



# Plan Local d'Urbanisme

## Sérignan du Comtat

- **Modification n°1** -

**1. Notice explicative**

Approbation : 30/01/2014

Modification 1 :

**BEAUR**

**Siège Social**  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

**Bureau Secondaire**  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

*février 22*  
5.21.119

# SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>MODIFICATION REGLEMENT ZONES A ET N –DELIMITATION DE STECAL – REPERAGE DE BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION</b>	<b>3</b>
2.1	Contexte, objectifs et motivations	3
2.2	Modification du PLU	10
<b>3</b>	<b>MISE A JOUR ET CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES – SUPPRESSION SECTEUR SOUMIS A DEMOLITION</b>	<b>16</b>
3.1	Contexte, objectifs et motivations	16
3.2	Modification du PLU	18
<b>4</b>	<b>ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT</b>	<b>22</b>
4.1	Contexte, objectifs et motivations	22
4.2	Modification du PLU	25
<b>5</b>	<b>OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE AUF</b>	<b>32</b>
5.1	Contexte, objectifs et motivations	32
5.2	Modification du PLU	37
<b>6</b>	<b>RECTIFICATION DU ZONAGE UC / UE</b>	<b>45</b>
6.1	Contexte, objectifs et motivations	45
6.2	Modification du PLU	45
<b>7</b>	<b>INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>46</b>
7.1	Sur la consommation foncière	46
7.2	Sur l'agriculture	47
7.3	Sur les milieux naturels	48
7.4	Sur les eaux superficielles et souterraines	49
7.5	Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances	49
7.6	Sur le patrimoine paysager et bâti	50
7.7	Sur l'air, le climat et l'énergie	51
<b>8</b>	<b>LES PIECES MODIFIEES</b>	<b>52</b>
8.1	Pièces écrites modifiées	52
8.2	Pièces graphiques modifiées	52

# 1

## Le document d'urbanisme de la commune

### Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de SERIGNAN-DU-COMTAT dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30/01/2014.

### La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de SERIGNAN-DU-COMTAT a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

### La procédure de modification mise en œuvre :

Une première procédure de modification de ce PLU est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire, avec pour objectifs :

- La modification du règlement des zones A et N, le repérage de bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N, la délimitation de STECAL pour gérer des activités existantes, notamment pour prendre en compte les dispositions réglementaires récentes ;
- La mise à jour et la création d'emplacements réservés ;
- Quelques adaptations du règlement écrit ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUf ;
- Une rectification du zonage entre zone UC et UE ;

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induit pas de grave risque de nuisance,

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

# 2

## Modification règlement zones A et N – Délimitation de STECAL – Repérage de bâtiments pouvant changer de destination

### 2.1 Contexte, objectifs et motivations

Du fait des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU, les possibilités d'évolution des bâtiments existants diffèrent sensiblement entre la zone A et la zone N, d'une part et, d'autre part, ne répondent plus aux évolutions récentes du code de l'urbanisme.

En outre, des projets d'évolutions d'activités économiques sont à prendre en compte dans cette modification du PLU, qui nécessitent également des évolutions du règlement de la zone N et de la zone A.

#### 2.1.1. Rappel des dispositions actuelles du règlement des zones A et N dans le PLU en vigueur :

##### Règlement zone A - PLU actuel :

> Le règlement actuel de la zone A **n'autorise pas l'évolution (ni extension, ni annexe) des constructions existantes** non nécessaires à l'activité agricole, qu'elles soient à usage d'habitation ou autre.

Aucun bâtiment de la zone A n'est repéré comme pouvant changer de destination.

> Sont uniquement autorisées **dans la zone A** (hors secteurs Aj et As) les constructions et installations nouvelles suivantes :

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :	<p>Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à <b>l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics</b> (voirie, réseau divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.</p> <p>Les constructions ou installations à <b>caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes</b>, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.</p>
Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole :	<p>Les constructions et installations y compris classées, <b>nécessaires à l'exploitation agricole</b>, à condition d'être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.</p> <p>Les constructions à destination <b>d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole</b>, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers sauf dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant où tout le volume existant pourra être utilisé et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.</p> <p>Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.</p>

Deux secteurs particuliers sont en outre délimités en zone A :

- un **secteur Aj**, correspondant aux jardins partagés où sont admis :
  - les abris de jardin (2 m<sup>2</sup> maximum).
  - les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
- un **secteur As** de fort potentiel viticole et d'intérêt paysager où sont seulement autorisés :
  - les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.

### Règlement zone N :

> Pour les **constructions existantes**, à usage d'habitation ou autres, le règlement de la zone N autorise :

Dans l'ensemble de la zone :

Aménagement des constructions existantes :	L' <b>aménagement</b> des constructions existantes <b>dans leur volume d'origine</b> et sans changement de destination.
--------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Uniquement dans le secteur Nh :

Changement de destination pour l'habitat :	Le <b>changement de destination pour un usage d'habitation</b> , sous réserve qu'il s'agisse d'un bâtiment présentant un <b>intérêt architectural et patrimonial</b> et que ce bâtiment fasse <b>partie d'un ensemble bâti comprenant une habitation</b> .
Extension des constructions existantes (habitations et autres) :	L'aménagement et l' <b>extension limitée des constructions existantes dans la limite de 33%</b> de la Surface de Planchers, et à condition que la Surface de planchers <b>maximale soit de 250 m<sup>2</sup></b> sauf dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant où tout le volume existant pourra être utilisé.
Les annexes aux habitations :	Les <b>annexes</b> – non accolées – <b>aux habitations existantes</b> ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à <b>40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b> .

*Ces évolutions admises en secteur Nh sont subordonnées aux conditions suivantes :*

- *par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.*
- *les constructions autorisées n'ont pas de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduisent à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ou représentent un risque de nuisances pour les ressources en eau.*

> Sont autorisées dans l'ensemble de la zone N (y compris les secteurs Nh, Nj et Nm) les **constructions et installations nouvelles** suivantes :

Pour l'exploitation et la gestion des réseaux :	Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à <b>l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics</b> (voirie, réseau divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
Divers :	Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Deux secteurs particuliers sont en outre délimités en zone N :

- un **secteur Nj**, correspondant aux jardins partagés où sont admis :
- les abris de jardin (2 m<sup>2</sup> maximum).
- un **secteur Nm** correspondant à un site utilisé par une centrale à béton et pour le dépôt, le tri et le recyclage de matériaux, au bord de l'Aygues, dans lequel sont admis :
- les ouvrages techniques et aménagements nécessaires à la poursuite des activités existantes à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact.

## 2.1.2. Les modifications à apporter au PLU pour prendre en compte les évolutions réglementaires et les projets d'évolution d'entreprises :

Il s'agit de prendre en compte les articles L151-11 à 151-13 du code de l'urbanisme.

Évolution réglementaire	<p><b>En zone A et N</b>, le code de l'urbanisme prévoit désormais que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les possibilités d'<b>extension et d'annexes aux habitations</b> existantes <b>sont possibles dans l'ensemble de la zone</b>, à condition qu'elles soient encadrées par le règlement, de manière à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</li> <li>- les <b>extensions des bâtiments qui ne sont pas des habitations ne peuvent pas être autorisées de manière systématique</b>, ni en zone A (<i>sauf pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole</i>), ni en zone N.</li> </ul>
Modifications à apporter au PLU	<p>&gt; Le règlement de la zone A sera complété pour y autoriser les extensions et annexes aux habitations.</p> <p>&gt; Les secteurs Nh seront supprimés et le règlement de la zone N sera modifié pour y autoriser les extensions et annexes, uniquement pour les habitations.</p> <p>Les possibilités d'extension et d'annexes aux habitations seront fixées comme suit en zones A et N :</p> <p><i>Pour les habitations existantes d'au moins 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale après travaux.</li> <li>- annexes limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface totale, en précisant qu'elles doivent être implantées dans les 20 m de l'habitation et ne pas dépasser 5 m de hauteur au faitage. Les piscines seront limitées à 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><i>La surface totale est égale à la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.</i></p> <p>&gt; Des STECAL<sup>1</sup> dénommés « Ne » et « Ae » seront délimités pour deux activités économiques existantes, dans l'ancien secteur Nh et en zone A, afin de permettre leur évolution (voir les secteurs concernés en page suivante).</p> <p>Le règlement de la zone N sera en conséquence complété comme suit :</p> <p><i>Dans le secteur Ne est autorisée la création de surface de plancher à condition qu'elle soit nécessaire à l'activité existante et dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</i></p> <p>Le règlement de la zone A sera en conséquence complété comme suit :</p> <p><i>Dans le secteur Ae est autorisée la création de surface de plancher à condition qu'elle soit nécessaire à l'activité existante et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</i></p>

1 STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

**Secteur Ne** à délimiter pour permettre un projet de bâtiment de stockage supplémentaire pour l'entreprise existante (conception et fabrication de portails et clôtures). Ce secteur de 6900 m<sup>2</sup> englobe les bâtiments d'activités existants, les espaces de circulation et de stationnement, ainsi que les espaces de stockage extérieurs.



**Secteur Ae** à délimiter pour permettre le projet d'extension de l'entreprise existante (conception, installation et maintenance de dispositifs frigorifiques), dans le cadre de sa reprise.

Ce secteur de 5100 m<sup>2</sup> englobe le bâtiment le plus récent et les espaces extérieurs attenants. L'extension projetée étant située en continuité sud de ce bâtiment.



Évolution réglementaire	<p><b>En zone A</b>, le code de l'urbanisme permet désormais d'autoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations <b>nécessaires aux CUMA</b><sup>2</sup>.</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à la <b>transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles</b>, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>
Modifications à apporter au PLU	<p>&gt; Le règlement de la zone A sera donc complété afin d'autoriser ces deux types de constructions dans la zone A générique (en dehors des secteurs Aj et As).</p>



<sup>2</sup> CUMA : Coopérative d'utilisation du matériel agricole



<p><b>Évolution réglementaire</b></p>	<p><b>En zone A et N</b>, le code de l'urbanisme prévoit désormais que le <b>changement de destination</b> de bâtiments ne peut être autorisé <b>que pour des bâtiments repérés sur le plan de zonage</b> et non plus de manière systématique pour tous les bâtiments de la zone N.</p> <p><i>Il faut noter que la demande d'autorisation d'urbanisme préalable au changement de destination sera soumise à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone N et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone A.</i></p>
<p><b>Modifications à apporter au PLU</b></p>	<p>&gt; Le règlement de la zone N qui permet le changement de destination (sous conditions) des bâtiments de la zone N doit donc être modifié pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- repérer sur le règlement graphique les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,</li> <li>- autoriser dans le règlement écrit le changement de destination dans le volume existant, <b>uniquement pour les bâtiments repérés</b> et rappellera la condition fixée par le code de l'urbanisme (<i>dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</i>).</li> </ul> <p>2 bâtiments en zone N seront repérés pour le changement de destination vers l'habitat ou l'hébergement touristique (<i>voir en page suivante</i>)</p> <p>&gt; Le règlement de la zone A sera complété pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- repérer sur le règlement graphique les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,</li> <li>- autoriser dans le règlement écrit le changement de destination dans le volume existant, <b>uniquement pour les bâtiments repérés</b> et rappellera la condition fixée par le code de l'urbanisme (<i>dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</i>).</li> </ul> <p>1 bâtiment en zone As est repéré pour le changement de destination vers des activités de transformation et de ventes des produits agricoles. (<i>voir en page suivante</i>)</p>



**Bâtiments repérés pour le changement de destination en zone N :**

<p>N°1- Parcelle AK5 - <i>La Paillonne</i> <i>Route de Lagarde au Nord du village.</i></p> <p>Ancien domaine de caractère avec habitation et dépendances.</p>	
<p>N°2- Parcelle BE5 - <i>Route de Lagarde à l'est de l'école</i></p> <p>Ancien domaine de caractère avec habitation et dépendances dans un seul volume bâti.</p>	

Pour ces deux bâtiments, il s'agit de permettre l'utilisation des dépendances existantes pour un usage d'habitat ou d'hébergement touristique.

**Bâtiment repérés pour le changement de destination en zone As :**

<p>N°3- Parcelle F752 - <i>Domaine Fontclair,</i> <i>chemin de la d'Hugues.</i></p> <p>Ancien domaine de caractère restauré, à cheval sur les communes d'Uchaux et de Sérignan-du-Comtat.</p>	 <p>Il s'agit de permettre l'installation d'une fromagerie dans les anciens bâtiments. Le changement de destination sera donc autorisé pour les activités de transformation et de ventes des produits agricoles.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Évolution réglementaire	Dans les <b>zones A et N</b> , le code de l'urbanisme permet :  - les « constructions et installations <b>nécessaires à des équipements collectifs</b> <u>dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</u> »
Modifications à apporter au PLU	> Le règlement de la zone A et N sera adapté en ce qui concerne les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, afin d'insérer les conditions fixées par le code de l'urbanisme pour ces constructions et installations.

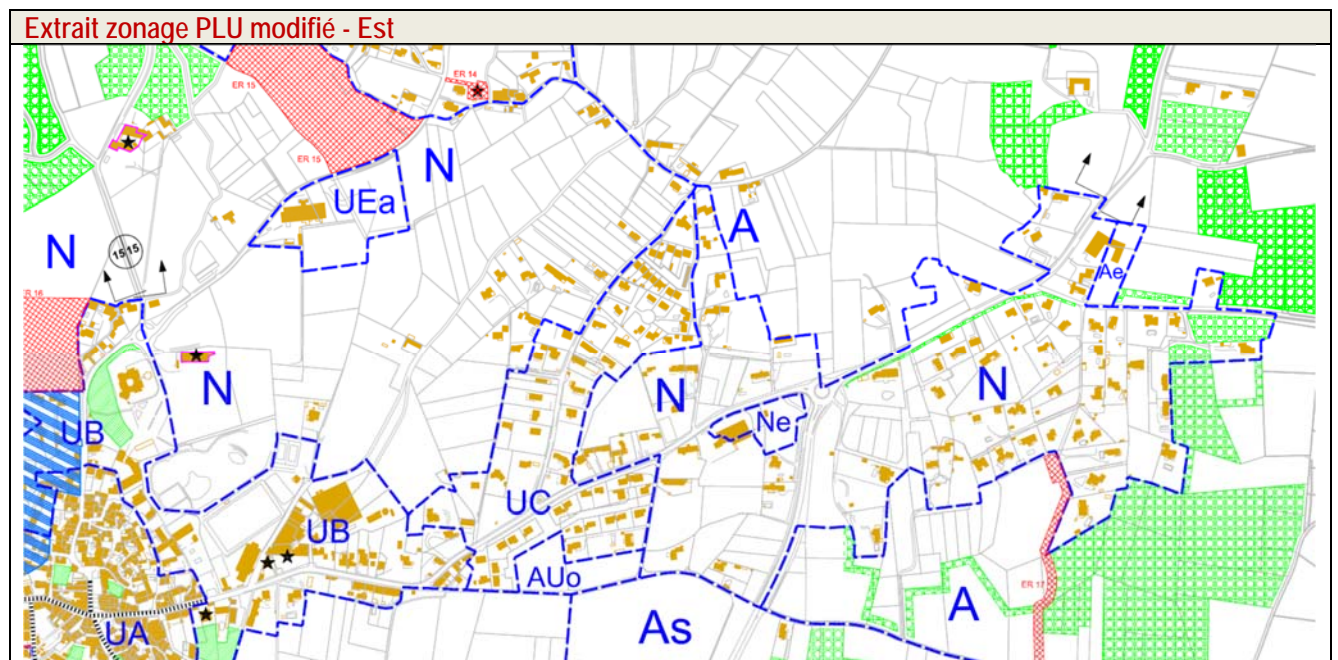
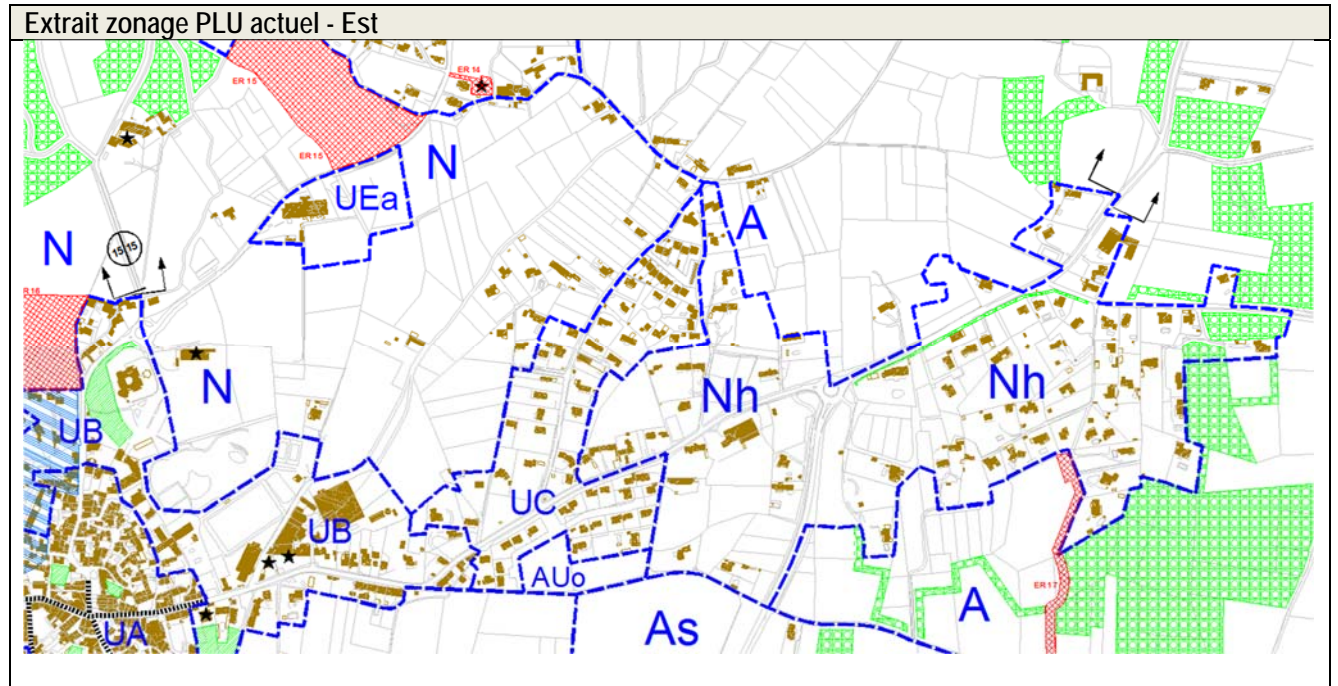
Nota : le règlement du PLU concernant l'évolution des habitations et la délimitation de STECAL doivent être soumis à l'avis de la CDPENAF<sup>3</sup>. Le dossier de modification devra donc être soumis à l'avis de cette commission avant sa mise à l'enquête publique.

<sup>3</sup> CDPENAF : Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

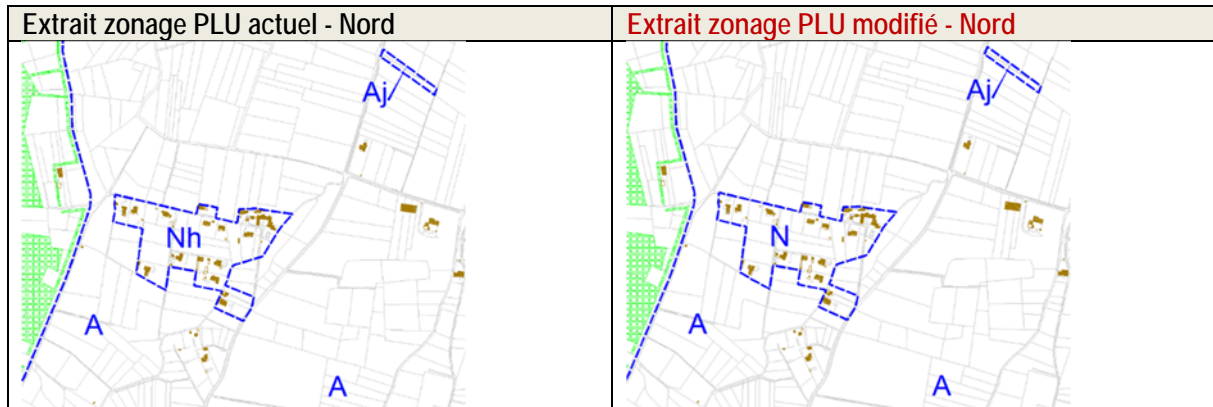
## 2.2 Modification du PLU

### 2.2.1. Modification du règlement graphique (plan de zonage) :

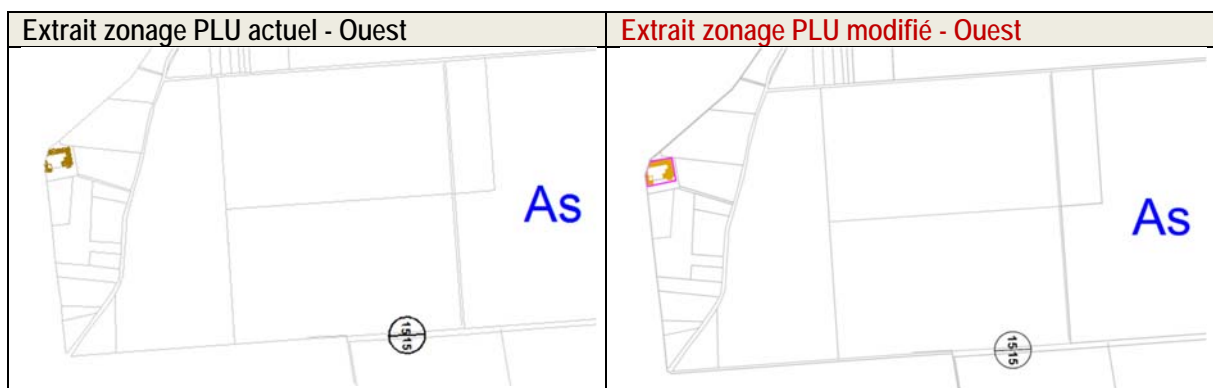
- > Suppression du secteur Nh (à intégrer en zone N) à l'Est du village ;
- > Délimitation d'un STECAL Ne et d'un STECAL Ae pour prendre en compte deux activités économiques existantes ;
- > Identification de deux bâtiments en zone N pour autoriser leur changement de destination (entourés en rose).



> Suppression du secteur Nh (à intégrer en zone N) au Nord du village ;



> Identification d'un bâtiment en zone As pour autoriser son changement de destination (entouré en rose).





## 2.2.2. Modification du règlement écrit :

> Le règlement de la zone N est modifié pour :

- adapter les possibilités d'extension et d'annexes aux habitations, dans le respect des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme ;
- ajouter les dispositions relatives au STECAL Ne,
- supprimer les dispositions relatives au secteur Nh,
- autoriser le changement de destination des bâtiments repérés pour l'habitat et l'hébergement touristique aux conditions prévues dans le code de l'urbanisme ;
- modifier les conditions dans lesquelles peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, pour correspondre aux conditions fixées par le code de l'urbanisme.

> Le règlement de la zone A est modifié pour :

- définir les possibilités d'extension et d'annexes aux habitations, dans le respect des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme ;
- autoriser les constructions nécessaires aux CUMA (en dehors des secteurs Aj et As),
- autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (en dehors des secteurs Aj et As), dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.
- ajouter les dispositions relatives au STECAL Ae,
- autoriser le changement de destination du bâtiment repéré pour les activités de transformation et de ventes des produits agricoles, aux conditions prévues dans le code de l'urbanisme ;
- modifier les conditions dans lesquelles peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, pour correspondre aux conditions fixées par le code de l'urbanisme.

*Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~*

**Modification du règlement de la zone A (article A 2) :****ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone A, à l'exception des secteurs Aj et As, sont autorisées sous condition les occupations du sol suivantes:

- Les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole, à condition d'être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

*L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 311-1 du code rural.*

- Les constructions à destination d'habitation, à condition :

- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,

- qu'elles soient limitées à 250 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers sauf dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant où tout le volume existant pourra être utilisé.

- Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations nécessaires aux CUMA.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Pour les habitations existantes d'au moins 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

- Leur extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale après travaux.

- Les annexes limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface totale, à condition qu'elles soient implantées dans les 20 m de l'habitation et ne dépassent pas 5 m de hauteur au faitage. Les piscines sont limitées à 50 m<sup>2</sup>.

*La surface totale est égale à la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) ~~et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux~~ dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et s'avèrent indispensables du fait des nécessités techniques.

- Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, ~~dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages~~ à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

Dans le secteur Aj, sont uniquement autorisées les occupations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) ~~dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages~~ et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avèrent indispensables du fait des nécessités techniques.

- Les abris de jardin dans la limite de 2 m<sup>2</sup> de surface de plancher par jardin et à condition qu'ils présentent un aspect extérieur harmonisé sur l'ensemble du secteur Aj.

Dans le secteur As, sont uniquement autorisées les occupations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) ~~dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages~~ et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avèrent indispensables du fait des nécessités techniques.

- Pour les habitations existantes d'au moins 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

- Leur extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale après travaux.

- Les annexes limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface totale, à condition qu'elles soient implantées dans les 20 m de l'habitation et ne dépassent pas 5 m de hauteur au faitage. Les piscines sont limitées à 50 m<sup>2</sup>.

*La surface totale est égale à la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*

**Pour le bâtiment repéré dans le document graphique** au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, est autorisé le changement de destination pour des activités de transformation et de ventes des produits agricoles, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**Dans le secteur Ae**, est en outre autorisée la création de surface de plancher nécessaire à l'activité existante, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

En outre, dans les secteurs concernés par le PPRIF, le règlement du PPRIF figurant en annexe au P.L.U. s'applique en plus et prioritairement à celui de la zone.



**Modification du règlement de la zone N (article N 2) :****ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone N, ~~y compris le secteur Nh~~, sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) ~~et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et s'avèrent indispensables du fait des nécessités techniques.~~
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement des constructions existantes dans leur volume d'origine et sans changement de destination.
- **Pour les habitations existantes d'au moins 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :**
  - Leur extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale après travaux.
  - Les annexes limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface totale, à condition qu'elles soient implantées dans les 20 m de l'habitation et ne dépassent pas 5 m de hauteur au faîtage. Les piscines sont limitées à 50 m<sup>2</sup>.  
*La surface totale est égale à la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*

~~Dans les secteurs Nh, sont en outre autorisés :~~

- ~~—Le changement de destination pour un usage d'habitation, sous réserve qu'il s'agisse d'un bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial et que ce bâtiment fasse partie d'un ensemble bâti comprenant une habitation.~~
- ~~—L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 33% de la Surface de Planchers, et à condition que la Surface de planchers maximale soit de 250 m<sup>2</sup> sauf dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant où tout le volume existant pourra être utilisé.~~
- ~~—Les annexes non accolées aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;~~
- ~~Toutefois, dans la zone Nh, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :~~
- ~~—Si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.~~
- ~~—Si les constructions autorisées n'ont pas de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduisent à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ou représentent un risque de nuisances pour les ressources en eau.~~
- **Pour les bâtiments repérés dans le document graphique au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, est autorisé le changement de destination pour l'habitat ou l'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

**Dans le secteur Ne, est en outre autorisée la création de surface de plancher nécessaire à l'activité existante, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

**Dans le secteur Nj, sont en outre autorisés :**

- Les abris de jardin dans la limite de 2 m<sup>2</sup> de surface de plancher par jardin et à condition qu'ils présentent un aspect extérieur harmonisé sur l'ensemble du secteur Nj.

**Dans le secteur Nm, sont en outre autorisés :**

- Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires à la poursuite des activités existantes à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact.

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

**En outre, dans les secteurs concernés par le PPRIF, le règlement du PPRIF figurant en annexe au P.L.U. s'applique en plus et prioritairement à celui de la zone.**

## 3

## Mise à jour et création d'emplacements réservés – Suppression secteur soumis à démolition

### 3.1 Contexte, objectifs et motivations

#### 3.1.1 Mise à jour ou modification des emplacements réservés (ER) existants

N° et objet emplacement réservé	Modification à prévoir	Motif
<b>ER3</b> : élargissement chemin du Gué	Supprimer la partie Nord de l'ER3	La partie Nord de l'ER3 a été réalisée au moment de l'urbanisation de la zone 1AUo
<b>ER4</b> : élargissement carrefour chemins du Gué et du Grès	Supprimer l'ER4	L'élargissement du carrefour est réalisé
<b>ER5</b> : élargissement chemin du Grès	Supprimer la partie Est de l'ER5	L'élargissement est réalisé dans la partie Est du chemin
<b>ER6</b> : liaison piétonne zone AU des Près - Lavoir	Prolonger l'ER 6 au droit de la zone AUf	Permettra de faire la liaison avec le cheminement piéton créé lors de l'urbanisation de la zone 1AUo au sud
<b>ER15</b> : création bassin écrêteur de crue <b>ER 16</b> : création bassin de rétention eaux de ruissellement	Modifier le bénéficiaire de ces 2 emplacements réservés en remplaçant l'UASA par la CCAOP.	L'UASA (union des associations syndicales agréées) a été dissoute et la CCAOP (communauté de communes Aygues Ouvèze en Provence) a désormais la compétence GEMAPI <sup>4</sup>

#### 3.1.2 Suppression du secteur soumis à démolition

Il s'agit du secteur délimité au titre de l'article L.123-1-5 10° du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU, dans lequel la délivrance du permis de construire est subordonnée à la destruction des bâtiments existants.

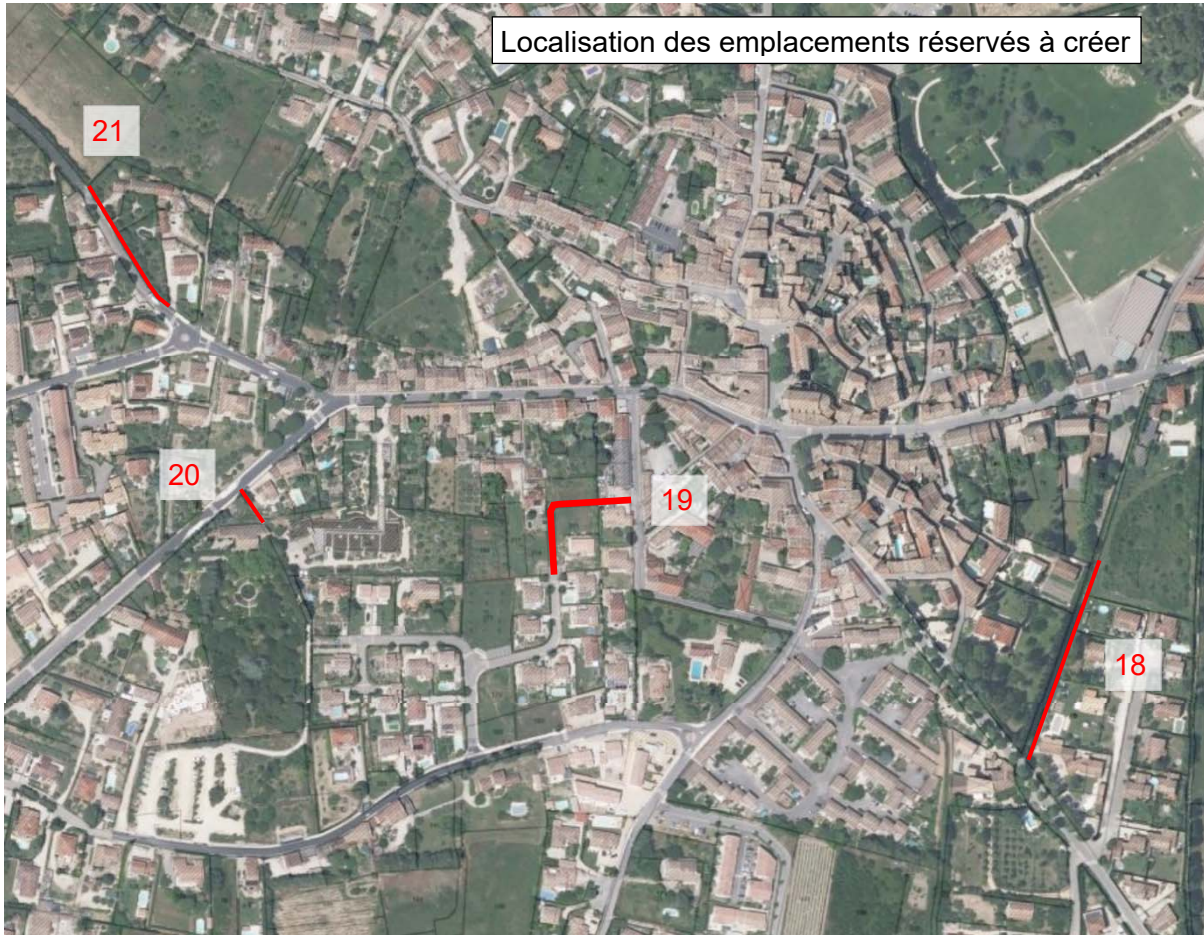
Ce secteur, situé à l'angle des chemins du Grès et du Gué, concernait le tènement d'une ancienne huilerie, qui constituait une friche industrielle au cœur d'un quartier d'habitat. Depuis 2014, cette ancienne huilerie a été démolie et un permis a été accordé pour une opération d'habitat qui est aujourd'hui terminée.

Ce secteur, représenté sous la forme d'une trame grise sur le plan de zonage du PLU, peut donc être supprimé.

<sup>4</sup> GEMAPI : Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations

### 3.1.3 Création de nouveaux emplacements réservés

Dans le cadre du schéma des mobilités en cours d'élaboration par la commune, plusieurs liaisons douces ont été identifiées en vue de favoriser les déplacements non motorisés dans le village. Les emplacements réservés à créer au bénéfice de la commune concernent donc essentiellement l'aménagement de cheminements doux.



> **ER 18 : aménagement d'une liaison piétonne le long de la Ruade :**

Il s'agit de réserver un emplacement de 2,5 m de large le long du ruisseau de la Ruade, entre l'avenue de la Libération au sud et le cours Joël Estève au nord. Cet emplacement est situé à l'est du ruisseau depuis l'avenue de la Libération. Sur la partie nord, le cheminement sera réalisé côté ouest, sur une parcelle communale, qui ne nécessite donc pas d'emplacement réservé.

> **ER 19 : aménagement d'une liaison douce entre le lotissement du Grès et la rue des Magasins :**

Cette connexion permettra aux habitants de part et d'autre de la rue du Grès de bénéficier d'un accès piétonnier et cyclable beaucoup plus direct vers le centre village.

> **ER 20 : rétablissement d'un accès à l'Harmas et au Naturoptère pour les piétons et les secours :**

Cet emplacement permettra un accès beaucoup plus direct pour les secours depuis la route d'Orange vers ces deux équipements qui accueillent du public. En outre, un accès piéton supplémentaire sera également utile.

> **ER 21 : aménagement piétonnier le long de la route d'Uchaux :**

Il s'agit de permettre l'aménagement d'un cheminement piétonnier le long de la route d'Uchaux, jusqu'à la fin de la partie agglomérée, dans le prolongement des aménagements déjà réalisés vers le rond-point qui relie cette route au boulevard JH Fabre et à la route d'Orange (ces deux voies étant déjà aménagées pour les piétons).

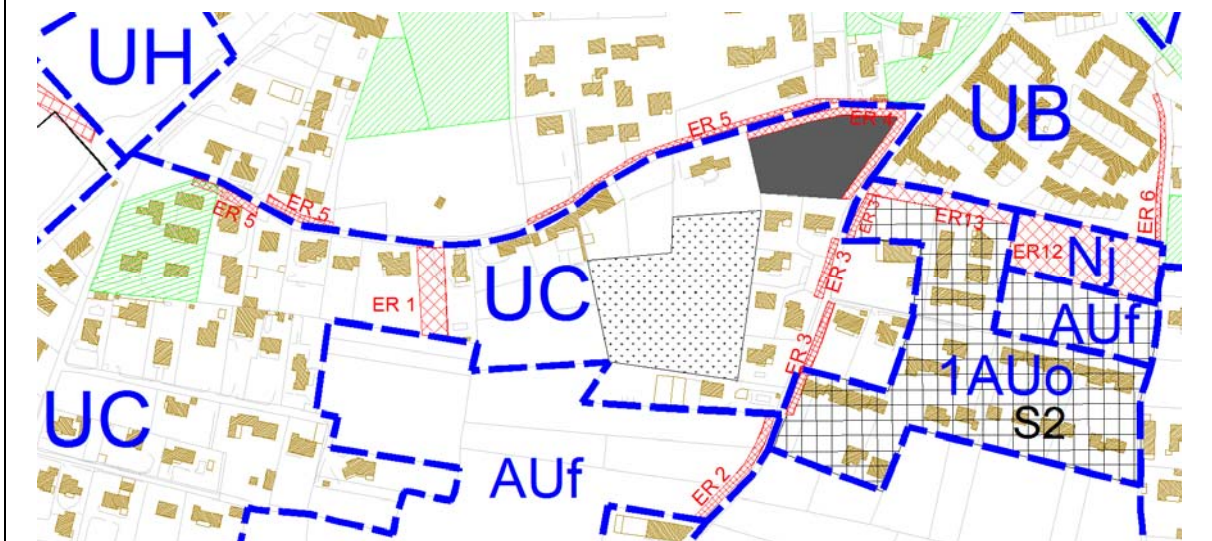


## 3.2 Modification du PLU

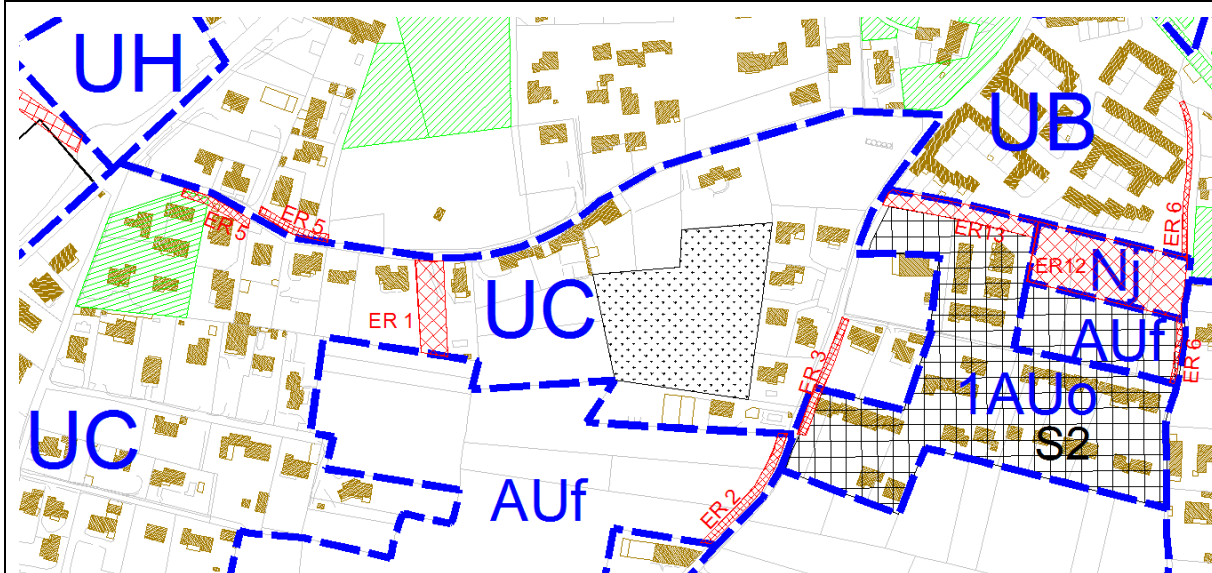
### 3.2.1 Modification du règlement graphique :

> Le plan de zonage est modifié pour supprimer l'ER 4, réduire les ER 3 et 5, prolonger l'ER 6 et supprimer la trame du secteur soumis à démolition :

Extrait zonage PLU actuel :

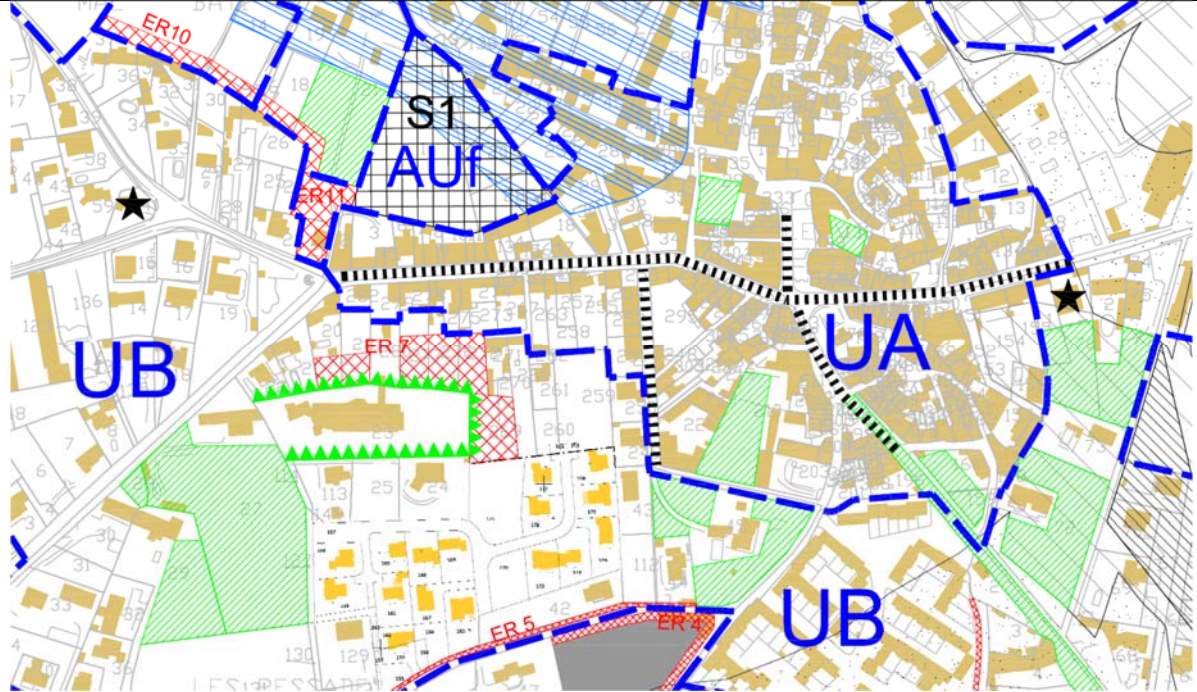


Extrait zonage PLU modifié :

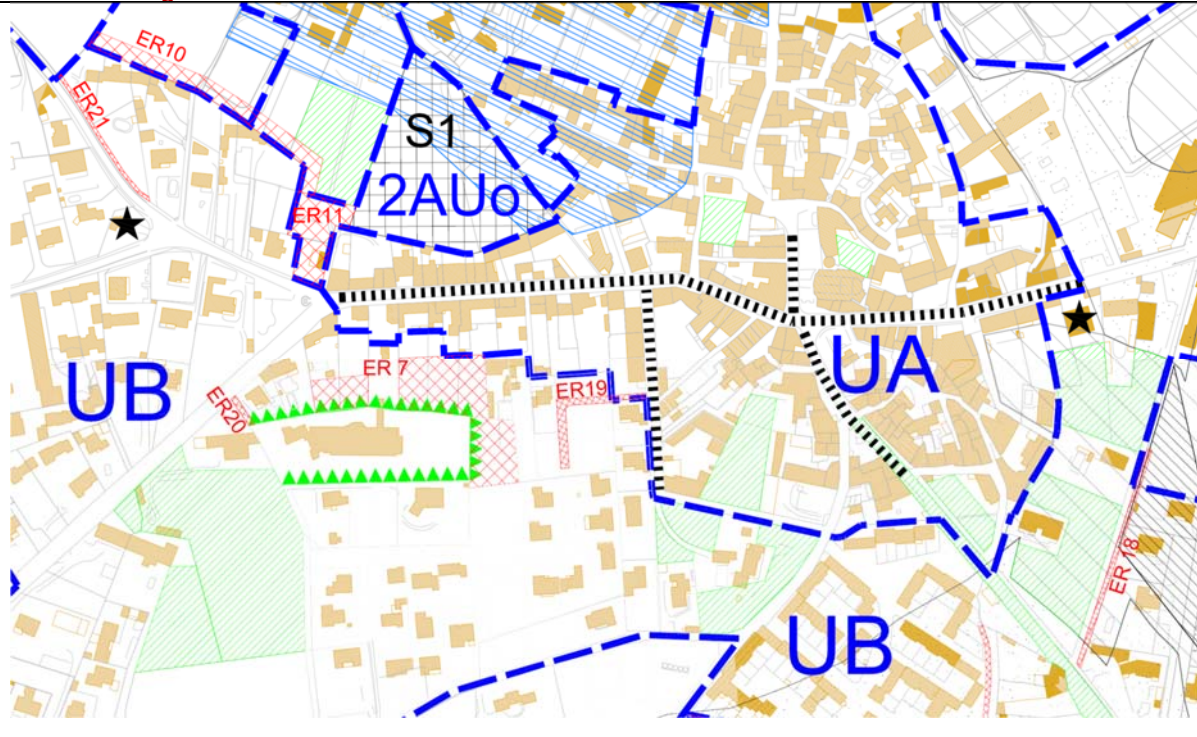


> Le plan de zonage est modifié pour ajouter les ER 18 (cheminement piéton le long de la Ruade), ER 19 (liaison douce entre lotissement du Grès et rue des Magasins), ER 20 (accès secours et piéton à l'Harmas et au Naturoptère) et ER 21 (aménagement piétons route d'Uchaux) :

Extrait zonage PLU actuel



Extrait zonage PLU modifié






> La légende du plan de zonage est modifiée pour changer le bénéficiaire des ER 15 et 16, et prendre en compte la suppression de l'ER 4 et la création des ER 18, ER19, ER20 et ER 21.


### Légende actuelle :

#### EMPLACEMENTS RESERVES :

 <u>Affectation</u>	<u>Bénéficiaire</u>
ER1 Voie d'accès à la zone AU des Pessades	Commune
ER2 Elargissement à 6 m + trottoir Chemin du Gué	Commune
ER3 Elargissement à 6 m + trottoir Chemin du Gué	Commune
ER4 Elargissement du carrefour - Chemins du Gué et du Grès	Commune
ER5 Elargissement à 8 m Chemin du Grés (y compris bas côtés)	Commune
ER6 Création d'une liaison piétonne zone AU des Prés - Lavoir	Commune
ER7 Extension des aménagements pour le Naturoptère	Commune
ER8 Liaison RD 976 et RD43	Conseil Général
ER9 Création d'un cheminement piéton	Commune
ER10 Création d'une voirie secteur de Trouillas	Commune
ER11 Création d'un accès à la zone AU	Commune
ER12 Création de jardins familiaux et espaces verts publics	Commune
ER13 Création d'une voie d'accès à la zone AUo et à la zone N	Commune
ER14 Réhabilitation et mise en valeur de la chapelle St Marcel	Commune
ER15 Création d'un bassin écreteur de crue	U.A.SA.
ER16 Création d'un bassin de rétention des eaux de ruissellement	U.A.SA.
ER17 Création d'une liaison entre le chemin Cros de la Martine et le chemin de la Genestrière	Commune

### Légende modifiée :

#### EMPLACEMENTS RESERVES :


 <u>Affectation</u>	<u>Bénéficiaire</u>
ER1 Voie d'accès à la zone AU des Pessades	Commune
ER2 Elargissement à 6 m + trottoir Chemin du Gué	Commune
ER3 Elargissement à 6 m + trottoir Chemin du Gué	Commune
ER4 <i>Supprimé (Modification n°1 du PLU)</i>	-
ER5 Elargissement à 8 m Chemin du Grés (y compris bas côtés)	Commune
ER6 Création d'une liaison piétonne zone AU des Prés - Lavoir	Commune
ER7 Extension des aménagements pour le Naturoptère	Commune
ER8 Liaison RD 976 et RD43	Conseil Général
ER9 Création d'un cheminement piéton	Commune
ER10 Création d'une voirie secteur de Trouillas	Commune
ER11 Création d'un accès piétons à la zone AU et espaces publics	Commune
ER12 Création de jardins familiaux et espaces verts publics	Commune
ER13 Création d'une voie d'accès à la zone AUo et à la zone N	Commune
ER14 Réhabilitation et mise en valeur de la chapelle St Marcel	Commune
ER15 Création d'un bassin écreteur de crue	C.C.A.O.P.
ER16 Création d'un bassin de rétention des eaux de ruissellement	C.C.A.O.P.
ER17 Création d'une liaison entre le chemin Cros de la Martine et le chemin de la Genestrière	Commune
ER18 Cheminement piéton le long de la Ruade	Commune
ER19 Liaison douce Lotissement du Grès - rue des Magasins	Commune
ER20 Accès secours et piétons Harmas et Naturoptère	Commune
ER21 Aménagement piétons route d'Uchaux	Commune

> La légende du plan de zonage est modifiée pour prendre en compte la suppression du secteur soumis à démolition.


### Légende actuelle :


Servitude de logement au titre de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme:

 "au minimum 50% de la surface de plancher de logements doit être réservée à du logement locatif aidé"

 "au minimum 20% de la surface de plancher de logements doit être réservée à des logements locatifs de types T1 ou T2 et T3"

Servitude de logement au titre de l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme:

 devront être réalisés au moins 6 logements en petit collectif ou habitat intermédiaire et au moins 8 logements individuels purs et groupés. Au moins 4 de ces logements devront être des logements aidés.


 Secteur dans lequel la délivrance de permis de construire est subordonnée à la démolition totale des bâtiments existants (article L. 123-1-5 10° du Code de l'Urbanisme)

■■■■■■ Rues le long desquelles le changement de destination des commerces est interdit. (article L. 123-1-5 7bis)


### Légende modifiée :

Servitude de logement au titre de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme:

 "au minimum 50% de la surface de plancher de logements doit être réservée à du logement locatif aidé"

 "au minimum 20% de la surface de plancher de logements doit être réservée à des logements locatifs de types T1 ou T2 et T3"

Servitude de logement au titre de l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme:

 devront être réalisés au moins 6 logements en petit collectif ou habitat intermédiaire et au moins 8 logements individuels purs et groupés. Au moins 4 de ces logements devront être des logements aidés.

■■■■■■ Rues le long desquelles le changement de destination des commerces est interdit. (article L. 123-1-5 7bis)



# 4

## ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

### 4.1 Contexte, objectifs et motivations

#### 4.1.1. Modifier le règlement des zones urbaines à vocation d'habitat, en vue d'une meilleure qualité urbaine, notamment en limitant l'imperméabilisation et en favorisant la réintégration de la nature en ville

Il s'agit d'accompagner la densification du tissu urbain, qui s'est accélérée ces dernières années. En effet, si cette tendance est vertueuse dans le sens où elle n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles, il ne faut pas qu'elle se traduise par une dégradation de la qualité urbaine, de la biodiversité et de la qualité de vie des habitants.

L'objectif est donc d'éviter que cette densification aboutisse à une trop grande diminution des espaces verts dans le tissu urbain et d'autre part, de maîtriser l'augmentation des surfaces imperméabilisées.

Le règlement du PLU est donc à adapter à ce contexte, ainsi qu'aux enjeux en matière de lutte contre le réchauffement climatique, de préservation de la biodiversité et de gestion des eaux pluviales, qui se posent aujourd'hui aux communes en général et à Sérignan-du-Comtat en particulier.

Le règlement écrit des zones UB et UC sera donc modifié avec pour objectifs :

- de maintenir un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres dans le tissu urbain à dominante pavillonnaire de ces zones ;
- d'imposer l'infiltration des eaux pluviales, ou, si le terrain ne le permet pas, la rétention avant rejet au milieu naturel, plutôt que leur rejet direct dans le réseau collectif ;
- de limiter l'imperméabilisation des sols, aussi bien pour les bâtiments que pour les espaces de stationnement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de préserver des espaces verts existants et d'imposer une végétalisation minimale des futures opérations ;

Il est également proposé de conditionner l'implantation en limite séparative de manière à éviter les vis-à-vis disproportionnés.

Pour cela, le règlement des zones UB et UC sera modifié afin :

- d'adapter les conditions d'implantation des constructions en limite séparative ;
- de prévoir une proportion minimale d'espaces en pleine terre et végétalisés et, pour les opérations de plus de 4 logements, un minimum d'espaces verts communs, avec un gradient selon les caractéristiques urbaines : la proportion minimale d'espaces verts sera moindre en zone UB (proche du centre) qu'en zone UC (quartiers périphériques). Elle sera majorée pour les secteurs UCa (quartiers excentrés sans assainissement collectif) et UCp (quartier excentré d'intérêt paysager).
- de privilégier des matériaux perméables pour les espaces extérieurs et notamment les stationnements,
- de fixer un ratio d'arbres d'ombrage pour les aires de stationnement.

## 4.1.2. Adaptations du règlement concernant l'aspect des toitures, des clôtures et les panneaux solaires

### > Pour autoriser les toits à un pan sur certains volumes annexes

L'article 11 du règlement autorise les toits à un seul pan uniquement pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante.

Il est proposé d'élargir la possibilité de réaliser des toits à un pan aux constructions annexes de petite taille (20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum) et implantées en limite de propriété. En effet, les toits à une pente ne sont pas disproportionnés quand il s'agit d'aussi petits bâtiments et d'autre part cela facilitera la gestion des eaux pluviales de la toiture quand l'annexe est implantée en limite séparative.

L'article 11 du règlement sera donc modifié afin d'autoriser les toitures à une pente pour les constructions annexes ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et implantées en limite séparative.

### > Afin de permettre l'implantation de panneaux solaires en superposition sur les toits

L'article 11 du règlement impose que « *les panneaux solaires ou photovoltaïques soient intégrés à la pente du toit sans surépaisseur* ». Les articles 2 des zones UA, UB, UC, UE, UH, AUo et AUoe précisent en outre que les panneaux solaires sont autorisés « *à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou à la façade* »

Il est proposé d'autoriser les panneaux superposés sur la toiture. En effet, les dispositifs totalement intégrés ne favorisent pas l'installation sur bâti existant, car ils nécessitent des travaux importants et induisent souvent des problèmes d'étanchéité.

L'article 2 du règlement des zones UA, UB, UC, UE, UH, AUo et AUoe ; ainsi que l'article 11 (commun à l'ensemble des zones) seront donc modifiés afin d'autoriser les panneaux solaires ou photovoltaïques superposés sur la toiture.

### > Afin de limiter l'implantation des murs en gabions aux seules clôtures le long des voies

En dehors de la zone UA, l'article 11 interdit les clôtures composées de murs pleins, sauf s'il s'agit de murs en gabions remplis de pierres locales.

Or, il s'agit d'un mode de clôture qui présente un aspect plutôt routier, inadapté aux clôtures implantées en limite séparative. Il est donc proposé d'autoriser ces murs pleins en gabions uniquement pour les clôtures le long des voies.

Le chapitre E- Clôture de l'article 11 du règlement sera donc modifié afin d'interdire les murs pleins en gabions pour les clôtures en limite séparative.

### > Afin de prendre en compte les besoins de clôture de l'extension du cimetière

Le cimetière et son extension sont situés en zone agricole (As) du PLU. Le cimetière est entouré d'un mur plein et il est prévu que l'extension soit entourée d'un mur similaire. Or l'article 11 du règlement (commun à toutes les zones) interdit les murs pleins (sauf s'ils sont en gabions) ;

L'article 11 du règlement sera donc modifié afin d'exclure le cimetière des dispositions concernant les clôtures.

## 4.1.3. Adapter le règlement des zones UE et AUoe concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives

Les zones UE et AUoe sont des zones réservées aux activités économiques.

L'article 6 du règlement de ces zones interdit toute implantation des constructions en limite séparative.

Afin de permettre une meilleure utilisation des terrains et ainsi économiser l'espace, il est proposé d'autoriser la construction en limite séparative en zones UE et AUoe, sauf pour les limites séparatives correspondant à une limite avec une autre zone (zone d'habitat ou zone agricole ou naturelle).

L'article 6 du règlement des zones UE et AUoe sera donc modifié pour autoriser l'implantation en limite séparative, sauf pour les limites séparatives correspondant à une limite avec une autre zone.

#### **4.1.4. Mettre à jour les articles 5 et 14 du règlement des différentes zones**

La Loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié le code de l'urbanisme et a eu pour effet, entre autres de supprimer :

- la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles.
- le Coefficient d'occupation des sols (COS).

Les règles fixées en la matière dans le PLU de Sérignan-du-Comtat sont donc devenues caduques depuis mars 2014.

Il est donc proposé, à l'occasion de la présente modification, de mettre à jour le règlement afin d'en supprimer toutes les règles fixant une superficie minimale pour construire (articles 5) et celles limitant le COS (articles 14).

## 4.2 Modification du PLU

### 4.2.1 Modification du règlement écrit :

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~

> Modifications du règlement de la zone UB pour améliorer la qualité urbaine et limiter l'imperméabilisation

#### **ARTICLE UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

[...]

##### **Eaux pluviales**

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.~~

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle :

- par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet.
- si l'infiltration n'est pas possible ou insuffisante, par un dispositif de rétention avec rejet calibré. Dans ce cas le rejet calibré est effectué au milieu naturel chaque fois que possible, sinon dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe et est en capacité. Le service gestionnaire du réseau fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),

- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie

- profil en « V » des voies, décaissement léger des espaces de stationnement,

- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,

- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,

- limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales, les eaux de ruissellement liées aux surfaces nouvellement imperméabilisées devront être tamponnées dans un dispositif de rétention (d'un volume de 5m<sup>3</sup> minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée) avant rejet dans un dispositif d'infiltration ou dans le réseau si l'infiltration n'est techniquement pas possible. Le dispositif de rétention doit être équipé d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration ou le réseau. La cuve ou le bassin de rétention doit être équipé d'un système de vidange. Si le pétitionnaire souhaite récupérer l'eau de pluie pour l'arrosage ou un usage sanitaire, il doit prévoir la mise en place d'une autre cuve de stockage réservée à cet usage.

[...]

#### **ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter

- en limite séparative **à condition** :

- soit d'être mitoyennes d'une construction elle-même en limite séparative, et sous réserve que les 2 volumes mitoyens aient des hauteurs et aspects homogènes et un même sens de faitage,

- soit que la construction ne dépasse pas une hauteur de 3,5 m à l'égout sur la limite séparative.

- à défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain support de la construction.

#### **ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Au moins ~~20%~~ 25% de l'unité foncière support du projet doit être constituée de surfaces de pleine terre et végétalisée ~~des espaces libres de construction ne doivent pas être imperméabilisés~~. Ces espaces en pleine terre et végétalisés (au minimum végétation herbacée ou végétation couvre-sol) devront être plantés d'au moins 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres d'ombrage à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

~~Les surfaces libres de construction, les aires de stationnement doivent être plantées d'essences locales.~~

Les plantations existantes seront maintenues ou replantées en cas de maintien impossible.

Pour les opérations comportant au moins 4 logements (lotissement, habitat collectif ou groupé...), des espaces verts collectifs représentant au moins 10% de la surface totale de l'opération doivent être réalisés. Les espaces de gestion des eaux pluviales peuvent être compris dans ces espaces à condition qu'ils soient accessibles (non clôturés et en pente douce) et végétalisés. Les espaces verts collectifs peuvent être compris dans la part végétalisée imposée de l'unité foncière quand ils sont en pleine terre.

Seront choisis des végétaux diversifiés et adaptés au contexte local, en limitant la part des essences à feuillage persistant et en privilégiant les espèces nécessitant peu d'arrosage. Préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol et un entretien simplifié.

Les espaces extérieurs (stationnement, cour, accès...) seront étanchés le moins possible en privilégiant des matériaux perméables (par exemple dallages sur sable avec géotextile ou dalles ou pavés avec joints enherbés, ou stabilisé...).

~~Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).~~

La construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

## > Modifications du règlement de la zone UC pour améliorer la qualité urbaine et limiter l'imperméabilisation

### **ARTICLE UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

[...]

#### **Eaux pluviales**

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.~~

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle :

- par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet.
- si l'infiltration n'est pas possible ou insuffisante, par un dispositif de rétention avec rejet calibré. Dans ce cas le rejet calibré est effectué au milieu naturel chaque fois que possible, sinon dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe et est en capacité. Le service gestionnaire du réseau fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),
- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie
- profil en « V » des voies, décaissement léger des espaces de stationnement,
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

En outre, dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales, les eaux de ruissellement liées aux surfaces nouvellement imperméabilisées devront être tamponnées dans un dispositif de rétention (d'un volume de 5m<sup>3</sup> minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée) avant rejet dans un dispositif d'infiltration ou dans le réseau si l'infiltration n'est techniquement pas possible. Le dispositif de rétention doit être équipé d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration ou le réseau. La cuve ou le bassin de rétention doit être équipé d'un système de vidange. Si le pétitionnaire souhaite récupérer l'eau de pluie pour l'arrosage ou un usage sanitaire, il doit prévoir la mise en place d'une autre cuve de stockage réservée à cet usage.

[...]

### **ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter

- en limite séparative **à condition** :
  - soit d'être mitoyennes d'une construction elle-même en limite séparative, et sous réserve que les 2 volumes mitoyens aient des hauteurs et aspects homogènes et un même sens de faitage,
  - soit que la construction ne dépasse pas une hauteur de 3,5 m à l'égout sur la limite séparative.
- à défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie du terrain support de la construction.

### ARTICLE UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de construction, les aires de stationnement doivent être plantées d'essences locales.  
Les plantations existantes seront maintenues.

Au moins 30 % de l'unité foncière support du projet doit être constituée de surfaces de pleine terre et végétalisée. Ce minimum est porté à 40% dans les secteurs UCa et UCp. Ces espaces en pleine terre et végétalisés (au minimum végétation herbacée ou végétation couvre-sol) devront être plantés d'au moins 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

Pour les opérations comportant au moins 4 logements (lotissement, habitat collectif ou groupé...) des espaces verts collectifs représentant au moins 10% de la surface totale de l'opération doivent être réalisés. Les espaces de gestion des eaux pluviales peuvent être compris dans ces espaces à condition qu'ils soient accessibles (non clôturés et en pente douce) et végétalisés. Les espaces verts collectifs peuvent être compris dans la part végétalisée imposée de l'unité foncière quand ils sont en pleine terre.

Seront choisis des végétaux diversifiés et adaptés au contexte local, en limitant la part des essences à feuillage persistant et en privilégiant les espèces nécessitant peu d'arrosage. Préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol et un entretien simplifié.

Les espaces extérieurs (stationnement, cour, accès...) seront étanchés le moins possible en privilégiant des matériaux perméables (par exemple dallages sur sable avec géotextile ou dalles ou pavés avec joints enherbés, ou stabilisé,..).

~~Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).~~

La construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

> Modification de l'article de l'article 11 du règlement commun à l'ensemble des zones, concernant les toits à un pan

#### Article 11 commun à l'ensemble des zones

[...]

#### C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX

[...]

##### 1)- Toitures :

[...]

##### Composition des toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures sont à au moins deux pans identiques, Les toitures à 4 pentes sont interdites sauf pour les maisons de type « bastide », c'est-à-dire présentant 2 à 3 niveaux et plus de 3 travées.

Les pentes de toit pourront varier de 30% à 35%, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les toitures à une pente sont également autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont implantés en limite séparative et qu'ils ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

[...]

> Modification de l'article 2 du règlement des zones UA, UB, UC, UE, UH, AUo et AUoe, concernant les panneaux solaires

**ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone UA sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

[...]

- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés **ou superposés** à la toiture ou à la façade.

[...]

**ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone UB sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

[...]

- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés **ou superposés à la ☒** toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière) ou en façade.

[...]

**ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone UC sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

[...]

- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés **ou superposés** à la toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière) ou à la façade.

[...]

**ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone UE sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

[...]

- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés **ou superposés** à la toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière, dans ce dernier cas, la surface totale des ombrières ne pourra excéder 20% de la surface de terrain libre de construction) ou à la façade.

[...]

**ARTICLE UH 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone UH sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

[...]

- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés **ou superposés** à la toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière) ou à la façade.

[...]

**ARTICLE AUo 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone AUo :

[...]

- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés **ou superposés** à la toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière) ou à la façade.

[...]



## ARTICLE AUoe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

Sous réserve des dispositions mentionnées ci-dessus, sont autorisés :

[...]

- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés **ou superposés** à la toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière, dans ce dernier cas, la surface totale des ombrières ne pourra excéder 20% de la surface de terrain libre de construction) ou à la façade.

[...]

### > Modification de l'article 11 du règlement commun à l'ensemble des zones, concernant les panneaux solaires

#### Article 11 commun à l'ensemble des zones

[...]

#### **C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX**

[...]

##### **1)- Toitures :**

[...]

Composition des toitures

[...]

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés **ou superposés** à la pente du toit **sans surépaisseur**. Dans les zones UA, UB et UC, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne pourront occuper plus de 60% de la surface du pan de toit concerné.

[...]

### > Modification de l'article 11 du règlement commun à l'ensemble des zones, concernant les clôtures

#### Article 11 commun à l'ensemble des zones

**E - Clôtures** (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

**Les clôtures du cimetière ne sont pas concernées par les dispositions qui suivent.**

[...]

**Les clôtures en limites séparatives dans les zones urbaines et à urbaniser seront constituées :**

- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0.60 surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.

Dans le cas où le muret est en pierre selon la tradition locale, sa hauteur peut être portée à 1 m.

Dans tous les cas, l'ensemble muret + grille ou grillage ne peut excéder une hauteur totale de 1,6 m.

- soit d'un grillage simple torsion ou à mailles soudées rectangulaires d'une hauteur maximum de 1,6 m.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.

Les murs pleins sont interdits **à l'exception des murs en gabions remplis de pierres locales d'une hauteur maximum de 1,6 m** **et** sauf en cas de maisons mitoyennes, en limite séparative, les murs pleins accolés à l'habitation pourront atteindre une hauteur de 2 m sur une longueur ne pouvant excéder le 1/3 de la longueur totale de la clôture sur cette limite séparative.

[...]

> Modification de l'article 7 du règlement des zones UE et AUoe, concernant l'implantation en limite séparative

**ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative **doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.**

Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée, à condition que la limite séparative ne corresponde pas à une limite avec une zone UC, A ou N.

**ARTICLE AUoe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative **doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.**

Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée, à condition que la limite séparative ne corresponde pas à une limite avec une zone UC ou A.

> Modification de l'article 5 du règlement des zones UC, UE, A et N

**ARTICLE UC 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé ~~sauf :~~

~~– dans le secteur UCa où, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur, etc.) ou dont la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations techniques des services compétents.~~

~~– dans le secteur UCp où, la superficie des terrains concernés par une autorisation du droit des sols doit être au minimum de 800 m<sup>2</sup>. Cette règle s'applique également aux lots issus des divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.~~

**ARTICLE UE 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé ~~sauf dans le secteur UEa où, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur, etc.) ou dont la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations techniques des services compétents.~~

**ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

~~En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur, etc.) ou dont la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations techniques des services compétents.~~

**ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

~~En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur, etc.) ou dont la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations techniques des services compétents.~~

---

> Modification de l'article 14 du règlement des zones UB et UC

**ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation des sols**

**Non réglementé**

~~Dans l'ensemble de la zone UB, le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,8.~~

**ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol**

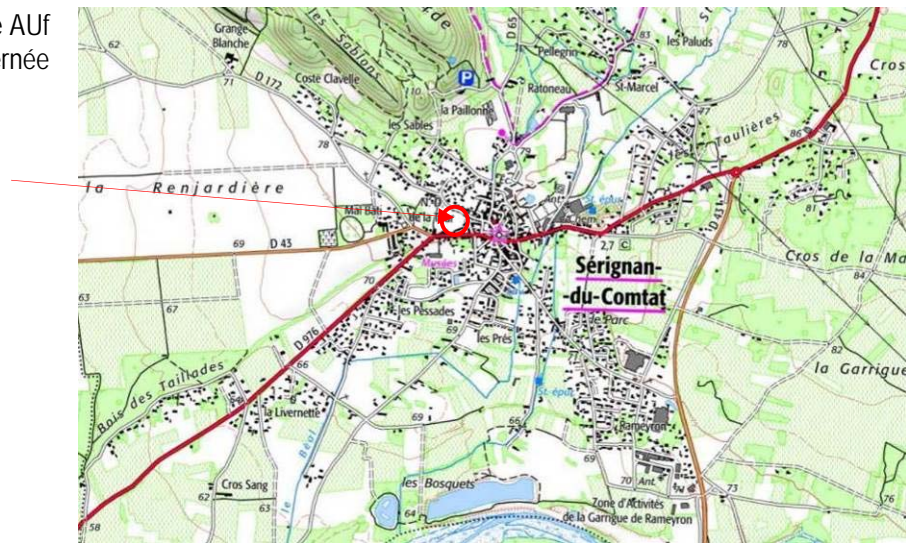
**Non réglementé**

~~Dans l'ensemble de la zone UC, le COS est limité à 0,30 sauf pour les constructions à usage d'activité, pour lesquelles le COS est limité à 0,4 et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le COS n'est pas réglementé.~~

# 5 OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE AUF

## 5.1 Contexte, objectifs et motivations

Localisation zone AUF concernée

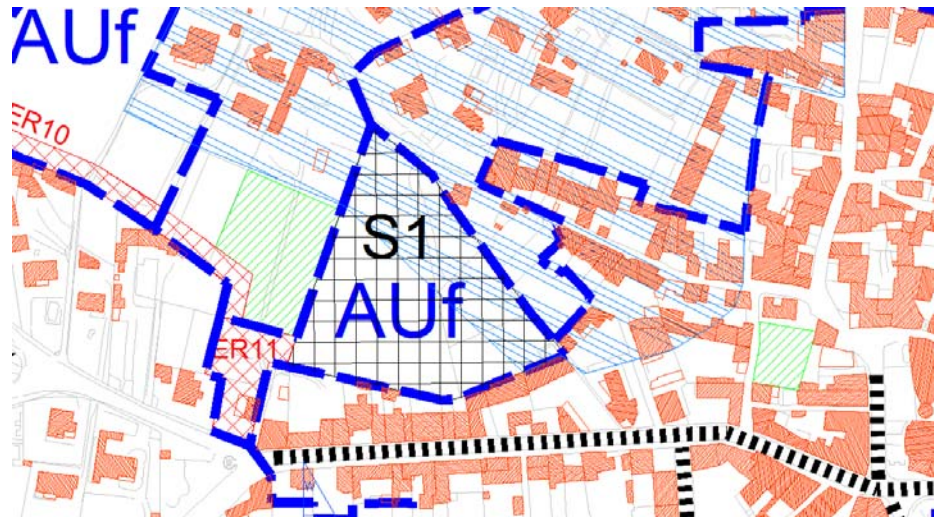


La zone AUF de la rue de Trouillas dans le PLU actuel

La zone AUF concernée est celle située le plus près du centre village et desservie par la rue de Trouillas au Nord. Elle représente 9600 m<sup>2</sup> au total dont :

- 1300 m<sup>2</sup> dévolus à l'emplacement réservé n°11 pour la réalisation d'un accès sur la RD43 et un espace public (partie sud-ouest de la zone)
- 8600 m<sup>2</sup> utiles pour la construction, qui sont concernés par une servitude de logements (S1) : au moins 50% de la surface de plancher de logements doit être consacrée à du logement locatif aidé.

Extrait  
Règlement  
Graphique  
PLU actuel



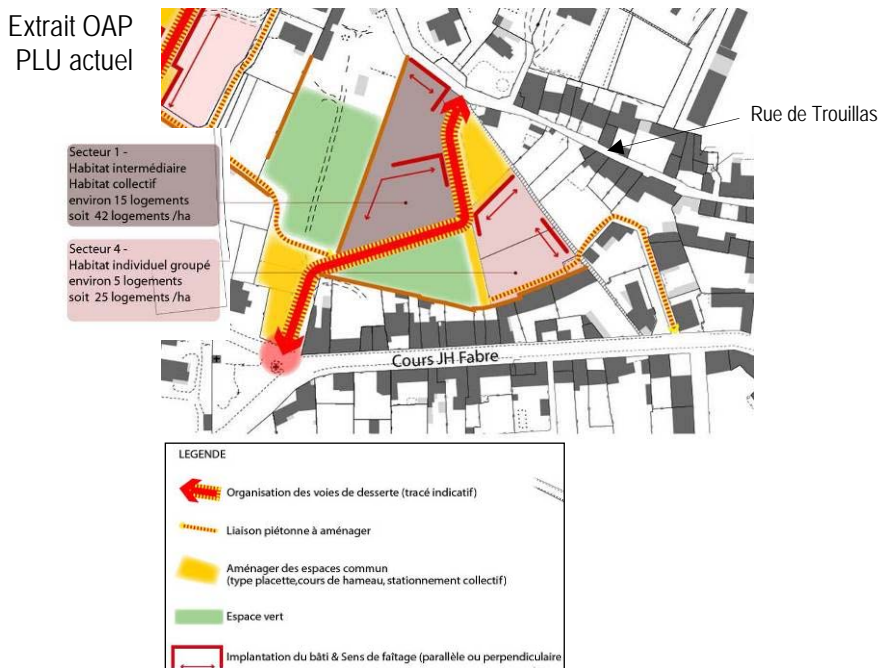
Il est à noter que la partie nord-est de la zone est concernée par une zone sensible au ruissellement pluvial (hachures bleues), qui génère des contraintes particulières :

- surélévation de 0,80 m du 1<sup>er</sup> plancher des constructions par rapport au terrain naturel,
- remblais interdits,
- eaux pluviales obligatoirement tamponnées dans un dispositif de rétention (5 m<sup>3</sup> pour 200m<sup>2</sup> imperméabilisés) avant infiltration ou rejet au réseau si l'infiltration est impossible.

### Une zone AUF à proximité du centre ancien, mais une desserte très contrainte

Cette zone AUF est accessible uniquement depuis la rue de Trouillas au Nord. Cette rue qui part de la place de l'Eglise, serpente entre les maisons alignées du village ancien, puis se prolonge vers l'Ouest (chemin de l'Hospitalet) où elle dessert une zone d'habitat individuel. Ces voies sont très étroites et leur élargissement n'est pas envisageable compte-tenu de la présence de bâtiments, notamment dans la partie Est, ou de murs de clôture anciens à l'alignement.

Dans le PLU actuel il était envisagé de compléter la desserte routière de cette zone par un accès à créer au sud-ouest sur la route d'Uchaux (RD 43). Ainsi, il aurait été possible de desservir une vingtaine de logements au total à partir d'une voirie de desserte interne reliant la RD43 au sud-ouest à la rue du Trouillas au Nord, comme le prévoit l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU actuel.



Cependant, la création d'un accès routier au niveau du carrefour entre la RD43 et RD976 (cours JH Fabre) a finalement été abandonnée pour des raisons de sécurité. Seul un accès piétonnier pourra être créé sur la RD43 au sud-ouest.

La seule desserte possible pour les véhicules restant la rue du Trouillas, très étroite, la programmation des logements de cette zone AUF a dû être repensée par rapport à ce qui avait été envisagé dans le PLU actuel.

### Un projet de résidence partagée pour les personnes âgées encore autonomes

Vallis Habitat (principal bailleur social de Vaucluse) a acquis la principale parcelle de la zone AUF (6100 m<sup>2</sup>) et porte un projet de « résidence partagée » dont l'objectif est d'offrir des logements adaptés aux personnes âgées encore autonomes.

La desserte routière sera assurée uniquement depuis la rue de Trouillas et une desserte piétonnière rejoindra la RD43 au sud-ouest.



Il est à noter que la possibilité d'une desserte piétonne vers l'Est comme pressentie dans les OAP, n'est plus envisageable (propriétés privés clôturées).



Ce projet consiste en 11 à 14 logements individuels groupés (T2 en majorité) de plein pied, autour d'un espace vert.

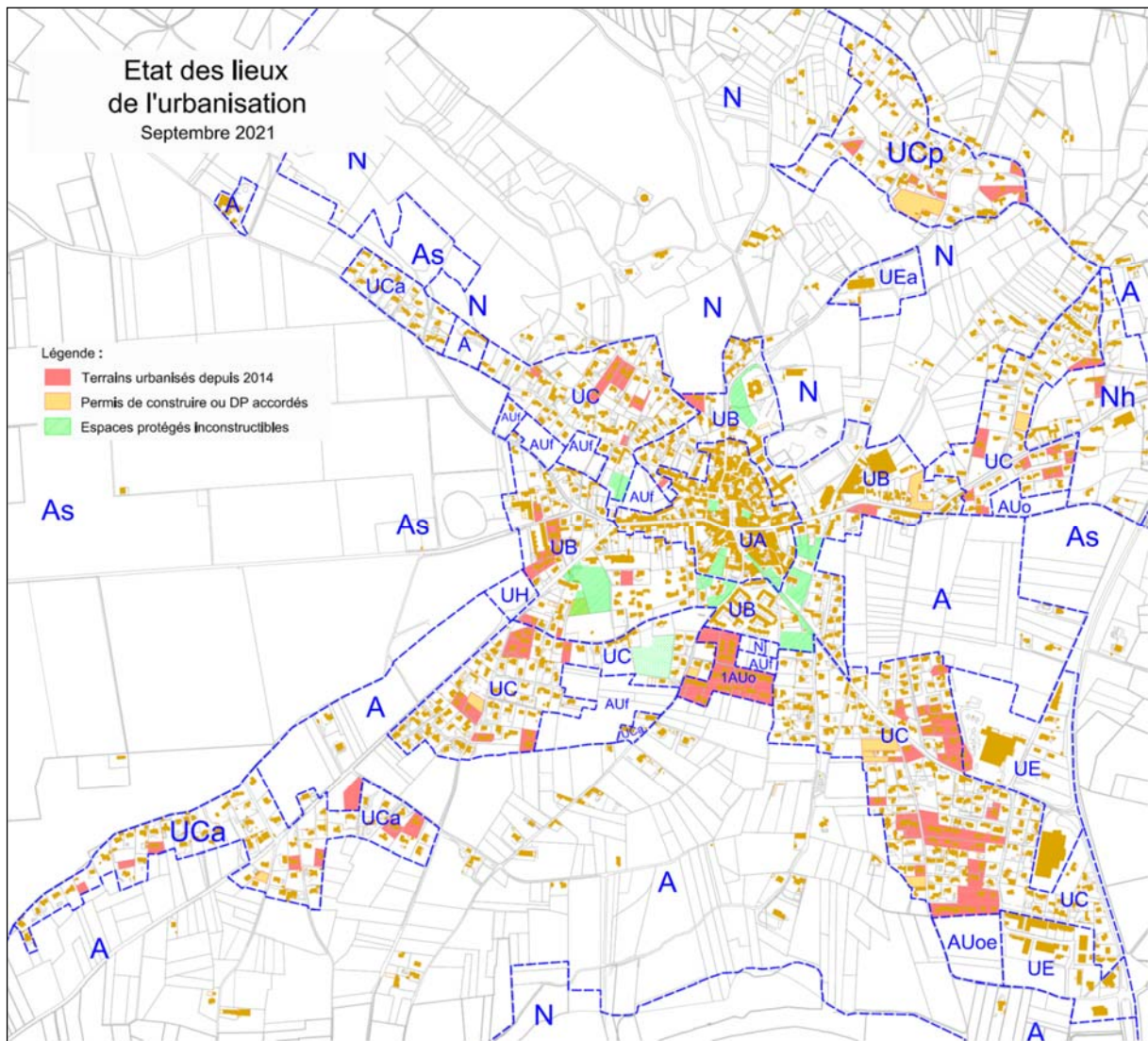
Un espace de jardins partagés est également prévu dans la partie sud du projet.

Les deux parcelles résiduelles au sud-est de la zone AUf correspondent :

- au jardin attenant à l'une des bâtisses donnant sur le cours Jean-Henri Fabre au sud ;
- à une parcelle privée.

Ces deux parcelles sont accessibles pour les véhicules depuis la rue du Trouillas (par une servitude de passage).

## Les autres zones constructibles du PLU ne sont pas adaptées à ce type de projet



Depuis l'entrée en vigueur du PLU début 2014, 11,4 ha ont été urbanisés :

- 2,1 ha dans la zone 1AUo (opération d'ensemble avec habitat collectif, groupé et individuel)
- 9,3 ha répartis dans les zones UB et UC.

Est également programmée à court terme l'urbanisation de 1,9 ha en zones UB et UC : il s'agit de permis de construire ou de divisions parcelaires accordés sur une dizaine de tenements.

Restent disponibles pour la construction à vocation d'habitat :

- la zone AUo à l'Est du village (sur 0,95 ha) : cette zone est trop excentrée par rapport au centre village pour être adaptée au projet de résidence partagée et en outre elle fait l'objet d'un projet de lotissement qui devrait prochainement aboutir.
- des terrains isolés en zones UB ou UC, mais trop réduits et/ou trop excentrés, ils ne sont pas adaptés pour l'accueil d'un projet de résidence partagée comme proposé par Vallis Habitat.

### **La zone AU fermée rue de Trouillas et l'ouverture à l'urbanisation**

Ce projet de résidence partagée, étudié en concertation avec la commune, est adapté à la situation et à la desserte étroite de cette zone AUf :

- cette résidence bénéficiera de la proximité immédiate du centre village avec un accès piétonnier vers les commerces et services de proximité.
- le nombre de véhicules et la circulation générés par ce type de résidence seront inférieurs à ce qui serait induit par des logements à destination de familles ou d'actifs.

D'autre part, ce projet répond aux besoins de logements de personnes encore autonomes, mais qui souhaitent se rapprocher des services de proximité offerts par la commune et disposer de logements plus petits et adaptés à leur éventuelle diminution de mobilité.

Cette zone AUf est aujourd'hui constituée de terrains en friche.

Elle est desservie par les réseaux :

- d'assainissement : rue de Trouillas et le long de la limite Est de la zone
- d'eau potable : rue de Trouillas.

La zone AUf sera classée en zone 2 AUo, afin de la distinguer des autres zones AUo de la commune et pourra être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il est à noter que l'emplacement réservé n°11 est maintenu dans la partie sud-ouest : son objet sera modifié du fait qu'il ne pourra pas être utilisé pour créer un accès motorisé à la zone AUf.

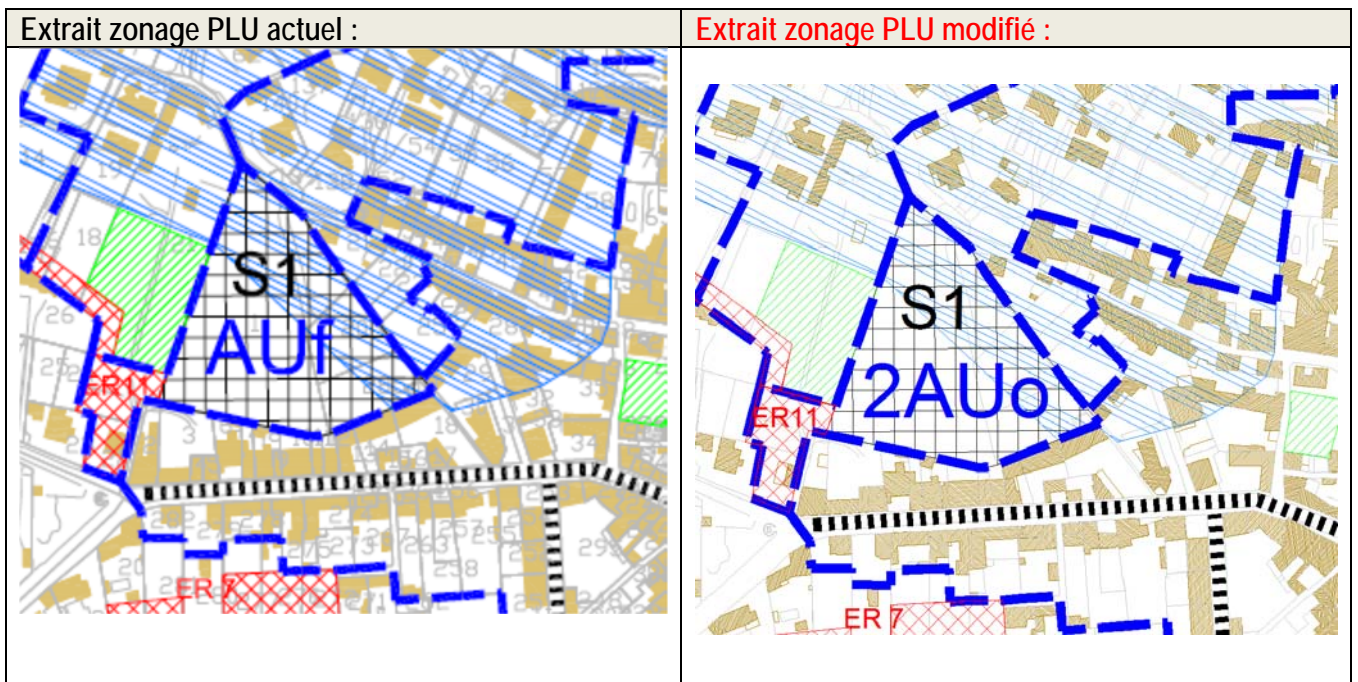


## 5.2 Modification du PLU

### 5.2.1 Modification du règlement graphique :

> Le plan de zonage est modifié pour :

- classer la zone AUf à l'ouest du centre ancien en zone 2AUo, zone à urbaniser constructible dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
- modifier l'objet de l'ER11 dans la légende des emplacements réservés ;



Légende actuelle :

ER11 Création d'un accès à la zone AU

Commune

Légende modifiée :

ER11 Création d'un accès piétons à la zone AU et espaces publics **Commune**

## 5.2.2 Modification des orientations d'aménagement :

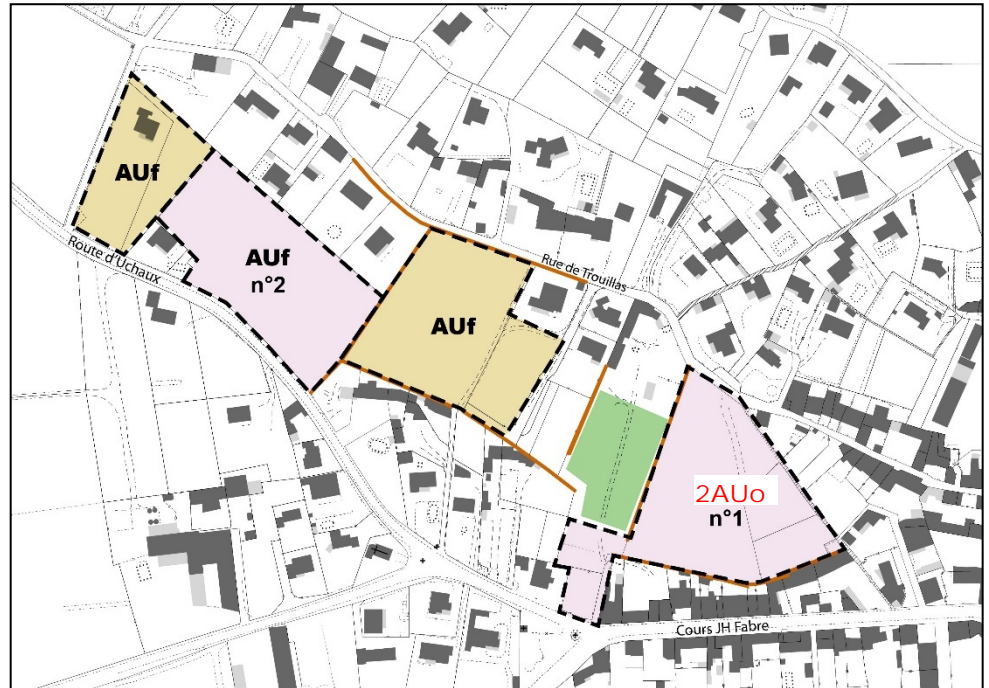
> Les orientations d'aménagement n°1, concernant différentes zones AU du secteur du Trouillas, sont modifiées pour tenir compte du projet et des évolutions du contexte.

### Orientation d'aménagement modifiée :

#### 1. Secteur Rue du Trouillas – Zones AUF et 2AUo

##### Orientations d'aménagement :

Le secteur est découpé en 4 zones à urbaniser fermées (AUF) qui nécessiteront une modification du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation et une zone à urbaniser 2AUo qui pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



#### ▪ La zone 2AUo AUF à l'Est (n°1) :

Réseaux : les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité existent au droit de la zone.

Voiries et accès :

- L'accès principal sera aménagé depuis la rue du Trouillas au nord ~~réalisé par la commune à partir de la route d'Uchaux (un carrefour sera à aménager en concertation avec le Conseil Général)~~;
- La future opération d'aménagement devra comprendre :
  - ✓ Une voie de desserte ~~interne depuis principale à double sens assurant la liaison entre l'accès principal sur la route d'Uchaux et~~ la rue de Trouillas au nord ; Un cheminement piéton sera associé à cette voie principale ;
  - ✓ Une liaison piétonne de l'opération avec ~~l'impasse de la Poste à l'ouest, dont l'implantation sera définie au moment de l'aménagement~~ le futur accès piétons prévus sur la route d'Uchaux au sud (qui fait entre autres l'objet de l'ER11) ;

Formes urbaines et typologie d'habitat :

Un projet de résidence partagée comprenant des logements individuels groupés adaptés aux personnes âgées est prévu sur la plus grande partie de la zone.

Le reste de la zone sera dévolu à de l'habitat individuel pur ou groupé.

Entre 13 et 15 logements au total sont attendus sur la zone.

~~Des formes urbaines permettant d'atteindre une densité moyenne autour de 25 logements/ha sont imposées :~~

- ~~✓ habitat plus dense dans la partie ouest : sous forme de petit(s) collectif(s) et/ou d'habitat intermédiaire présentant des hauteurs variées jusqu'à R+2.~~
- ~~✓ habitat moins dense dans la partie est : habitat individuel pur et/ou habitat individuel groupé de hauteur R+1 au maximum.~~

*Une servitude au titre de l'article L.123-1-5 16° est instaurée sur cette zone : au moins 50% de la surface de plancher de logements devra être consacrée à des logements locatifs aidés.*



Implantation des constructions :

↪ le bâti devra être structuré :

———— le long de la rue du Trouillas : les constructions devront être implantées de manière à présenter un front bâti soit à l'alignement futur de la voie, soit légèrement en retrait. Les murets et autres éléments de clôture devront également participer à cette structuration du bâti ;

———— les bâtiments doivent être implantés de manière à ménager les jardins côté sud ou ouest ;

———— les faitages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faitages indiqués sur le schéma illustratif suivant.

✓ les bâtiments devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés ;

Espaces communs :

En dehors des voiries et cheminements piétons, sont à prévoir obligatoirement :

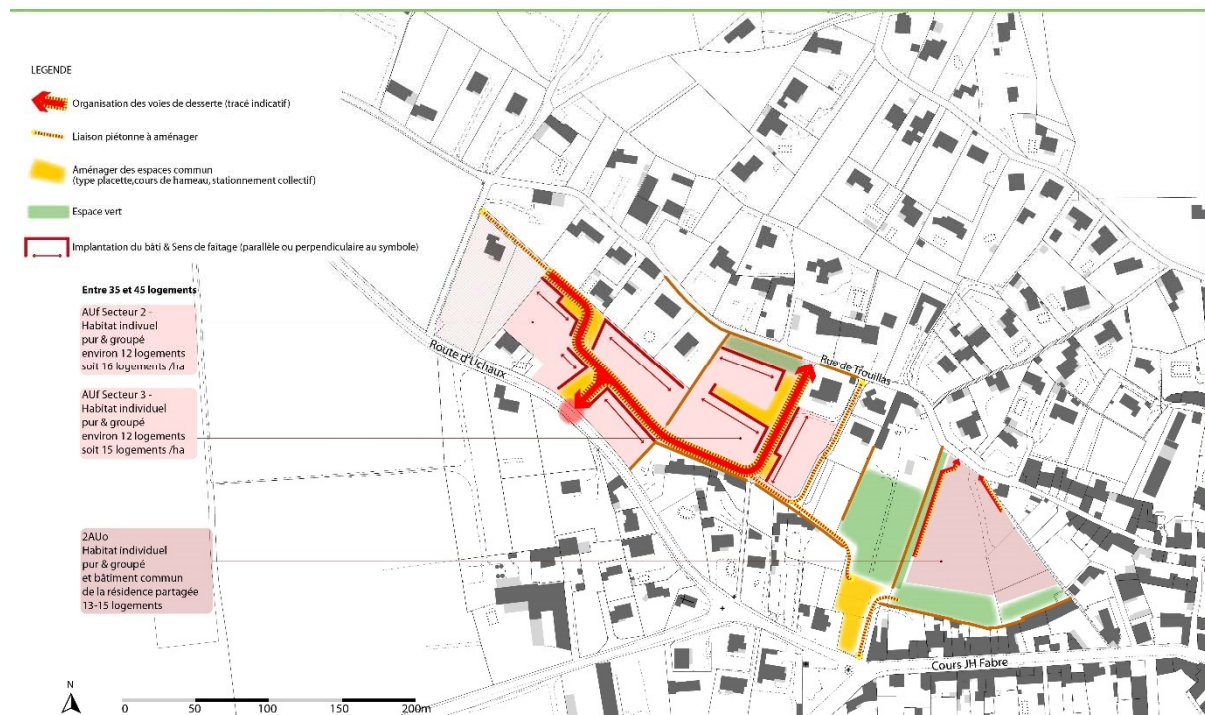
- un espace commun (type placette avec du stationnement collectif) ;

- un espace vert ou des jardins collectif ouvert au sud-ouest, de manière à conserver des vues dégagées sur le clocher du village.

La circulation automobile à l'intérieur de l'opération devra être réduite et plutôt localisée aux pourtours, de façon à dégager le cœur d'îlot pour des espaces piétonniers.

▪ **La zone AUf (n°2) :**

[...]

Schéma illustrant les principes d'aménagement et d'urbanisation du secteur « Rue du Trouillas » :

## 5.2.3 Modification du règlement écrit :

> Le règlement de la zone AUo sera modifié afin d'y intégrer les dispositions relatives au secteur 2AUo :

### Règlement modifié de la zone AUo :

#### ZONE AUo

Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant déjà ou dans un futur proche des réseaux et équipements publics suffisants à proximité.

Zone à vocation d'habitat, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités définies par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

La zone AUo correspond à des secteurs d'extension urbaine situés autour du village, destinés à recevoir principalement des logements. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone AUo comprend plusieurs secteurs : AUo-~~et~~, 1AUo et 2AUo ;

*La zone AUo est concernée par des secteurs à risque d'inondation, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.*

La zone AUo est concernée par les **zones de danger liées aux pipelines** : se reporter aux prescriptions du chapitre 2 du titre II « Dispositions relatives aux risques et nuisances »

#### **ARTICLE AUo 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage de bureau sauf dans les secteurs AUo et 1AUo,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

#### **ARTICLE AUo 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

##### **1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

##### **2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :**

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

– **Secteurs AUo** : les constructions seront admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur**.

– **Secteur 1AUo** : il pourra s'urbaniser **après** réalisation par la commune de l'accès principal depuis le chemin du Gué (qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°13) : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur 1AUo**.

*En outre, l'aménagement de ce secteur devra respecter la servitude instaurée au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme : au minimum 20% de la surface de plancher de logements doit être réservée à des logements locatifs de types T1, T2 et T3.*

– **Secteur 2AUo** : les constructions seront admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur, en dehors de la partie faisant l'objet de l'ER11**.

– **Dans tous les secteurs**, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes et dispositions présentés dans les Orientations d'Aménagement et de programmation (pièce n° 2b du dossier de PLU).

– Les opérations d'aménagement devront impérativement prévoir la gestion, le traitement et l'évacuation de leurs eaux pluviales dans les conditions imposées par les textes en vigueur ;

– **En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis :

**Dans l'ensemble de la zone AUo :**

– Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
- d'équipement d'intérêt collectif,
- de bureau.

– Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture (y compris en toiture d'abri ou d'ombrière) ou à la façade,
- Les éoliennes à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 9 m,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- les clôtures,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### **ARTICLE AUo 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

– L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

– Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

– Les accès directs des constructions sur les voies périphériques du secteur 1AUo sont interdits : les accès des constructions doivent être réalisés sur les futures voies internes de l'opération d'ensemble.

– Pour le secteur AUo, tout accès direct ou de voirie sur les chemins de la Génestière et du Prieur est interdit.

– Les accès aux constructions doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique ou depuis la desserte. Cet espace de stationnement présentera

les dimensions minimum suivantes : 5,5 m de profondeur par 6,0 m de largeur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions comportant plus de trois logements.

#### **VOIRIE**

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 4 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

#### **ARTICLE AUo 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **EAU**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

###### **Eaux pluviales**

Pour chaque opération d'aménagement, les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale de l'opération.

Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.

Dans l'objectif de réduction des dimensions et emprises des équipements communs de gestion des eaux pluviales, les lots privatifs devront gérer sur leur terrain la totalité de leurs eaux pluviales, y compris les eaux de toitures.

Une partie des eaux de ruissellement sera tamponnée dans une cuve de rétention étanche (d'un volume de 5 m<sup>3</sup> minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface imperméable) avant rejet dans un dispositif d'infiltration. **Dans le secteur sensible au ruissellement des eaux pluviales, l'ensemble des eaux de ruissellement liées aux surfaces nouvellement imperméabilisées devront être tamponnées.** Le dimensionnement de ce dispositif d'infiltration pour chaque construction ou opération devra être adapté à la nature du sol de la parcelle

La cuve de rétention devra être équipée d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration installé sur la parcelle.

Afin que la cuve joue son rôle de rétention temporaire à l'occasion de chaque événement pluvial, celle-ci sera équipée d'un système de vidange (gravitaire ou par pompage selon la cote altimétrique de la cuve). Si le constructeur souhaite récupérer l'eau de pluie pour un usage sanitaire (dans la construction), ou pour l'arrosage des espaces verts privatif sur son lot, il doit prévoir la mise en place d'une deuxième cuve de stockage.

Pour les constructions disposant d'une toiture végétalisée, l'emploi de la cuve de rétention n'est pas obligatoire.

##### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

#### **ARTICLE AUo 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUo 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les constructions et aménagements doivent respecter les reculs, alignements et orientations précisés par les Orientations d'Aménagement du secteur (pièce 2b du PLU).*

*Lorsque des alignements sont imposés en façade de voie, les constructions doivent être conçues et s'implanter de telle façon que la majorité de leur façade respecte cet alignement. Des décrochements de façade sont possibles, toute la longueur du bâtiment ne devant pas être strictement alignée.*

*Lorsque les Orientations d'aménagement ne comportent aucune indication, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.*

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (Edicule technique en entrée de lot, WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **ARTICLE AUo 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter

- en limite séparative,
- à défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.**

#### **ARTICLE AUo 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUo 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain support.

#### **ARTICLE AUo 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres.

#### **ARTICLE AUo 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

#### **ARTICLE AUo 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

##### **Habitation :**

- 1 place par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 places par logement de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les opérations comportant plus de 10 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 3 logements.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

##### **Bureaux :**

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de planchers.

La superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

#### **ARTICLE AUo 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres de la parcelle seront simplement enherbés et les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible : (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). D'autre part, préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol et un entretien simplifié.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations d'essences locales en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.



Afin d'assurer la biodiversité de l'opération et pour améliorer leur participation à la qualité paysagère du site, et donc au cadre de vie des habitants du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange de végétaux courant dans la vallée du Rhône et non d'importation.

Le mur végétal composé exclusivement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. La taille au cordeau est déconseillée.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou lauriers cerises (prunus laurocerasus) **sont interdits**. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux pouvant être choisies parmi la liste suivante :

Oranger du Mexique (choisya ternata)	spirée (spirea)
charmille (carpinus betulus)	grevillea (grevillea rosmanifolia)
fusain (euonymus alatus)	weigelia (wegelia)
cornouiller (cornus alba, florida)	amelanchier (amelanchier canadensis)
deutzia (deutzia x)	Buis (buxus sempervirens)
seringat (philadelphus)	genêt d'Espagne (spartium junsens)
Rosier (rosa rugosa)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
lilas (syringa)	rince-bouteilles (callistemon)
chêne vert (quercus ilex)	Amandier (prunus dulcis)
Chêne pubescent (quercus pubescent)	Abelia (abelia floribunda)
Laurier rose (nérium oléander)	Arbre de Judée (cercis siliquastrum)
Lilas des Indes (Lagerstroemia indica)	Coronille (Coronilla emerus)
Angélique du japon (aralia elata)	

#### Les installations, travaux divers et citernes

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

En outre, les cuves de gaz pour les installations de chauffages seront obligatoirement enterrées

#### ARTICLE AUo 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

#### ARTICLE AUo 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions à usage de logement devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### ARTICLE AUo 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

## 6

# RECTIFICATION DU ZONAGE UC / UE

## 6.1 Contexte, objectifs et motivations

### 6.1.1. Contexte et objectif :

Il s'agit de rectifier à la marge la limite entre zones UC et UE à l'Ouest de la cave coopérative, afin de prendre en compte la modification du découpage parcellaire suite à la réalisation d'un lotissement d'habitation.

Lors de l'élaboration du PLU, ce découpage parcellaire n'était pas encore connu et aujourd'hui deux habitations sont en partie situées en zone UE, qui est la zone réservée aux activités économiques.



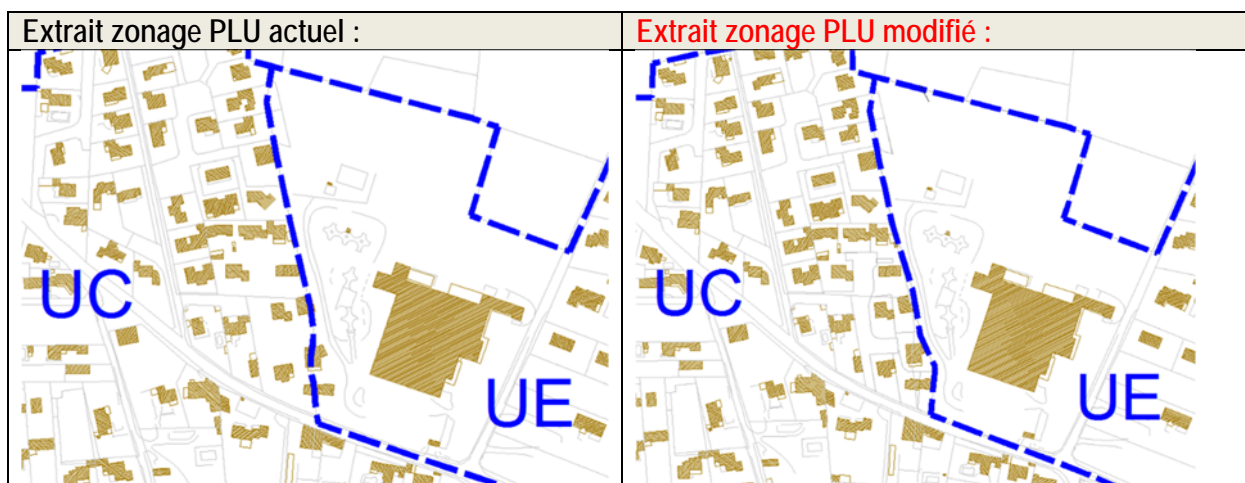
### 6.1.2. Modifications à apporter au PLU :

La limite entre la zone UC et UE sera donc légèrement décalée vers l'Est afin de prendre en compte le nouveau découpage parcellaire et ces habitations.

## 6.2 Modification du PLU

### 6.2.1. Modification du règlement graphique

> Le plan de zonage est modifié pour rectifier la limite entre zones UC et UE à l'Ouest de la cave coopérative.



# 7

## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

### 7.1 Sur la consommation foncière

✓ Modifications du règlement des zones A et N, repérage de bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N, délimitation de STECAL pour 2 activités économiques existantes : **incidence très faible**, dans la mesure où ces modifications n'entraînent pas d'ouverture à l'urbanisation.

Ces modifications qui ont pour origine l'intégration des dispositions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU, n'auront qu'une incidence extrêmement faible sur la consommation foncière :

- Les possibilités d'évolution des habitations existantes prévues jusqu'ici uniquement dans les secteurs Nh, qui regroupaient l'essentiel des habitations de l'espace rural, seront étendues à la zone agricole et au reste de la zone naturelle, sachant que ces évolutions sont très limitées et encadrées par le règlement. Il n'y aura donc pas de consommation nouvelle d'espace naturel ou agricole, ces évolutions restant contenues aux abords immédiats (20 m) des habitations existantes et à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.

- La possibilité d'implanter des constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la vente de produits agricoles et des constructions nécessaires aux CUMA en zone agricole est limitée à la zone A générique (en dehors du secteur protégé As). En outre, il s'agit simplement de répondre aux besoins éventuels des structures agricoles dans cette zone réservée aux activités agricoles.

- Le repérage de 3 bâtiments pour le changement de destination n'entraînera aucune consommation foncière, ce changement de destination étant limité au volume existant. Il permettra au contraire de retrouver une utilité à d'anciens bâtiments de caractère.

- Délimitation de deux STECAL Ne et Ae : ces STECAL sont limités aux terrains occupés par les deux entreprises concernées et qui sont déjà en partie artificialisés. De plus la surface de plancher nouvelle autorisée est limitée.

✓ Mise à jour et création d'emplacements réservés : **incidence neutre**. Les mises à jour correspondent à des emplacements dont l'objet a été réalisé. La création de nouveaux emplacements réservés concerne uniquement l'aménagement de liaisons ou de cheminements doux en zone urbaine.

✓ Adaptations du règlement écrit : **incidence neutre**. Ces modifications n'entraînent pas de changement des possibilités de construction dans les différentes zones.

✓ Rectification du zonage entre zone UC et UE : **aucune incidence**, s'agissant de la prise en compte d'habitations existantes.

✓ Ouverture à l'urbanisation d'une zone AUf : **incidence modérée** dans la mesure où :

- la zone AUf concernée ne représente que 9600 m<sup>2</sup> au total dont 1300 m<sup>2</sup> d'emplacement réservé pour une liaison piétonne et un espace public.

- cette zone est enclavée dans le tissu urbain du centre bourg et est à l'état de friche enherbée pour la plus grande partie. Deux parcelles attenantes à une habitation sont utilisées comme espace de jardin.

L'ouverture à l'urbanisation va permettre l'implantation d'une résidence partagée pour les personnes âgées, projet porté par Vallis Habitat. Au total 12 à 15 logements sont attendus sur le secteur (soit une densité moyenne de 14 à 17 logements par hectare) car comme il l'est précisé au-dessus, un nombre de logements plus important ne serait pas compatible avec les capacités de la desserte routière de cette zone, qui est très étroite et sans autre débouché possible. D'autre part un espace de jardins partagés est également prévu.

Comme il l'est montré plus haut, aucune zone constructible disponible n'est adaptée à ce projet.

**Le projet de modification, qui n'ouvre à l'urbanisation qu'une zone AUf de moins d'un hectare, enclavée dans le tissu urbain du village pour un projet de résidence partagée comportant des jardins partagés, aura donc une incidence modérée et maîtrisée sur la consommation foncière.**

## 7.2 Sur l'agriculture

✓ Modifications du règlement des zones A et N, repérage de bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N, délimitation de STECAL pour 2 activités économiques existantes : **incidence neutre, voire positive.**

- Les possibilités d'évolution des habitations existantes prévues jusqu'ici uniquement dans les secteurs Nh sont étendues à la zone agricole, mais ces évolutions sont très limitées en surface et contenues aux abords immédiats (20 m) des habitations existantes et à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain où elles sont implantées. Elles auront donc une **incidence neutre** sur l'agriculture.

- La possibilité d'implanter des constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la vente de produits agricoles et des constructions nécessaires aux CUMA en zone agricole est limitée à la zone A générique et non pas au secteur protégé As. Cette modification, qui permettra de répondre aux besoins éventuels des structures agricoles dans cette zone réservée aux activités agricoles, aura donc plutôt une **incidence positive** sur l'agriculture.

- Le repérage d'un bâtiment en zone As pour le changement de destination en vue de l'installation d'une fromagerie et d'un local de vente dans un ancien domaine de caractère rénové, aura une **incidence plutôt positive** sur l'agriculture.

- Délimitation de deux STECAL Ne et Ae : **incidence neutre.** Ces STECAL sont limités aux terrains occupés par deux entreprises, qui sont déjà en partie artificialisés. Ces deux STECAL ne concernent aucun terrain agricole.

✓ Mise à jour et la création d'emplacements réservés : **incidence neutre**, aucun des nouveaux emplacements réservés ne concernent un espace agricole.

✓ Adaptations du règlement écrit : **incidence neutre.** Ces modifications ne concernent pas les zones agricoles.

✓ Rectification du zonage entre zone UC et UE : **aucune incidence.**

✓ Ouverture à l'urbanisation d'une zone AUf : **aucune incidence**, cette zone étant enclavée dans le centre bourg et ne comporte aucun terrain agricole.

**Le projet de modification aura donc une incidence neutre, voire positive sur l'agriculture.**

## 7.3 Sur les milieux naturels

✓ Modifications du règlement des zones A et N, repérage de bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N, délimitation de STECAL pour 2 activités économiques existantes : **incidence neutre**.

- Les possibilités d'évolution des habitations existantes prévues jusqu'ici uniquement dans les secteurs Nh sont étendues à l'ensemble de la zone naturelle, mais ces évolutions sont très limitées en surface et contenues aux abords immédiats (20 m) des habitations existantes et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels. Elles auront donc une **incidence neutre** sur les milieux naturels.

- La possibilité d'implanter des constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la vente de produits agricoles et des constructions nécessaires aux CUMA en zone agricole est limitée à la zone A générique et non pas au secteur protégé As. Cette modification, qui permettra de répondre aux besoins éventuels des structures agricoles dans cette zone réservée aux activités agricoles, aura une **incidence neutre** sur les milieux naturels.

- Le repérage de deux bâtiments en zone N pour le changement de destination pour l'habitat ou l'hébergement touristique, aura une **incidence neutre** sur les milieux naturels, puisqu'il s'agit de transformer des volumes bâtis existants et situés en dehors des espaces naturels à enjeux écologique.

- Délimitation de deux STECAL Ne et Ae : **incidence neutre**. Ces STECAL sont limités aux deux terrains occupés par deux entreprises et qui sont déjà en partie artificialisés. Ces deux STECAL ne concernent aucun espace naturel à enjeu écologique.

✓ Mise à jour et la création d'emplacements réservés : **incidence neutre**, les nouveaux emplacements réservés délimités sont situés en zone urbaine ou à urbaniser et visent à la création de liaisons ou cheminements doux. Ils sont situés à l'écart de tout secteur à enjeu écologique

✓ Adaptations du règlement écrit : **incidence neutre voire positive**. Ces modifications ne concernent pas les zones naturelles. La limitation de l'imperméabilisation des zones urbaine et à urbaniser et des mesures en faveur de la végétalisation de ces zones vont dans le sens de l'amélioration de la biodiversité urbaine.

✓ Rectification du zonage entre zone UC et UE : **aucune incidence**.

✓ Ouverture à l'urbanisation d'une zone AUf : **incidence neutre**, cette zone est enclavée dans le centre bourg et ne comporte aucun secteur à enjeu écologique. Les terrains concernés sont des friches enherbées. Le règlement et les orientations d'aménagement de la zone ouverte à l'urbanisation imposent un minimum de végétalisation et de plantations, ainsi qu'un espace de jardins partagés.

<p><b>Le projet de modification n'est donc pas susceptible d'entraîner d'incidence notable sur les milieux naturels.</b></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## 7.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

- ✓ Modifications du règlement des zones A et N, repérage de bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N, délimitation de STECAL pour 2 activités économiques existantes : **incidence non notable**, l'imperméabilisation induite par ces modifications restera extrêmement limitée. D'autre part, en dehors des secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement, des dispositifs non collectifs sont imposés, sous le contrôle de la CCAOP (Communauté de communes Aygues Ouvèze en Provence) qui assure le service public de l'assainissement non collectif.
- ✓ Mise à jour et la création d'emplacements réservés : **incidence non notable**, les deux nouveaux emplacements réservés délimités visent à la création de liaisons piétonnes le long de la ruade qui traverse le bourg, mais ils concernent une surface très limitée.
- ✓ Adaptations du règlement écrit : **incidence positive**. Plusieurs modifications du règlement visent à imposer l'infiltration des eaux pluviales, à limiter l'imperméabilisation et à favoriser la végétalisation des zones urbaines et à urbaniser.
- ✓ Rectification du zonage entre zone UC et UE : **aucune incidence**.
- ✓ Ouverture à l'urbanisation d'une zone AUf : **incidence non notable**. La surface ouverte à l'urbanisation est limitée (8600 m<sup>2</sup>) et le règlement impose d'une part l'infiltration des eaux pluviales, avec rétention préalable, d'autre part limite l'imperméabilisation et les OAP prévoient un espace de jardin partagés. Les eaux usées du secteur seront collectées par le réseau collectif d'assainissement et les effluents traités par la station d'épuration sur la commune voisine de Camaret-sur-Aygues. Selon le rapport 2020, cette station d'épuration est à 40% de sa capacité hydraulique nominale et 13% de la charge organique nominale. Le bilan épuratoire de cette station est conforme.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence notable sur les eaux superficielles et souterraines.

## 7.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

- ✓ Modifications du règlement des zones A et N, repérage de bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N, délimitation de STECAL pour 2 activités économiques existantes : **incidence neutre**.
  - Les possibilités d'évolution des habitations existantes en zone agricole et en zone naturelle favoriseront la réhabilitation et le maintien de ce patrimoine bâti existant pour l'habitat.
  - La possibilité d'implanter des constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la vente de produits agricoles d'une part et des constructions nécessaires aux CUMA d'autre part en zone agricole est sans incidence notable sur ces thèmes.
  - Le repérage de 3 bâtiments pour le changement de destination n'entraînera aucune consommation foncière, ce changement de destination étant limité au volume existant. Il permettra au contraire de retrouver une utilité à d'anciens bâtiments de caractère.
  - Délimitation de deux STECAL Ne et Ae : ces STECAL sont limités aux deux terrains occupés par deux entreprises et qui sont déjà en partie artificialisés. De plus la surface de plancher nouvelle autorisée est limitée.
  - ✓ Mise à jour et la création d'emplacements réservés : **incidence positive**.
- La création de nouveaux emplacements réservés concerne uniquement des liaisons ou cheminements doux qui permettront de favoriser les déplacements piétons dans le bourg.

✓ Adaptations du règlement écrit : **incidence positive**.

Les conditions ajoutées pour permettre l'implantation en limite séparative en zones UC et UD visent à limiter les vis-à-vis disproportionnés et donc à améliorer la qualité de vie dans les espaces urbanisés. La limitation de l'imperméabilisation des zones urbaines et à urbaniser et les mesures en faveur de la végétalisation de ces zones vont également dans le sens de l'amélioration de la qualité de vie dans les espaces urbanisés. D'autre part, en favorisant l'infiltration et en limitant l'imperméabilisation, les risques liés au ruissellement seront réduits.

✓ Rectification du zonage entre zone UC et UE : aucune incidence, s'agissant de la prise en compte d'habitations existantes.

✓ Ouverture à l'urbanisation d'une zone AUF : incidence positive dans la mesure où il s'agit de répondre aux besoins de logements de personnes âgées encore autonomes dans un site à proximité immédiate des équipements, commerces et services du centre, qui seront accessibles à pied. Il est à noter que le secteur étant à l'arrière des constructions le long du cours Jean-Henri Fabre, il est protégé des nuisances sonores pouvant être induites par cet axe routier.

Il faut noter que la modification ne remet pas en cause la prise en compte des risques dans le PLU.

**Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.**

## 7.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

✓ Modifications du règlement des zones A et N, repérage de bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N, délimitation de STECAL pour 2 activités économiques existantes : **incidence positive**.

- Les possibilités d'évolution des habitations existantes en zone agricole et en zone naturelle favoriseront la réhabilitation et le maintien de ce patrimoine bâti existant pour l'habitat. .

- La possibilité d'implanter des constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la vente de produits agricoles d'une part et des constructions nécessaires aux CUMA d'autre part en zone agricole est sans incidence notable sur ces thèmes.

- Le repérage de 3 bâtiments pour le changement de destination favorisera la réhabilitation et l'utilisation de ces anciens bâtiments de caractère.

- Délimitation de deux STECAL Ne et Ae : incidence neutre. Ces STECAL sont limités aux deux terrains occupés par deux entreprises et qui sont déjà en partie artificialisés.

✓ Mise à jour et la création d'emplacements réservés : **sans incidence**.

✓ Adaptations du règlement écrit : **incidence positive**. La limitation de l'imperméabilisation des zones urbaines et à urbaniser et les mesures en faveur de la végétalisation de ces zones vont également dans le sens de l'amélioration de la qualité du paysage urbain.

✓ Rectification du zonage entre zone UC et UE : aucune incidence, s'agissant de la prise en compte d'habitations existantes.

✓ Ouverture à l'urbanisation d'une zone AUF : incidence neutre. La zone AUF est située dans le périmètre du site inscrit du village et de l'Harmas. Cependant, le secteur étant « enclavé » à l'intérieur d'espace déjà bâtis, il ne sera pas visible des voies principales du village. Il faut noter que les projets de constructions seront soumis à l'avis de l'ABF dans ce secteur.

**Le projet de modification aura donc une incidence positive sur le patrimoine paysager et bâti.**

## 7.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Les points concernés par la modification ne sont pas de nature à entraîner de modification notable sur l'air, le climat et l'énergie par rapport au PLU actuel ;

On notera que :

- la création de deux emplacements réservés qui faciliteront les déplacements piétons vont dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés ;
- l'adaptation du règlement écrit pour favoriser l'implantation de panneaux solaire sur les toits, va faciliter le développement de cette énergie renouvelable ;

Les autres points concernés par la modification ne sont pas de nature à entraîner directement ou indirectement de modification notable sur l'air, le climat et l'énergie par rapport au PLU actuel.

**Le projet de modification n'est donc pas de nature à entraîner des incidences notables sur l'air, le climat et l'énergie, voire plutôt une incidence positive.**

# 8 LES PIÈCES MODIFIÉES

## 8.1 Pièces écrites modifiées

1. **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
2. **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : le point 1 des OAP est modifié et sera donc à substituer au point 1 des OAP actuelles. L'OAP modifiée constitue la pièce n°2 du présent dossier de modification.
3. **Règlement** : le règlement est modifié et sera donc à substituer au règlement actuel. Il constitue la pièce n°3 du présent dossier de modification.

## 8.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification.