



Plan Local d'Urbanisme

Sérignan du Comtat

- **Modification n°1** -

2. OAP modifiées

OAP N°1

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

Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs à vocation principale d'habitat

Ces orientations d'aménagement concernent les zones AUo et AUf (zones à urbaniser « ouvertes » et « fermées ») ainsi qu'un secteur de la zone UC et visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales générales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment :

- Privilégier des formes urbaines en harmonie avec l'urbanisation traditionnelle ;
- Diversifier l'offre de logements ;
- Optimiser l'utilisation des terrains.

1. SECTEUR RUE DU TROUILLAS – Zones AUf et 2AUo

Description générale :

Ce secteur se situe au sud de la rue du Trouillas, en continuité directe avec le centre village. Il dispose d'environ 3 ha de terrains non bâtis mais relativement morcelés.

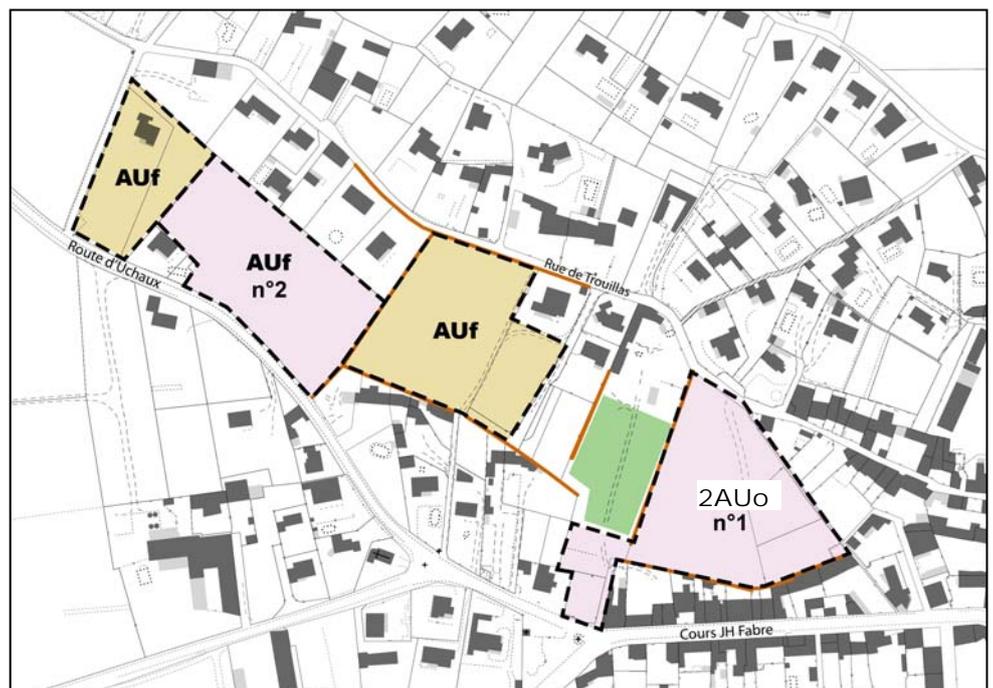
Enjeux :

- Organiser les accès et la desserte de ce secteur morcelé, la rue du Trouillas étant trop étroite pour absorber tous les flux qui seront générés par l'urbanisation de ce secteur : des accès sont à créer sur la route d'Uchaux, en concertation avec le Conseil Général.
- Tenir compte du caractère du site cloisonné par des murs en pierres, du contexte urbain et des vues sur le centre-village.

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat.

Orientations d'aménagement :

Le secteur est découpé en 3 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 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 ;
- La future opération d'aménagement devra comprendre :
 - ✓ Une voie de desserte interne depuis la rue de Trouillas au nord ; Un cheminement piéton sera associé à cette voie principale ;
 - ✓ Une liaison piétonne de l'opération avec 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 partagé comprenant des logements individuels groupés adaptés aux personnes âgées est prévu sur la plus grande partie de la zone, qui comprendra également un bâtiment à usage commun.

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.

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 :

- ✓ les bâtiments devront avoir des formes constituées 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 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'ilot pour des espaces piétonniers.

▪ La zone AUf (n°2) :

Réseaux : les réseaux d'eau potable, d'assainissement existent au droit de la zone. Le réseau électrique sera à renforcer.

Voiries et accès :

Aucun accès direct des constructions ne sera autorisé sur la route d'Uchaux.

→ La future opération d'aménagement devra comprendre :

- ✓ Une voie de desserte principale à double sens débouchant sur la route Uchaux à partir d'un carrefour à aménager en concertation avec le Conseil Général ; Un cheminement piéton sera associé à cette voie principale ;
- ✓ Cette voie de desserte devra permettre une connexion ultérieure avec les zones AUf situées à l'ouest et à l'est ;

Formes urbaines et typologie d'habitat :

Des formes urbaines permettant d'atteindre une densité moyenne de 15 logements/ha sont imposées :

- ✓ habitat de type individuel pur et/ou individuel groupé de hauteur R+1 au maximum. 12 logements au minimum sont attendus sur cette zone AUf.

Implantation des constructions :

- ✓ le bâti devra être structuré :
 - le long de la voie de desserte à créer, côté sud : les bâtiments devront être implantés soit à l'alignement soit avec un léger retrait de manière à présenter un front relativement structuré, avec des décrochements possibles pour animer ce front bâti pouvant être discontinu ;
 - au nord de la zone, les bâtiments seront implantés en limite séparative ou avec un retrait très limité de manière à ménager les jardins côté sud ;
 - les façades principaux des constructions devront s'inspirer des sens de façades indiqués sur le schéma illustratif suivant.
- ✓ les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples juxtaposés ;

Espaces communs :

En dehors des voiries et cheminements piétons, sont à prévoir obligatoirement un ou des espace(s) commun de type placette ou cours de hameau, avec du stationnement collectif ;

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