Annexe Délibération n°2022-12 : Analyse technique de la compatibilité SCOT / demande de dérogation d'ouverture à l'urbanisation – Modification n°1 PLU Sérignan du Comtat

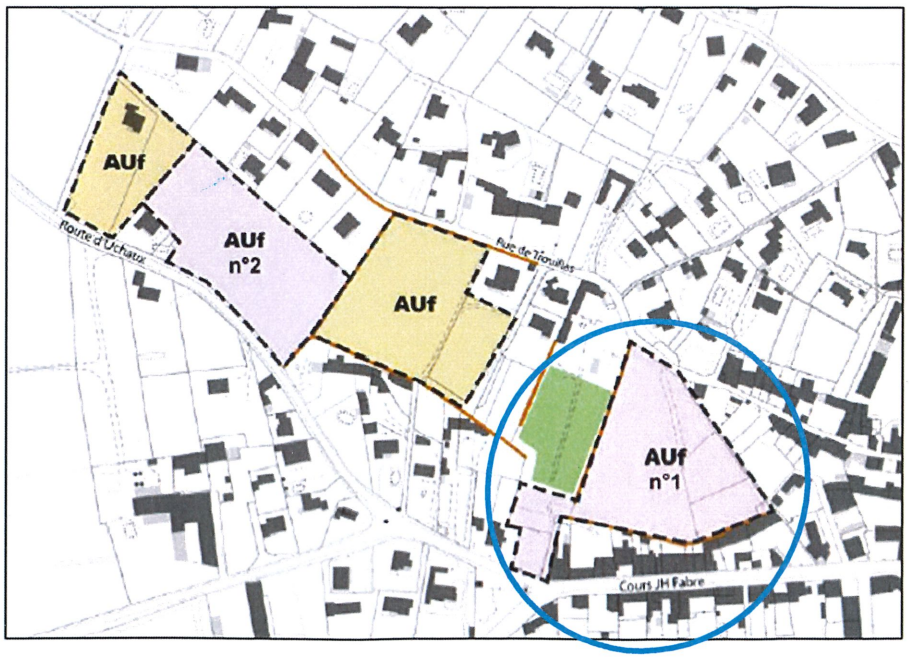
La commune de Sérignan du Comtat réalise une modification n°1 de son PLU sur plusieurs points. L'un de ses points concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une zone classée AUf.
La commune de Sérignan du comtat n'étant pas couverte par le document SCOT approuvé en 2011, elle a fait une demande de dérogation auprès de la Préfecture pour ouvrir à l'urbanisation ce secteur. C'est dans ce cadre que Le Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de vie d'Avignon a été saisi par la Préfecture pour formuler son avis sur l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, dans un délai de 2 mois à compter de la réception du dossier.

Le contexte et les objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone

Dans le PLU de Serignan du Comtat, les zones AUf correspondent à des secteurs à urbaniser fermés, à caractère naturel de la commune, insuffisamment équipés et destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les équipements publics nécessaires seront réalisés.
L'ouverture à l'urbanisation de l'une de ces zones ne peut être obtenue qu'à l'occasion d'une révision ou d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone AUf située le plus près du centre du village.

Le secteur est découpé en 4 zones à urbaniser fermées (AUf) qui nécessiteront une modification du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.



Elle représente 9600 m² au total dont :

- 1300 m² dévolus à l'emplacement réservé n°11 pour la réalisation d'un accès sur la RD43 et un espace public (partie sud-ouest de la zone)
- 8600 m² utiles pour la construction, qui sont concernés par une servitude de logements (S1) : au moins 50% de la surface de plancher de logements doit être consacrée à du logement locatif aidé.

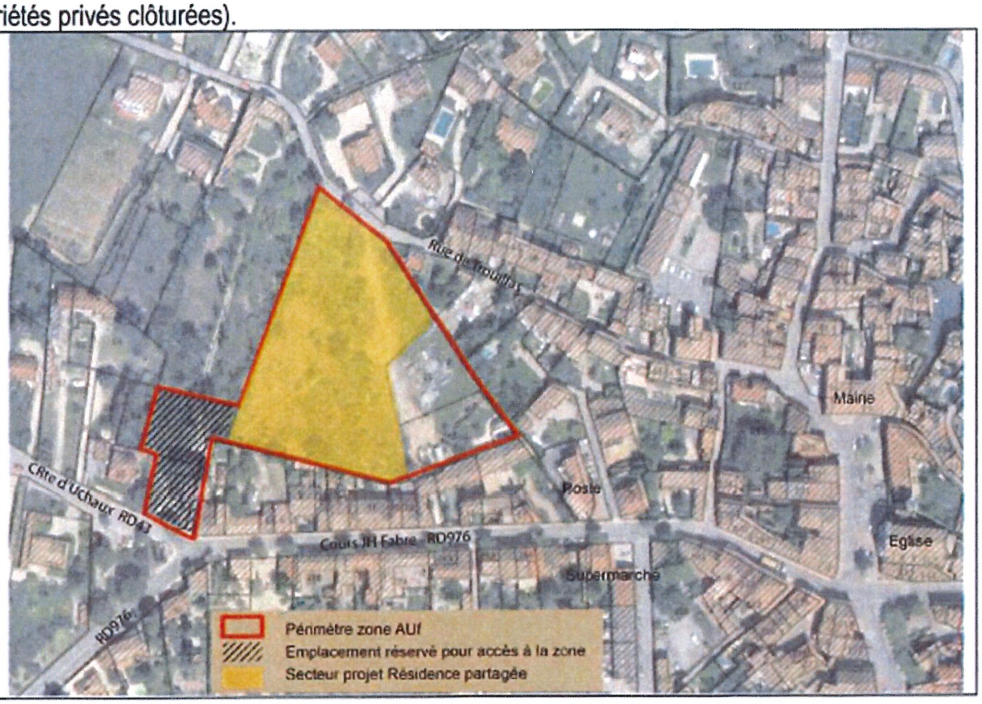
Un projet de résidence partagé pour les personnes âgées encore autonomes

Vallis Habitat (principal bailleur social de Vaucluse) a acquis la principale parcelle de la zone AUf (6100 m²) et porte un projet de « résidence partagée » dont l'objectif est d'offrir des logements adaptés aux personnes âgées encore autonomes.

La desserte routière sera assurée uniquement depuis la rue de Trouillas et une desserte piétonnière rejoindra la RD43 au sud-ouest.

Il est à noter que la possibilité d'une desserte piétonne vers l'Est comme pressentie dans les OAP, n'est plus envisageable (propriétés privés clôturées).

Situation projet résidence partagée



Ce projet consiste en 11 à 14 logements individuels groupés (T2 en majorité) de plein pied, autour d'un espace vert.
Un espace de jardins partagés est également prévu dans la partie sud du projet.

Les deux parcelles résiduelles au sud-est de la zone AUf correspondent :
- au jardin attenant à l'une des bâtisses donnant sur le cours Jean-Henri Fabre au sud ;
- à une parcelle privée.

Ces deux parcelles sont accessibles pour les véhicules depuis la rue du Trouillas (par une servitude de passage).

Analyse de la compatibilité de l'ouverture de la zone d'urbanisation avec les objectifs du SCOT

NB : les éléments analysés dans le tableau ci-dessous ont un rapport direct avec les choix retenus pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUf et sa classification en 2AUo

SCoT		PLU	Observations
Ambition démographique – Habitat – Formes Urbaines	Respect de la classification des communes définies au SCoT	/	Le SCoT approuvé en 2011 ne s'impose pas à Sérignan du Comtat puisqu'elle a intégré en 2017 le périmètre. La révision du SCoT en cours d'élaboration prend en compte cette commune. Dans le SCOT arrêté, la commune de Sérignan est classée en « pôle villageois » dans l'armature urbaine.
	Quantifier les besoins en logements	Le PLU initial quantifie le besoin en logement. Le document des OAP a traduit cette quantification sur chaque zone à Urbaniser. Sur la zone AUf concernée par le projet, il était prévu environ 20 logements réparti sur une typologie d'habitat entre individuel groupé et collectif. Le projet de modification à mis à jour le nombre de logements prévus au regard du projet de résidence sénior qui s'implantera sur ce secteur, amenant un nombre de logement produit abaissé à 12-14 logements	Le calibrage des logements précisé dans la nouvelle OAP et redéfini sur le futur secteur 2AUo a été revu à la baisse par rapport au précédent projet. De plus, la partie qui était dédiée dans le PLU à de l'habitat groupé n'est à priori pas comprise dans le projet d'habitat sénior. => Les chiffres de quantification des besoins en logements mériteraient d'être clarifiés, d'une part entre l'OAP et le règlement, d'autre part en dissociant ce qui relève du projet de logements sénior et du reste de la zone dédié à de l'habitat individuel. Il serait également intéressant d'avoir un lien avec l'objectif global du PLU concernant les besoins en logements.
	Offrir plus de logements locatifs sociaux (LLS)	La commune dispose de 10 LLS en 2015. La commune n'est pas couverte par un PLH.	La commune n'est pas soumise à la loi SRU.
	Réinvestir les espaces urbains existants	Le PLU identifie déjà les dents creuses mobilisables et les potentiels fonciers en extension.	Les calculs précisés dans le document PLU approuvé ont permis de calibrer les zones actuellement positionnées dont la zone Auf qui deviendra la zone 2AUo.
	Respecter le secteur privilégié d'urbanisation dessiné au plan de DOG	La zone est positionnée dans le PLU dans un secteur à proximité du centre village, dans l'enveloppe urbaine	Le SCoT a dessiné des secteurs privilégiés d'urbanisation qui sont délimités autour des centres et dans lequel la zone Auf se situe.
	Stopper l'urbanisation linéaire	/	/
	Respecter les objectifs de densités	Aucune densité n'est mentionnée sur le nouveau secteur 2AUo	Dans le SCOT, il est préconisé une densité de 25 logts/ha pour de l'individuel groupé et de 15 logs/ha pour de l'individuel pur, qui sont les deux formes urbaines développées dans la zone (avec un ascendant pour le groupé compte tenu du projet de logement sénior) Dans le projet de SCoT arrêté, la densité préconisée en moyenne dans les pôles villageois (et donc à Sérignan) est de 20 logements par hectare. Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUf et son passage en 2AUo ne précise pas quelle sera la densité prévue sur l'ensemble du secteur du projet ni à minima sur le projet de résidence sénior. Par ailleurs aucun lien n'est fait avec une densité moyenne sur l'ensemble du village et les densités des autres opérations.

			De même il n'est pas précisé à minima comme ce qui était fait dans l'OAP initiale du PLU, la densité pour chaque opération ou chaque projet/secteur de la zone concernée. => Les densités méritent d'être clarifiées en précisant à minima la densité nouvelle au regard du projet sur l'ensemble de la zone et à défaut de le faire sur la zone de projet d'habitat groupé et sur le reste dédié à de l'habitat individuel, comme ce qui a été fait pour les autres secteurs d'urbanisation
Economie	Respecter la hiérarchie du foncier économique et respecter l'enveloppe foncière inscrite au SCoT	/	/
	Tissu Mixte / Zone d'intérêt stratégique ou intercommunal /Zone locale Réserve foncière / Zone commerciale / centre-ville	/	/
Mobilité et Déplacement	Organiser une mobilité durable / Renforcer le lien entre urbanisme et déplacement	La desserte piétonne prévue dans le projet de PLU n'est plus envisageable du fait de l'impossibilité de la réaliser (propriétés privées) La commune est traversée par 2 voies départementales. Un réseau de voies communales complète la desserte du territoire.	Le DOO du projet de SCOT arrêté à un objectif d'articulation entre mobilité douce et urbanisme, notamment dans son point 4.6 « hiérarchiser et apaiser la voirie ». Un des objectifs mentionnés est également la nécessité de repenser la mobilité à l'échelle des quartiers pour favoriser un territoire de proximité. La mise à jour de l'OAP par rapport au projet intègre la notion de circulation piétonne en interne qui ne peut être développée comme initialement prévu Au regard du projet souhaité sur le futur secteur 2AUo, de la catégorie d'habitants ciblée (personnes âgées) et de la proximité avec le centre village et les commerces, la réflexion autour de liaisons piétonnes vers le centre-ville aurait été intéressante
	Desservir les grands pôles d'emplois actuels ou en devenir	/	/
Environnement – Agriculture - Grand paysage	Protéger les espaces agricoles	/	/
	Protéger les espaces naturels	La zone Auf future zone 2AUo est actuellement non urbanisée et comprend dans son périmètre un espace aujourd'hui naturel	Ce point rejoint également l'objectif des localisations préférentielles au sein de l'enveloppe urbaine (cf suppra). Le projet est compatible avec le SCOT sur ce point puisque la zone, même si elle est en extension, se situe à proximité directe du centre village et contribue à la cohérence urbaine sur ce secteur. Les espaces naturels ne sont pas impactés significativement par l'ouverture de cette zone à l'urbanisation
	Protéger la charpente paysagère	L'OAP intègre des espaces verts dans l'aménagement du nouveau secteur 2AUo et le règlement intègre des éléments relatifs aux haies et plantations afin de favoriser l'intégration paysagère et la biodiversité locale.	Il aurait été intéressant de développer la partie de l'OAP concernant la future zone 2AUo sur la question de l'aménagement paysager et les transitions avec les autres espaces
	Protéger la trame verte et bleue		
	Intégrer les risques	La partie nord-est de la zone AUf, future zone 2AUo est sensible au risque inondation par ruissèlement	Conformément aux objectifs du SCOT en vigueur, le projet tient bien compte des risques présents et adapte son projet en fonction de cette contrainte.

		pluvial, qui est illustré sur le plan de zonage par des hachures bleues et qui génère des contraintes règlementaires particulières	
	Prendre en compte la ressource en eau		/
Qualité urbaine	Réaliser des OAP	Le document des OAP déjà présent dans le projet de PLU a été mis à jour au regard de l'ouverture à l'urbanisation de la zone Auf en 2AUo. Les principes d'aménagement de cette zone et les objectifs d'intégration de logement ont donc été modifiés pour correspondre au projet de résidence sénior qui doit être implanté sur ce secteur.	La modification de l'OAP pour correspondre au projet a été réalisée. Les éléments d'analyse sur le contenu ont été développés plus haut dans ce tableau.
Consommation énergétique et les énergies renouvelables		/	/

Avis technique :

La demande d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUf visée dans la modification n°1 du PLU de Sérignan est cohérente et compatible avec les objectifs poursuivis par le SCOT en vigueur (hors territoire de Sérignan) et le projet de révision en cours. La pertinence d'un tel projet au regard de sa localisation à proximité du centre-ville ainsi que de la typologie d'habitat proposé et du public visa est à souligner.

Le dossier de modification concernant l'ouverture à l'urbanisation spécifique de la zone AUf mériterait d'être complété afin de faciliter la compréhension et d'être davantage cohérent avec les principes du SCOT, notamment sur les densités présentées sur ce secteur et la clarification du nombre réel de logement qui y sera produit sur l'ensemble de la zone.

Au regard de ces éléments, le SMBVA émet un avis favorable assorti des recommandations suivantes : Compléter le dossier en intégrant le niveau de densité prévu sur la zone dans l'OAP, et en mettant en cohérence les chiffres sur les logements prévu sur l'ensemble de la zone entre le règlement et l'OAP.