

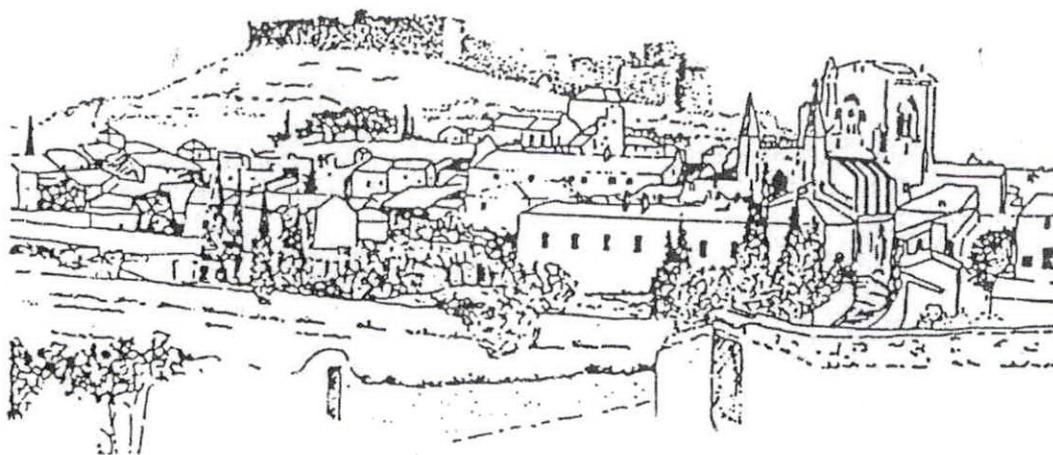
COMMUNE DE VILLENEUVE LEZ AVIGNON

Plan d'Occupation des Sols

Approuvé par délibération
en date du 3 octobre 1995



de VILLENEUVE LEZ AVIGNON



2ème REVISION

RAPPORT DE PRESENTATION

1

Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Publication	Approbation
Elaboration	08/10/1972		12/07/1978	16/01/1981
1ere modification				24/05/1982
2ème Modification				20/05/1985
1ere Révision	14/11/1983	22/06/1987		11/03/1988
2ème Révision	06/09/1989	24/02/1993		Approbation partielle 15/12/1993
3ème Modification				29/06/1994

2° - Maîtrise de l'urbanisation et mise en oeuvre du Plan d'Occupation des Sols

Le Plan d'Occupation des Sols assure un urbanisme réglementaire : il détermine les interdictions ou les conditions restrictives de l'occupation des sols et en dirige la localisation. Toutefois, les options qui y sont définies sont mises en oeuvre par des moyens utiles plus directs.

Création de zones d'urbanisation future de type NA

Ces zones à vocation principalement résidentielle, mais pouvant aussi avoir une vocation spécifique (équipement collectif, zone d'activités industrielles), peuvent éventuellement être distraites du champ d'application de la Taxe Locale d'Équipement, en échange de quoi la collectivité peut demander aux candidats constructeurs des participations au financement des travaux d'équipements nécessités par les opérations de construction.

Les modalités de financement peuvent préalablement prendre la forme d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.).

Un premier type de zone, 1 NA au quartier de Valabrègue, est reconnu par la présente révision comme constructible à moyen ou long terme. Toutefois sa vocation n'étant pas encore précisée, son urbanisation est différé dans l'immédiat et ses modalités de construction n'ont pas à être définies. Dans ce cas, une procédure de modification du P.O.S. ou de Zone d'Aménagement Concerté sera nécessaire préalablement à sa mise en oeuvre.

Un deuxième type de zone, 2 NA, dans les quartiers de l'Hermitage, des Charbonnières et de la Montagne des chèvres, représente les zones à vocation essentiellement résidentielle ou pouvant accueillir un équipement collectif dont le caractère est compatible avec les résidences environnantes. Ce sont les zones qui devront permettre, en complément des espaces encore libres dans la zone pavillonnaire, de satisfaire aux besoins en logement prévus à un horizon de dix ans.

Un dernier type de zone, 4 NA, à vocation d'activités industrielles représente l'emprise de la plus grosse industrie de Villeneuve : l'usine P.P.B. Elle est déjà bien construite, mais sa vocation spécifique et le fait que ses propres équipements sont à la charge de ses exploitants, la rattache au caractère général des zones de type NA.

Prévision de nouveaux équipements

Ces prévisions se traduisent au Plan d'Occupation des Sols par des "emplacements réservés" où toute construction est interdite. En compensation, le propriétaire peut mettre la collectivité en demeure d'acquiescer; cette dernière dispose alors d'un délai d'un an pour se prononcer sur l'acquisition (Art. L. 123.9 du Code de l'Urbanisme).

Ces futurs équipements occupent (superficies approximatives) :

- un terrain de 3,02 ha au quartier des Charbonnières pour l'implantation d'un groupe scolaire (emplacement réservé n°1). Une partie de ce terrain pourrait être utilisée pour la rétention des eaux pluviales.
- des terrains pour un total de 7,25 ha au quartier des Charbonnières en vue d'y créer un centre aéré avec salle des fêtes, les terrains intersticiels étant (ou sont en voie d'être) propriété de la ville (emplacement réservé n°2)

IV - COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT, LES SERVITUDES, LES PROJETS D'INTERET GENERAL

Les lois d'aménagement et d'urbanisme (art. L 121.10 du Code de l'Urbanisme) exigent qu'un document d'urbanisme détermine les conditions permettant d'une part de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et, d'autre part, de prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général, et de terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logement.

1° - Equilibre des zones protégées et des zones constructibles

1.1 Préservation des activités agricoles

La limitation rigoureuse des zones constructibles aux secteurs déjà construits permet de conserver à Villeneuve une zone agricole vaste et protégée des promiscuités gênantes de l'urbanisation.

Outre les 249 hectares de zone classée agricole, 118 hectares de zone naturelle protégée au titre des sites se trouvent cultivés ou utilisés à des fins agricoles, portant l'ensemble à 367 hectares, soit 20 % du territoire communal.

1.2 Protection des espaces forestiers, des sites et des paysages

Cette protection s'étend :

- d'une part sur les terres riveraines du Rhône situées en avant-plan des monuments historiques vus depuis Avignon. Elle s'exerce par un zonage et un règlement appropriés, mais aussi pour les servitudes de site qui restent applicables quels que soient le zonage et le règlement.
- d'autre part sur les étendues de garrigues et les crêtes des collines qui entourent la commune ainsi que sur les espaces boisés remarquables situés à l'intérieur de la zone urbanisée.

En dehors des effets produits par le zonage et le règlement qui y est attaché, une grande partie des bois et des terrains naturels protégés font l'objet d'une inscription en "espaces boisés classés".

Au total, les zones de protections des espaces naturels non agricoles s'étendent sur 594 hectares, avec en outre 118 hectares pour une zone de protection particulière concernant un secteur à vocation agricole.

1.3 Prévention des risques et technologiques

Quatre types menacent la commune :

- les inondations du Rhône, qui font l'objet de servitudes d'utilité publique se traduisant par l'obligation de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues dans les zones de "grand débit" ou "complémentaires", et avec la nécessité, pour les constructions d'habitation, d'offrir un niveau refuge.

- l'incendie qui peut menacer les garrigues des collines ou, dans une moindre mesure, les bois remarquables enclavés dans la zone urbanisée. Pour faciliter l'intervention des services de secours, le POS ne permet que l'extension limitée des constructions existantes justifiée par les besoins de l'occupant et interdit donc toute nouvelle implantation.
- les orages, subits et violents dans la région d'Avignon, qui peuvent créer des courants de ruissellement capables de déstabiliser des constructions ou des ouvrages. Pour tenter d'endiguer leur violence, le POS prévoit la création de trois bassins de retenue.
- la sismicité pour laquelle la nécessité du respect des règles parasismiques dans la construction est rappelée dans les dispositions générales du règlement.

1.4 Zone d'activités économiques

Une seule zone à vocation spécifique d'activités industrielles de 8 ha est prévue dans le POS au quartier des Sableyes. Toutefois, il faut noter qu'elle se situe à côté d'une Zone d'Aménagement Concerté créée aussi dans cet objectif : la ZAC "Actival", de 23 ha.

En outre de nombreuses activités commerciales et artisanales sont situées en zone urbaine où le règlement leur permet de se développer sous réserve de ne pas créer de nouvelles nuisances ou de nouveaux risques - par nature ou par importance - pour le voisinage.

1.5 Satisfaction des besoins en logements

L'analyse, zone par zone, des capacités d'accueil en matière de logement (développée au chapitre VI du présent rapport) montre que les superficies prévues dans la présente révision, compte tenu des densités imposées par le règlement d'une part et des coefficients de rétention foncière d'autre part, couvrent les besoins retenus dans le cadre des hypothèses de développement adoptées à l'origine de la révision du Plan.

2° - Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique et les projets d'intérêt général

Aucune des principales servitudes affectant le territoire communal ne se trouve en conflit avec les dispositions du Plan d'Occupation des Sols. En effet :

- la servitude AC 2, de protection des monuments historiques et des sites s'étend sous diverses formes sur une bonne partie de la ville et de ses abords en direction du Rhône. Les protections à Villeneuve sont multiples. On recense à ce jour :
 - 20 monuments classés (parties ou ensembles de monuments)
 - 160 parcelles classées réparties entre les sites de la chartreuse du Val de Bénédiction, du Fort Saint André et de ses abords.
 - 10 ensembles inscrits à l'inventaire des monuments historiques, dont cinq dans la chartreuse et cinq dans la ville.
 - 2 sites classés : celui des abords du Fort St André et celui de la Plaine de l'Abbaye.
 - 4 sites inscrits : propriété Montusclar et son pin parasol, propriété Masquin, le cyprès de la rue des Greniers, et la Montagne des Mourgues avec le bourg de Villeneuve lez Avignon.
 - 2 zones de protection: les environs de la Tour Philippe le Bel et le panorama découvert à partir du Rocher des Doms.

Le POS, par son zonage et son règlement, reflète les principales de ces servitudes qui, en dehors de tout document d'urbanisme, s'appliquent de toutes façons.

- la servitude AS 1, de protection du captage d'eau potable dans la Plaine de l'Abbaye au pied du Fort St André, s'exerce sur une zone protégée, dans le site classé où seule l'agriculture peut se poursuivre.
- la servitude EL 2, concernant les zones submersibles du Rhône ne touche qu'une infime partie de constructions anciennes pour ses zones de type A et B. La zone de type C s'étend sur une partie de l'agglomération mais n'est pas en contradiction avec les possibilités de construction.
- la servitude EL 3, de halage et de marchepied, ne concerne que les bords immédiats du Rhône.
- la servitude INT 1, concernant l'inconstructibilité aux abords du cimetière des Perrières ne s'applique qu'en zone protégée où toute construction neuve est interdite.
- la servitude I 4, concernant les lignes électriques à haute tension, ne s'applique que dans l'île de la Motte ou sur les abords du Rhône.
- la servitude I 6, concernant les périmètres de protection autour des carrières en exploitation, ne s'exerce que sur des zones protégées inconstructibles ou sur des zones agricoles.
- la servitude PT 3, concernant les câbles de télécommunication, ne s'exerce que sur le domaine public de la RD 177, route de Pujaut.
- la servitude T 1, de protection de la voie ferrée et des installations de la SNCF ne s'exerce qu'aux abords immédiats des voies, c'est à dire sur une zone particulière réservée à cet effet.
- la servitude T 5, de dégagement de l'aérodrome d'Avignon-Pujaut, s'exerce d'une part au quartier des Sableyes en zone naturelle protégée avec une petite partie débordant sur la ZAC "Actival", d'autre part sur une infime partie de terrain au Nord du quartier des Charbonnières en zone protégée inconstructible.

Enfin, il convient de noter la nuisance de bruit qu'engendre la traversée de la commune par la voie ferrée et les mesures acoustiques qui doivent être prises pour la construction d'habitations à moins de 100 m de l'axe de ces voies.

COMMUNE DE VILLENEUVE LEZ AVIGNON

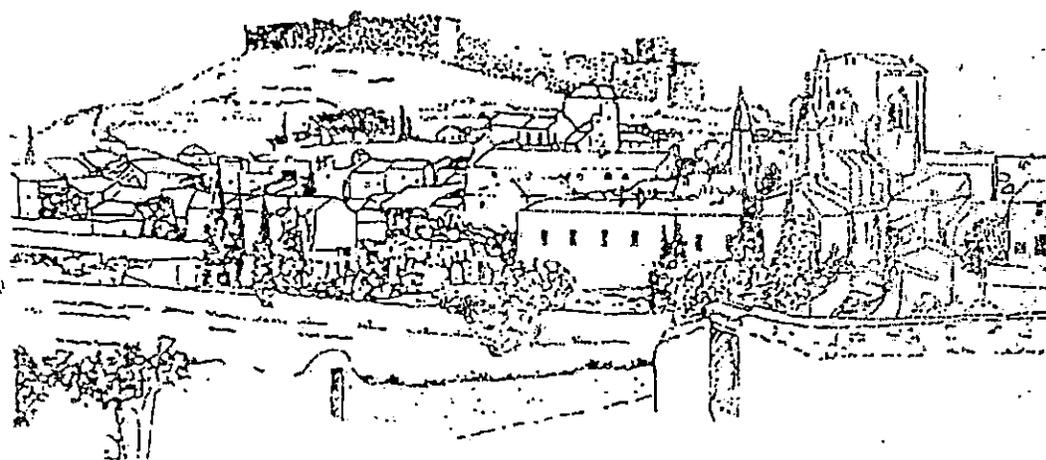
Approuvé par délibération
en date du 3 octobre 1995

Plan d'Occupation des Sols

Pour le Maire,
l'Adjoint délégué



de VILLENEUVE LEZ AVIGNON



2ème REVISION

REGLEMENT

3

Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Publication	Approbation
Elaboration	08/10/1972		12/07/1978	16/01/1981
1ere modification				24/05/1982
2ème Modification				20/05/1985
1ere Révision	14/11/1983	22/06/1987		11/03/1988
2ème Révision	06/09/1989	24/02/1993		Approbation partielle: 15/12/1993
3ème Modification				29/06/1994

Zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

1) la zone UA

Elle correspond aux centres anciens de l'agglomération, avec un caractère d'habitat, de services et d'activités.

Elle comprend un secteur UA a correspondant au Fort Saint André.

2) la zone UB

Elle correspond à l'extension directe des centres anciens de l'agglomération, avec une vocation de tissu urbain dense.

3) la zone UD

Elle représente la périphérie urbaine de l'agglomération, avec une prédominance d'habitat individuel pavillonnaire.

Elle comprend des secteurs UD a où le couvert végétal participant au paysage requiert une protection particulière.

4) la zone UF

C'est la zone réservée aux activités liées à la voie ferrée.

Zones naturelles

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

1) la zone 1 NA

C'est une zone d'urbanisation à moyen ou long terme, dont la vocation à être urbanisée est reconnue mais dont le caractère n'est pas encore fixé et dont l'urbanisation est, de ce fait différée.

2) la zone 2 NA

Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle, d'urbanisation à court terme par opérations d'ensemble.

Elle comprend un secteur 2 NA à limité en hauteur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Peuvent être autorisés :

- . les ouvrages techniques nécessaires aux services publics
- . l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes

2. Peuvent aussi être autorisés , sous condition de ne pas créer de nouvelles nuisances ou de nouveaux risques (par nature ou par importance) pour le voisinage, et sous réserve que les opérations d'urbanisation concernent une superficie minimale de terrain de 10 000 m2 ou le solde de la zone :

- les constructions à usage:

- . d'habitation
- . d'équipements collectifs
- . de bureaux ou de services
- . de commerces

- les lotissements à caractère résidentiel et groupes d'habitation

- les aires de stationnement ouvertes au public
- les installations classées soumises à déclaration
- les aires de jeux ou de sport.

ARTICLE 2 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises à l'article 2NA1 sont interdites.

COMMUNE DE VILLENEUVE LES AVIGNON

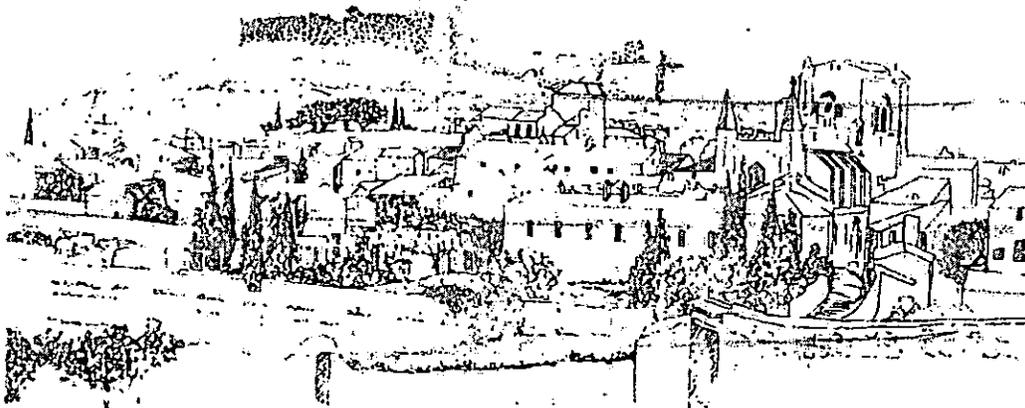
Approuvé par délibération
en date du 3 octobre 1995

Plan d'Occupation des Sols



Pour le Maire,
l'Adjoint délégué

de VILLENEUVE LEZ AVIGNON



PLAN DE
ZONAGE 2.2

Echelle 1/2000



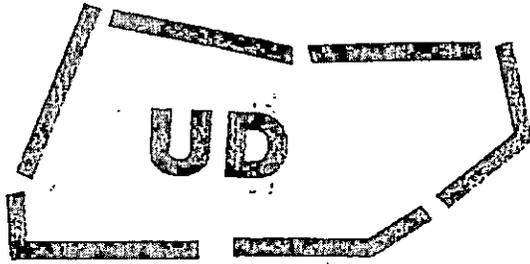
TA Nîmes 1802723 - reçu le 01 août 2019 à 15:51 (date et heure de métropole)

Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Publication	Approbation
Elaboration	08/10/1972		12/07/1978	16/01/1981
1ere modification				24/05/1982
2eme Modification				20/05/1985
1ere Révision	14/11/1983	22/06/1987		11/03/1988
2eme Révision	06/09/1989	24/02/1993		Approbation r 15/1 ^{er}
3eme Modification				

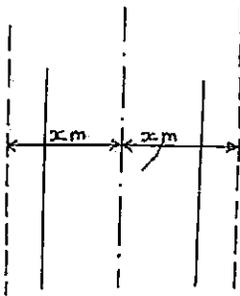
LEGENDE

MUNE

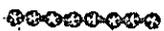
DES



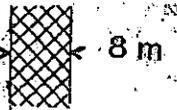
Délimitation de zone



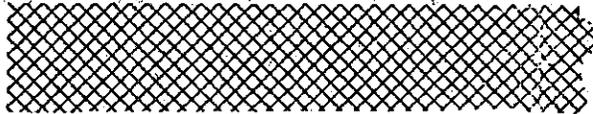
Recul des constructions



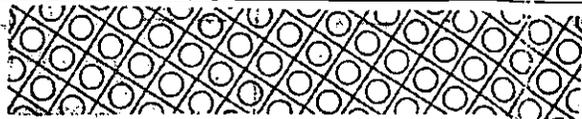
Limite du site classé



Largeur emplacement réservé
numérotation " "

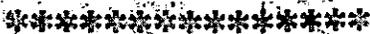


Emplacement réservé

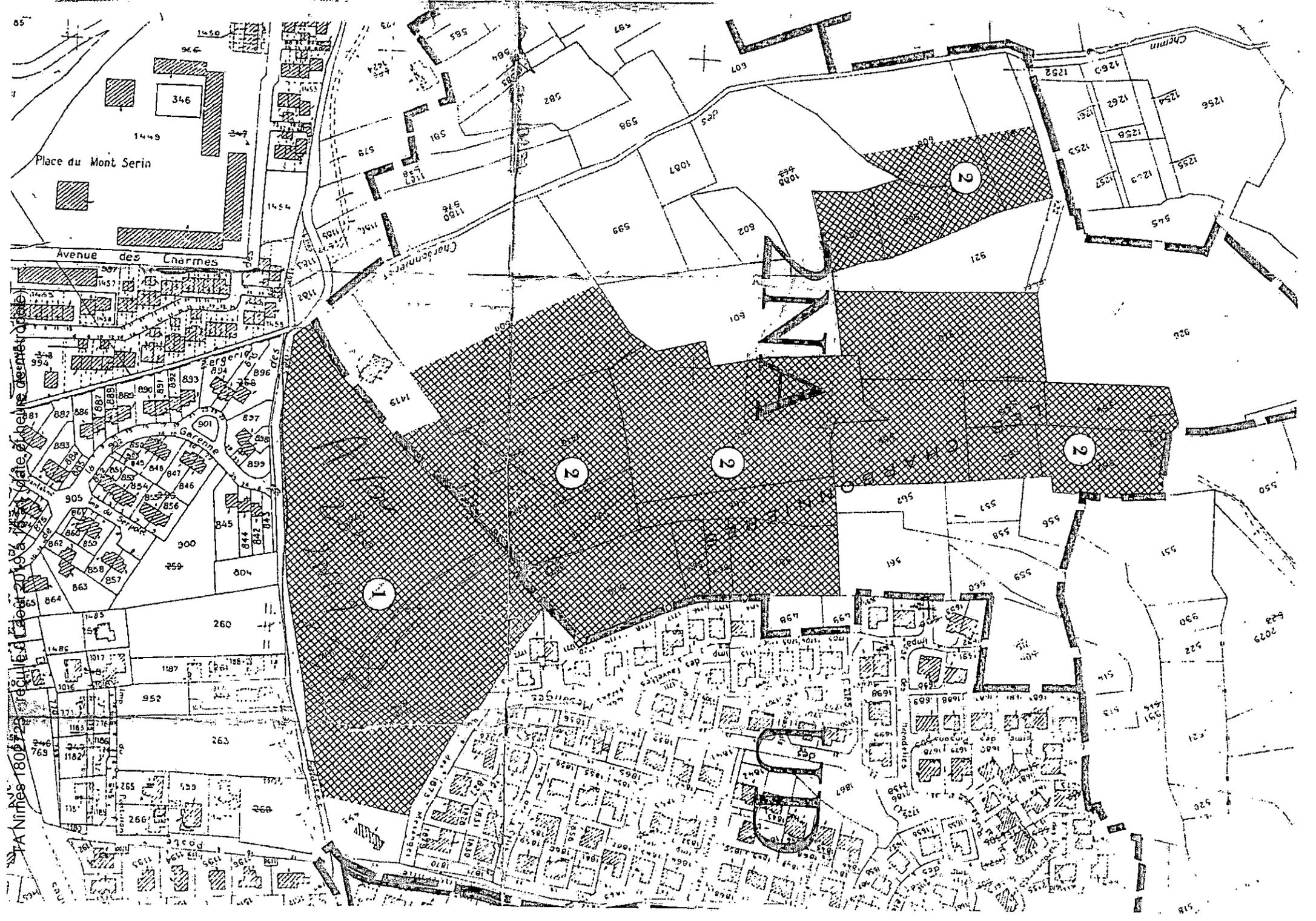


Espace boisé classé

Limite d'isolement Société Nationale
des Poudres et Explosif



des Poudres et Explosif



7A Nîmes 18027
Cadastrage de la commune de Nîmes
Plan de situation de la ville de Nîmes
Etat de l'année 1802

Place du Mont Serin

Avenue des Charmes

Charmettes

Charmes

1

2

2

2

2

