

TA Nîmes 1802723 - reçu le 01 août 2019 à 15h55 (date et heure de dépôt)	Surface hors voirie en m ²	Nombre de terrains	Superficie des terrains en m ²
	44,8	250 à 300	575 à 700
Zones urbaines à vocation multiple UR-UB-UB1-UB-UB1a-UB1b-UB1c-UB1d-UB1e			
Zones à vocation spécifiques VNA-ZAC Actival			
Zones d'urbanisation future INA-INA-INAa-INAAb	2,75	40 à 50	90 à 105
Zones naturelles ordinaires NR Autres zones NR-ND-NR	1,6	3	7
TOTAL	69,15	250 à 350	670 à 820

La carte et le tableau ci-dessous font apparaître les terrains potentiellement constructibles, suivant le zonage et les dispositions réglementaires du PDS en vigueur.

- 1a. La commune est propriétaire de terrains situés en zone INA, quartier Les Charbonnières pour une superficie de 6,5ha env. Ils sont inscrits dans le périmètre de la ZAD des Bouscatiers et représentant la principale réserve foncière du projet de développement urbain.
- 1b. Les terrains dispersés en tampion entre le futur lycée et le route de Pajout, actuellement affectés à la zone ND, présentent une potentialité à développer au niveau des orientations d'urbanisme.
- 2. Les terrains de l'ancienne plate-forme de la gare d'une superficie de 26 000m² env sont également affectés à la zone INA. Les contraintes d'environnement, les nuisances sonores et les conditions insuffisantes de desserte conduisent à prévoir une urbanisation de faible densité.
- 3. le domaine de la Tour St Julien secteur ZNA) représente des possibilités de bâtir dans le partie Est, hors contraintes d'écoulement des eaux de pluie, de circulation. Il représente des potentialités au niveau commercial et de services.
- 4. le carré de Bellevue, concernant également la commune des Angles, fait l'objet d'une étude de renouvellement urbain avec une réorganisation des flux fonciers. Elles sont composées d'une mosaïque de terrains, en majorité de petite surface, répartis sur l'ensemble de l'espace urbanisé. Dans la zone UD, quartier le Crê, un lot de terrains d'une superficie de 29 000m² se distingue par une configuration d'équipement concernant l'accès collectif, l'assainissement collectif et la ZOI, une affectation en zone à urbaniser par ailleurs indispensable.
- 5. Les zones NR réparties sur 3 secteurs représentent une superficie totale de 15ha env. soit 3% du territoire urbanisé. La capacité résiduelle de cette zone est mineure.
- 7. le zone UD1c du Grand Montéguet représentant une superficie de plus de 6ha

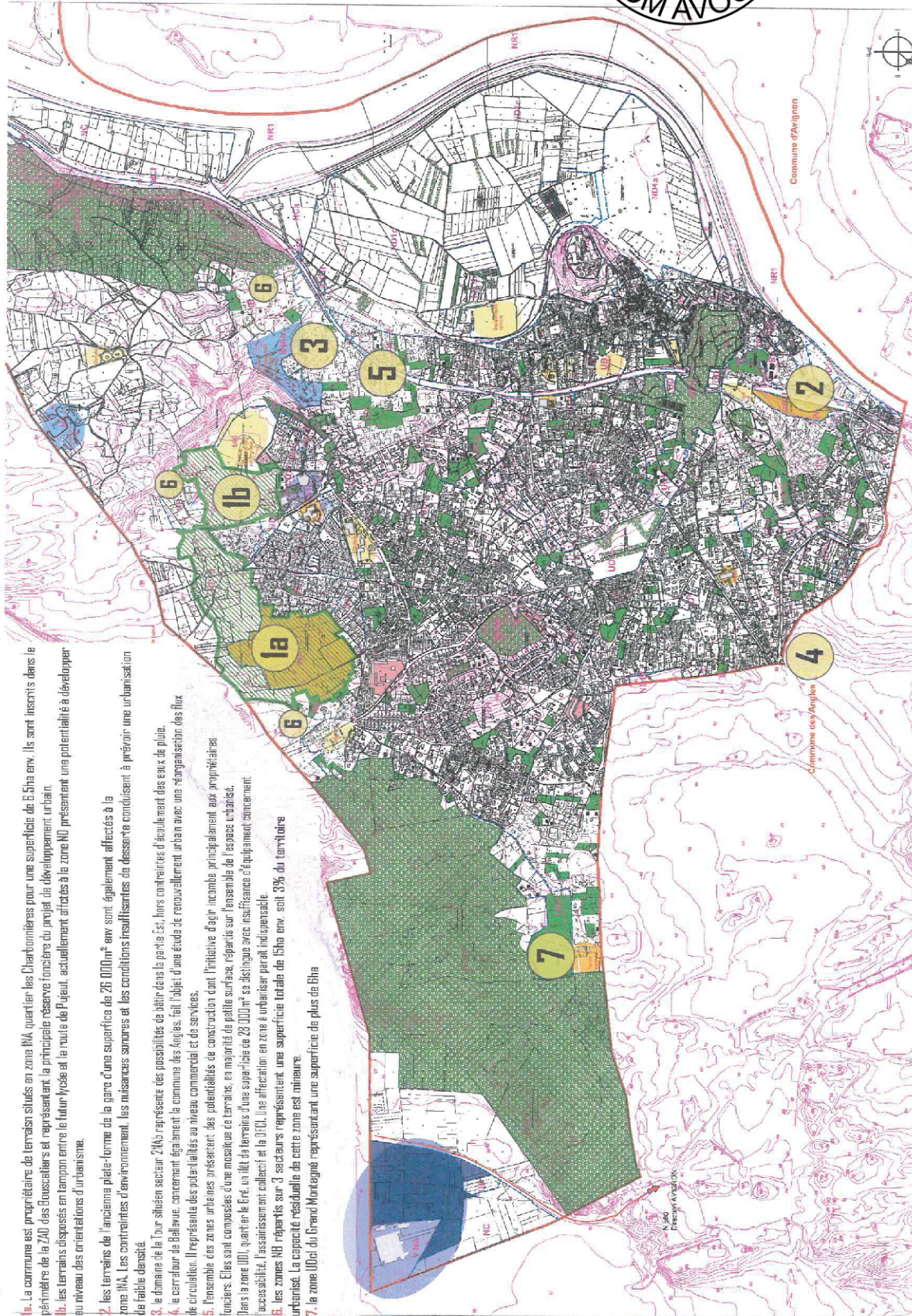
Les permis de construire une capacité d'accueil potentielle du PDS actuel de 290 à 350 constructions nouvelles soit 670 à 820 habitants, pour un densité moyenne de 5 à 7 logements/ha.

Les possibilités de renouvellement urbain sont particulièrement limitées, le caractère de Bellevue, la plate-forme de la gare ... Concorrant le mixité sociale et le développement de l'urbanisation, la municipalité retient les projets suivants:

- les ZAD des Bouscatiers et de la Cambre représentent un potentiel qui inclut la zone INA pour une superficie de 6,5ha env. La municipalité retient la procédure de ZAC pour cette nouvelle urbanisation afin de maîtriser les programmes d'équipements collectifs, de prise en compte des risques naturels et préserver le cadre de vie existant et futur. Ce projet doit permettre de répondre aux besoins de logement et d'équipements nécessaires à la population pour la court, moyen et long terme.
- Au niveau de l'activités économique, le site des Sablayes, un projet porté au niveau de la communauté d'agglomération du Grand Avignon à partir de la ZAC Raphaël Garcin qu'il s'agit de structurer, d'équiper et de développer.

Commune de
VILLENEUVE LEZ AVIGNON
PLU - Diagnostic/Etat des Lieux

Les potentialités foncières de la commune



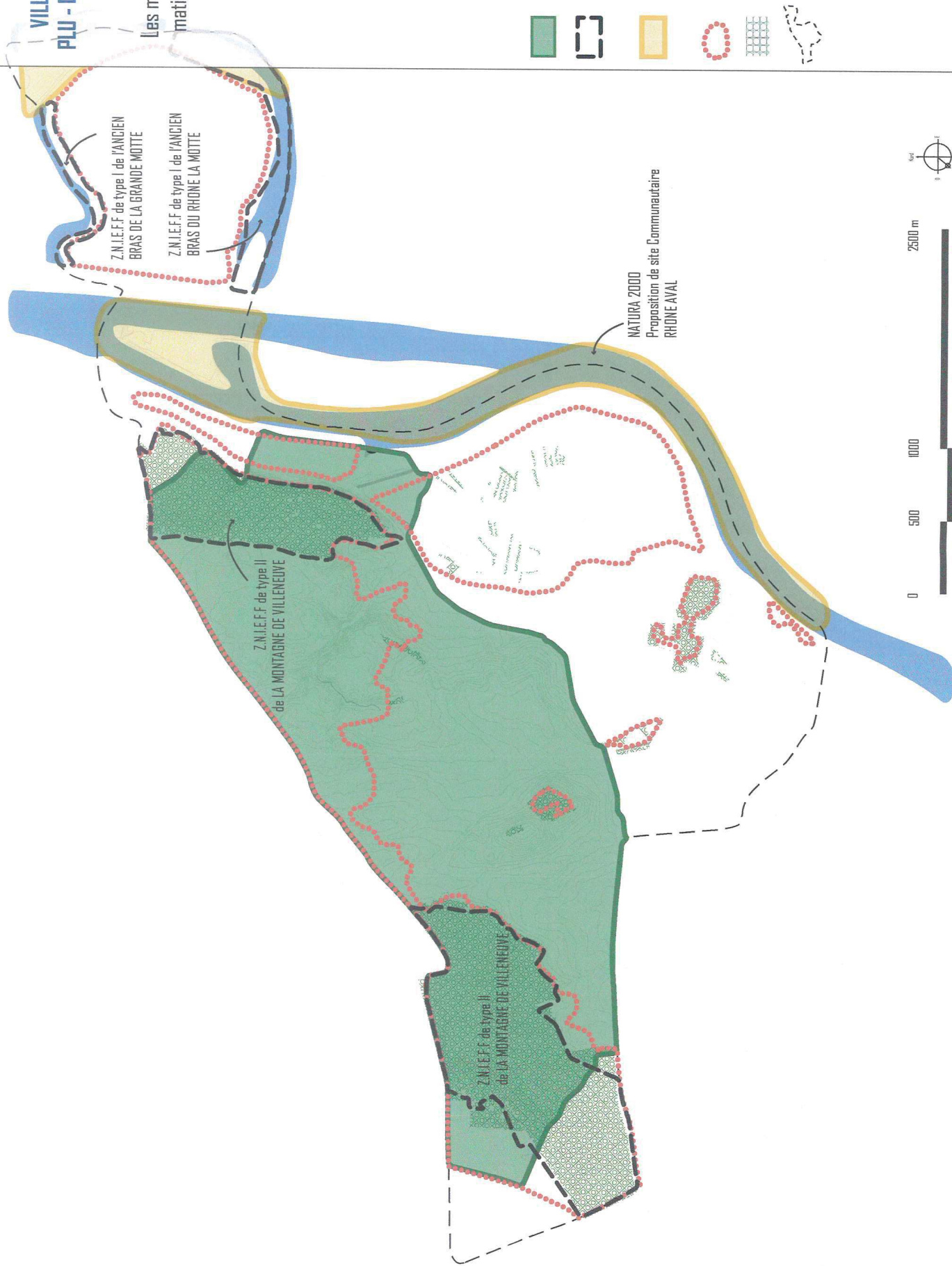
- Limites communales
- Espaces classés
- Equipements collectifs
- Espace théorique potentiellement constructible dans les zones du P.D.S. de 2000 d'urbanisation à long terme
- Potentialités: espace théorique potentiellement constructible dans les zones du P.D.S. de 2000 urbanisables immédiatement
- Zone NR au PDS de 2000. Il s'agit d'une zone naturelle constructible (partiellement desservie par les équipements)
- Périmètres de Zones d'Aménagement Différé (ZAD) correspondants au projet de maîtrise foncière pour le développement de la commune.
- Activités économiques (repérage non exhaustif) dont ZAC Actival
- Construction de type collectif hors centre ville ancien (repérage non exhaustif)







SCP MONCEAUX
Pièce n°
3
ELEM AVOCATS

pour plus d'informations contacter :

**Commune de
VILLENEUVE LEZ AVIGNON
PLU - Diagnostic/Etat initial de
l'environnement**

Les mesures de protection en
matière de faune et de flore



-  Zone d'Appellation d'Origine Contrôlée Coteaux du Rhône. (Nota : l'ensemble de la commune est concernée par l'AOC Plaisance)
-  Périmètre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
-  Proposition de Site d'Intérêt Communautaire Natura 2000 sur le territoire communal (NB : le report a été réalisé à partir d'une carte à l'échelle 1 / 250 000 le Périmètre n'est donc pas précis)
-  Périmètre des Espaces Naturels Sensibles
-  Espaces boisés Classés
-  Limites communales

Source : DIREN Languedoc-Roussillon

"La problématique risques", il s'agit - des zones submersibles, situées à proximité du Rhône (Est de la commune)
TA Nîmes 1802723 - teht le 01 août 2019 à 15:56 (date et heure de métropole)

- des zones soumises à la propagation des feux de forêts (Nord et Ouest).

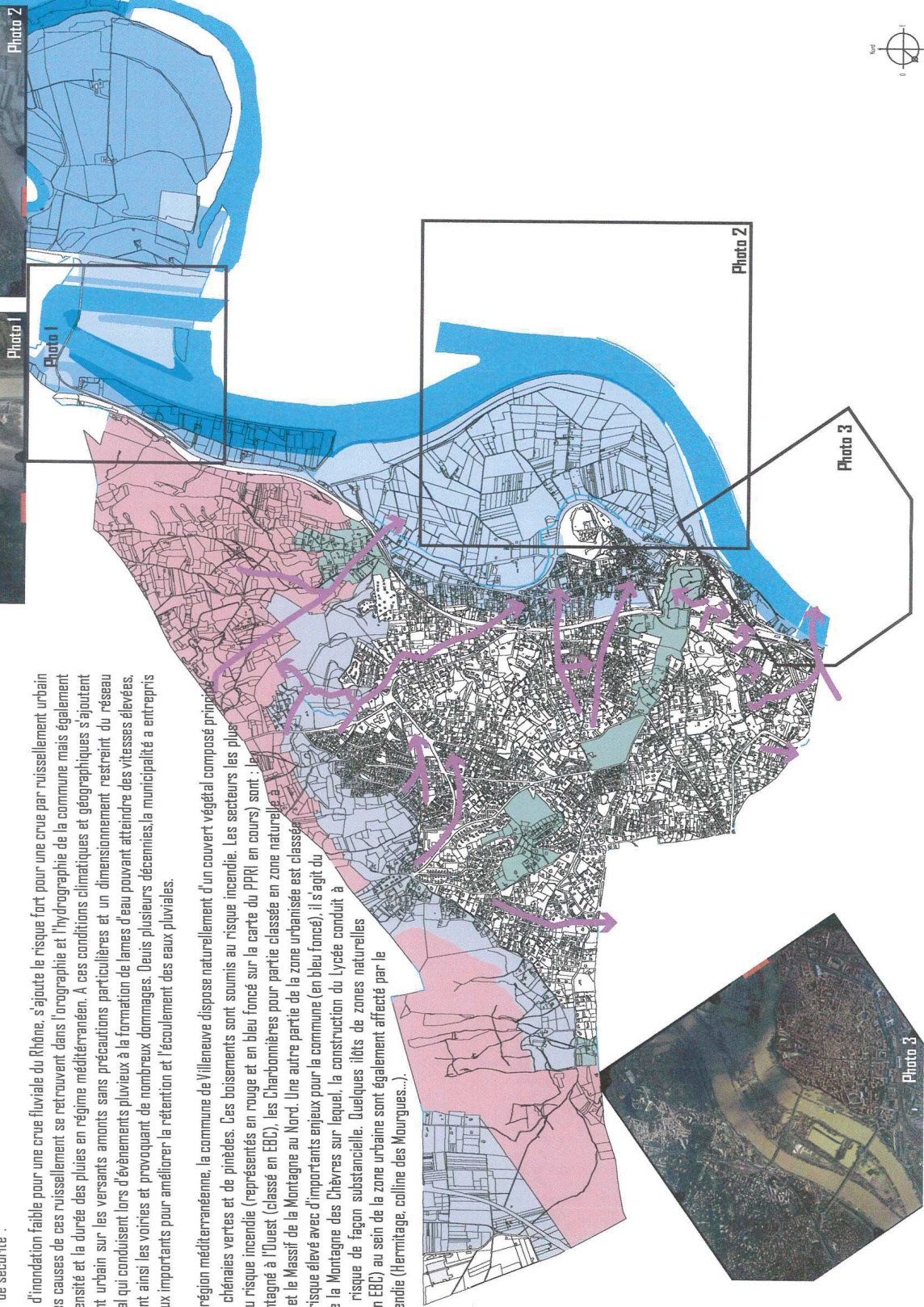
Plusieurs dizaines de crues du Rhône ont été identifiées et l'épisode de décembre 2003 montre qu'elles ne sont pas à négliger. Certes les aménagements le long du Rhône ont permis la réalisation de digues protégeant la commune pour un événement millénaire en rive droite. Toutefois, l'absence de protection en aval du barrage de Villeneuve favorise la remontée des eaux du Rhône derrière la digue et inonde alors la partie Nord de la commune (La Meynarque). Par ailleurs, au quartier de "la Petite-Motte", les digues de la Basse-Valergue et de la Lône de la Motte sont gérées par des associations syndicales. La manque de moyen pour assurer leur pérennité peut conduire à des ruptures...comme ce fut le cas lors des crues de janvier 1994). La carte ci-dessous localise les zones inondables du Rhône telles qu'elles ont été définies par le Plan des Surfaces Submersibles et qui apparaissent dans le plan des servitudes. On remarque, qu'outre les espaces agricoles situés en bordure du Rhône, le centre historique de Villeneuve est également soumis au risque d'inondation mais seulement par la zone dite "de sécurité".

Au risque d'inondation faible pour une crue fluviale du Rhône, s'ajoute le risque fort pour une crue par ruissellement urbain pluvial. Les causes de ces ruissellements se retrouvent dans l'orographie et l'hydrographie de la commune mais également dans l'intensité et la durée des pluies en régime méditerranéen. A ces conditions climatiques et géographiques s'ajoutent l'étalement urbain sur les versants amonts sans précautions particulières et un dimensionnement restreint du réseau pluvial aval qui conduisent lors d'événements pluvieux à la formation de lames d'eau pouvant atteindre des vitesses élevées, empruntant ainsi les voiries et provoquant de nombreux dommages. Deux plusieurs décennies, la municipalité a entrepris des travaux importants pour améliorer la rétention et l'écoulement des eaux pluviales.

Située en région méditerranéenne, la commune de Villeneuve dispose naturellement d'un couvert végétal composé principalement de chênaies vertes et de pinèdes. Ces boisements sont soumis au risque incendie. Les secteurs les plus exposés au risque incendie (représentés en rouge et en bleu foncé sur la carte du PPRi en cours) sont : le Grand Montagné à l'Ouest (classé en EBC), les Charbonnières pour partie classée en zone naturelle à urbaniser et le Massif de la Montagne au Nord. Une autre partie de la zone urbanisée est classée en zone à risque élevé avec d'importants enjeux pour la commune (en bleu foncé), il s'agit du secteur de la Montagne des Chèvres sur lequel, la construction du Lycée conduit à réduire le risque de façon substantielle. Quelques îlots de zones naturelles (classés en EBC) au sein de la zone urbaine sont également affectés par le risque incendie (Hermitage, colline des Mourgues...).

**Commune de
 VILLENEUVE LEZ AVIGNON
 PLU - Diagnostic/Etat initial de
 l'environnement**

Les zones soumises aux risques naturels



Limites communales

ELZ : Servitudes en zone submersible (Est de la commune)

- Zone A dite de grand débit
- Zone B dite complémentaire
- Zone C dite de sécurité

Couloirs de ruissellement avec écoulements très marqués des inondations de 1997 et 2002

Plan de prévention du risque incendie (Nord et Ouest)

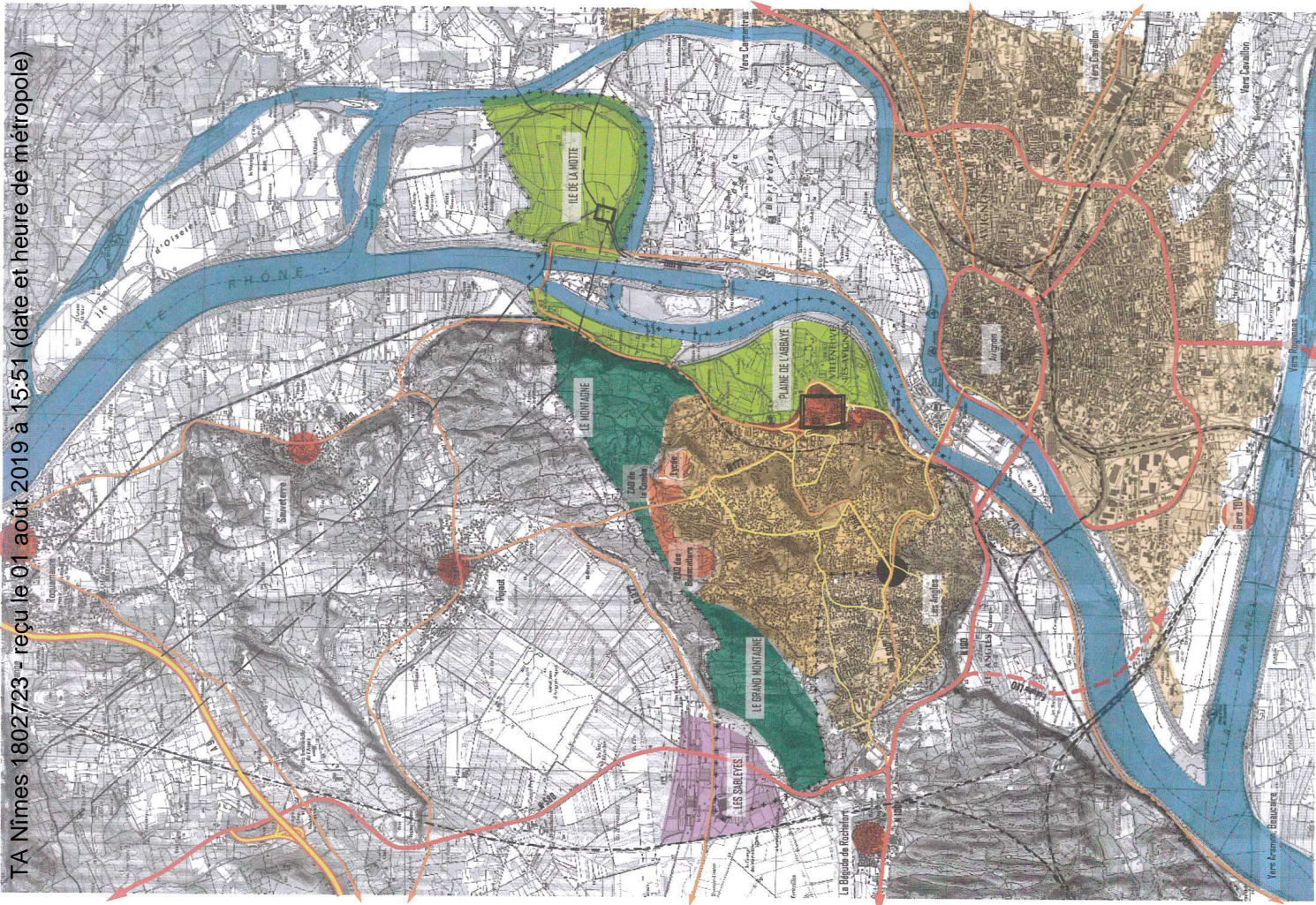
- Zone rouge aucune nouvelle construction est autorisée
- Zone bleue (B1) densification et extension y sont limitées
- Zone bleue (B2) adaptation nécessaire des constructions

Zone blanche aucune prescription supplémentaire à celle du code forestier

Carte réglementaire du PPRi
 Note : le report est indicatif, il a été effectué à partir d'une carte au 1/40 000 fournie dans le Dossier à la connaissance de l'Etat

Source : Cadastre "Droits de l'Etat réservés"





Commune de VILLENEUVE LEZ AVIGNON PLU - Rapport de Présentation / Justifications

Les orientations générales du Projet
d'Aménagement et de Développement
Durable

Les limites administratives et historiques du territoire communal
Continuité géographique

Le Rhône

les contraintes importantes (risque d'inondations)
les enjeux (ressources écologiques, cadre de vie promenade, énergie électrique, voie navigable...)

Energie électrique - hydroélectrique

Poste de transformation, ligne de transport de très haute tension

Communes voisines

Infrastructures de transport

Voies ferrées - transport de marchandises et de voyageurs
Transports en commun de l'agglomération avignonnaise (3 lignes et 2 navettes)
Autoroute
Ancien réseau national et voies rapides
Voie départementale

Projet de liaison urbaine et transit Est / Ouest

(LED situé hors territoire communal)

Le centre-ville historique

Sites et monuments classés - équipements publics, commerces, habitat, services...
Multifonctionnel, valorisation de l'espace public et des édifices, amélioration de l'accessibilité
avec les modes de déplacement doux, préservation de la qualité du cadre de vie, préservation
du patrimoine (co-visibilité avec le Rocher des Doms)

Etude du secteur sauvegardé

Mise en place du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Tissu urbanisé de la commune de Villeneuve à dominante pavillonnaire

Compléter et programmer les équipements nécessaires à l'urbanisation, promouvoir une
mixité d'habitat et une forme urbaine adaptée au projet d'évolution démographique, répondre
aux besoins et attentes de la population, réserver le cadre de vie... Prendre en compte
l'aménagement de zones d'interfaces par rapport aux risques de feux de forêts, prise en
compte de la topographie, des contraintes liées à la collecte et la gestion des eaux pluviales.

Constituer des réserves foncières pour les besoins de l'urbanisation future

Quartier « la Lombe » : permettra de répondre notamment aux besoins immédiats engendrés
par la mise en place du lycée.
Quartier « les Bouscatsiers » : permettra de répondre à court, moyen et long termes aux
besoins d'équipements publics et d'habitat, sur la base d'un projet d'urbanisme.

Tissu urbanisé aggloméré continu avec les Angles et Avignon au delà du Rhône

Constituer des réserves foncières pour les besoins de développement économique

Il s'agit de poursuivre la mise en place d'un pôle d'activité économique intercommunal dont le
préalable est la maîtrise foncière et l'équipement de la zone

Projet d'aménagement et de renouvellement urbain - quartier Ballevue

Amélioration et mise en sécurité des accès au futur lycée (tous déplacements, piétons, cycles,
cyclomoteurs, transports en commun, véhicules de tourisme)
Aménagement du carrefour de Ballevue, projet d'organisation de la circulation urbaine, de
valorisation commerciale et du cadre de vie de grande qualité à promouvoir.

Protection des espaces naturels boisés ou de relief

Assurer la continuité des unités paysagères de grande valeur avec les communes voisines,
gérer les constructions existantes, prendre en compte les risques de feux de forêt, la gestion
du ruissellement d'eau de pluie...

Protection des espaces agricoles de la plaine de l'Abbaye et de l'île de la Motte

Préservation du pôle d'équipements publics, du patrimoine bâti et naturel, prise en compte du
risque inondation, mise en valeur des promenades le long du Rhône

0 500 1000 2500 m



Source : Carte IGN de 2000 (Avignon)
Echelle d'origine 1/25 000