargissement Chemin de Mapias	Commune	3619
ER09	Voie nouvelle dont le gabarit sera compris entre 7 et 10 mètres	Commune	4063
ER10	Gestion des eaux pluviales, voie nouvelle motorisée et piétonne	Commune	1092
ER11	Elargissement rue Etienne Eyraud	Commune	6849
ER12	Voie nouvelle	Commune	1788
ER14	Voie nouvelle	Commune	3274
ER15	Elargissement	Commune	563
ER16	Elargissement	Commune	1636

Numéro	Libellé	Bénéficiaire	Surface (en m <sup>2</sup> )
ER18	Voie nouvelle et intersections RD	Commune	4010
ER19	Voie nouvelle	Commune	4557
ER22	Voie nouvelle	Commune	3300
ER23	Elargissement RN et carrefour giratoire	Etat	72763
ER25	Chemin et exutoire eaux pluviales	Commune	515

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

#### 4.2.2. Tableau des superficies

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

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

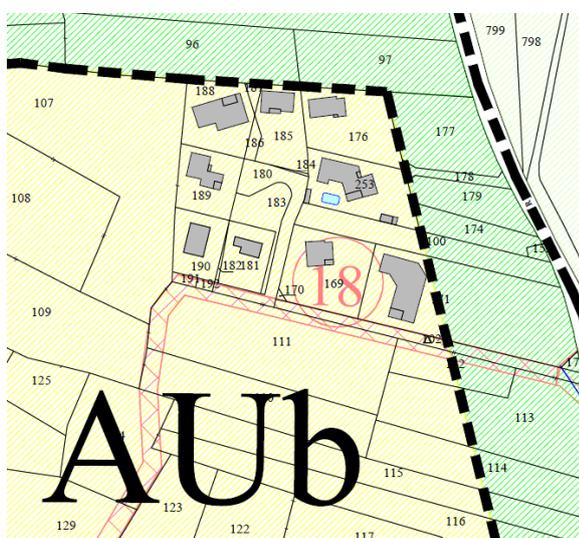
Dénomination des zones	PLU approuvé en 2018 Surface en ha	PLU Modification simplifiée 5 Surface en ha	Evolution des surfaces
<b>ZONES URBAINES</b>			
UA	10,40	10,40	/
UB	76,41	81,25	4,84
UC	55,54	58,65	3,11
UE	4,10	4,10	/
UI	83,67	83,67	/
<b>Total</b>	<b>230,12</b>	<b>238,07</b>	<b>7,95</b>
<b>ZONES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

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

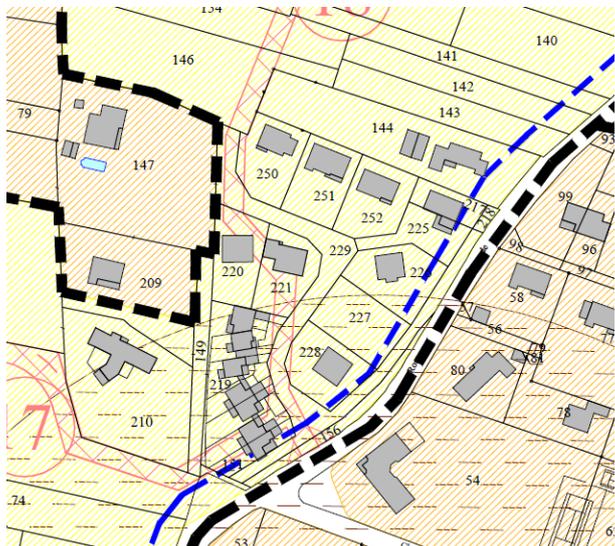
### 4.3. Modifications apportées au règlement graphique

Les quartiers AUb bâtis sont notés soit en zone Uc, soit en zone Ub.

Les fonds de plan diffèrent car le cadastre est désormais à jour.



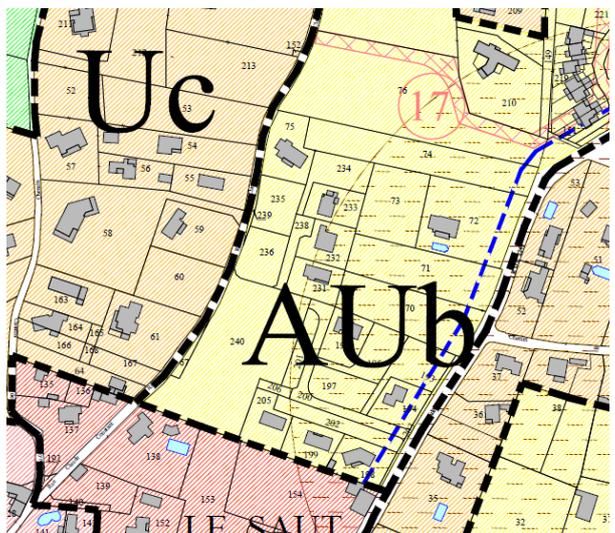
*Règlement graphique avant modification*



*Règlement graphique après modification*



*Règlement graphique avant modification*

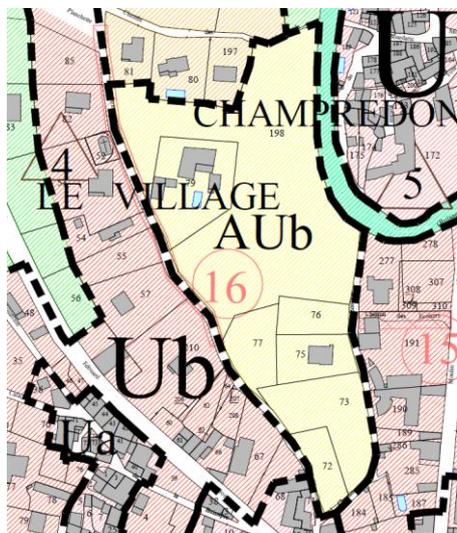


*Règlement graphique après modification*

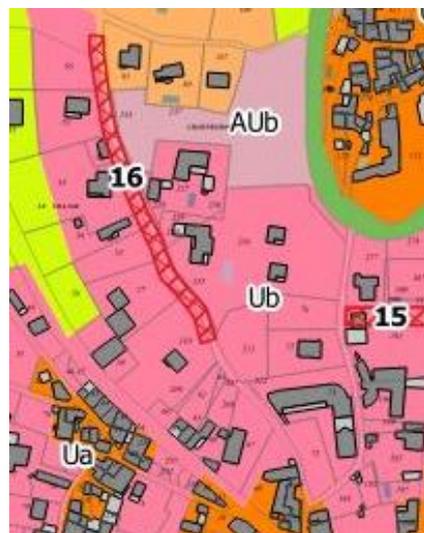


*Règlement graphique avant modification*

*Règlement graphique après modification*



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

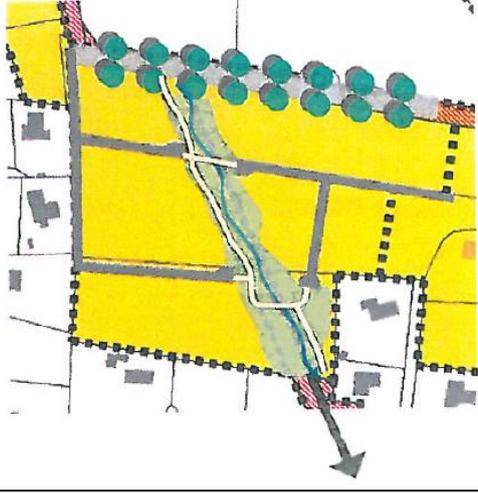
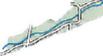
La représentation graphique de zones à urbaniser de type AUb sont notés en zones Ub, excepté le secteur Nord « les plagnes » qui est noté en zone Uc.

#### 4.4. Modifications apportées aux OAP

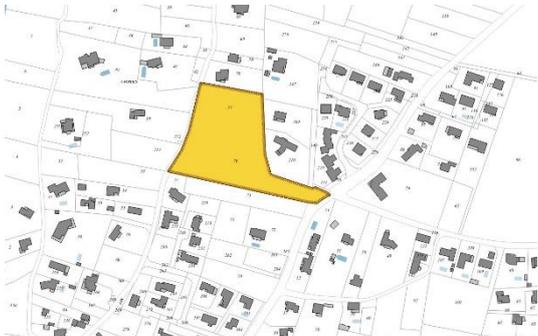
L'OAP de la zone AUb Conchis est adaptée de la manière suivante :

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

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

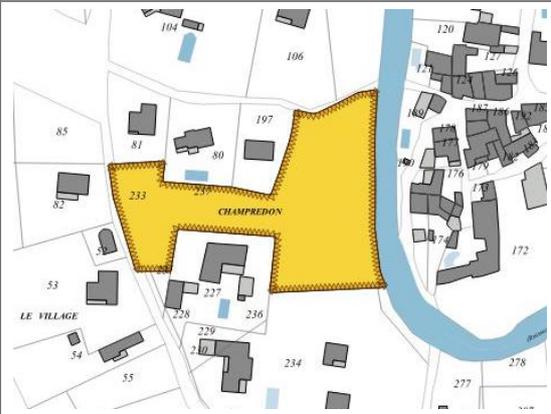
ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
	
<p>Création de voirie </p> <p>Création d'un bassin de rétention paysager </p> <p>Réalisation d'un exutoire des eaux pluviales </p> <p>Principe de voirie interne à respecter </p>	<p>2:  voirie principale arborée</p> <p> voirie secondaire</p> <p> desserte locale</p> <p> cheminement piéton</p> <p> bassin paysager</p> <p>3: habitat</p> <p> INDIVIDUEL</p> <p> INDIVIDUEL GROUPE</p> <p> COLLECTIF</p>
<p><u>Densité urbaine attendue</u></p> <p>/</p>	<p><u>Densité urbaine attendue</u></p> <p>Minimum 25 logements/ha, soit environ</p> <p>6 logements individuels</p> <p>20 logements intermédiaires</p> <p>30 logements collectifs</p>

L'OAP Cayrous est créée de la manière suivante :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>/</p>	

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

L'OAP Champredon est créée de la manière suivante :

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

## 5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement :

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