

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

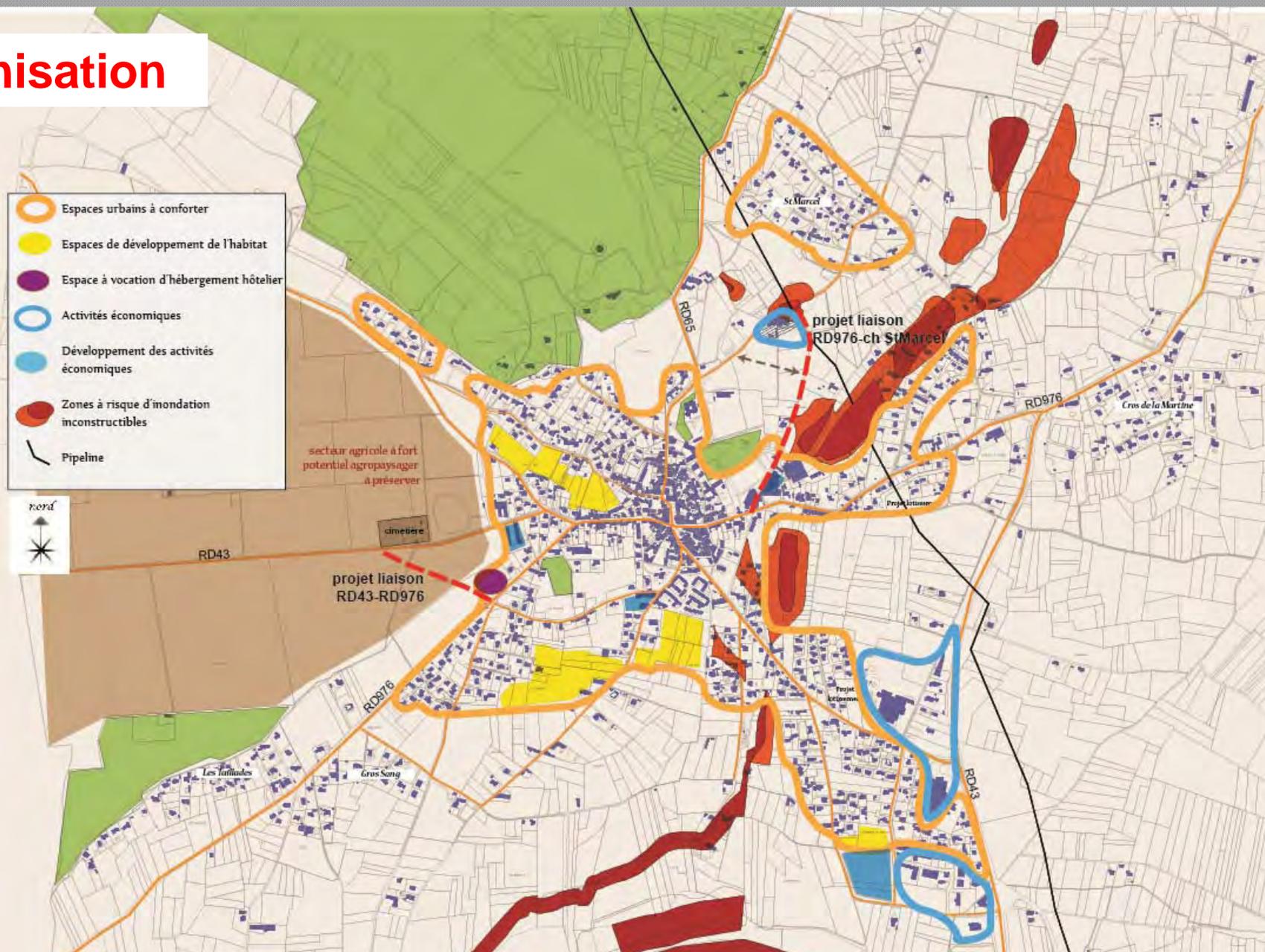
b. Limiter l'urbanisation excentrée, peu dense et étirée le long des voies

- ▶ 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

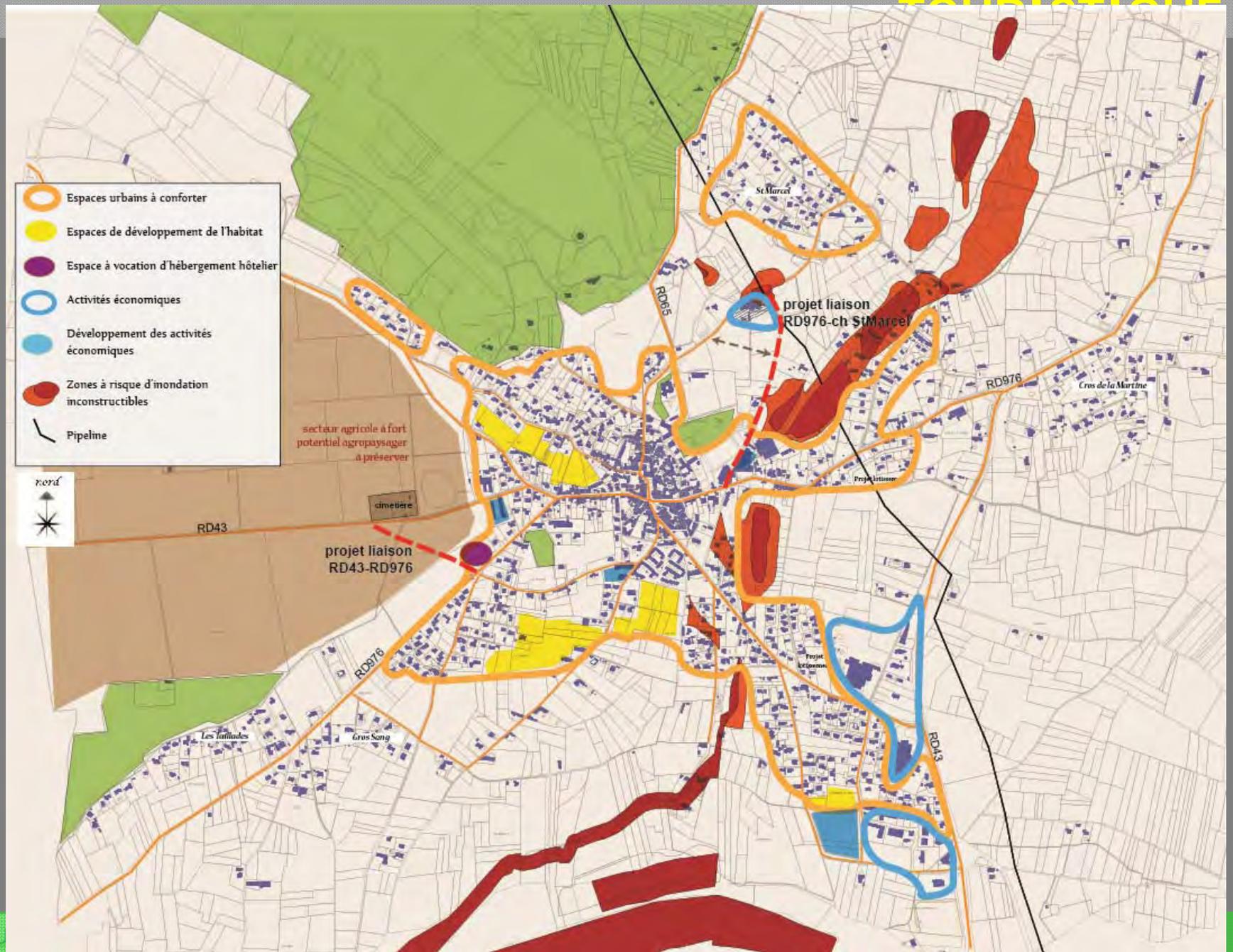
▶ Favoriser le maintien de l'activité commerciale du centre :

- 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

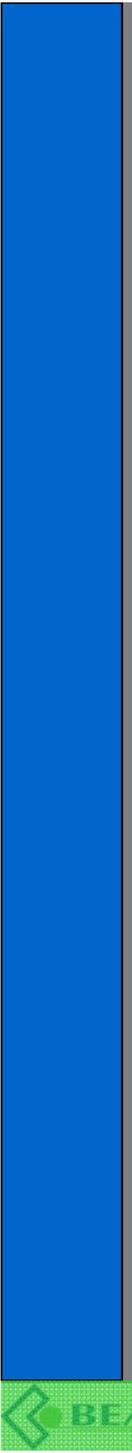
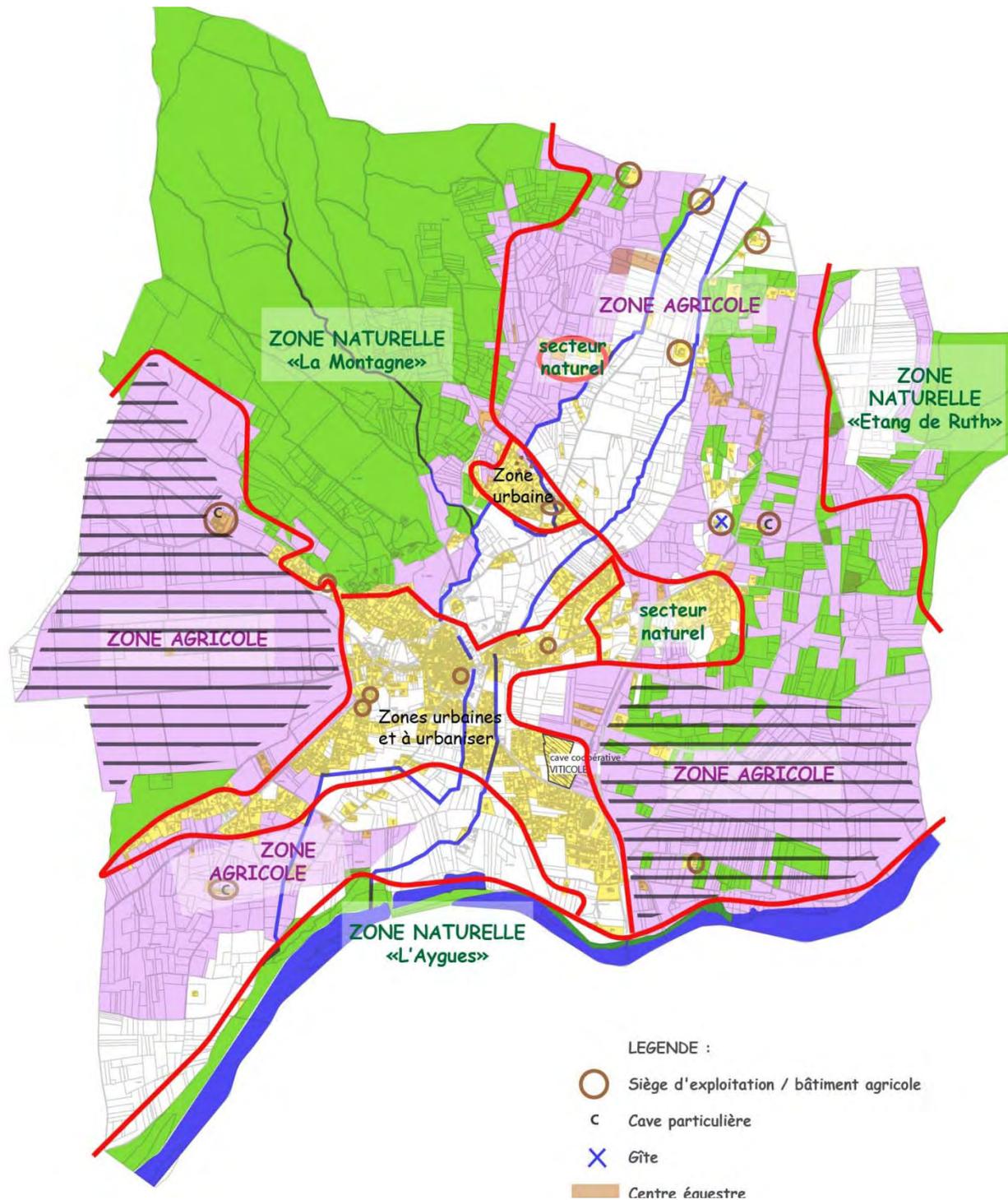
- Entretien des sentiers de découverte existants : parcours botanique et sentier des lichens,
- Créer un sentier de découverte de l'Aygues,
- Développer les activités du Naturoptère,
- Utiliser le parc municipal pour l'identification et l'observation de la flore et la faune locale, en lien avec les écoles,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

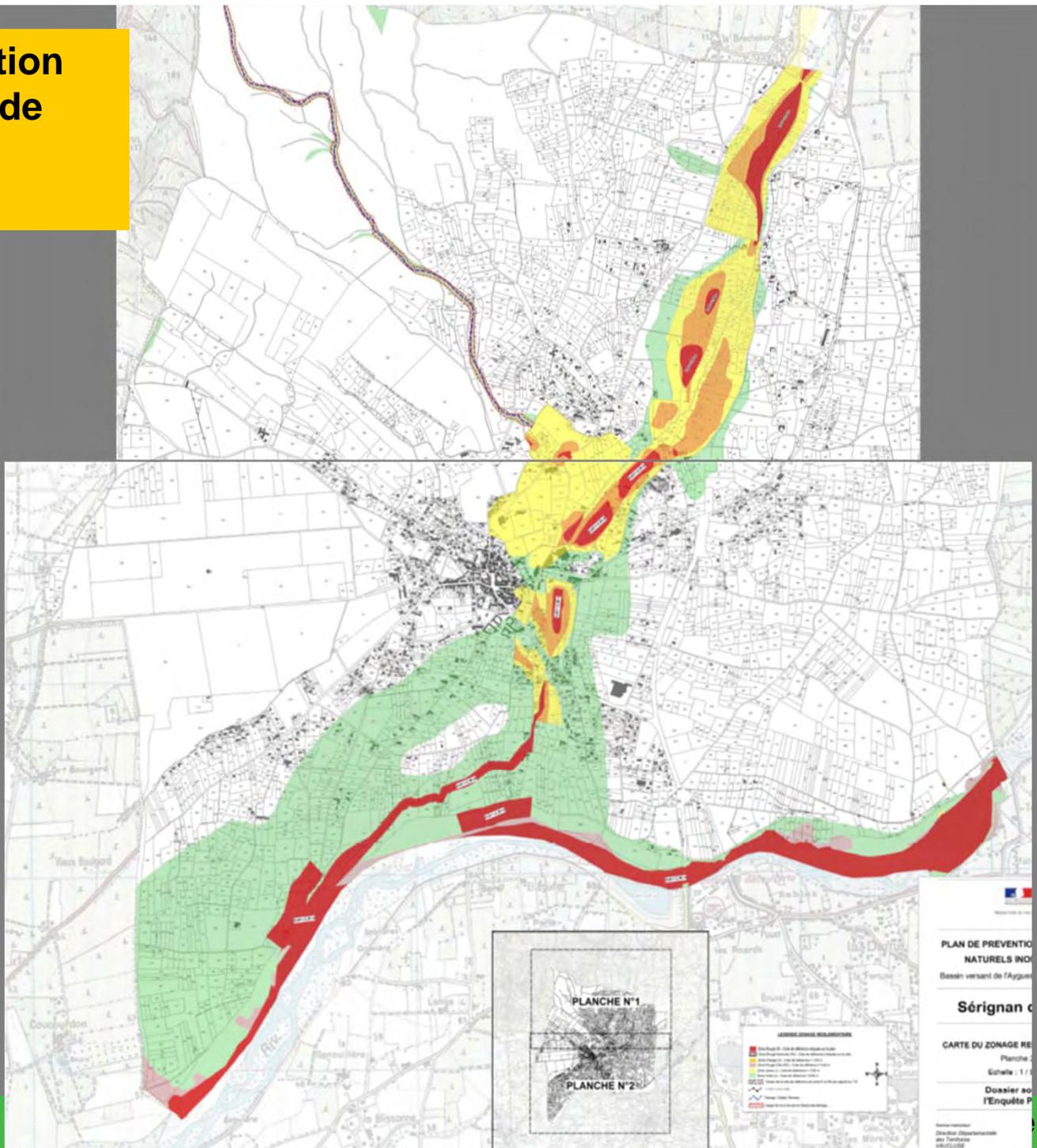
RUISSELLEMENT (sols hydromorphes) :

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

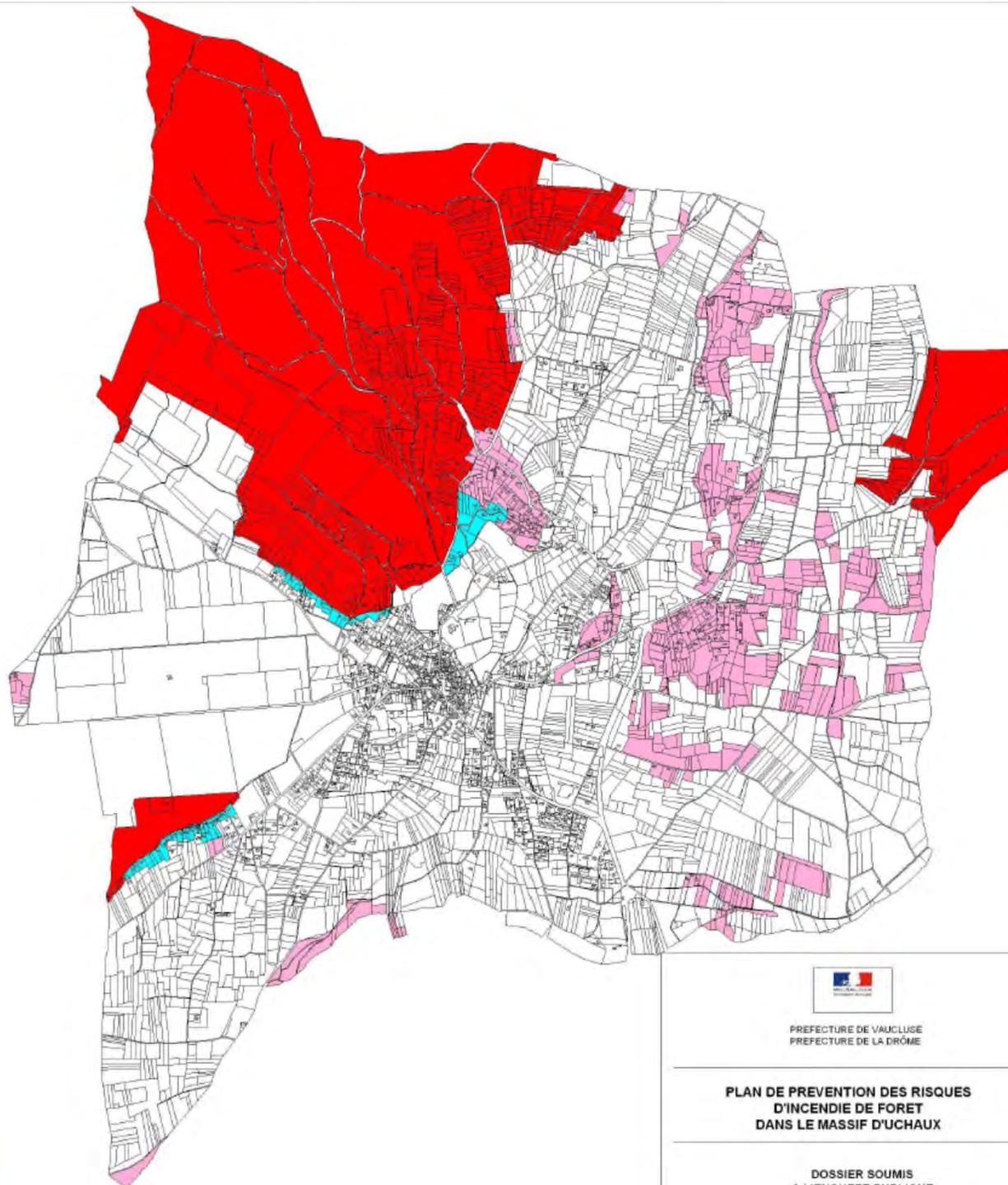
TECHNOLOGIQUE :

- 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

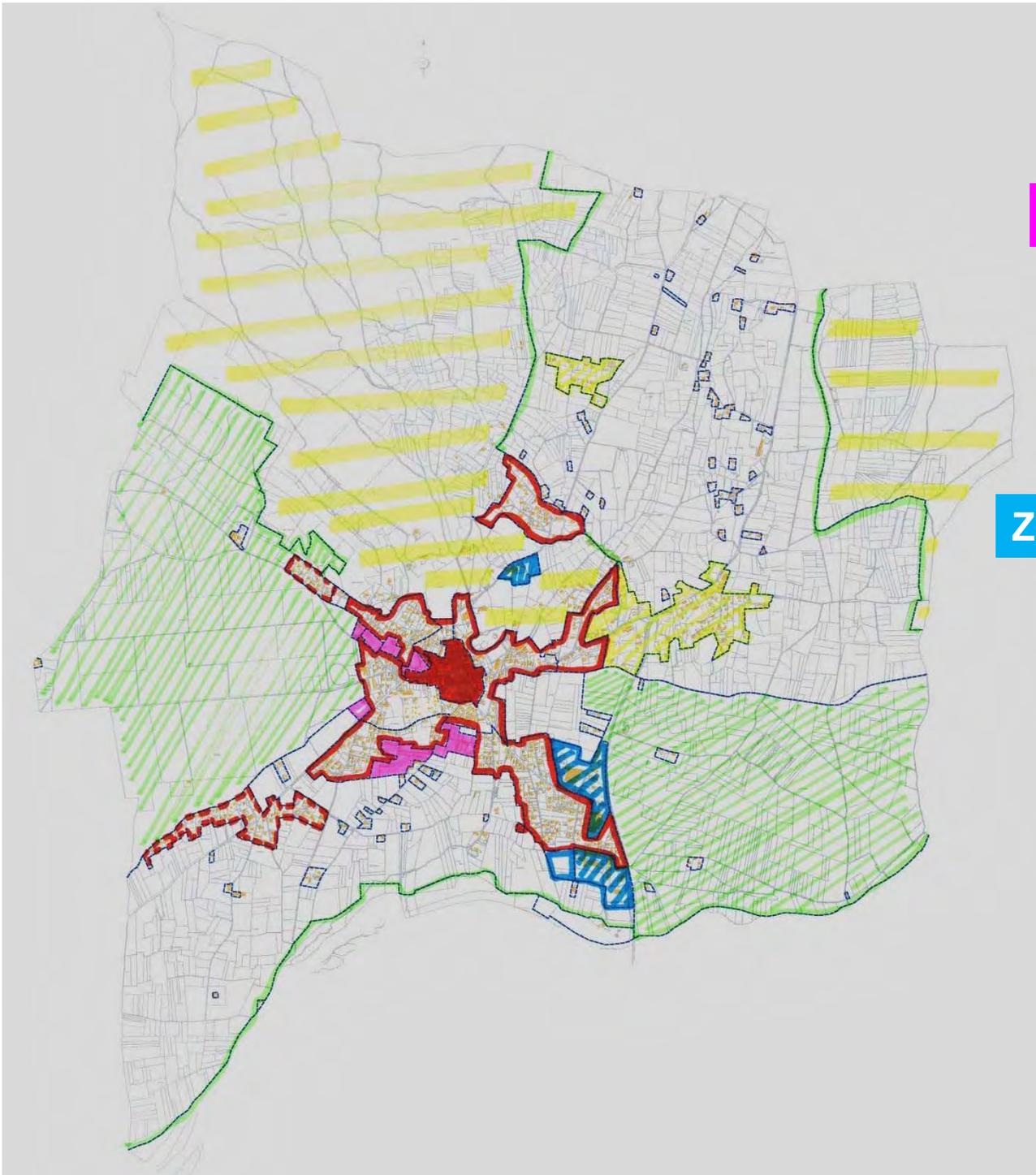


PREFECTURE DE VALCLUSE
PREFECTURE DE LA DRÔME

**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 m² 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 2m² 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 2m² 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 »

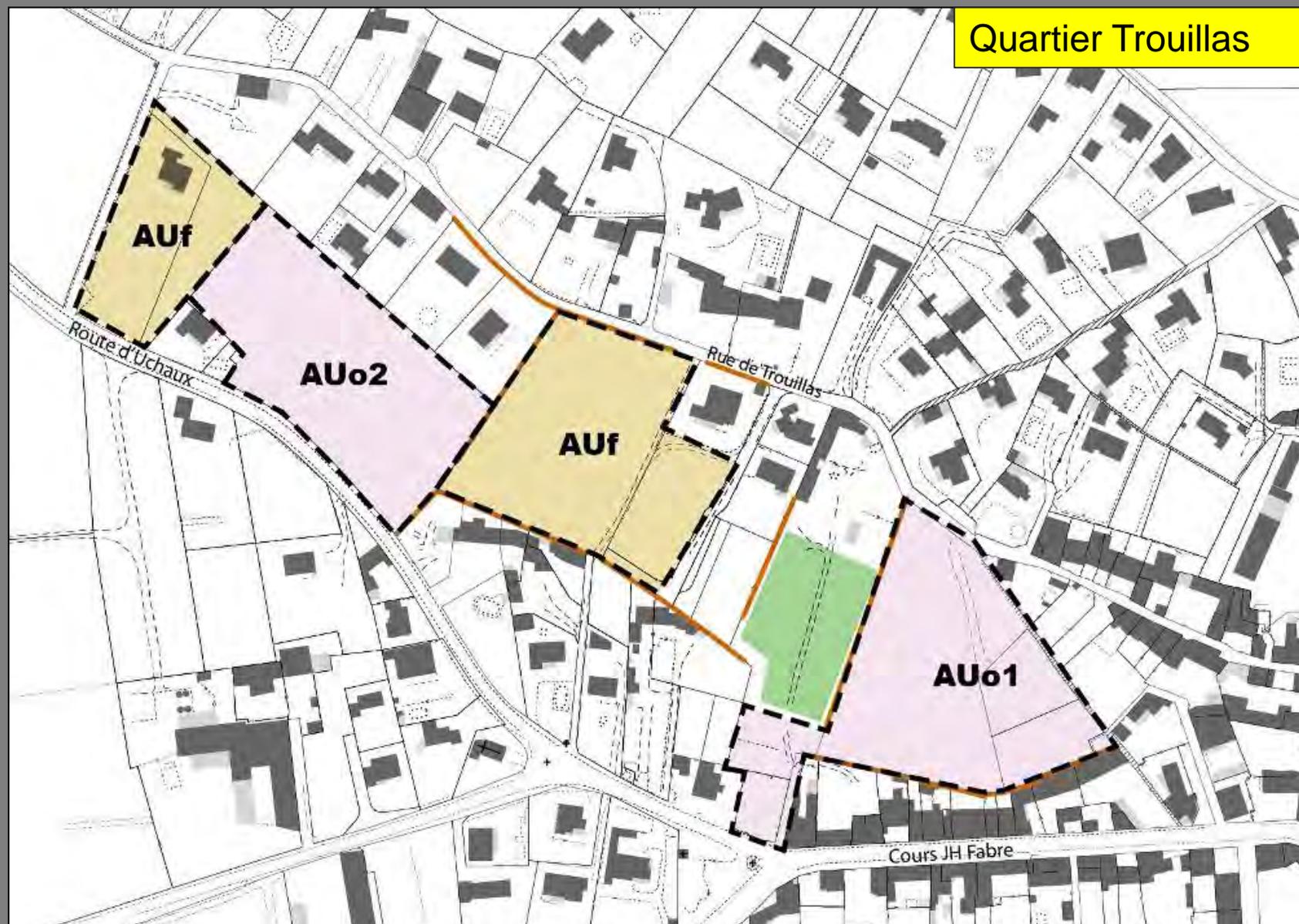
Secteurs à pourcentage :

- 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 :

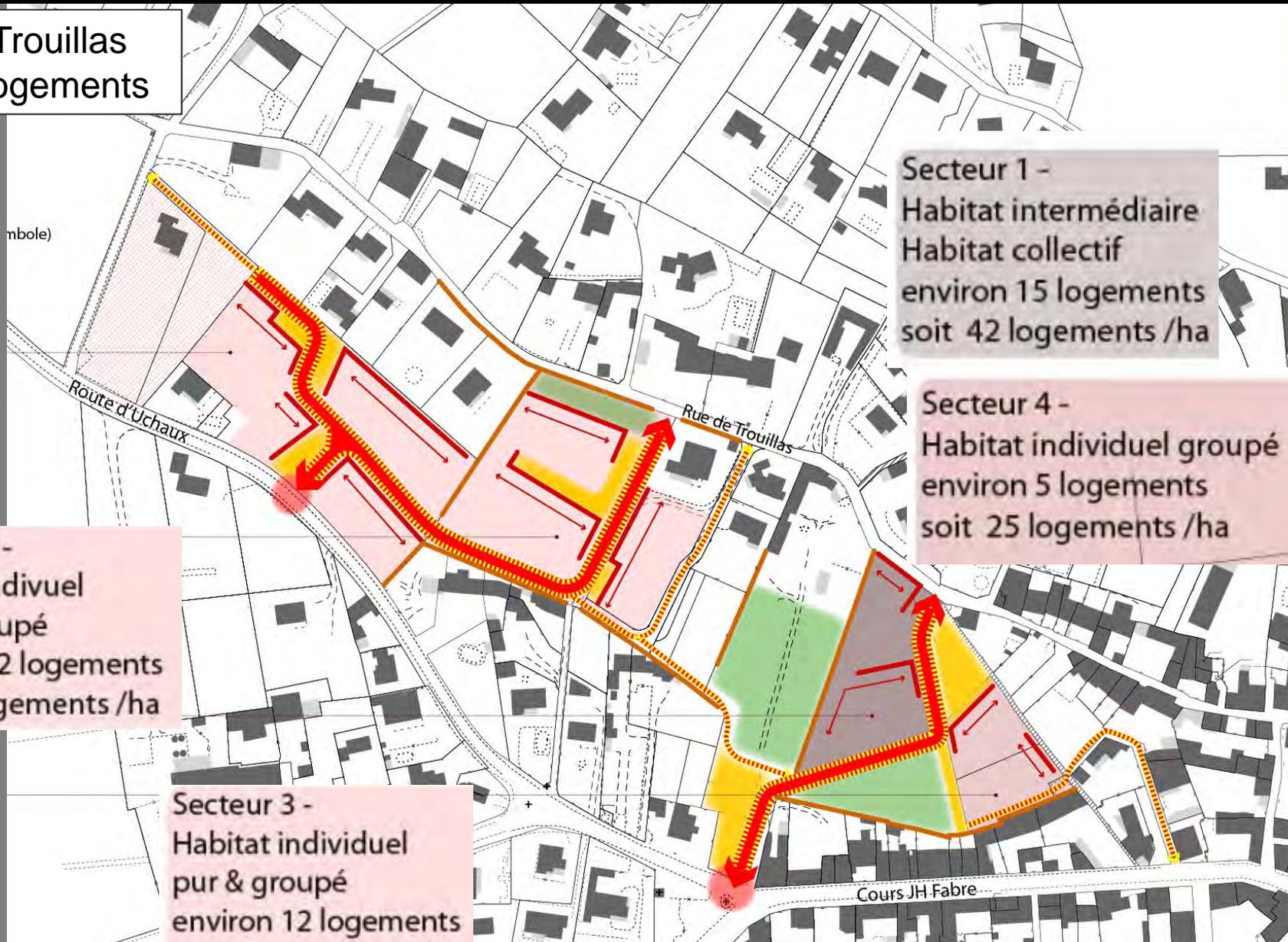
- Secteur en zone UC : programme minimum de 6 logements en petits collectifs ou habitat intermédiaire et 8 logements individuels (purs et groupés). En outre 4 des logements devront être des logements aidés.

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



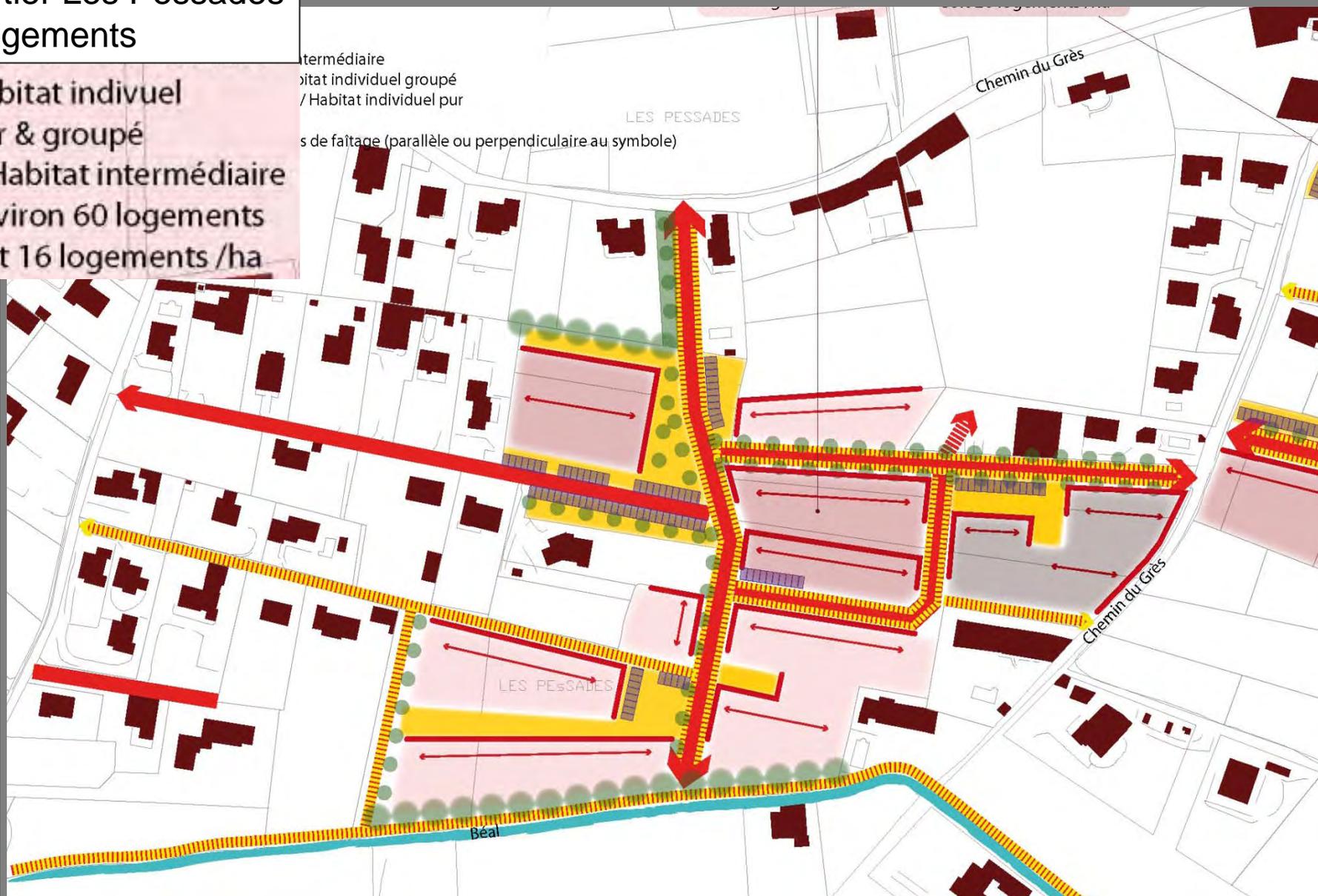
Orientations d'aménagement

Quartier Les Pessades
60 logements

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

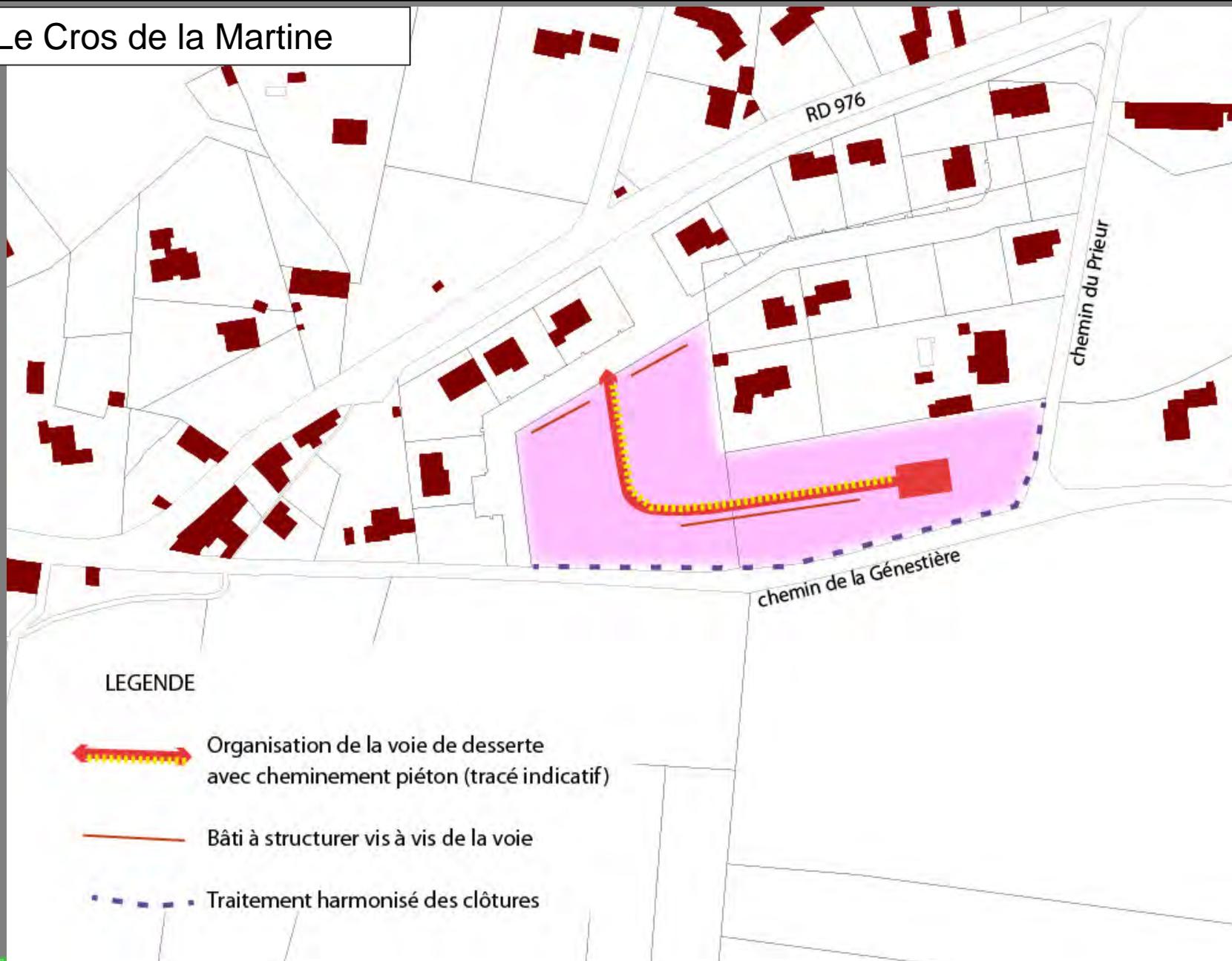
Habitat intermédiaire
Habitat individuel groupé
/ Habitat individuel pur

Directions de façades (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			
Total	128,7	4,4	Total	17,7	0,8
AUo	5	4,7	AUoe	2,3	2,3
AUf	5,5	5,4			
Total	10,5	10,1	Total	2,3	2,3
ZONES AGRICOLES			ZONES NATURELLES		
A	655,5		N	660	
Aj	0,3		Nh	35,7	
As	468,6		Nj	0,4	
			Nm	2,4	
Total	1124,4		Total	698,5	