

**COMMUNE DE
SERVIERS-ET-LABAUME**

**RÉVISION DU POS VALANT
ÉLABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

- 3.3 -

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

DOSSIER D'APPROBATION

Prescription par D.C.M. du 19/09/2018
Arrêt du projet par D.C.M. du 11/10/2019
Approbation par D.C.M. du 28/10/2020
Dépôt du dossier approuvé en Préfecture le

Avec le concours de

Mairie de Serviers-et-Labaume	Urba.pro Urbanisme et projets
Hôtel de ville Ancienne Route d'Alès 30700 Serviers-et-Labaume Tel. 04.66.22.16.53 Fax. 04.66.22.22.90 mairie.serviers-labaume@orange.fr	15 rue Jules Vallès Résidence le Saint-Marc 34200 SETE Tel.04.67.53.73.45 Fax.04.67.58.37.31 urba.pro@groupe-lamo.fr

SOMMAIRE

I. Préambule	4
1. Portée réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	4
2. Représentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs.	6
3. Temporalité et phasage des opérations d'aménagement	6
4. Prise en compte des risques naturels	6
II. Secteur 2AU1 quartier « La Carcarie ».....	7
1. Etat des lieux	7
a. Contexte de limite urbaine et entrée de village.....	7
b. Analyse du paysage local	8
2. Orientations d'aménagement et de programmation	9
a. Principes d'aménagement	9
b. Programmation	9
III. Secteur 2AU2 quartier « Queyrol ».....	11
1. Etat des lieux	11
2. Orientations d'aménagement et de programmation	12
a. Principes d'aménagement	12
b. Programmation	12
IV. Secteur Ue zone artisanale de Queyrol.....	13
1. Aménagements paysagers - Frange Ouest de la zone artisanale	13
a. Etat des lieux.....	13
b. Orientations d'aménagement.....	14
2. Aménagements paysagers - Frange Nord de la zone artisanale.....	15
a. Etat des lieux.....	15
b. Orientations d'aménagement.....	16
3. Aménagements paysagers - Frange Ouest de la zone artisanale	17
a. Etat des lieux.....	17
b. Orientations d'aménagement.....	18

I. Préambule

1. Portée réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune. Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme:

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

De plus, l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme précise que *« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

En application de l'article L152-1, *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation »

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribue à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagements et de constructions seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage, de la règle écrite. La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent être réalisées, en compatibilité des orientations d'aménagements et de programmation et conformément au règlement de PLU.

Un permis de construire ou d'aménager pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le présent document.

Dans le cadre des objectifs définis dans le P.A.D.D., la commune a identifié deux secteurs de développement qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'évolution du territoire communal.

La carte ci-après localise les secteurs à forts enjeux qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Les secteurs concernés par ces orientations d'aménagement et de programmation sont :

- Secteur 2AU1 « quartier la Carcarie » en entrée sud du village à proximité de la RD981,
- Secteur 2AU2 quartier « Queyrol » situé au chemin du Queyrol.
- Secteur Ue zone artisanale de Queyrol.

2. Représentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine.

3. Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

4. Prise en compte des risques naturels

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3, modérée),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (la plaine agricole au nord du hameau de Serviers et le sud du hameau de Labaume sont concernés par une zone qualifiée de très exposée (B1), la quasi-totalité du reste du territoire communal est concernée par une zone qualifiée de moyennement à faiblement exposée (B2)).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites dans le rapport de présentation du P.L.U. (pièce 1 du P.L.U.). Elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations».

De plus, la commune dont le secteur 2AU1 est soumise à l'obligation légale de débroussaillage (OLD) en application de l'arrêté préfectoral N°2013008-0007 du 8 janvier 2013.

II. Secteur 2AU1 quartier « La Carcarie »

1. Etat des lieux

a. Contexte de limite urbaine et entrée de village

Le secteur 2AU1 se situe à l’est du village de Serviers-Labaume. Cet espace actuellement agricole devrait être urbanisé dans le futur, en prolongement de l’urbanisation récente du quartier de la Carcarie plus au nord.

Sa position en entrée de ville et au contact avec la route d’Uzès (RD 981), donne à cette zone un intérêt particulier. L’urbaniser donne l’occasion de retravailler ce site d’entrée de village de manière plus respectueuse des paysages locaux de qualité.

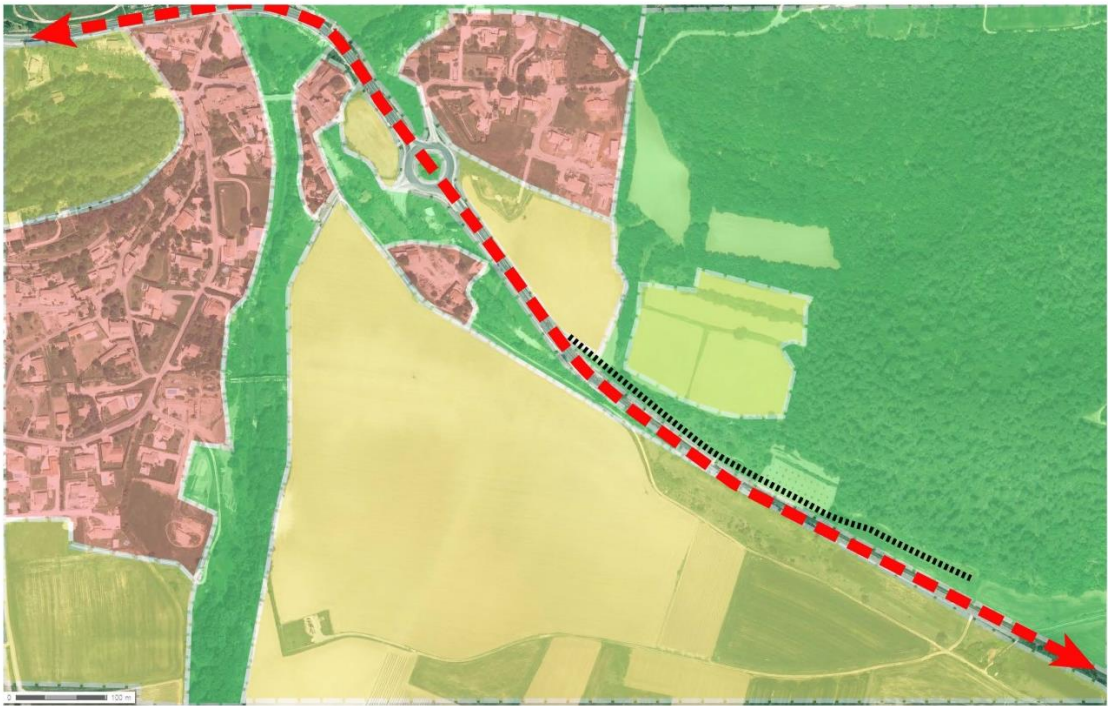
État des lieux

Parcelles aujourd’hui construites Accès chemin agricole Espace boisé Talus naissant vers le sud

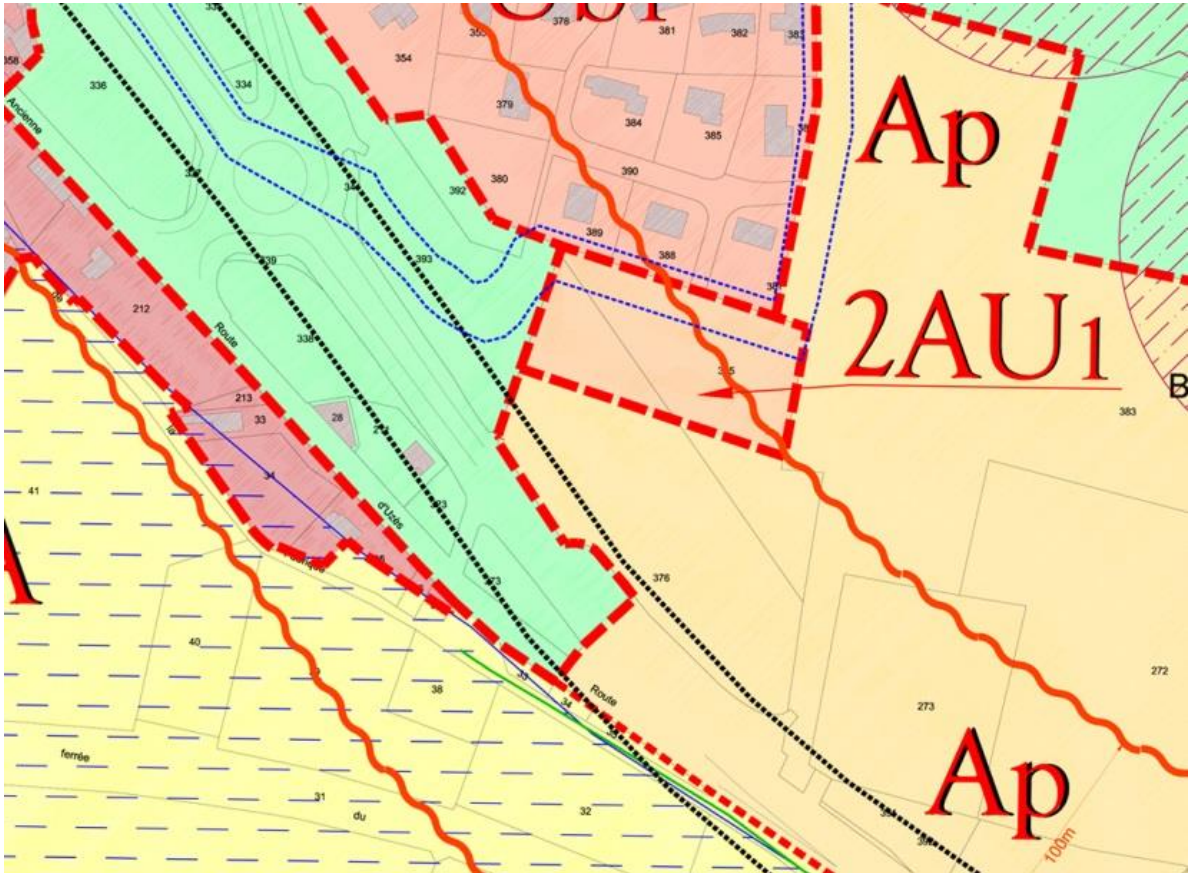


Les espaces environnants

- Zone urbanisée - habitations
- Masses végétales
- Zones agricoles ouvertes
- RD 981
- Talus important



Extrait du PLU

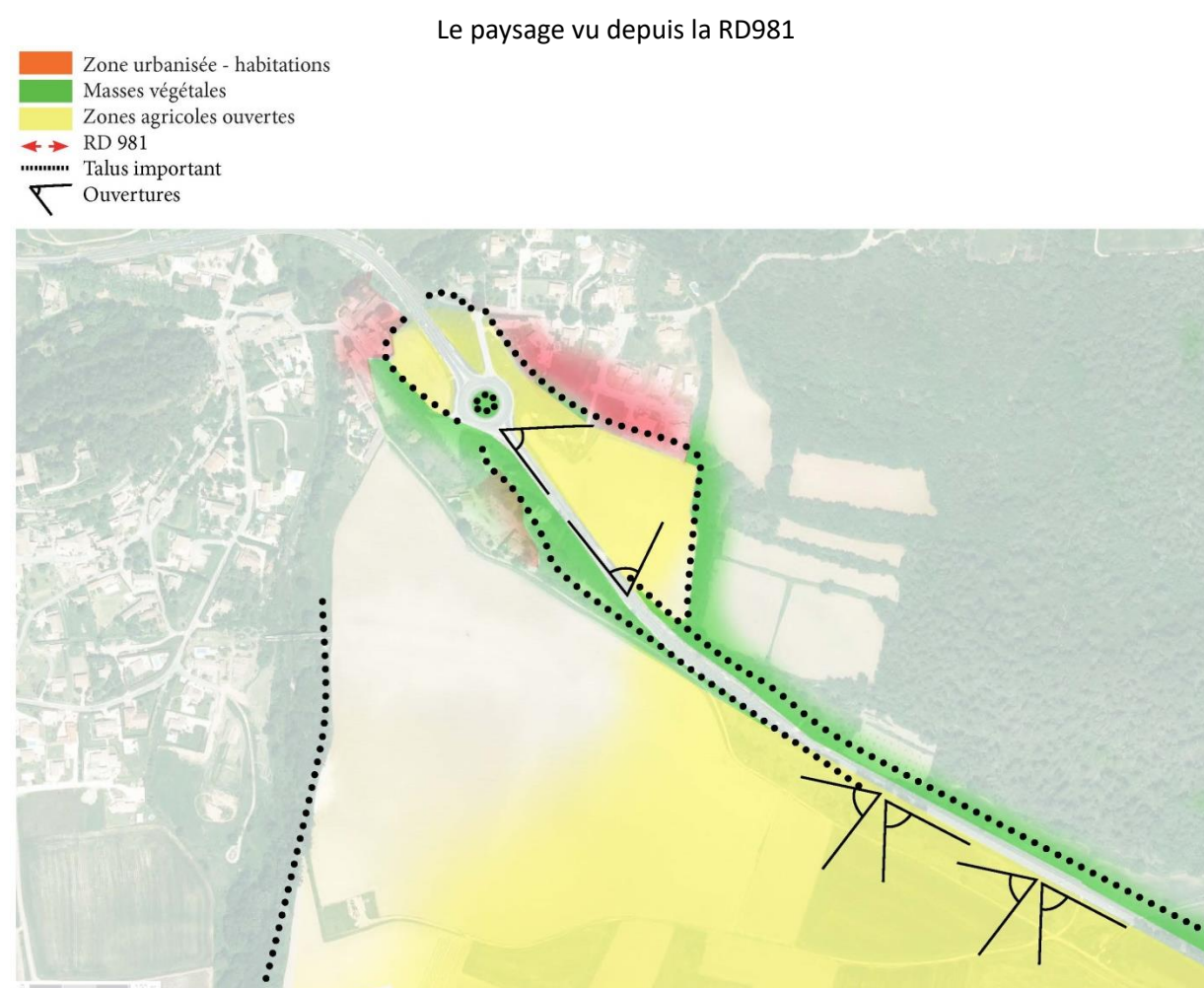


b. Analyse du paysage local

. Types d'espaces et vues

Arrivant par la route d'Uzès, longeant le mont de la Carcarie (à droite), la vue s'oriente vers l'ouest (gauche) et ses étendues agricoles, tandis que le village est masqué par la végétation. En s'approchant du village un basculement s'opère, la vue Ouest se ferme par la végétation tandis que le mont boisé laisse place à la zone agricole et les récentes constructions au deuxième plan. Des constructions très visibles dans le paysage qui peut s'accroître par l'urbanisation du secteur 2AU1.

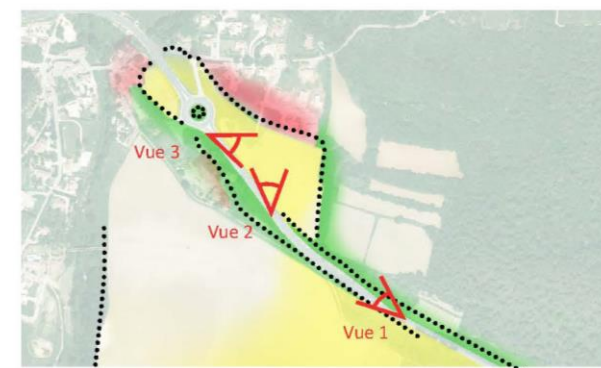
Les enjeux paysagers sont ainsi relativement importants.



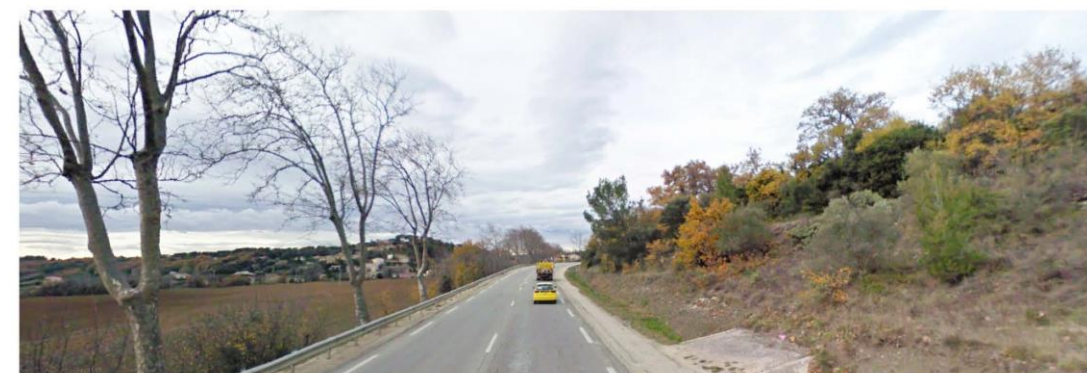
. Les enjeux

Il s'agit tout d'abord d'urbaniser de façon raisonnée, en optant pour la densification à contrario de ce qui existe au nord. Le gain d'espace est un enjeu majeur. Aussi, les enjeux pour l'aménagement sont :

- Créer des aménagements paysagers qualitatifs sur ce secteur d'entrée de village.
- Respecter les espaces environnants et les paysages dans lesquels viendra s'insérer le nouveau quartier.
- «Rattraper» la fracture visuelle que forment les habitations récemment construites au nord.



Vue n°1 : Le site est masqué par les hauts talus recouverts d'une végétation dense. Le regard se dirige alors vers le sud.



Vue n°2 : Le basculement avec l'ouverture inversée, orientée vers la zone 2AU et les maisons récemment construites qui tranchent dans le paysage.



Vue n°3 : Le site vue dans l'autre sens de circulation, les maisons récentes très visibles alors que la ligne de crête proche est formée par des monts boisés (dont le Mont de la Carcarie).



2. Orientations d'aménagement et de programmation

a. Principes d'aménagement

L'aménagement du quartier est l'opportunité pour la commune de créer une véritable entrée de ville. En effet, la commune est propriétaire de la parcelle située entre le giratoire et le futur quartier plus au sud.

Ainsi pour son entrée de ville, la commune souhaite :

- Un alignement de grands arbres marquant l'arrivée dans l'agglomération,
- Des plantations en ligne rappelant la vocation agricole du territoire
- Un alignement d'arbres de moyen développement à l'arrière des nouvelles constructions pour créer un masque paysager du quartier de la Carcarie.

Au sein du quartier, un cheminement piéton permettra de relier d'une part le nouveau quartier au centre-ville mais également de permettre aux piétons d'accéder à la station de transports collectifs située aux abords du rond-point.

A l'est de l'urbanisation nouvelle, il existe un large massif végétalisé composé d'arbres et d'arbustes que le nouveau quartier devra conforter. Il conviendra de favoriser l'installation de fourreau à destination du haut-débit à chaque fois que des travaux le permettent.

Les principes d'aménagement du quartier seront :

- Une voie à double sens avec une palette de retournement dimensionnée aux normes en vigueur et un cheminement piétons avec une emprise totale minimum de 7m. Un accès vers le cheminement piétons de l'entrée de ville devra être réalisé
- Une haie champêtre bordant l'est du quartier sur une emprise de 4m minimum. Les essences d'arbres et d'arbustes seront variées (caducs/persistants).
- Une haie champêtre bordant le sud du quartier sur une emprise de 2m minimum. Les essences d'arbres et d'arbustes seront variées (caducs/persistants).
- La préservation de la zone non aedificandi de francs-bords de 10m de part et d'autre du fossé existant et de fait, l'obligation d'implantation des constructions en bordure de la future voie.
- Une programmation mixant habitat individuel et habitat groupé comprenant du logement social.

Situées dans la zone de bruit liée à la route départementale n°981, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans l'arrêté préfectoral n°0140071-0019 du 12/03/2014 (Cf. zonage et règlement du PLU).

b. Programmation

Le quartier sera urbanisé sous forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Zone à urbaniser : 2AU1 la Carcarie			
	0,61	Ha	
	0,19	30% espace public à créer	
	0,42	Surface à construire	
	25	logements à l'hectare	
	10	logements potentiels	
		dont logements sociaux	
	4	(40%)	

Plantation en ligne rappelant la vocation agricole



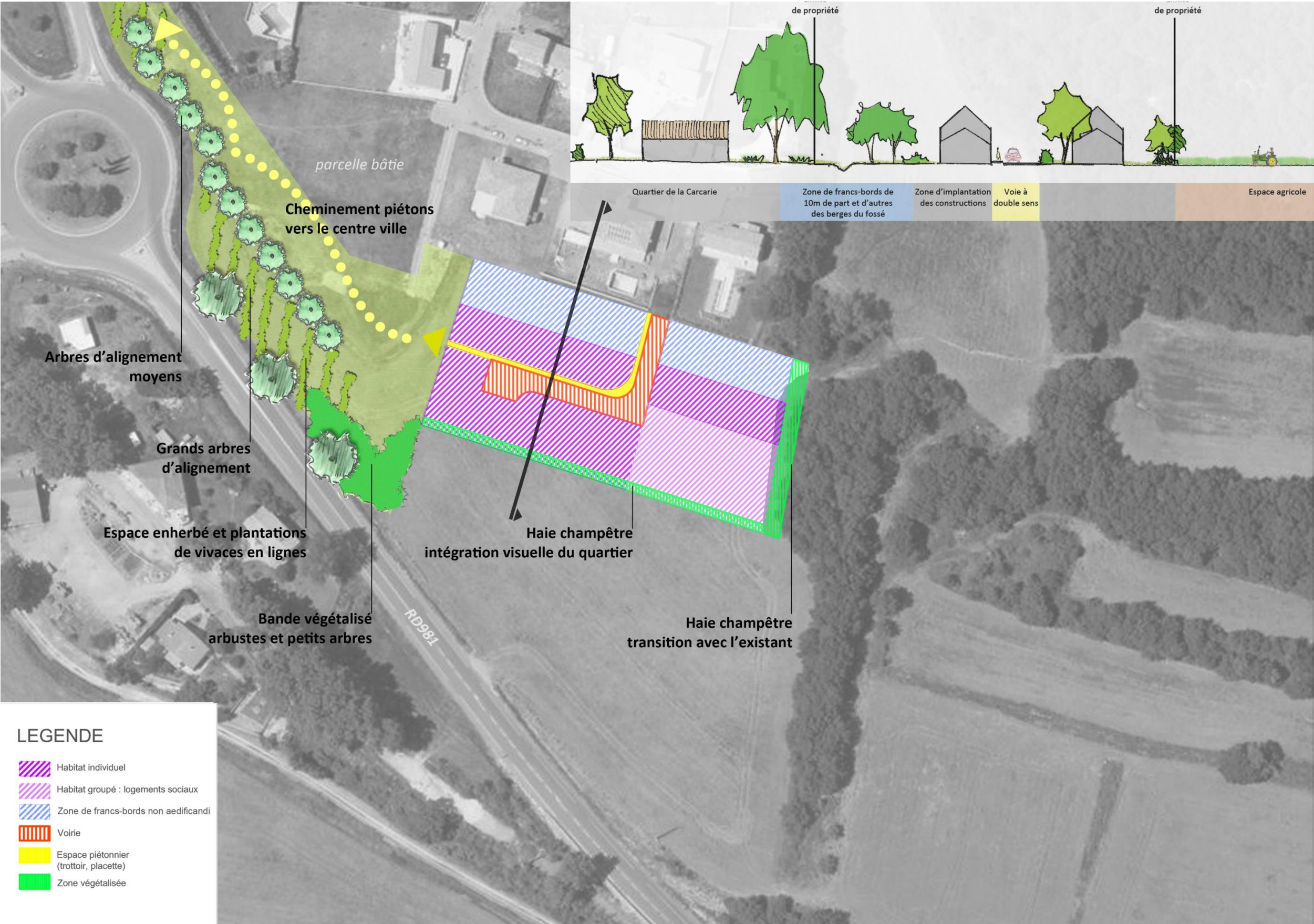
Alignement d'arbre de moyen développement



Haie champêtre



Principe des OAP

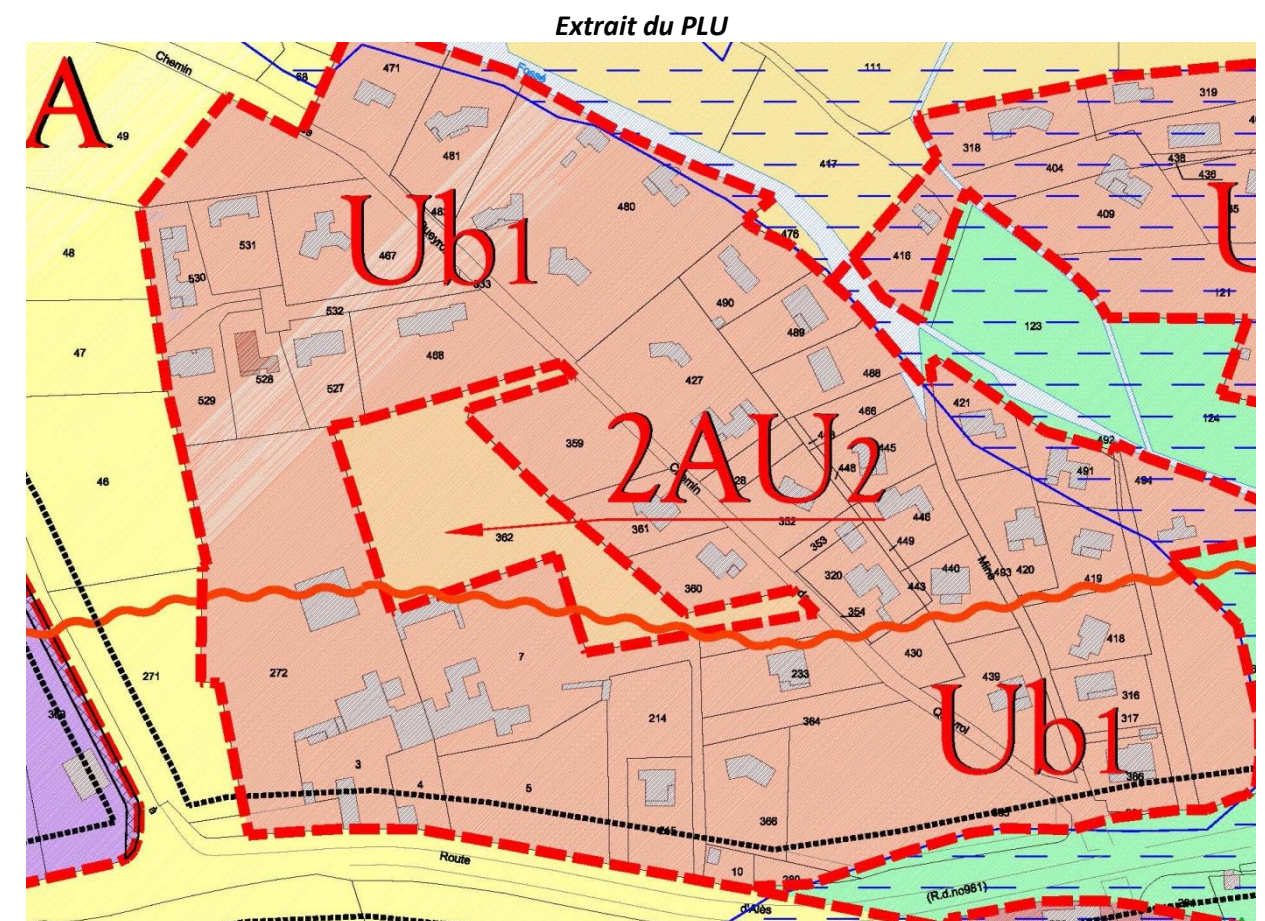
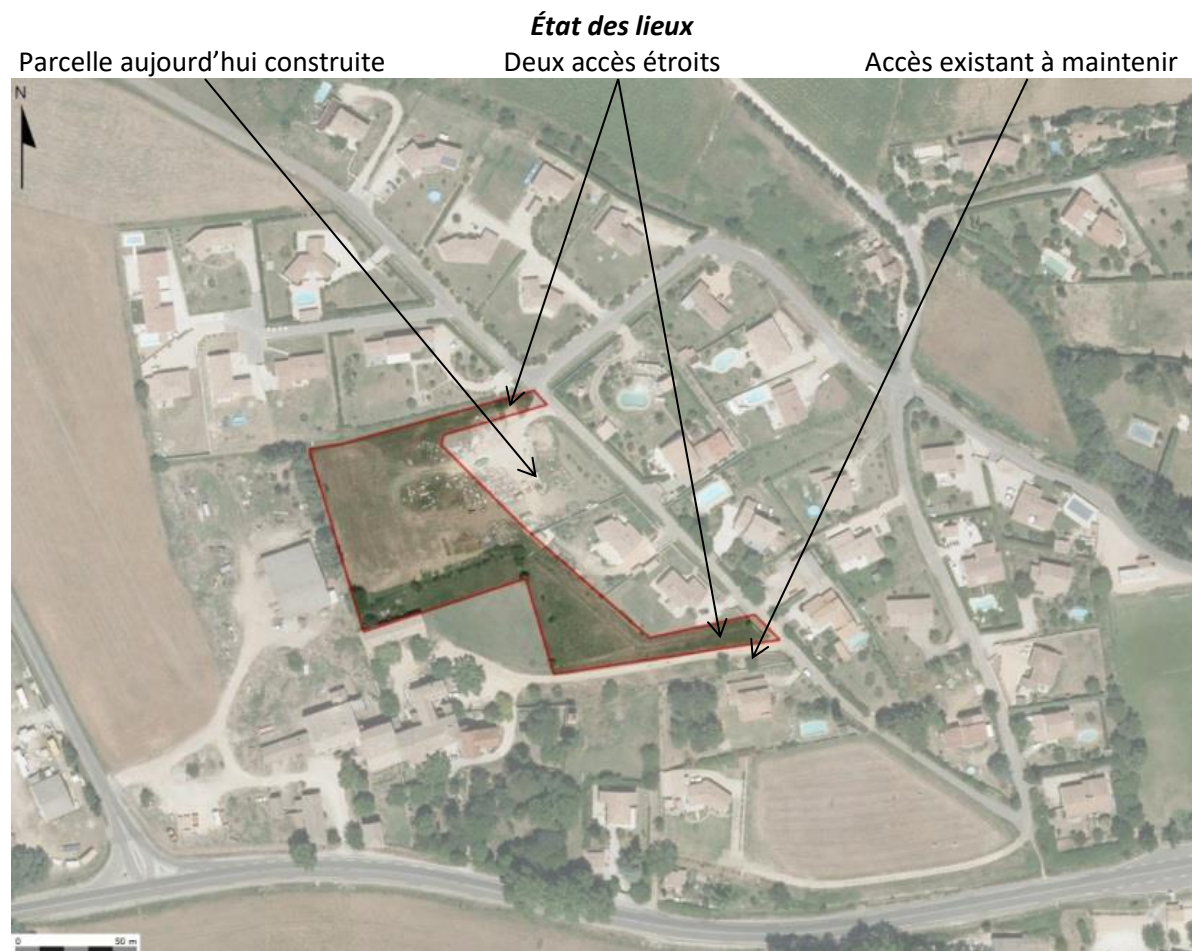


III. Secteur 2AU2 quartier « Queyrol »

1. Etat des lieux

Le secteur 2AU2 forme une enclave non urbanisée au nord-ouest de Serviers et Labaume. Deux accès sont possibles sur le Chemin de Queyrol. Ils sont cependant trop étroits pour envisager un double sens mais pourront permettre la mise en place d'une rue à sens unique sans former une impasse.

Il n'y a pas d'enjeu paysager pour cette zone déjà cernée par des constructions diverses.



2. Orientations d'aménagement et de programmation

a. Principes d'aménagement

La proposition vise à urbaniser la zone, en créant un accès sous forme d'une rue à sens unique.
Un trottoir pourra être créé côté habitations tandis que l'espace résiduel à l'est pourrait être planté.

La création d'une placette centrale permettra de donner un petit espace public arboré tout en maximisant le nombre de parcelles possibles dans cette zone aux formes très irrégulières.

Situées dans la zone de bruit liée à la route départementale n°981, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans l'arrêté préfectoral n°0140071-0019 du 12/03/2014 (Cf. zonage et règlement du PLU). Il conviendra de favoriser l'installation de fourreau à destination du haut-débit à chaque fois que des travaux le permettent.

b. Programmation

Le quartier sera urbanisé au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Zone à urbaniser : 2AU2 Queyrol	
0,72	Ha
30%	espace public à créer
0,24	Surface à construire
25	logements à l'hectare
12	logements potentiels

Principe des OAP



IV. Secteur Ue zone artisanale de Queyrol

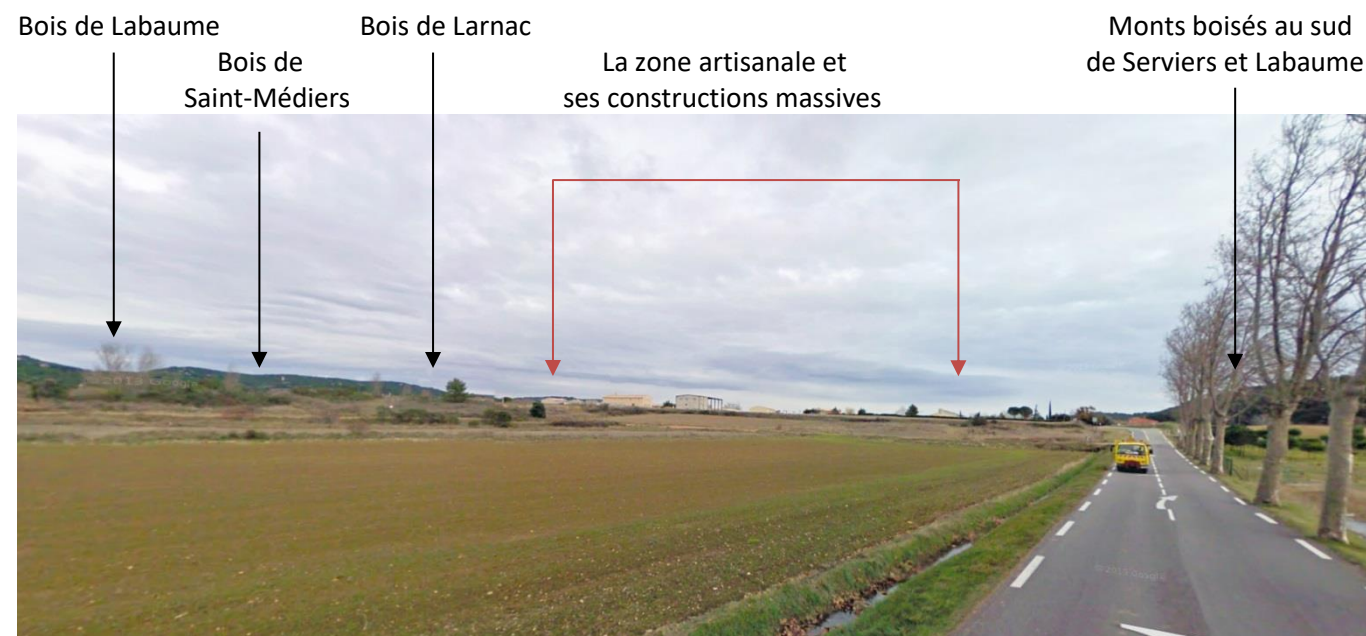
1. Aménagements paysagers - Frange Ouest de la zone artisanale

a. Etat des lieux

La zone artisanale est très visible depuis l'ouest, notamment en arrivant de Foissac par la Route d'Uzès. Les constructions parfois importantes (notamment dans la partie nord) sont frappantes, principalement par leurs ancrages en légère hauteur par rapport aux terrains agricoles environnants. En effet, les terrains environnants sont des espaces ouverts laissant la vue dégagée sur la zone artisanale qui forme une ligne de crête.

Cette zone est d'autant plus marquante dans le paysage qu'elle agit comme une cassure entre les horizons formant des monts boisés au nord et au sud de Serviers.

La zone artisanale, composée de bâtiments hétéroclites parfois imposants, d'autres plus petits sont partiellement masqués par des haies de conifères.



La frange Ouest de la zone

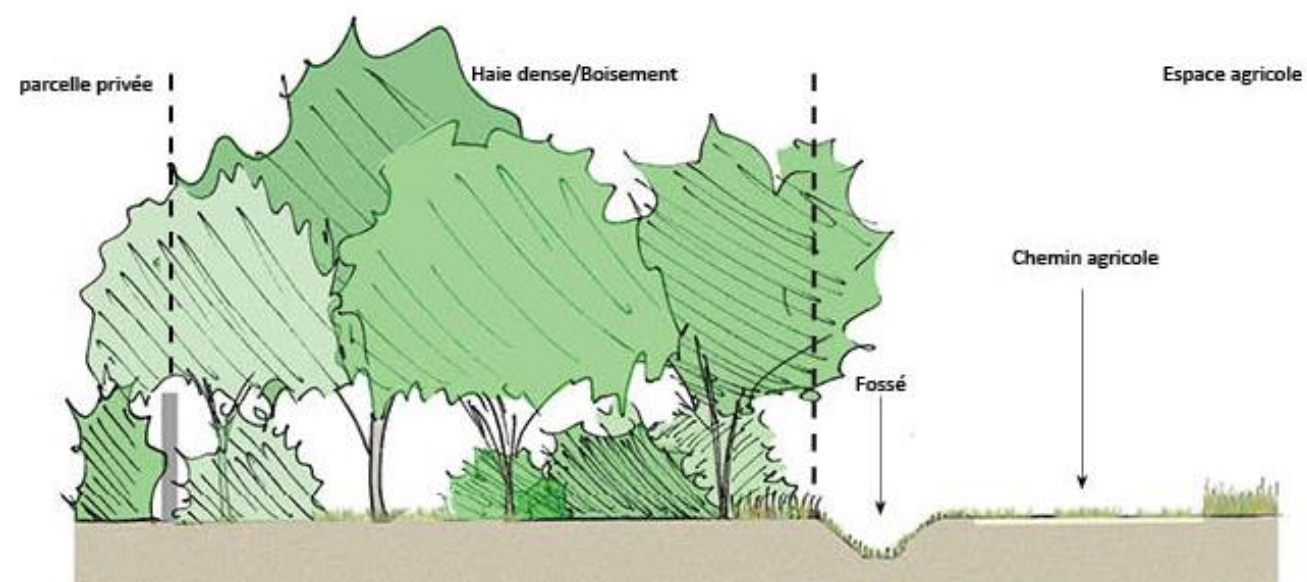


b. Orientations d'aménagement

La proposition d'aménagement vise à créer un masque végétal dense permettant de masquer au maximum les constructions (existantes et futures) de cette zone.

Une haie arborée dense jouera ce rôle de masque et permettra de re-connecter visuellement les «monts» boisés visibles de part-et-d'autres de la zone artisanale.

Coupe de principe, des plantations denses sur la bande de 10m. Un chemin agricole et un fossé restaurés



Une haie arborée comme masque végétal, permettant de reconnecter visuellement les boisements à l'horizon



2. Aménagements paysagers - Frange Nord de la zone artisanale

a. Etat des lieux

La zone artisanale vue depuis le nord est une nouvelle fois marquante dans le paysage. Elle apparaît dans un espace agricole ouvert et semble déconnectée du tissu urbain de Serviers-Labaume (partiellement visible). De plus, ses bâtiments importants aux couleurs claires, tranchent avec l'horizon formé par une colline boisée, vert sombre.

La zone artisanale tranche avec l'horizon boisé.



L'accès à la zone artisanale ne peut se faire en toute sécurité pour les piétons.



La frange Nord de la zone

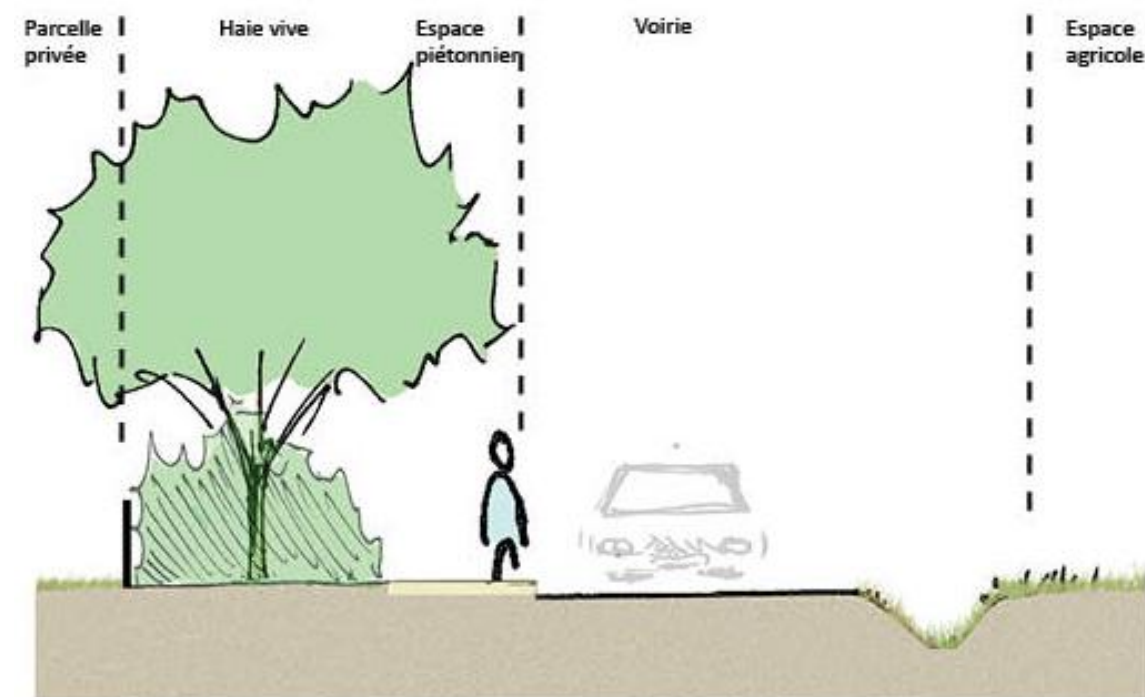


b. Orientations d'aménagement

L'intention est de masquer la zone artisanale par la mise en place d'une haie vive arborée. La végétation formera un écran végétal répondant à l'horizon boisé.

La plantation de cette haie permettra également de retravailler l'espace piétonnier inexistant actuellement. Des trottoirs connecteront le nouvel accès de la route d'Aigaliers (RD115) (vu précédemment) à la voie d'entrée de la zone artisanale.

Coupe de principe



Une haie vive intégrant la zone artisanale dans le paysage à l'horizon boisé.



3. Aménagements paysagers - Frange Ouest de la zone artisanale

a. Etat des lieux

La frange Est de la zone artisanale offre à la vue des constructions hétéroclites aux couleurs claires, ressortant dans l'espace agricole ouvert.

Certaines parcelles intérieures sont encore occupées par des exploitations mais sont amenées à être urbanisées. Il n'existe aucun accès piétonnier vers la zone dont l'entrée est située au nord. La route départementale 115 est étroite et peu sécurisante.

La zone artisanale et ses constructions aux couleurs vives. Certaines parcelles résiduelles devraient être urbanisées à l'avenir.



La D115 forme une route étroite sans trottoir. Il serait intéressant de recréer un espace piétonnier pour accéder à la zone artisanale de façon sécurisée.



La frange Est de la zone



b. Orientations d'aménagement

L'intention est d'utiliser l'espace réservé (bande de 5m) pour créer un espace végétalisé masquant la zone artisanale.

La haie sera composée d'arbustes et petits arbres reprenant la palette végétale locale et formant une haie vive. C'est aussi l'occasion de donner de l'espace pour le piéton sur cette route étroite qui est dépourvue de trottoir.

Planter un alignement de grands arbres comme le micocoulier accentuera le masque végétal tout en apportant plus de force sur cette départementale. Il marquera l'approche de l'entrée du village.

Coupe de principe : Une haie vive et un alignement d'arbres à grand développement ainsi que la création d'un itinéraire piétonnier sécurisant.

