

# Plan Local d'Urbanisme **SERIGNAN DU COMTAT**



**25 mars 2013**

*Conseil municipal pour l'arrêt du projet de PLU*

# CONTENU DU DOSSIER DE P.L.U.

## ■ Rapport de présentation

## ■ P.A.D.D.

Définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune** mais n'est pas opposable aux permis de construire

## ■ Des orientations d'aménagement

relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, restructurer ou aménager, dont l'esprit doit être respecté

## ■ Le règlement (écrit et graphique)

obligatoire, à respecter à la lettre

# Rappel des principales orientations du PADD

*Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
débatu en C.M. le 3 avril 2012*

## Population et logement

- a. Répondre à une croissance démographique autour de 1% par an en moyenne**
  - ▶ Produire 170 logements sur 10 ans, soit en moyenne 17 logements par an.
- b. Accueillir des jeunes ménages afin de renouveler la population et conforter les effectifs scolaires**
  - ▶ Augmenter la production de logements locatifs et de petite taille (type T2-T3)
  - ▶ Augmenter la production de logements aidés locatifs ou en accession à la propriété
- c. Permettre aux personnes âgées encore autonomes de rester sur la commune**
  - ▶ Prévoir des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite à proximité des services du centre village

## Urbanisation

**a. Localiser prioritairement le développement urbain de manière concentrique autour du centre-village et en utilisant les « dents creuses » subsistant dans le village**

- ▶ secteur au sud de la rue de Trouillas
- ▶ quartier les Près
- ▶ quartier les Pessades

**b. Limiter l'urbanisation excentrée, peu dense et étirée le long des voies**

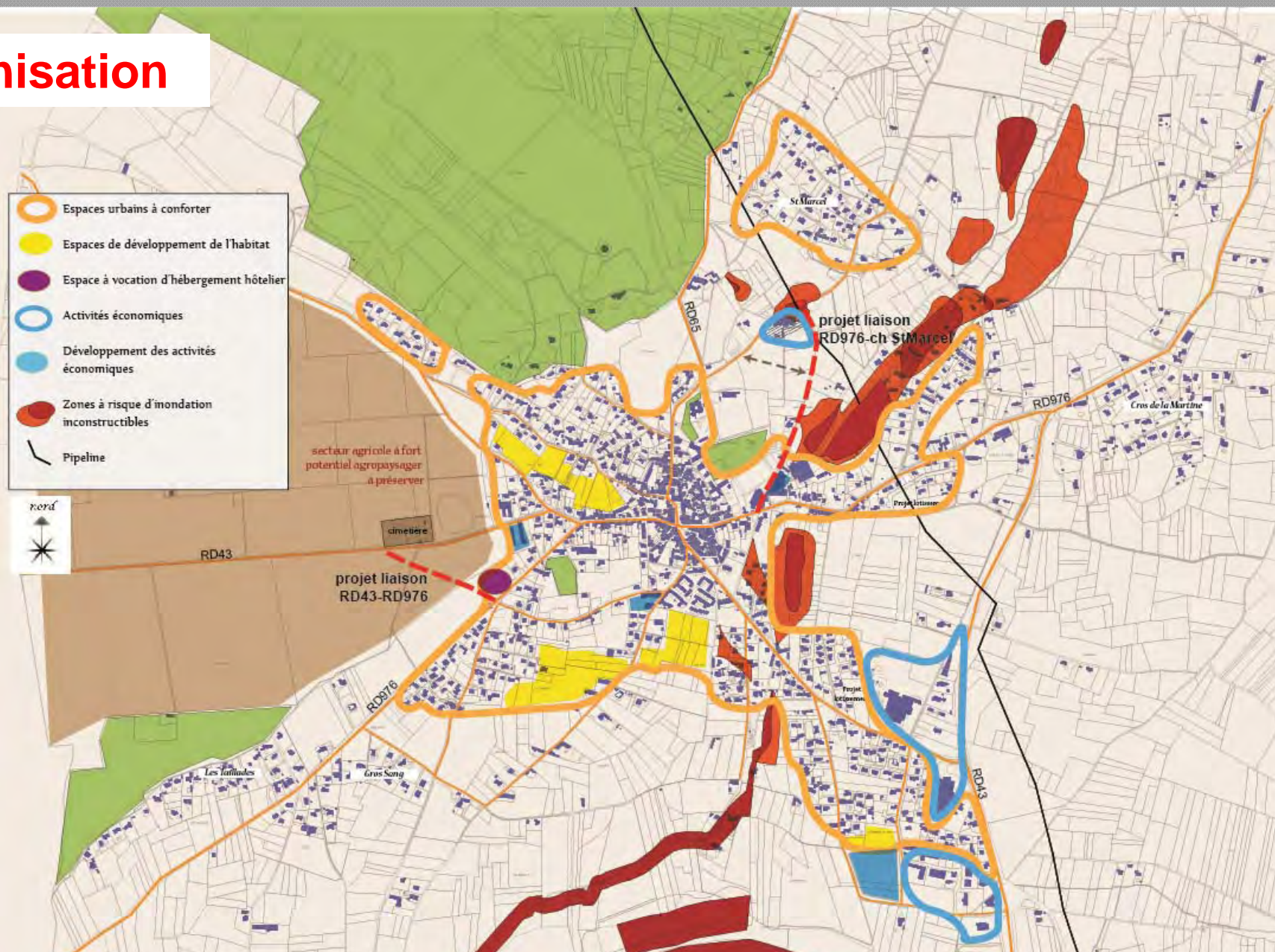
- ▶ Terminer l'urbanisation du quartier de St Marcel (assainissement collectif).
- ▶ Pas de développement des autres quartiers excentrés non desservis par le réseau collectif d'assainissement : Cros de la Martine, Gros-Sang, les Taillades.

**c. Limiter la consommation d'espace**

- ▶ Atteindre une densité minimale de 15 logements / ha en moyenne ▶
- ▶ Favoriser le renouvellement urbain de bâtiments anciens et notamment :  
Domaine de la Renjardière, ancienne Huilerie, ancienne usine Deloye ...
- ▶ Encourager la remise sur le marché de logements vacants



## Urbanisation



## **a. Préserver à long terme « l'outil de travail » agricole**

- ▶ Eviter l'empiétement de l'urbanisation sur les secteurs agricoles à fort potentiel.
- ▶ Protéger de toute construction les secteurs « vitrines » du territoire : plaine de la Renjardière, la Garrigue à l'est de la RD43
- ▶ Limiter le morcellement du foncier agricole : limites franches avec les zones urbaines ou à urbaniser
- ▶ Permettre le maintien et l'évolution des structures agricoles et para-agricoles existantes : en les classant en zone agricole ou en adaptant le règlement des zones urbaines dans lesquelles certaines sont implantées.

## DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMMERCIAL et TOURISTIQUE

### **b. Développer et diversifier le tissu de PME, en lien avec l'intercommunalité**

- ▶ Poursuivre l'aménagement d'espaces réservés aux activités artisanales en continuité de la zone existante, en lien avec la communauté de communes
- ▶ Pérenniser les entreprises ou installations économiques existantes « hors zone d'activités » : Ets Faure, ancienne verrerie, coopérative vinicole, ..., tout en tenant compte du contexte résidentiel dans lequel elles sont implantées.
- ▶ Continuer à accueillir des entreprises de services et d'artisanat compatibles avec l'habitat au sein du tissu urbain.



## **c. Maintenir le tissu commercial du centre village**

### ▶ Favoriser le maintien de l'activité commerciale du centre :

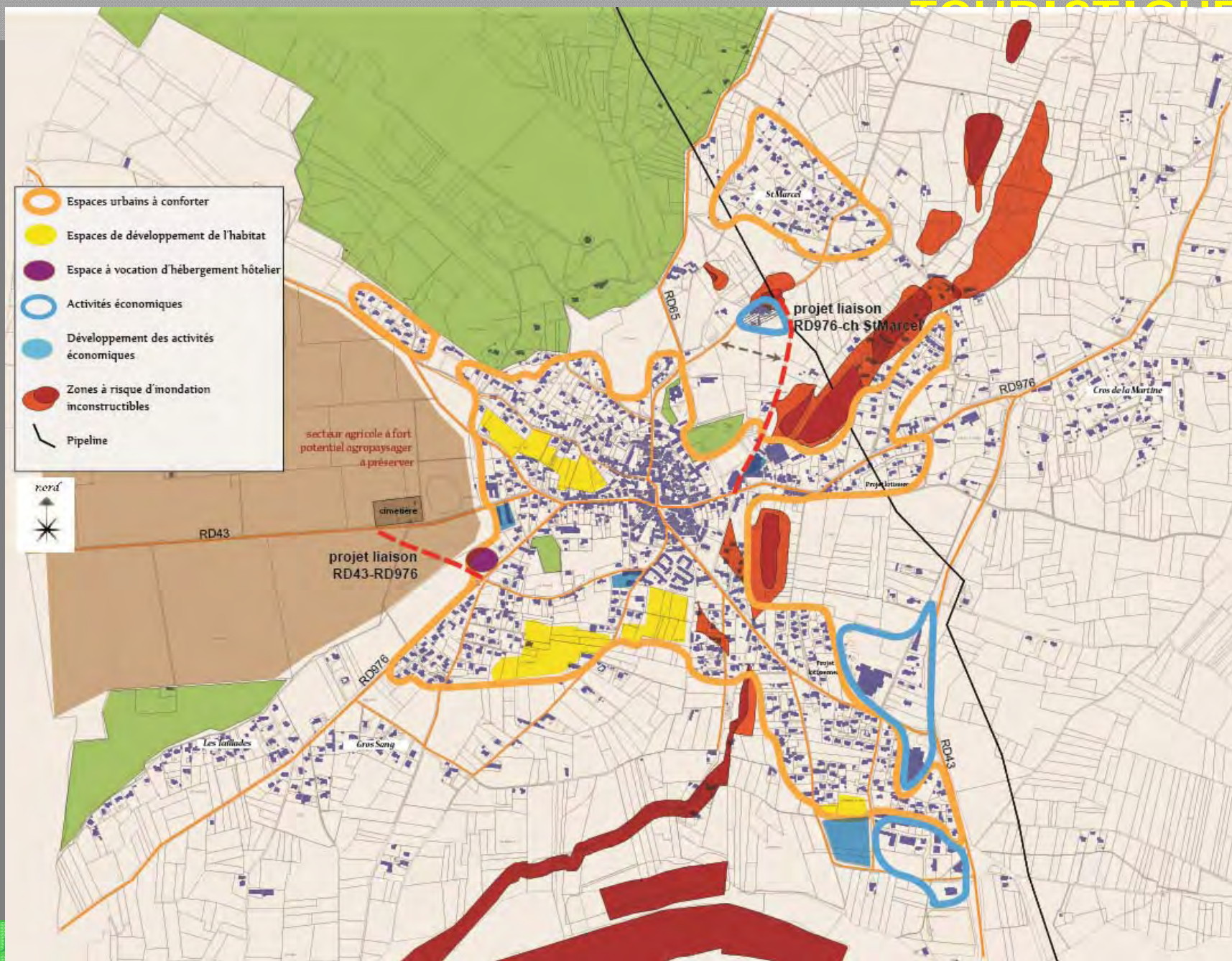
- en proscrivant les changements de destination des commerces existants sur les cours Jean-Henri Fabre et Joël Estève notamment,
- en veillant à leur accessibilité (stationnement, trottoirs),
- en envisageant l'instauration du droit de préemption commercial.

## **d. Augmenter et diversifier l'offre d'hébergement touristique**

- ▶ Prévoir l'implantation d'une hôtellerie de type \*\* à l'entrée sud-ouest du village sur la RD976.
- ▶ Envisager la possibilité d'implantation d'un camping.

# DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMMERCIAL et

TOURISTIQUE



# EQUIPEMENTS – TRANSPORTS – DEPLACEMENTS – LOISIRS – VIE SOCIALE

## **a. Réaliser les équipements nécessaires aux projets de développement urbain**

- ▶ Mettre en œuvre le remplacement de la STEP actuelle en réalisant un réseau de transfert des effluents vers la STEP de Camaret
- ▶ Programmer les équipements périphériques nécessaires pour les zones d'urbanisation futures



**b. Améliorer et sécuriser les conditions de circulation des véhicules ainsi que des piétons et cycles et favoriser la diminution des nuisances pour les usagers et habitants du centre village**

- ▶ **Prendre en compte les projets routiers qui visent à sécuriser le centre village :**
  - Liaison RD976 – entreprise Faure
  - Liaison RD976 – RD 43
- ▶ **Améliorer les déplacements piétons et vélos entre les quartiers existants et futurs et les équipements du centre :**

**c. Favoriser le développement des activités du Naturoptère**

- ▶ Anticiper son extension,
- ▶ Préserver des « espaces verts » périphériques nécessaires pour ses missions d'observation de la nature et pour son environnement paysager,
- ▶ Améliorer les liaisons piétonnes du Naturoptère vers le centre village.

**d. Favoriser le développement des communications numériques**

- ▶ Prévoir l'accès au réseau très haut débit ADN (fibre optique notamment) dans les quartiers. .



## **a. Préserver les éléments identitaires du paysage et du patrimoine communal (non déjà protégés réglementairement comme le village site classé et les monuments historiques)**

### **▶ Protéger les paysages naturels « emblématiques » :**

- La colline boisée de « La Montagne »
- Les plaines agricoles de la Renjardière, de la Garrigue

### **▶ Préserver les caractéristiques de bâtiments ou éléments patrimoniaux :**

- Chapelles ND de la Tour et de St Marcel
- Domaines de la Renjardière, de la Paillonne, Bonamy, l'Arnaude, usine Deloye et maison à arcades ...
- Petit patrimoine vernaculaire (fontaines, lavoirs, puits, ponts, regards, bories, cabanon, pierre plantée, four à chaux...)
- Anciens murs en pierres
- Alignements de platanes route de Camaret, Cyprès marquant un chemin route d'Orange, Oliveraie à l'est du cimetière,...

## **b. Soigner l'intégration paysagère des espaces urbanisés en limite d'espace naturel ou agricole**

- ▶ Délimiter des limites « franches » à l'urbanisation et s'appuyant sur des éléments physiques (chemin, haie, fossé ...).
- ▶ Réglementer les modes et aspects des clôtures en bordure d'espace rural et des voies publiques principales.
- ▶ Améliorer l'entrée sud-est le long de la RD 43, au niveau de la zone d'activités.

## **a. Protéger les espaces naturels et les continuités écologiques**

### **► Protéger les éléments structurants de la « trame verte et bleue » :**

- Les espaces boisés de « La Montagne »
- Les boisements en mosaïque de la Garrigue
- L'Aygues, ses boisements rivulaires et les étangs des Bosquets et des Sablas
- Le Béal et la Ruade, la Soleyrade
- La zone humide de l'ancien Etang de Ruth

### **► Restaurer le lit d'un ancien cours d'eau, l'Alcyon, au sud-est du territoire.**

### **► Favoriser la « biodiversité urbaine » :**

- Parcs et squares communaux
- Parcs privés
- Alignements d'arbres
- Abords du Naturoptère

### **► Améliorer la biodiversité en milieu agricole : implantation de haies en bord de parcelles ...**

## **b. Favoriser la mise en valeur et la connaissance du patrimoine naturel**

- Entretien des sentiers de découverte existants : parcours botanique et sentier des lichens,
- Créer un sentier de découverte de l'Aygues,
- Développer les activités du Naturoptère,
- Utiliser le parc municipal pour l'identification et l'observation de la flore et la faune locale, en lien avec les écoles,
- Mettre en place des jardins partagés.

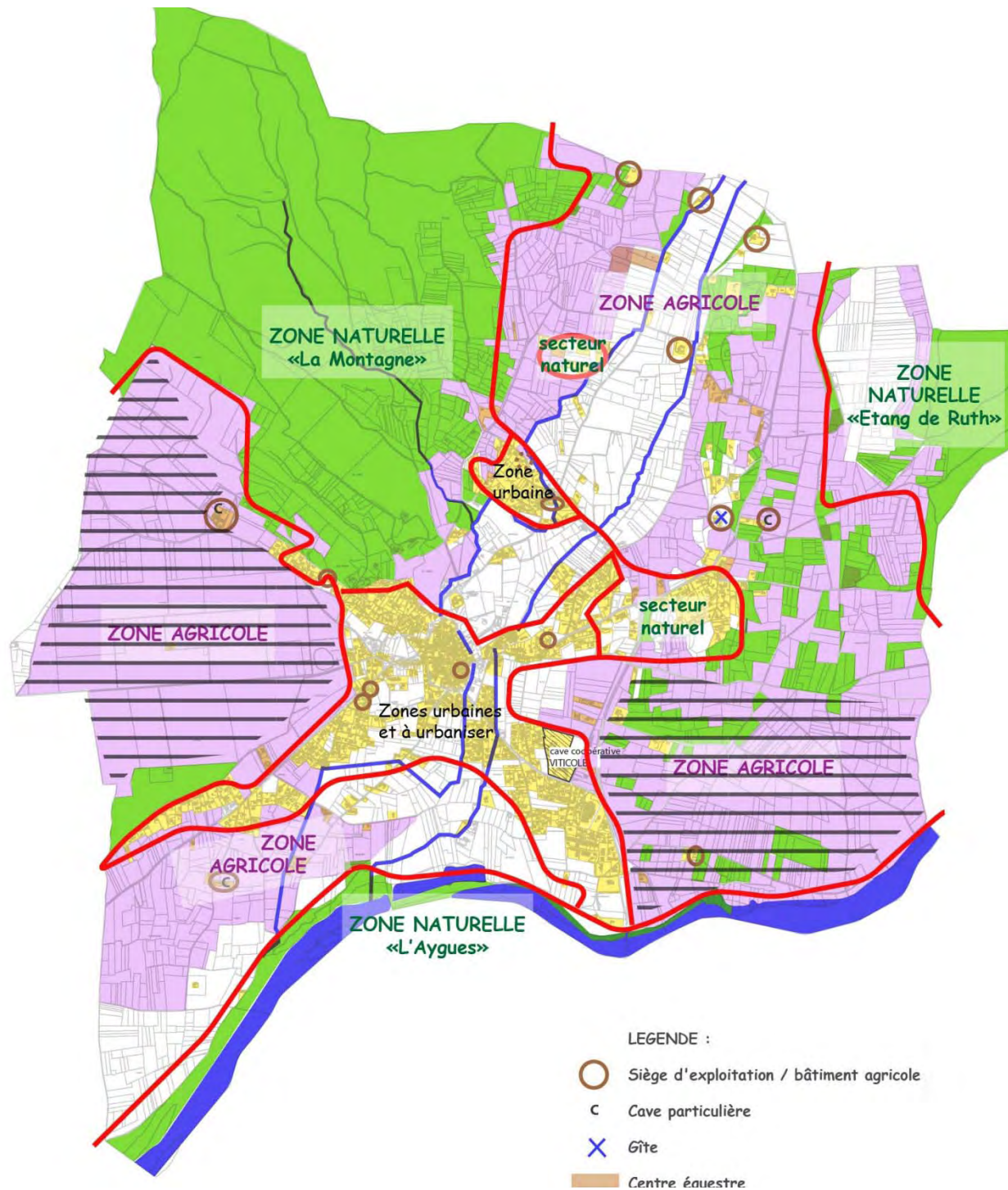
## **c. Promouvoir le développement des énergies renouvelables**

- Encourager le développement de la production d'énergie photovoltaïque sur les bâtiments collectifs et d'activités
- Inciter à l'installation de chauffe-eau solaires
- Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments collectifs et encourager l'installation de systèmes de chauffage à énergie renouvelable.

## **d. Intégrer la gestion des risques**

- Tenir compte du Plan de Prévention des Risques Inondation
- Préconiser une gestion des eaux pluviales la plus « douce » possible
- Tenir compte du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt
- Prendre en compte les risques technologiques liés :
  - au pipeline,
  - au transport routier de matières dangereuses.





# Règlement écrit et graphique

# PRISE EN COMPTE DES RISQUES

## INONDATION :

- **Projet de P.P.R. Inondation de l'Aygues** : report des zones de risque sur le plan de zonage et prescriptions réglementaires

## INCENDIE DE FORÊT :

- **P.P.R. Incendie de forêt = servitude d'utilité publique**
- Rappel de l'enveloppe concernée dans le règlement et reproduction du PPR en annexe au PLU

## RUISSELLEMENT (sols hydromorphes) :

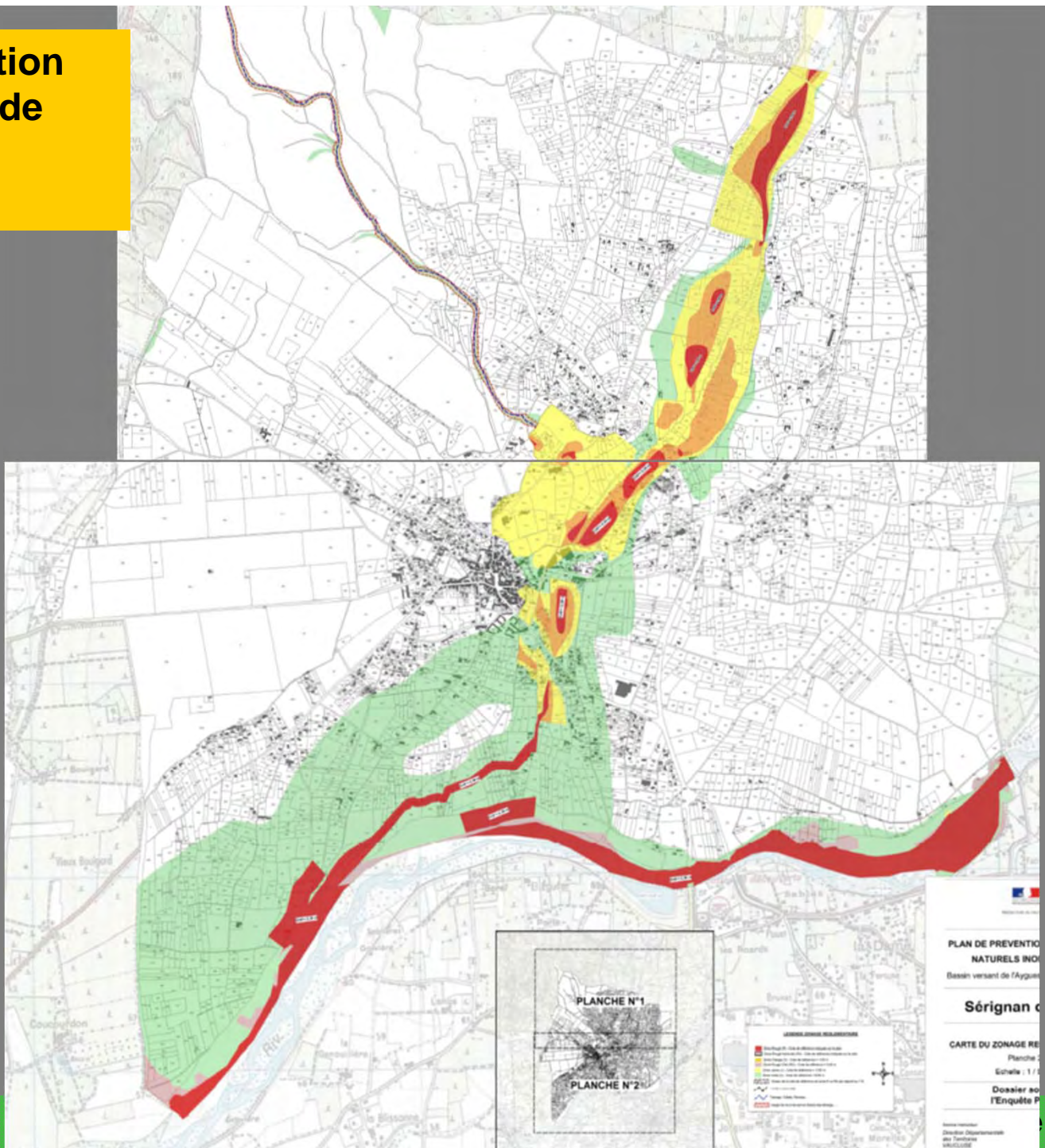
- Trame sur le plan de zonage et prescription réglementaire : 1er plancher à +0,80 m.

## TECHNOLOGIQUE :

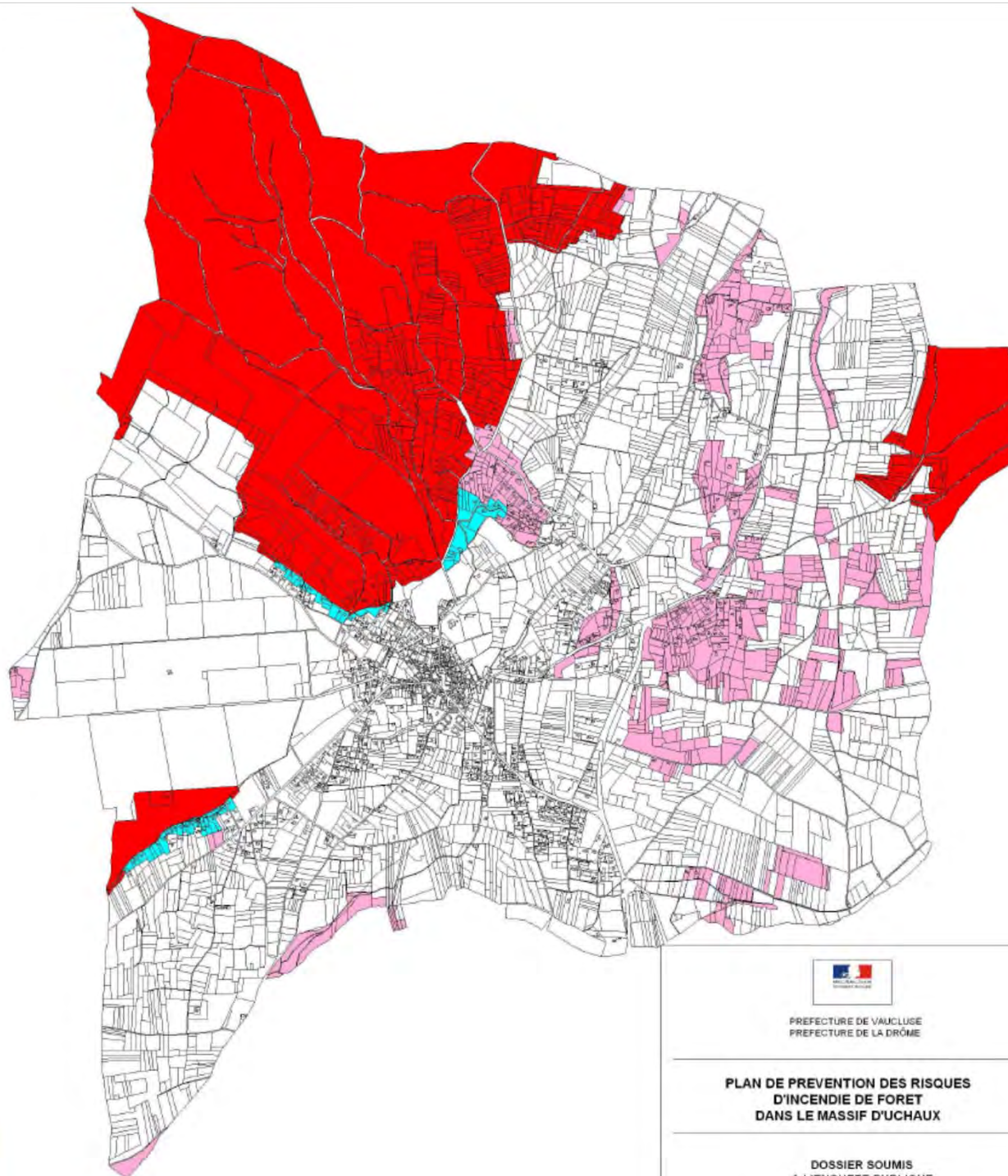
- Pipelines = présentation des zones de danger dans le rapport et prescription d'urbanisme dans le règlement



# Projet de Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Aygues



# P.P.R. Incendie Massif d'Uchaux



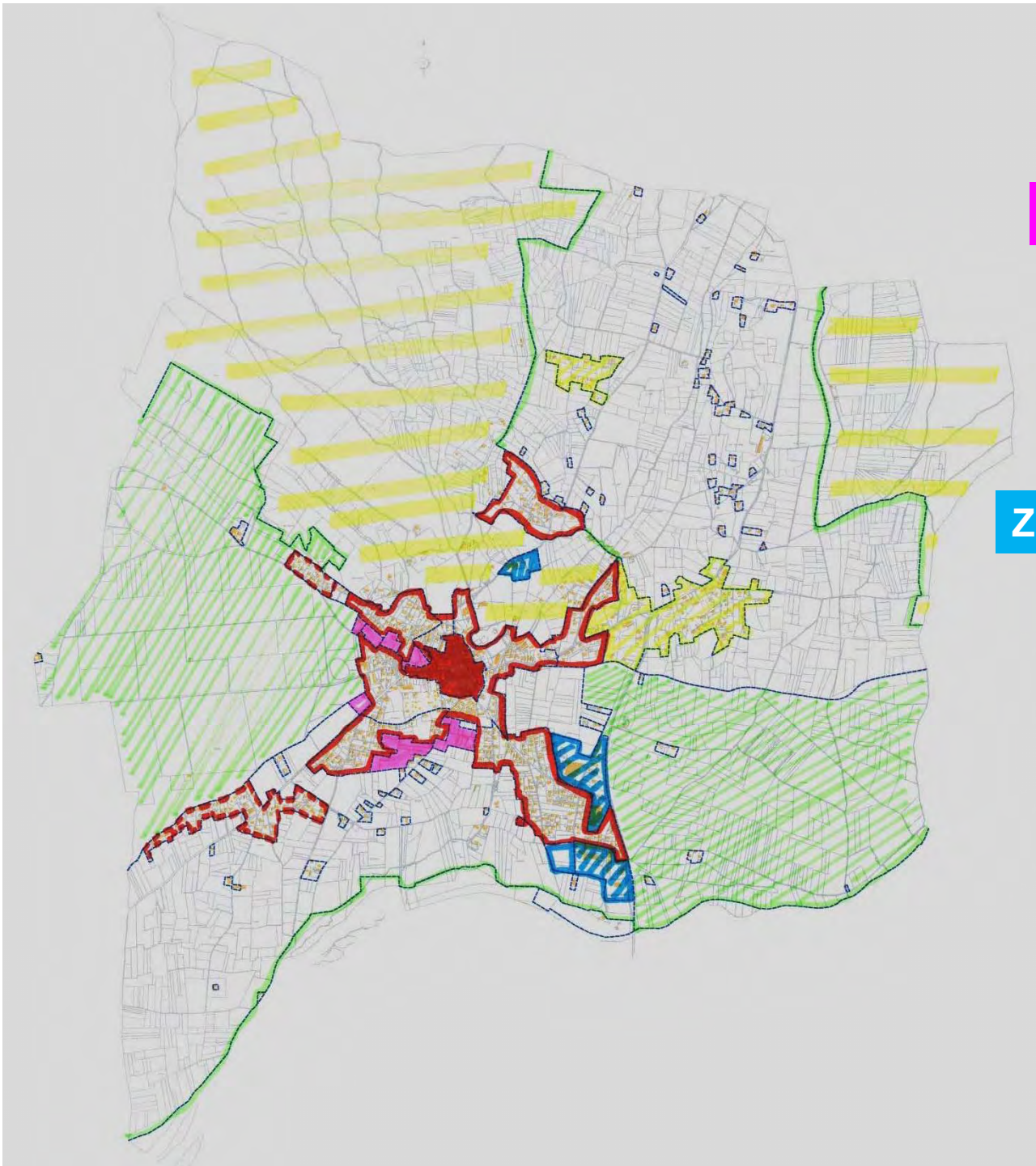
PREFECTURE DE VALCLUSE  
PREFECTURE DE LA DRÔME

**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES  
D'INCENDIE DE FORET  
DANS LE MASSIF D'UCHAUX**

DOSSIER SOUMIS  
A L'ENQUETE PUBLIQUE



# PROJET DE ZONAGE



## Zones urbaines - habitat

UA

UB

UC

## Zones à urbaniser - habitat

AUo

AUf

## Zone urbaine - activités

UE

UH

## Zones à urbaniser - activités

AUoe

## Zones naturelles

N

Nh

Nj

Nm

## Zones agricoles

A

Aj

As



## Zones Urbaines à vocation principale d'habitat

**UA** : centre ancien – bâti à l'alignement en ordre continu.

Zone multifonctionnelle habitat, commerces, services, artisanat (bâti traditionnel), équipements collectifs

*Emprise au sol et COS : non réglementés*

*Hauteur limitée à celle des immeubles voisins*

*Places de stationnement imposées selon nature du projet*



## Zones Urbaines à vocation principale d'habitat

**UB** : bâti hétérogène autour du centre – bâti à l'alignement et en limite séparative ou non.

Zone multifonctionnelle habitat, commerces, services, artisanat (bâti traditionnel), équipements collectifs + Extension des constructions agricoles et industrielles existantes admise.

*Emprise au sol : limitée à 60%*

*COS : limité à 0,8*

*Hauteur limitée à 9 m à l'égout*

*Places de stationnement imposées selon nature du projet*





## Zones Urbaines à vocation principale d'habitat

**UC** : quartiers résidentiels. Constructions en retrait – En limite séparative ou non.

Zone multifonctionnelle habitat, commerces, services, artisanat (bâti traditionnel), équipements collectifs + Extension des constructions agricoles et industrielles existantes admise.

*Emprise au sol : limitée à 50%*

*COS : limité à 0,3 sauf pour les équipements d'intérêt collectif (0,4)*

*Hauteur limitée à 7 m à l'égout*

*Places de stationnement imposées selon nature du projet*

**UCa** : secteurs relevant de l'assainissement autonome

**UCp** : St Marcel – Taille minimum de terrain de 800 m<sup>2</sup> en raison de l'intérêt paysager du secteur

# Zones à Urbaniser à vocation principale d'habitat

**AUo** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Habitat + équipements collectifs + uniquement en AUo et AUo3 les bureaux

*Implantation : selon les orientations d'aménagement sinon alignement ou recul de 3 m . En limite ou en retrait des limites séparatives.*

*Emprise au sol : limitée à 60%*

*COS : non réglementé*

*Hauteur limitée à 9 m à l'égout (AUo1) et 7 m ailleurs*

*Places de stationnement imposées selon nature du projet*

**AUf** : zone à urbaniser fermée



## Zones Urbaines « spécialisées »

**UE** : zone à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Habitat nouveau interdit (ni extension ni annexe aux existantes)

Construction en retrait des voies et des limites séparatives

*Emprise au sol : limitée à 60%. Surfaces imperméabilisées 70% au maximum. COS : non réglementé*

*Hauteur limitée à 7 m à l'égout*

**UH** : zone à vocation d'hébergement hôtelier.

+ commerces et bureaux à l'activité hôtelière

Construction en retrait des voies et des limites séparatives

*Emprise au sol : limitée à 60%. COS : non réglementé*

*Hauteur limitée à 7 m à l'égout*

## Zones à Urbaniser à vocation d'activités

**AUoe** : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques, constructible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Habitat interdit

Construction en retrait des voies et des limites séparatives

*Emprise au sol : limitée à 60%. Surfaces imperméabilisées 70% au maximum.*

*COS : non réglementé*

*Hauteur limitée à 7 m à l'égout*



# Zone Agricole

**A** : zone agricole.

- *constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole*
- *installations nécessaires à la gestion des services d'intérêt collectif*

**As** : « vitrines viticoles » : seules les installations techniques d'intérêt collectif sont autorisées.

**Aj** : « jardins familiaux » : seuls les abris de jardin dans la limite de 2m<sup>2</sup> sont admis.

# Zone Naturelle

**N** : zone naturelle protégée.

- *aménagement des constructions dans leur volume d'origine*
- *installations nécessaires à la gestion des services d'intérêt collectif*

**Nh** : « secteurs de moindre intérêt naturel et mités par les constructions » : évolutions modérées de l'habitat existant possibles.

**Nj** : « jardins familiaux » : seuls les abris de jardin dans la limite de 2m<sup>2</sup> sont admis.

**Nm** : « centrale à béton et tris de matériaux » : seuls les ouvrages techniques et aménagements nécessaires à la poursuite des activités existantes sont admis.

# Prescriptions « logement »

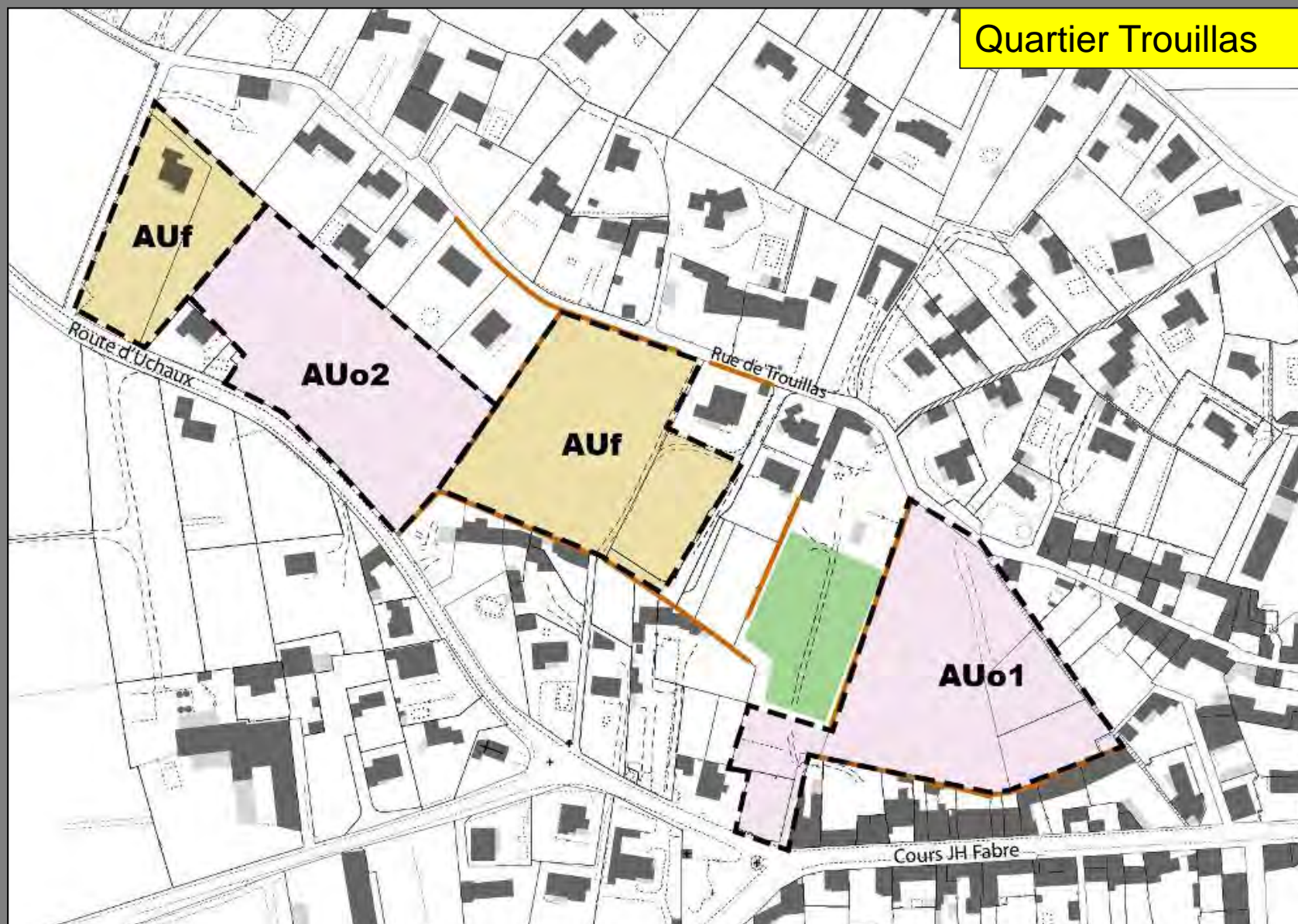
## Secteurs à pourcentage :

- Zone AUo1 : au minimum 50% de la surface de planchers de logements doit être réservée à du logement locatif aidé.
- Zone AUo3 : au minimum 20% de la surface de planchers de logements doit être réservée à des logements locatifs type T1, T2 et T3.

## Servitude logements :

- Secteur en zone UC : programme minimum de 6 logements en petits collectifs ou habitat intermédiaire et 8 logements individuels (purs et groupés). En outre 4 des logements devront être des logements aidés.

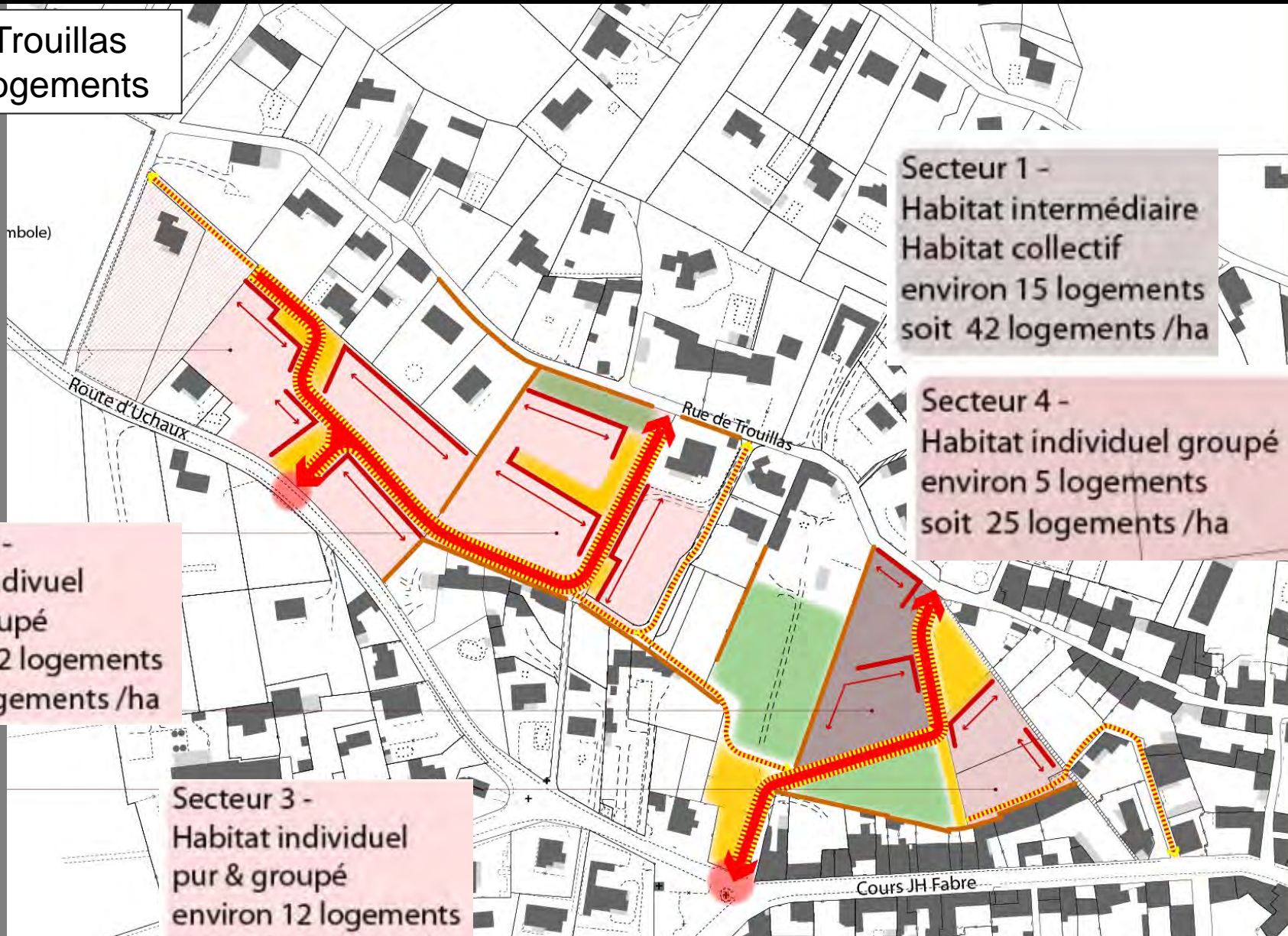
# Orientations d'aménagement





# Orientations d'aménagement

Quartier Trouillas  
40 à 50 logements



Secteur 1 -  
Habitat intermédiaire  
Habitat collectif  
environ 15 logements  
soit 42 logements /ha

Secteur 4 -  
Habitat individuel groupé  
environ 5 logements  
soit 25 logements /ha

Secteur 2 -  
Habitat individuel  
pur & groupé  
environ 12 logements  
soit 16 logements /ha

Secteur 3 -  
Habitat individuel  
pur & groupé  
environ 12 logements  
soit 15 logements /ha



# Orientations d'aménagement

Quartier Les Prés  
60 logements

Secteur - Les Prés  
Habitat individuel  
pur & groupé  
+ Habitat intermédiaire  
environ 60 logements  
soit 26 logements /ha





# Orientations d'aménagement

Quartier Les Pessades  
60 logements

Habitat individuel  
pur & groupé  
+ Habitat intermédiaire  
environ 60 logements  
soit 16 logements /ha

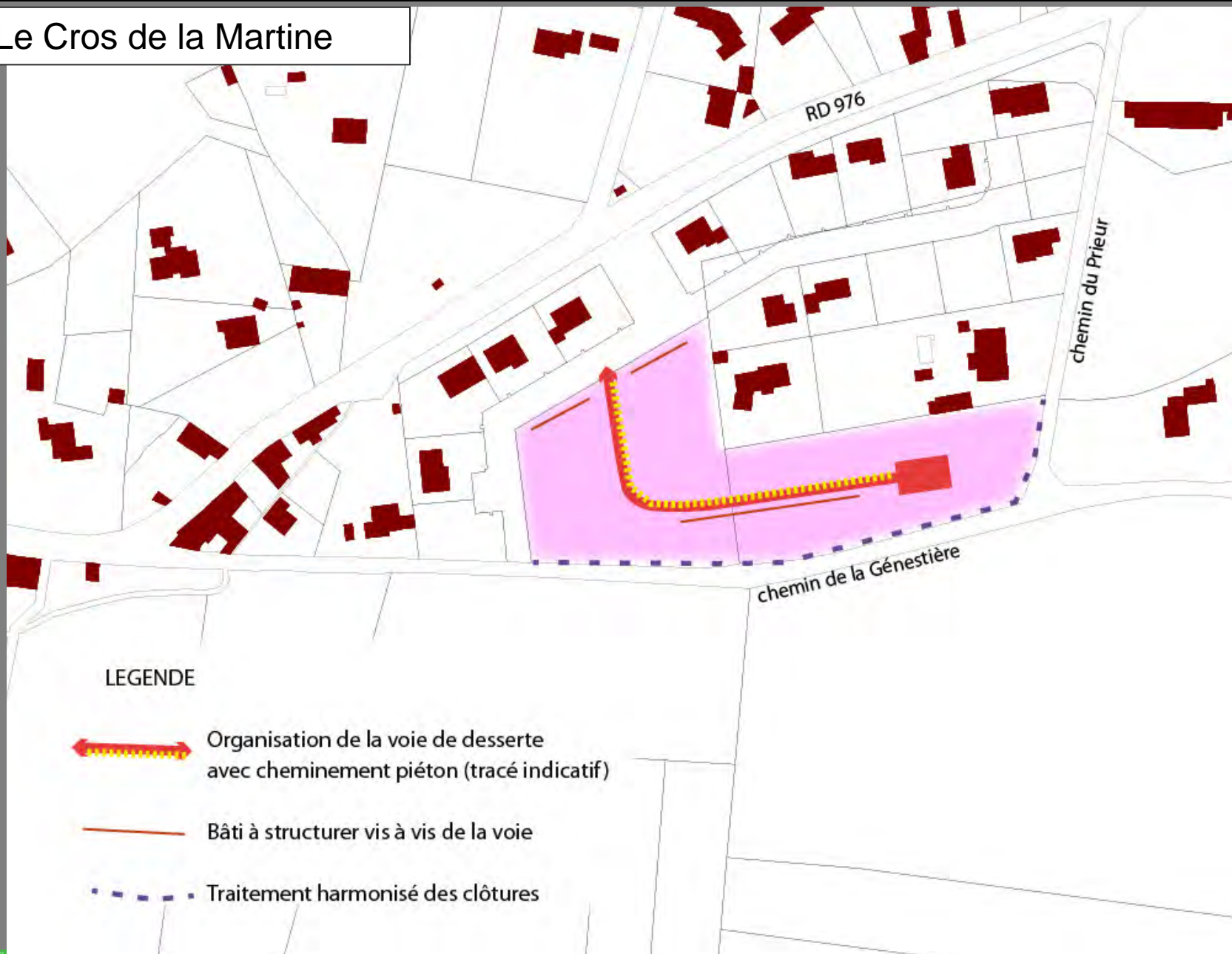
Habitat intermédiaire  
Habitat individuel groupé  
/ Habitat individuel pur

Directions de façade (parallèle ou perpendiculaire au symbole)






# Orientations d'aménagement

Quartier Le Cros de la Martine



## LEGENDE

-  Organisation de la voie de desserte avec cheminement piéton (tracé indicatif)
-  Bâti à structurer vis à vis de la voie
-  Traitement harmonisé des clôtures



# Orientations d'aménagement

Quartier Rameyron  
Programme de 14  
logements au moins



## Emplacements réservés

- Elargissement de voies et de carrefour autour des zones AU
- Desserte des zones AU
- Liaisons piétonnes
- Jardins familiaux et parc public entre UB et AUo3 quartier le Près
- Extension du naturoptère
- *Création bassins de rétention et écrêteur de crue par l'UASA*

## Secteur où les permis sont subordonnés à démolition

- Ancienne huilerie



# Eléments de patrimoine et paysage à protéger

## L.123-1-5 7°

- Parcs et espaces verts + bande végétale autour du naturoptère
- Patrimoine bâti (domaines et maisons de caractère)
- Arbres isolés

## Espaces boisés classés

- Reprise et mise à jour des EBC du POS

# Bilan surfaces et capacités de construction - Habitat

ZONES URBAINES ET A URBANISER					
<i>A vocation principale d'habitat</i>			<i>Spécialisées</i>		
	Surface totale	Surface résiduelle		Surface totale	Surface résiduelle
UA	8,7		UE	14,6	
UB	33,5	0,3	UEa	2,3	
UC	57,7	3,1	UH	0,8	0,8
UCa	16,7				
UCp	12,1	1			
<b>Total</b>	<b>128,7</b>	<b>4,4</b>	<b>Total</b>	<b>17,7</b>	<b>0,8</b>
AUo	5	4,7	AUoe	2,3	2,3
AUf	5,5	5,4			
<b>Total</b>	<b>10,5</b>	<b>10,1</b>	<b>Total</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>
<b>ZONES AGRICOLES</b>			<b>ZONES NATURELLES</b>		
A	655,5		N	660	
Aj	0,3		Nh	35,7	
As	468,6		Nj	0,4	
			Nm	2,4	
<b>Total</b>	<b>1124,4</b>		<b>Total</b>	<b>698,5</b>	