

*Département de Vaucluse*

Commune de  
**SÉRIGNAN-du-COMTAT**

**Plan  
Local  
d'Urbanisme**

**2b – Orientations d'Aménagement et de Programmation**

<b>PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION</b>	<b>ARRET DU PROJET DE REVISION</b>	<b>APPROBATION</b>
19 avril 2011	25 mars 2013	



Claude BARNERON  
Urbaniste O.P.Q.U.  
10, rue Condorcet  
26100 ROMANS

5.11.105  
mars-13

## PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durable sur certains secteurs de la commune.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) dispose en son article 19 que les Plans locaux d'urbanisme comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*[...] »*

*Nota : Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations concernant l'habitat les transports et les déplacements, qui ne sont pas détaillées ci-dessus.*

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune

Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, et avec leurs documents graphiques.

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

Ces orientations d'aménagement concernent les zones AUo (zones à urbaniser « ouvertes ») 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 AUo1, AUo2 et AUf

#### **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 :**

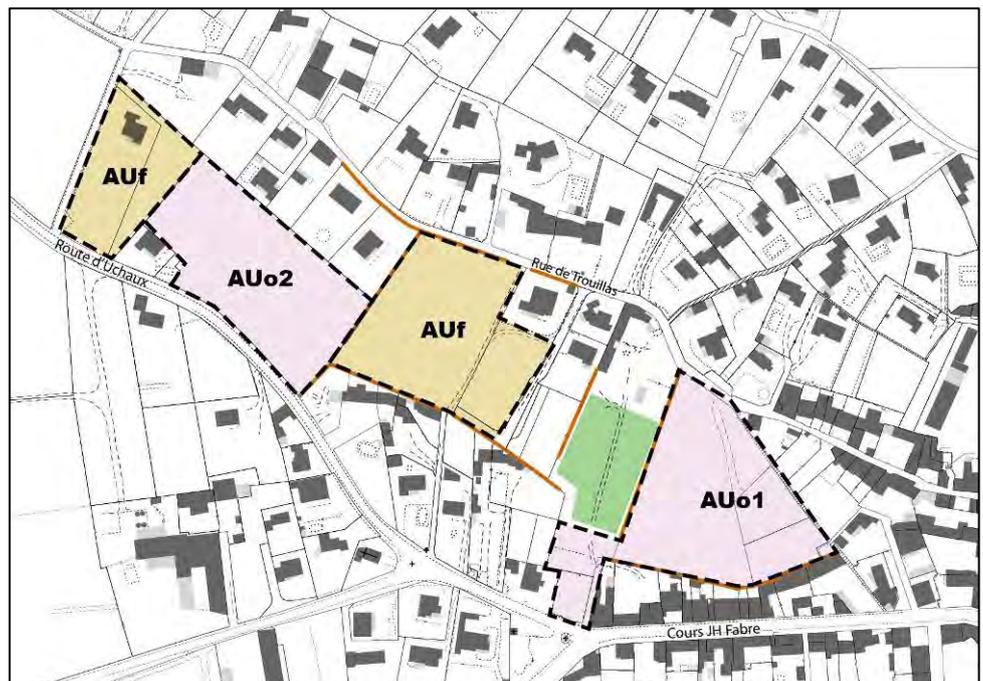
- Organiser les accès et la desserte de ce secteur morcelé, la rue du Trouillas étant trop étroite pour absorber tous les flux qui seront générés par l'urbanisation de ce secteur : des accès sont à créer sur la route d'Uchaux, en concertation avec le Conseil Général.
- Tenir compte du caractère du site 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 4 zones à urbaniser dont deux sont fermées (AUf) et nécessiteront une modification du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.

Deux zones à urbaniser « ouvertes » sont donc délimitées : AUo1 et AUo2.



## ▪ La zone AUo1 :

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : cette zone de 8300 m<sup>2</sup> environ pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, après réalisation de l'accès principal sur la route d'Uchaux par la commune (emplacement réservé N°11).

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

### Voiries et accès :

- L'accès principal sera réalisé par la commune à partir de la route d'Uchaux (un carrefour est à aménager en concertation avec le Conseil Général) ;
- L'opération d'aménagement devra comprendre :
  - ✓ Une voie de desserte 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 ;

### Formes urbaines et typologie d'habitat :

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 faîtages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faîtages 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 collectif ouvert au sud-ouest, de manière à conserver des vues dégagées sur le clocher du village.

## ▪ La zone AUo2 :

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : cette zone de 7800 m<sup>2</sup> environ pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

### Voiries et accès :

Aucun accès direct des constructions n'est autorisé sur la route d'Uchaux.

→ L'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 la zone AUo2.

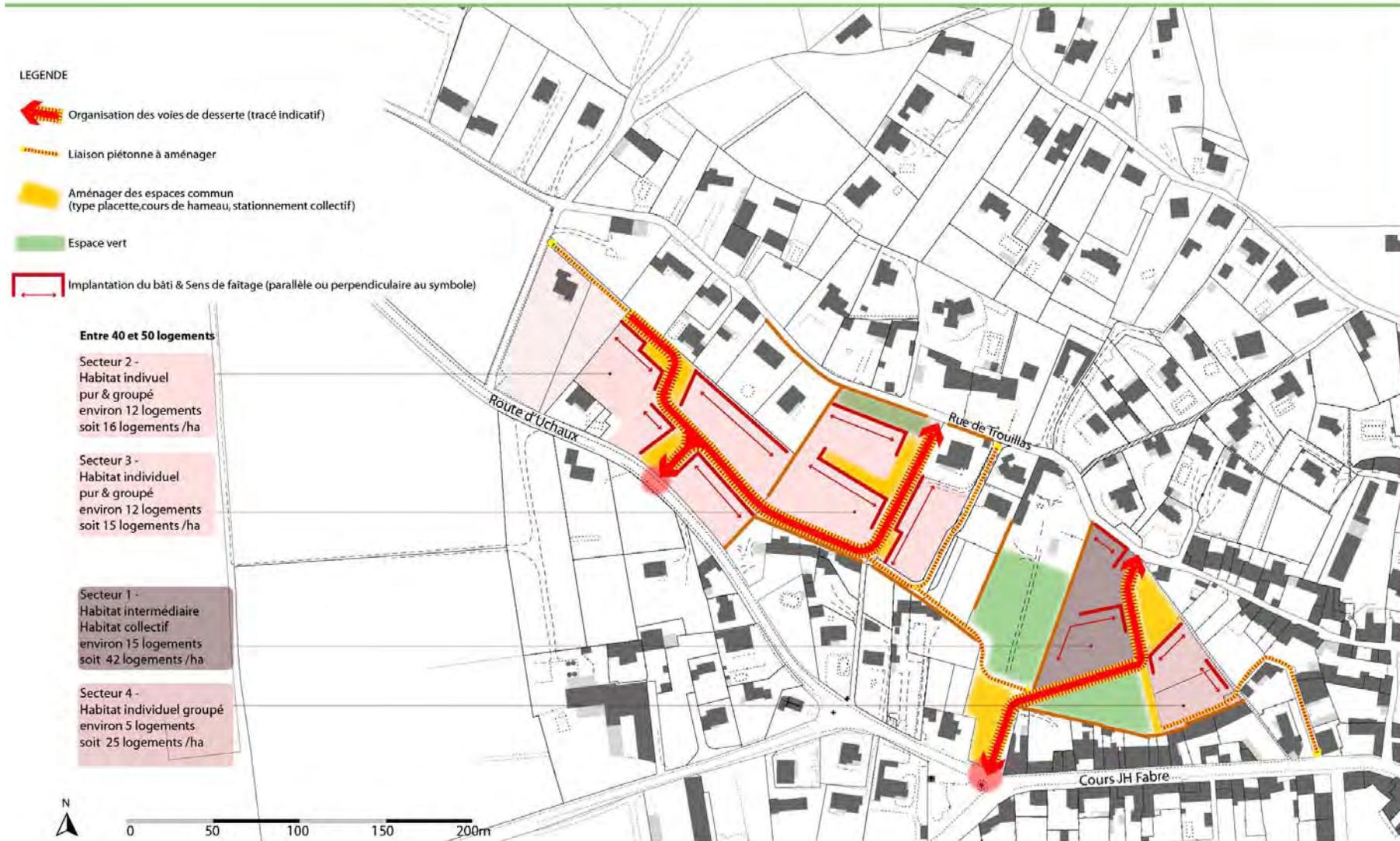
### Implantation des constructions :

- ✓ 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 constitués 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 » :



## **2. SECTEURS LES PESSADES & LES PRÈS – Zones AUo3 et AUf**

### **▪ Zones AUo3 et AUf – Les Près :**

#### **Description générale :**

Ce secteur est circonscrit au nord par la résidence « Les Près » (une soixantaine de logements individuels groupés), à l'ouest par le chemin du Gué et à l'est par le Béal.

#### **Enjeux :**

- Optimiser l'utilisation de ce site proche du centre village ;
- Mettre en valeur le ruisseau du Béal et proposer un espace vert et des jardins partagés à proximité

#### **Vocation :**

Les zones AUo3 et AUf ont une vocation principale d'habitat.

#### **Orientations d'aménagement :**

**Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :** la zone AUo3 (2,4 ha) pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, après réalisation de l'accès principal au nord par la commune (emplacement réservé N°13). La zone AUf nécessitera une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

**Réseaux :** les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité existent au droit de la zone AUo3.

#### **Voiries et accès :**

- L'accès principal depuis le chemin du Gué au nord sera réalisé par la commune, cet accès desservira également un espace vert et des jardins familiaux communaux qui sont prévus au nord-est de la zone AUo3 ;
- L'opération d'aménagement devra comprendre :
  - ✓ Une voie de desserte principale à double sens assurant la liaison entre la voie d'accès communale au nord et le chemin du Gué dans la partie sud de la zone ; Un cheminement piéton sera associé à cette voie principale ; Cette voie devra permettre ultérieurement la desserte de la zone AUf.
  - ✓ Un cheminement piéton doit être prévu tout le long du Béal ;
  - ✓ Les dessertes secondaires seront traitées sous forme d'espaces partagés où les piétons et vélos sont prioritaires sur les voitures ;

#### **Formes urbaines et typologie d'habitat :**

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

- ✓ Petit(s) collectif(s) et/ou habitat intermédiaire de hauteur limitée à R+1.
- ✓ Habitat intermédiaire et/ou habitat individuel groupé de hauteur R+1 au maximum.
- ✓ 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 20% de la surface de plancher de logements devra être consacrée à des logements locatifs de types T1-T2 et T3.*

#### Implantation des constructions :

- ✓ le bâti devra être structuré :
  - le long de la voie de desserte principale : les constructions devront être implantées de manière à présenter un front bâti (qui pourra être discontinu) soit à l'alignement futur de la voie, soit légèrement en retrait, selon les alignements indiqués dans le schéma suivant (des décrochements sont possibles de manière à animer la façade bâtie). 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 faîtages principaux des constructions devront respecter les sens de faîtages 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 des espaces communs (type placette avec du stationnement collectif) ;

#### ▪ **Zone AUf – Les Pessades :**

##### **Description générale :**

Ce secteur de 3,8 ha est délimité au sud par le Béal, à l'est par le Chemin du Gué et au nord et à l'ouest par des parcelles déjà urbanisées.

##### Enjeux :

- Optimiser l'utilisation de ce site proche du centre village ;
- Assurer une desserte de l'ensemble des terrains dont une grande partie est enclavée.

##### Vocation :

La zone AUf a une vocation principale d'habitat.

##### **Orientations d'aménagement :**

La zone à urbaniser est « fermée », elle nécessitera une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. Les principes d'aménagement et d'urbanisation illustrés dans le schéma suivant seront précisés dans le cadre de cette modification.

## Schéma illustrant les principes d'aménagement et d'urbanisation des secteurs « Les Pessades » et les « Prés » :



### **3. SECTEUR GARRIGUE DE RAMEYRON – Zone UC**

#### **Description générale :**

Ce secteur d'environ 8500 m<sup>2</sup> viendra compléter l'urbanisation existante au nord dans ce secteur proche de la zone artisanale. Il est compris entre le chemin du Capelet et le Chemin de Roard.

#### **Enjeux :**

- Proposer un habitat diversifié dans ce quartier d'habitat pavillonnaire ;
- Optimiser l'utilisation des parcelles ;

#### **Vocation :**

Le site a une vocation principale d'habitat.

#### **Orientations d'aménagement :**

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

#### **Voiries et accès :**

- Un seul accès pour une desserte commune sera autorisé sur chacun des 2 chemins de Roard et du Capelet ;
- Un bouclage de la desserte entre les 2 parcelles est recommandé ;

#### **Formes urbaines et typologie d'habitat :**

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

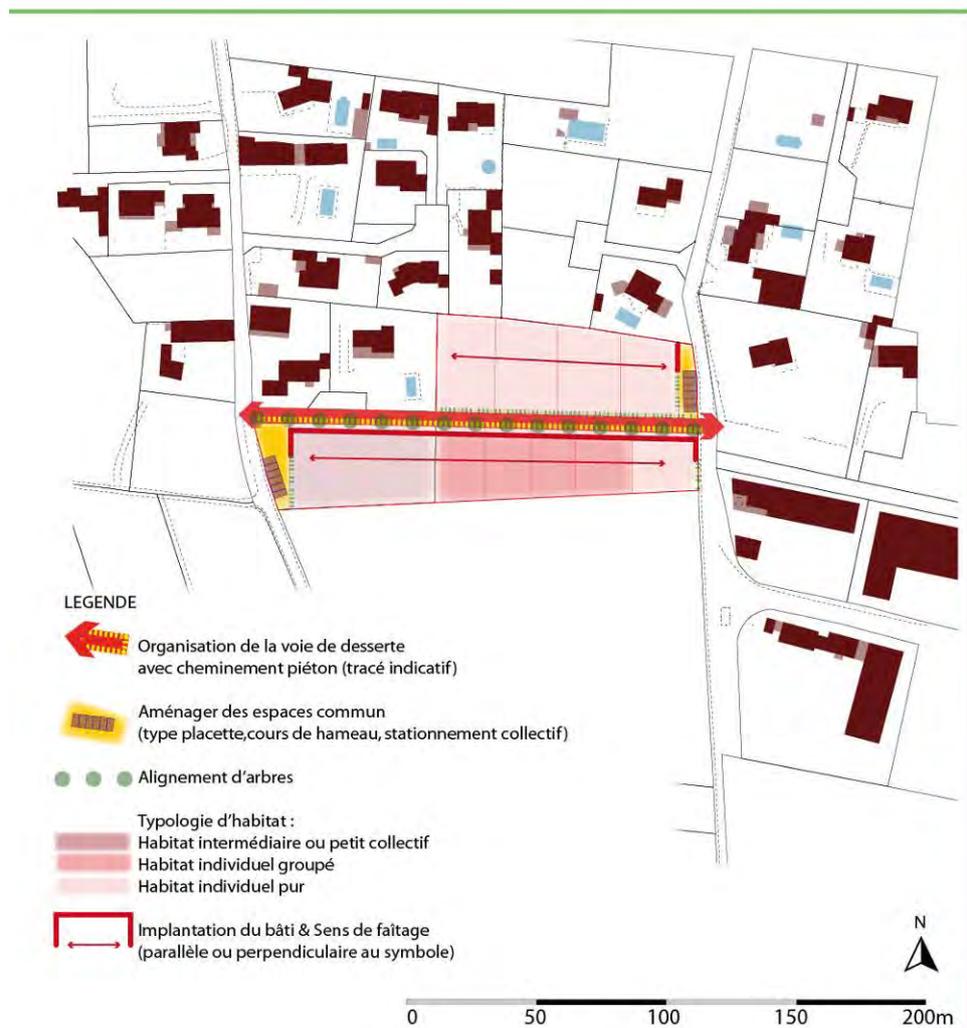
- ✓ Petit(s) collectif(s) et/ou habitat intermédiaire de hauteur limitée à R+1, sur la parcelle ouest.
- ✓ Habitat individuel pur et habitat individuel groupé de hauteur R+1 au maximum sur la parcelle est.

*Une servitude au titre de l'article L.123-2 b est instaurée sur ce secteur qui devra comporter au moins 6 logements en petit collectif ou habitat intermédiaire et 8 logements individuels purs et groupés. En outre au moins 4 de ces logements devront être des logements aidés.*

### Implantation des constructions :

- ✓ le bâti devra être structuré :
  - le long de la desserte principale : les constructions devront être implantées de manière à présenter un front bâti (qui pourra être discontinu) soit à l'alignement futur de la voie, soit légèrement en retrait, selon les alignements indiqués dans le schéma suivant (des décrochements sont possibles de manière à animer la façade bâtie). 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 ;
  - les façades principaux des constructions devront respecter les sens de façades indiqués sur le schéma illustratif suivant.
- ✓ les bâtiments devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés ;

### Schéma illustrant les principes d'aménagement et d'urbanisation :



### **3. SECTEUR LE CROS DE LA MARTINE – Zone AUo**

#### **Description générale :**

Ce secteur d'environ 9500 m<sup>2</sup> viendra terminer l'urbanisation existante au nord dans ce secteur limité au sud par le chemin de la Génestière.

#### **Enjeux :**

- Optimiser l'utilisation des parcelles et les dessertes ;
- Poursuivre l'urbanisation de type individuelle existante dans le reste du secteur.

#### **Vocation :**

Le site a une vocation principale d'habitat.

#### **Orientations d'aménagement :**

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

#### **Voiries et accès :**

- La desserte de la zone sera assurée à partir de la voie existante au nord.
- Les accès direct ou de voirie sur les chemins de la Genestière et du Prieur sont interdits.

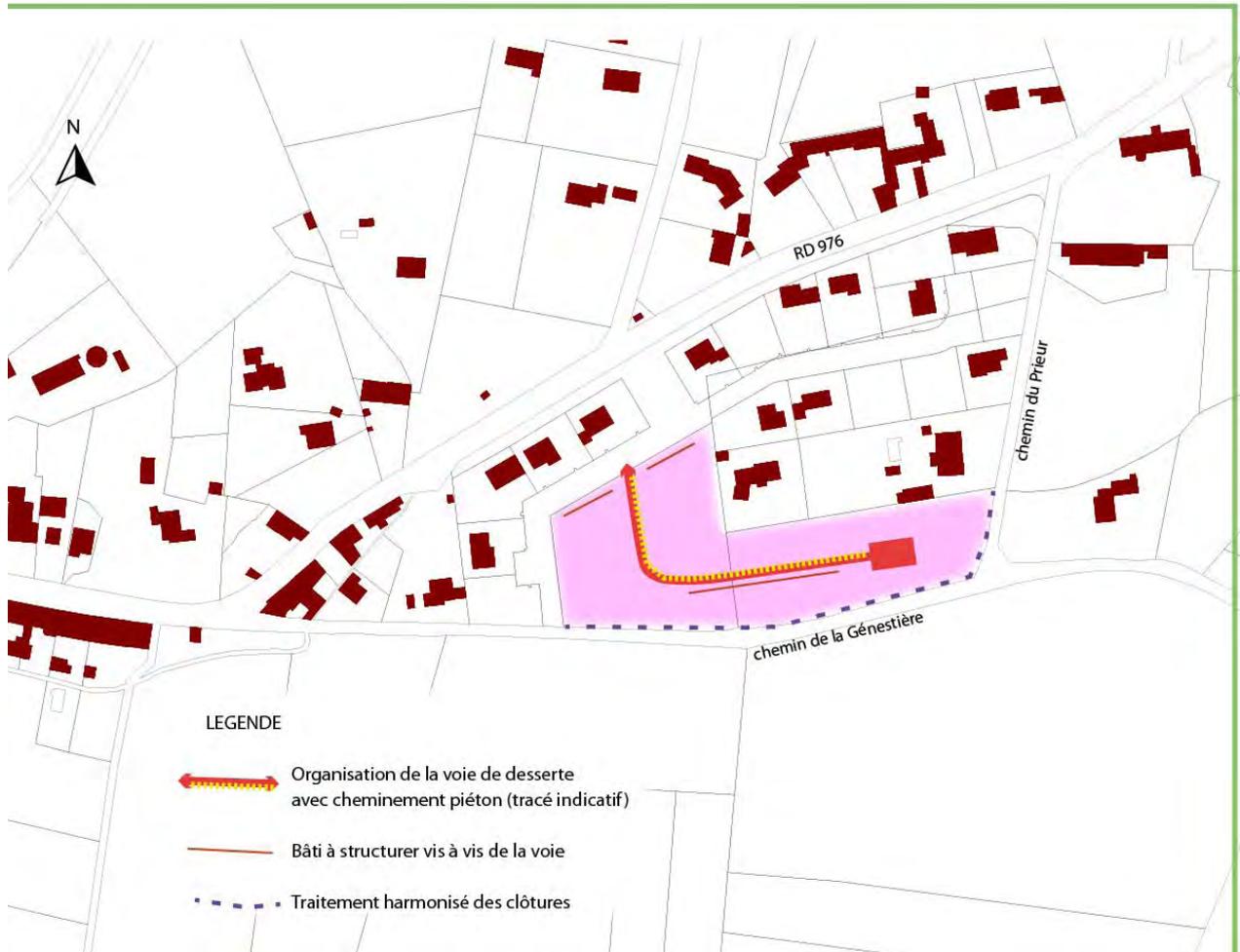
#### **Formes urbaines et typologie d'habitat :**

L'habitat individuel pur sera privilégié sur ce secteur résidentiel.

#### **Implantation des constructions :**

- ✓ le bâti devra être structuré vis-à-vis des voies selon les alignements indiqués dans le schéma suivant : les constructions devront être implantées de manière à présenter un front bâti (qui pourra être discontinu) soit à l'alignement de la voie, soit légèrement en retrait (des décrochements sont possibles de manière à animer la façade bâtie). 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 ;
  - les bâtiments seront implantés, soit perpendiculairement, soit parallèlement à la voie ou à l'une des voies qui bordent le lot.
- ✓ les bâtiments devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés ;

## Schéma illustrant les principes d'aménagement et d'urbanisation :



## **Orientations d'aménagement et de programmation du secteur réservé aux activités économiques : zone AUoe**

### **Description générale :**

La zone AUoe se situe à l'ouest de la zone artisanale existante. Elle occupe environ 2,1 ha.

Vocation : Le secteur est réservé aux activités économiques.

### **Orientations d'aménagement :**

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : cette zone pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

### Voiries et accès :

- La zone est bordée à l'ouest par le chemin du Roard, au sud par le chemin du Rameyron et à l'est par le chemin du Capelet
- L'opération d'aménagement devra comprendre :
  - ✓ Une voie de desserte interne assurant un bouclage entre le chemin du Rameyron au sud et celui du Capelet à l'est ; Un cheminement piéton sera associé à cette voie principale ; Les futurs lots seront desservis uniquement par la desserte interne.
  - ✓ Une liaison piétons/cycles de l'opération vers le chemin du Roard à l'ouest ;

### Implantation des constructions :

L'orientation générale des bâtiments devra respecter l'orientation générale des voies desservant le site : les bâtiments seront implantés, soit perpendiculairement, soit parallèlement à la voie ou à l'une des voies qui bordent le lot.

### Végétalisation :

La voirie interne sera accompagnée d'au moins une végétation d'alignement. Les espaces de gestion des eaux pluviales de l'opération seront arborés et paysagés.

Les limites sud et ouest de la zone AUoe feront l'objet d'un traitement soigné, étant situées en continuité de l'espace agricole. Les clôtures seront obligatoirement accompagnées de végétation, sous forme d'une haie vive d'essences variées ou de végétation en bosquet, quelques arbres de haute tige seront également prévus.

## Schéma illustrant les principes d'aménagement et d'urbanisation :



## **ANNEXE**

### **ARTICLES L.121.1 ET L.110. DU CODE DE L'URBANISME**

#### **Article L.121.1 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000)**

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- a) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- b) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- c) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

#### **Article L.110 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 83-8 du 7/01/1993)**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, (L.n° 91-662 du 13 juillet 1991, article 5) « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, » de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages (L. n° 87-565 du 22 juillet 1987, article 22) « ainsi que la sécurité et la salubrité publiques » et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (L. n° 96-1236 du 30 décembre 1996, article 17-I) « et de rationaliser la demande de déplacements », les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.