

# COMMUNE DE SERRALONGUE

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

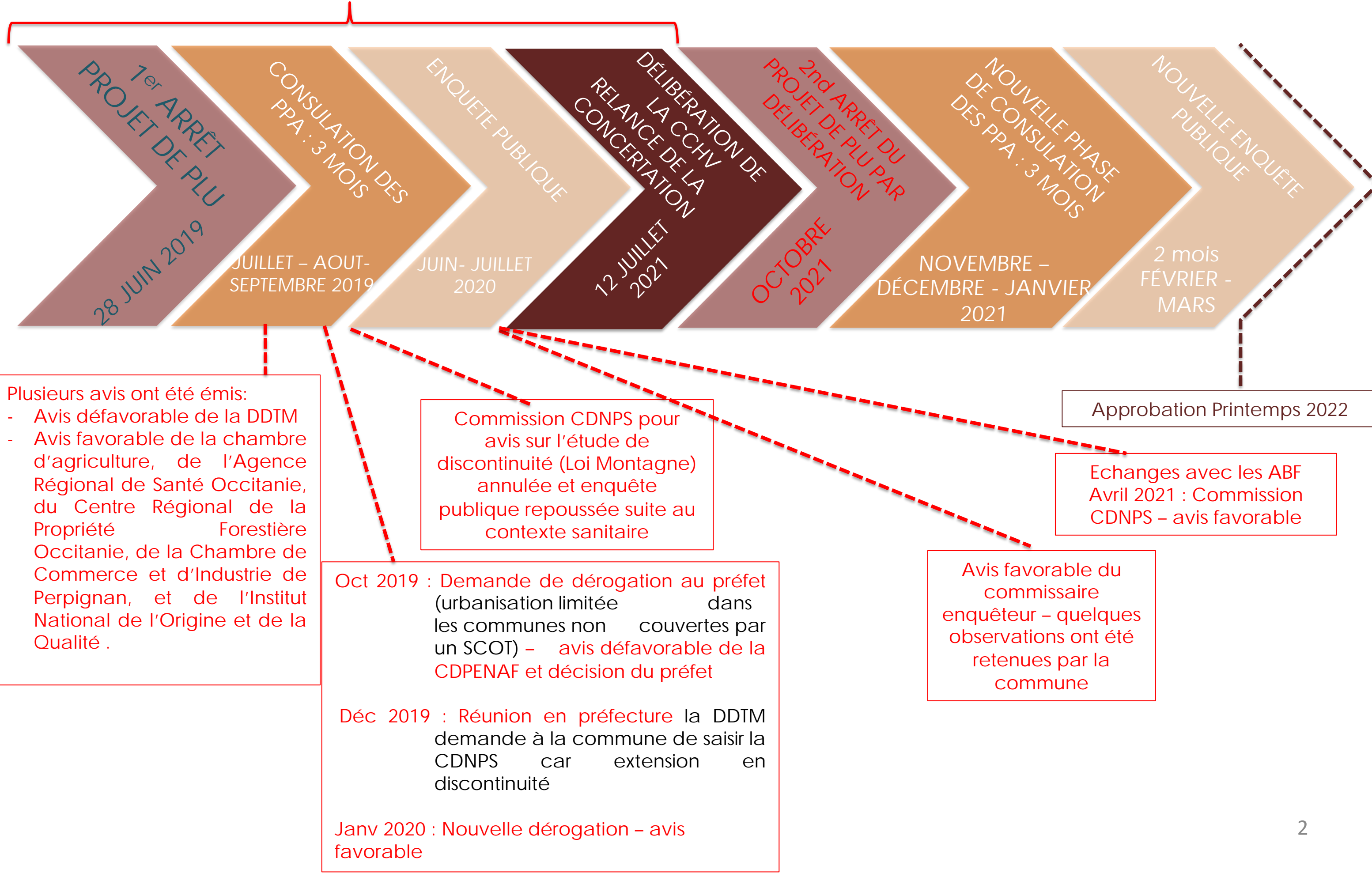


REUNION PUBLIQUE N°4  
22 septembre 2021

# ETAT D'AVANCEMENT DE LA PROCÉDURE

10 novembre 2015 : Délibération CM prescrivant la révision du POS en PLU  
24 mars 2017 : Délibération du CM acceptant le transfert de la compétence PLU aux intercommunalités  
6 Octobre 2017 : Débat sur le PADD

## ETAPES RÉALISÉES

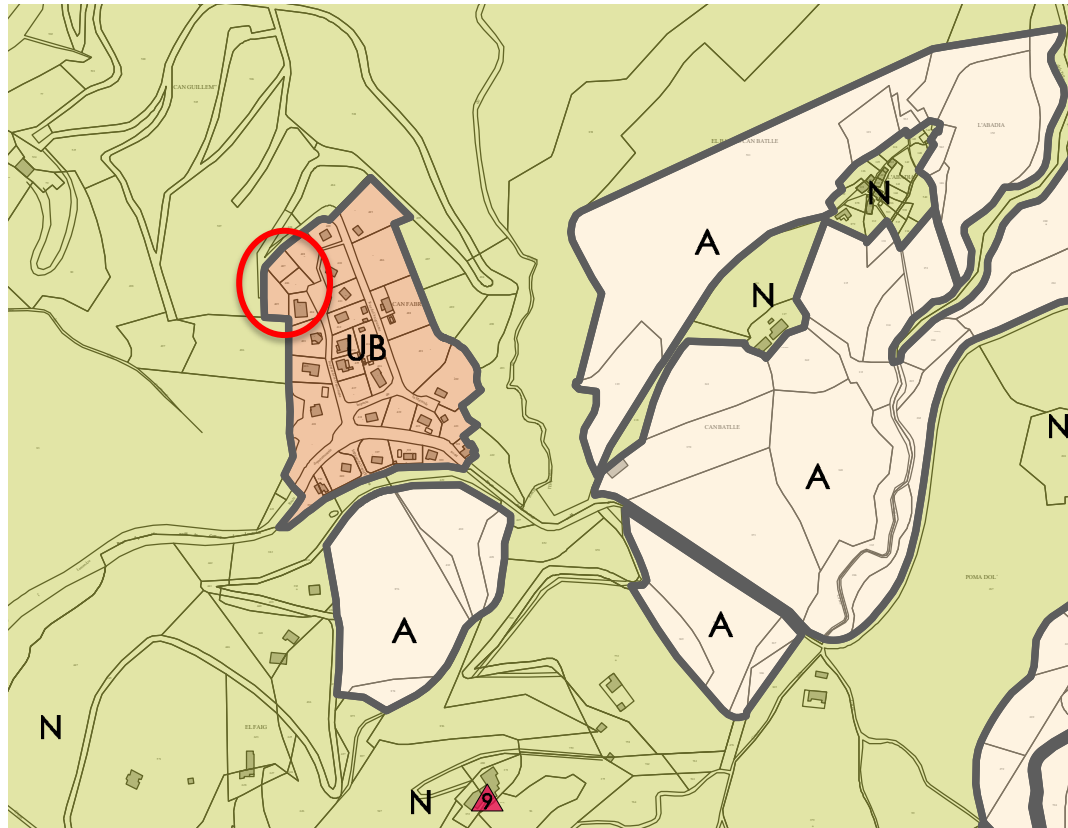


### PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU SUR :

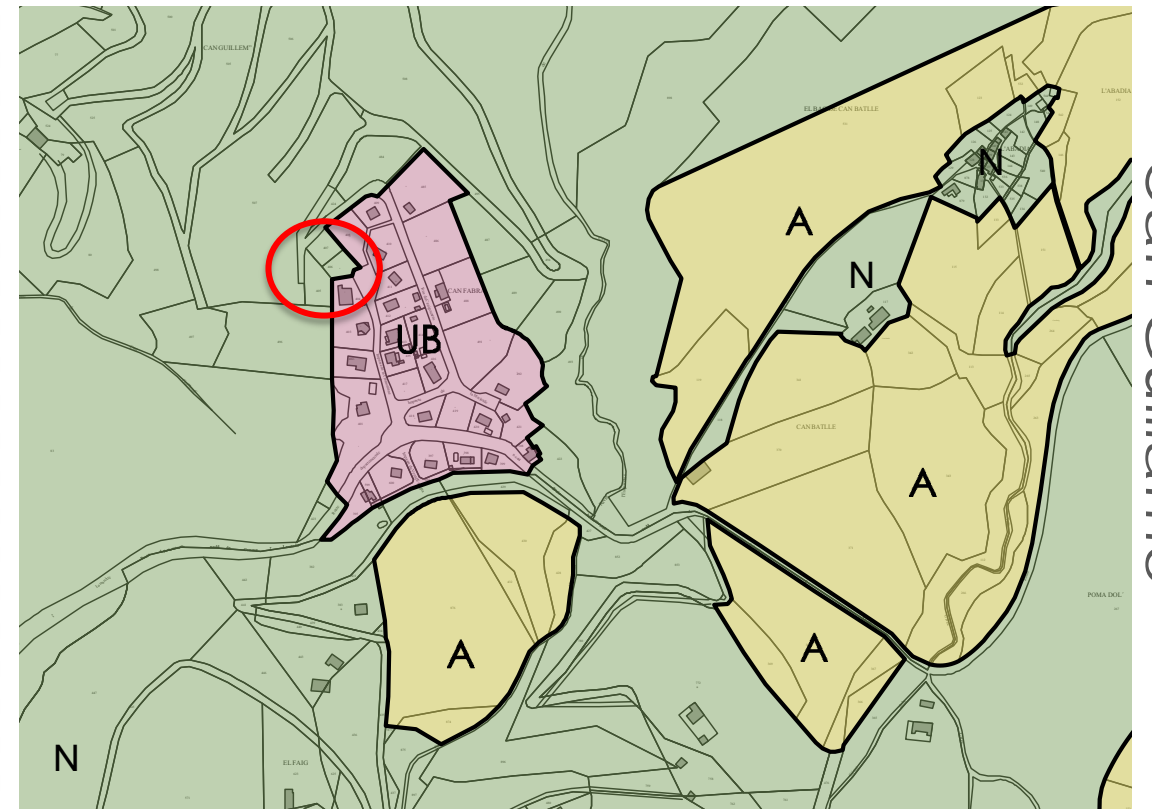
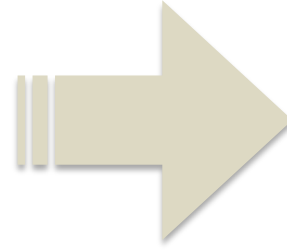
- LE ZONAGE
- LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
- LE RÈGLEMENT
- LE RAPPORT DE PRÉSENTATION



Can Guillermo

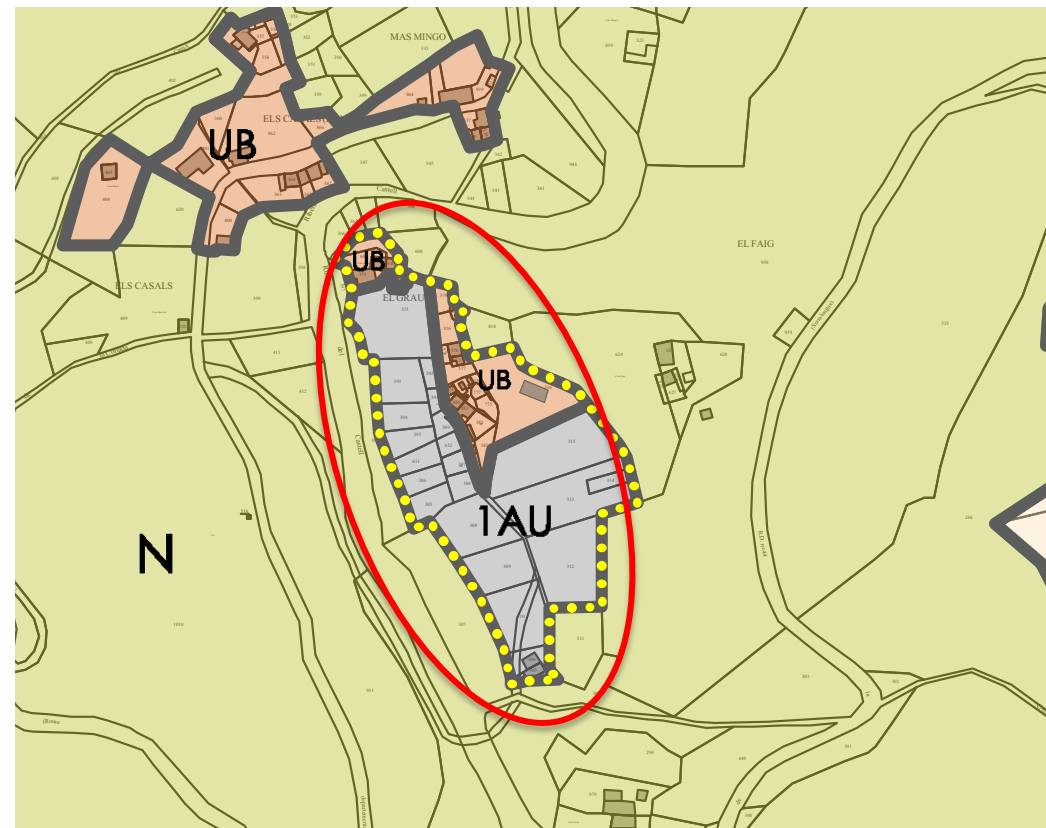


Refus du préfet  
3 parcelles  
reclassées en  
zone N

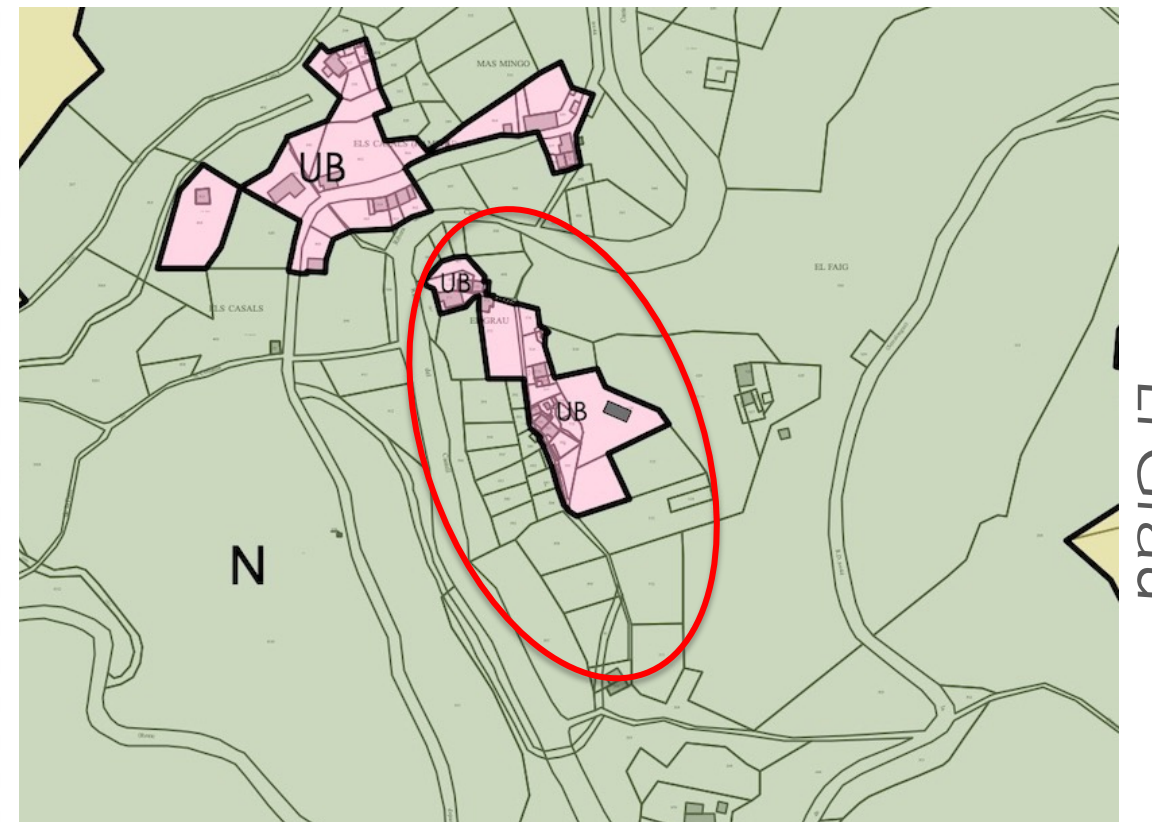
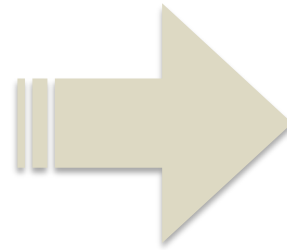


Can Guillermo

El Grau

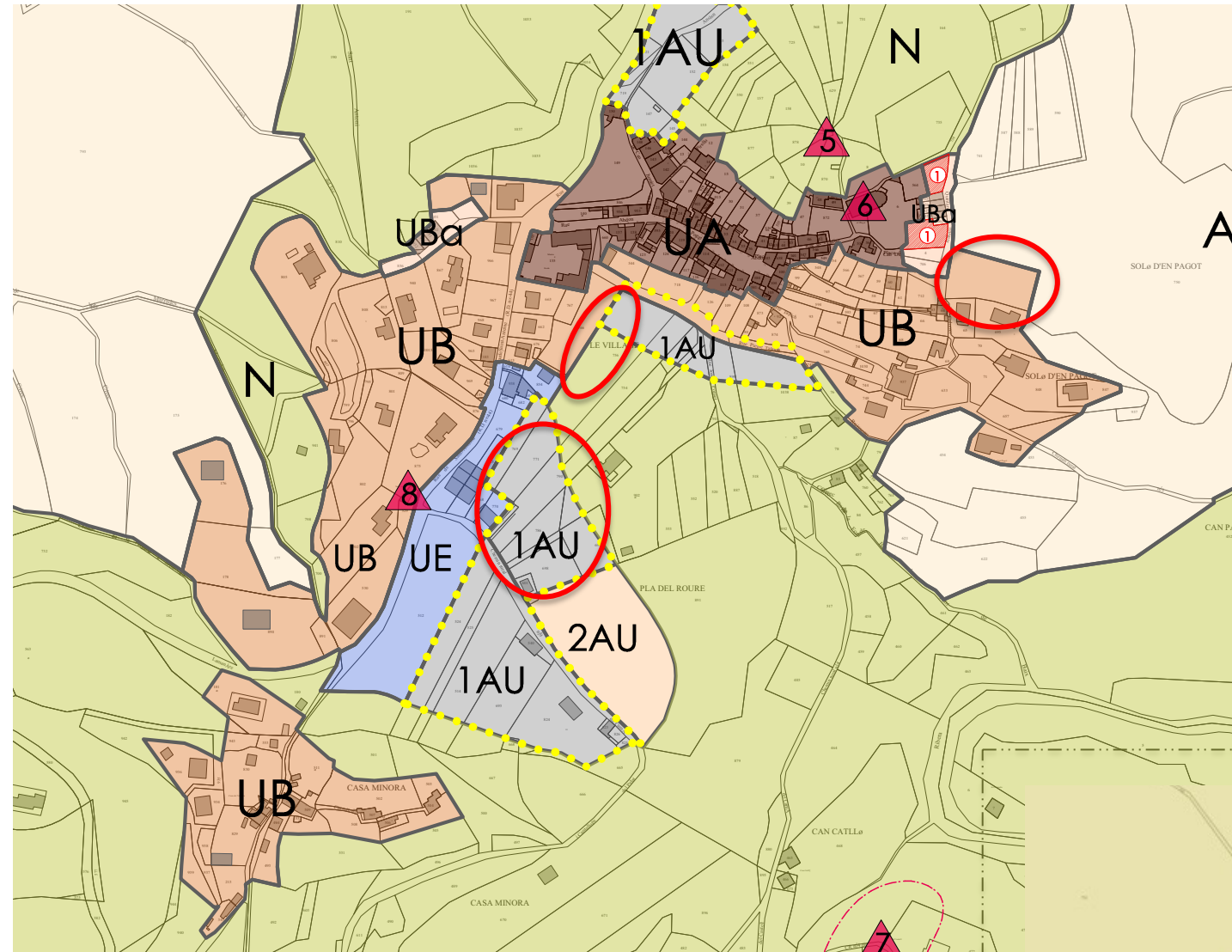


Refus du préfet  
de la zone 1 AU  
Après échange  
avec la DDTM  
zone UB  
redélimitée



El Grau



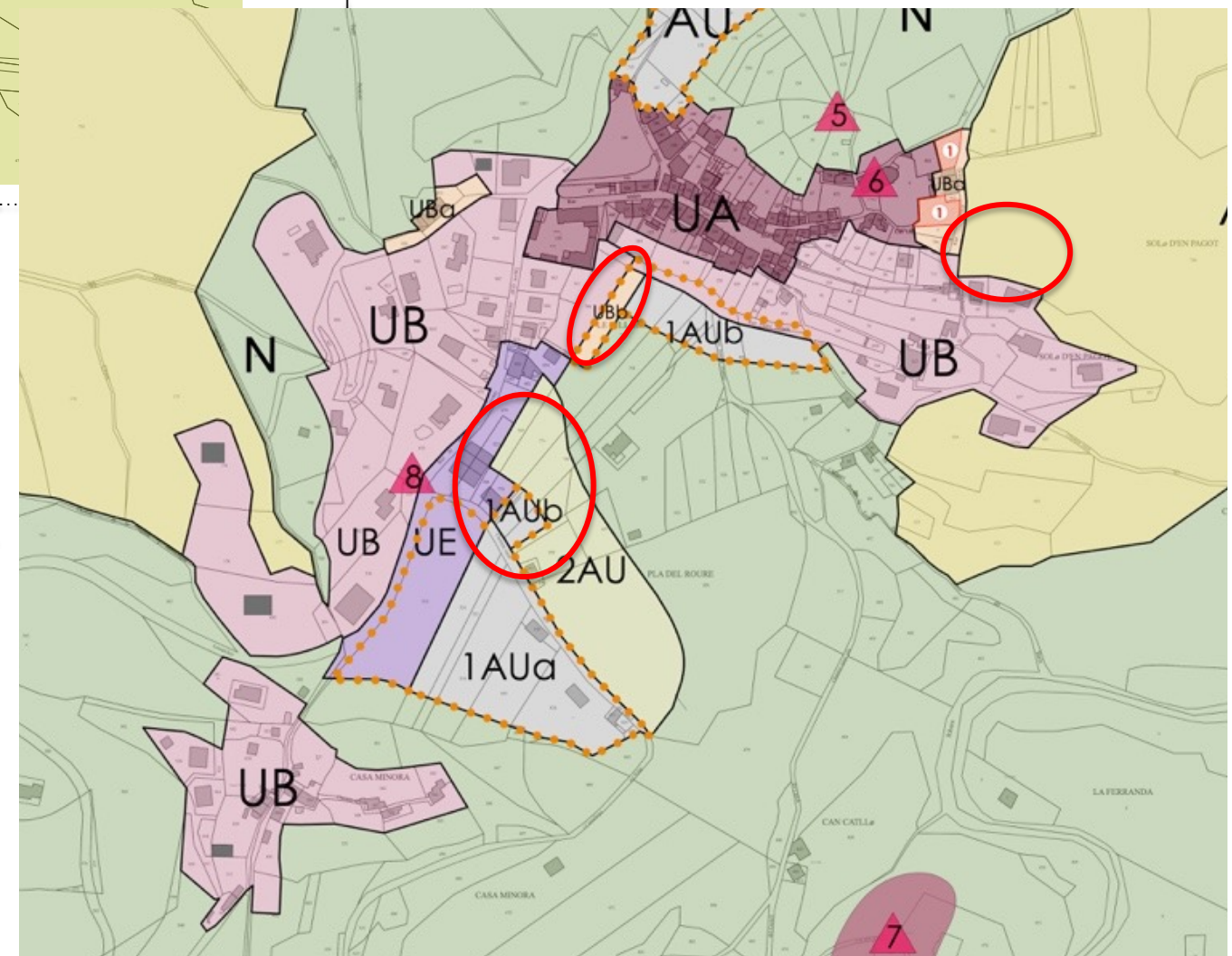
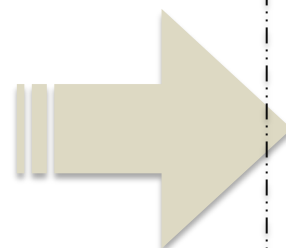


Suite au refus du préfet:

Suppression de la parcelle A750pp en zone UB => classées en zone A

Une partie de la zone 1AU située Chemin de Can Pelat Nord reclassée en zone 2AU.  
Seules les parcelles A772, A790 et A786 sont classées en 1AUb dans une bande de 30 mètres depuis la route de Can Pelat car situées entre des constructions.

Demande lors de l'enquête publique:  
Rue Pierre Talrich - Projet de garages sur la parcelle attenante au parking communale.  
Au regard du manque de stationnement dans le village, ce projet peut être justifié.  
C'est une bande de 12 mètres.  
Parcelle 756 classée en zone UBb pour accueillir un projet de garages







# LE ZONAGE

## ESTIMATION DES SURFACES

Superficie du territoire : 2 304 ha

SURFACES DES ZONES DU PLU (en ha)

UA	1,93
UB	18
UBa	0,33
UBb	0,09
UE	1,09
UG	1,14
TOTAL ZONES URBAINES	22,58

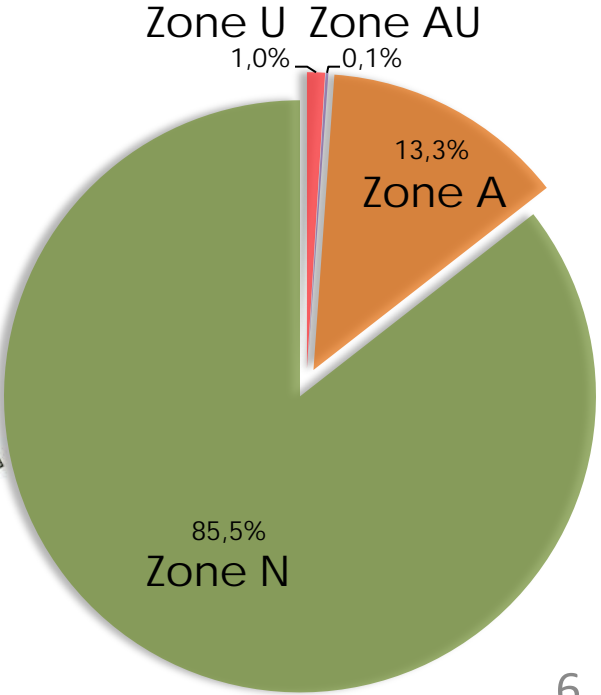
1AU	0,56
1AUa	1,13
1AUb	0,45
2AU	1,28
TOTAL ZONES A URBANISER	3,42

TOTAL ZONES AGRICOLES	307
-----------------------	-----

N	1925
NG	46
TOTAL ZONES NATURELLES	1971

TOTAL TERRITOIRE	2304
------------------	------

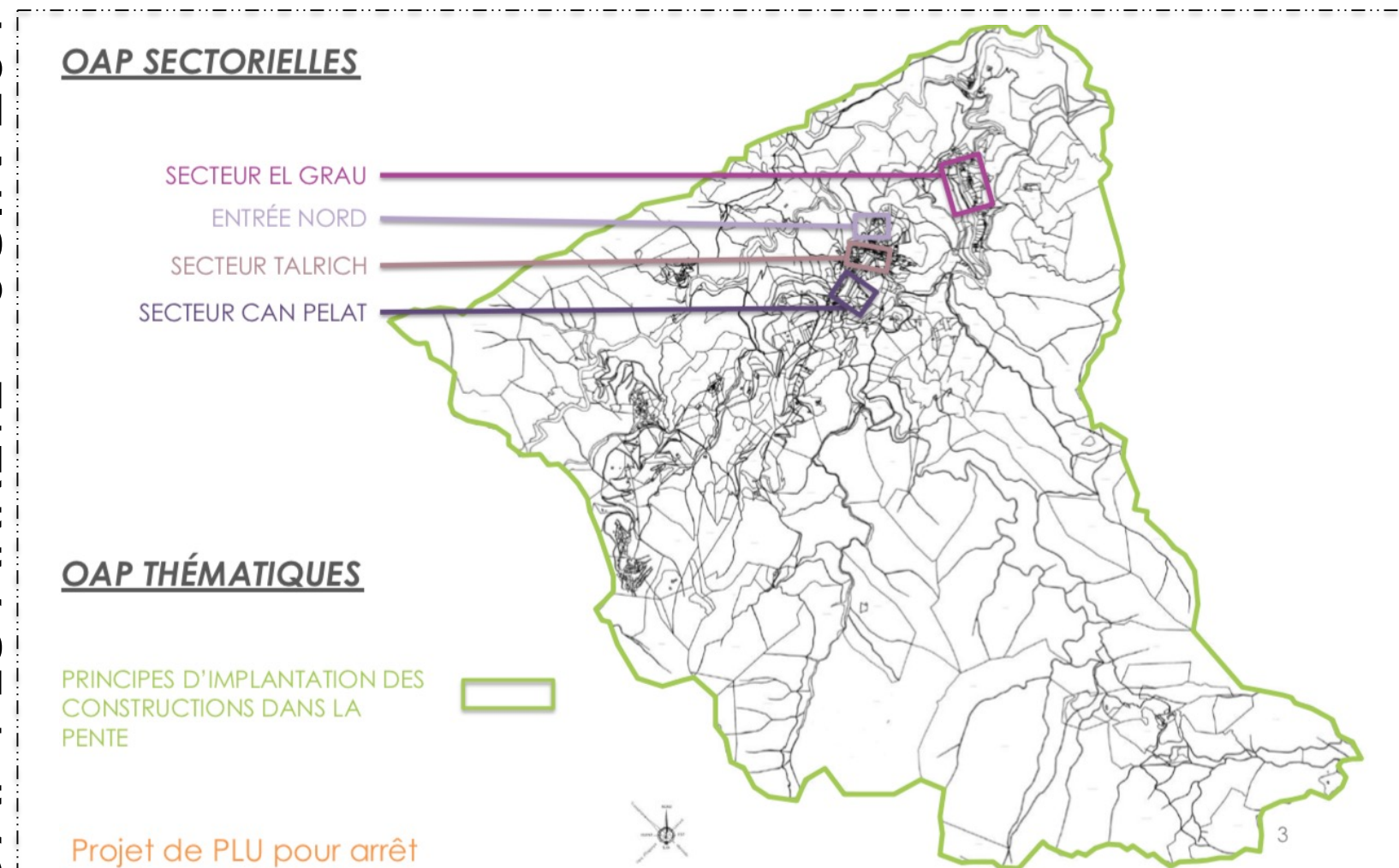
Répartition des zones du PLU



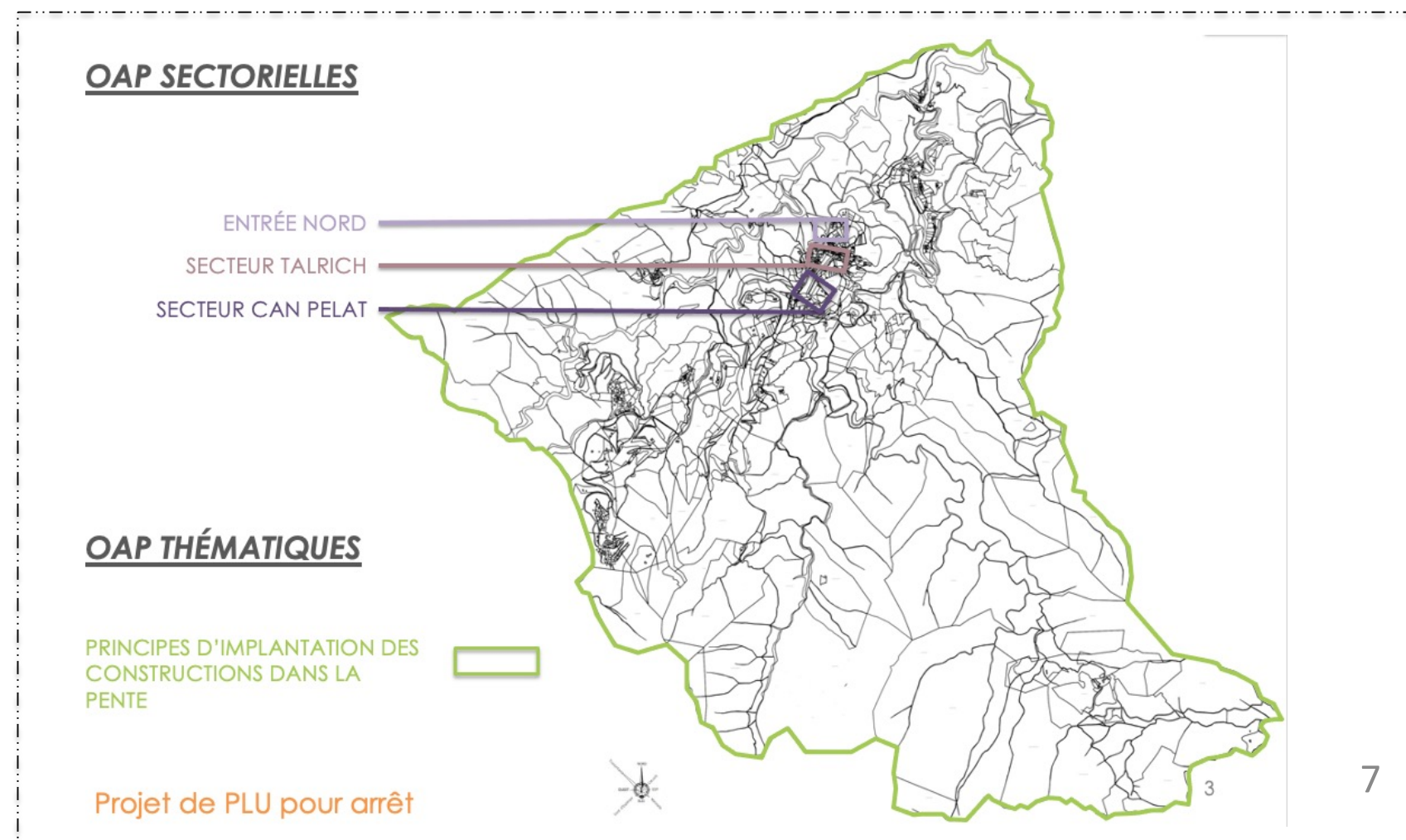
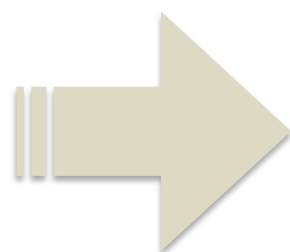


# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## SITUATION DES OAP



Zone « El Grau » supprimée suite au refus du préfet

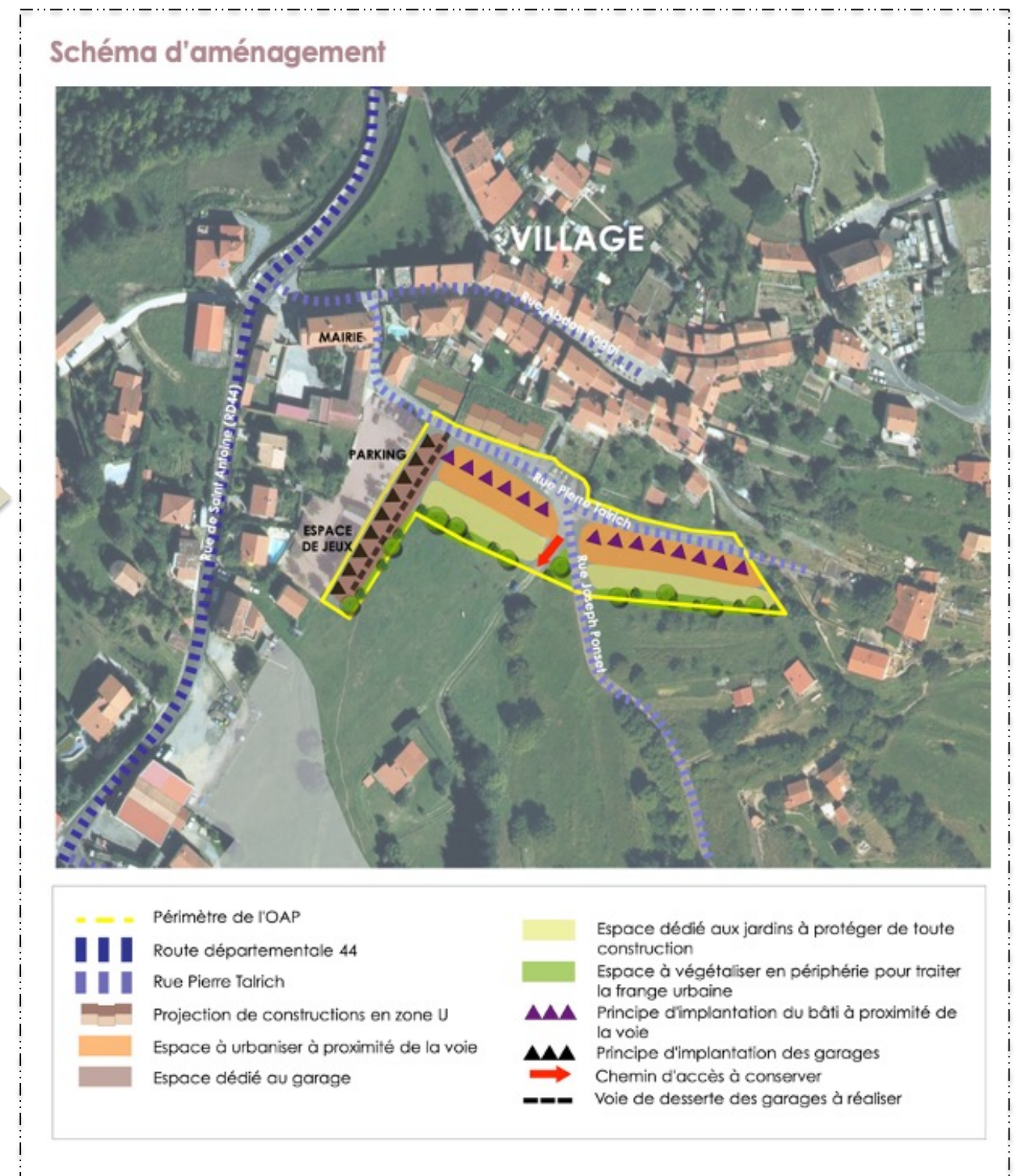
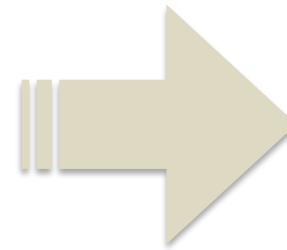
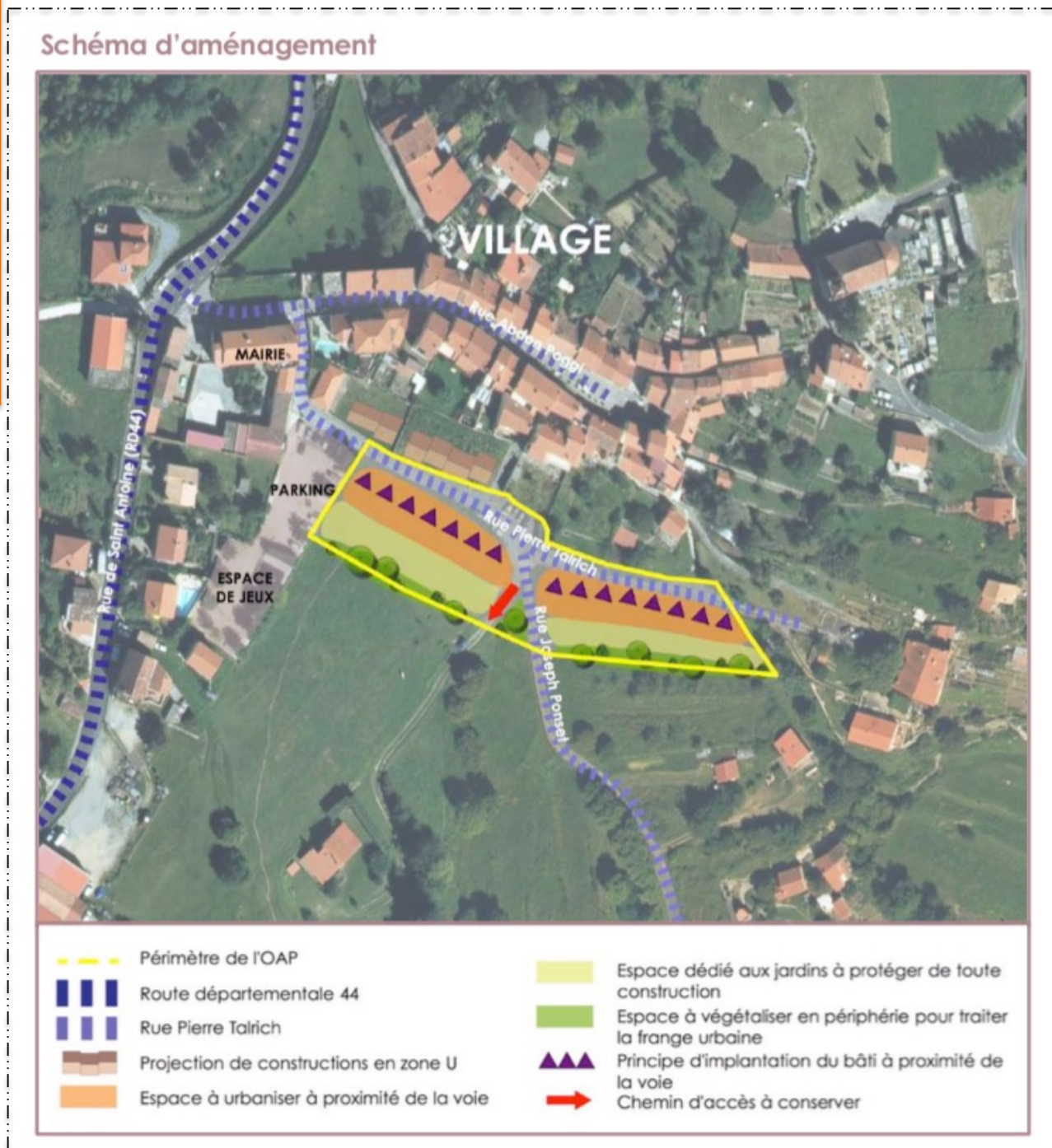




# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## SECTEUR CAN PELAT

OAP PLU ARRETE – JUIN 2019



Zone dédiée aux garages ajoutée suite à une observation lors de l'enquête publique :  
Les garages devront s'appuyer sur le parking et l'espace de jeux communal.  
Avis favorable des ABF

OAP PLU SEPTEMBRE 2021



Schéma d'aménagement



- Périètre de l'OAP
- Route départementale 44
- Voie de desserte
- Carrefour à sécuriser
- Zone mixte activité/habitat existante et à développer
- Espace à urbaniser
- Espace de transition à traiter paysagèrement
- Espace à végétaliser en périphérie pour traiter la frange urbaine
- Principe d'organisation du bâti
- Talus existant à conserver
- Principe de voie d'accès à créer

Suite au refus du préfet: Modification du périmètre de l'OAP

Schéma d'aménagement



- Périètre de l'OAP
- Route départementale 44
- Voie de desserte
- Carrefour à sécuriser
- Zone mixte activité/habitat existante et à développer
- Espace à urbaniser
- Espace de transition à traiter paysagèrement
- Espace à végétaliser en périphérie pour traiter la frange urbaine
- Masse végétale à préserver
- Principe d'organisation du bâti
- Talus existant à conserver
- Principe de voie d'accès à créer
- Accès éventuel



### Schéma d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Route départementale 44
- Voie de desserte
- Carrefour à sécuriser
- Zone mixte activité/habitat existante et à développer
- Espace à urbaniser
- Espace de transition à traiter paysagèrement
- Espace à végétaliser en périphérie pour traiter la frange urbaine
- Masse végétale à préserver
- Principe d'organisation du bâti
- Talus existant à conserver
- Principe de voie d'accès à créer
- Accès éventuel



Principes d'aménagement retenus en accord avec les ABF :

Une voie reliant la RD44 au Chemin de Can Pelat devra être créée.

L'organisation du bâti doit être réalisée parallèle à la pente avec un alignement à respecter pour assurer une cohérence urbaine globale. Toutes les constructions, les unes par rapport aux autres, doivent former à terme des lignes bâties organisées. L'enjeu est de reproduire un espace urbain structuré à l'image du village (pas dans sa densité mais dans sa cohérence globale du front bâti).

Le projet doit tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatique ou à énergie positive. Il doit également proposer une nouvelle architecture moderne qui s'insère dans l'environnement.

Les terrassements devront être limités à l'implantation de la construction et aux accès indispensables au droit des façades.

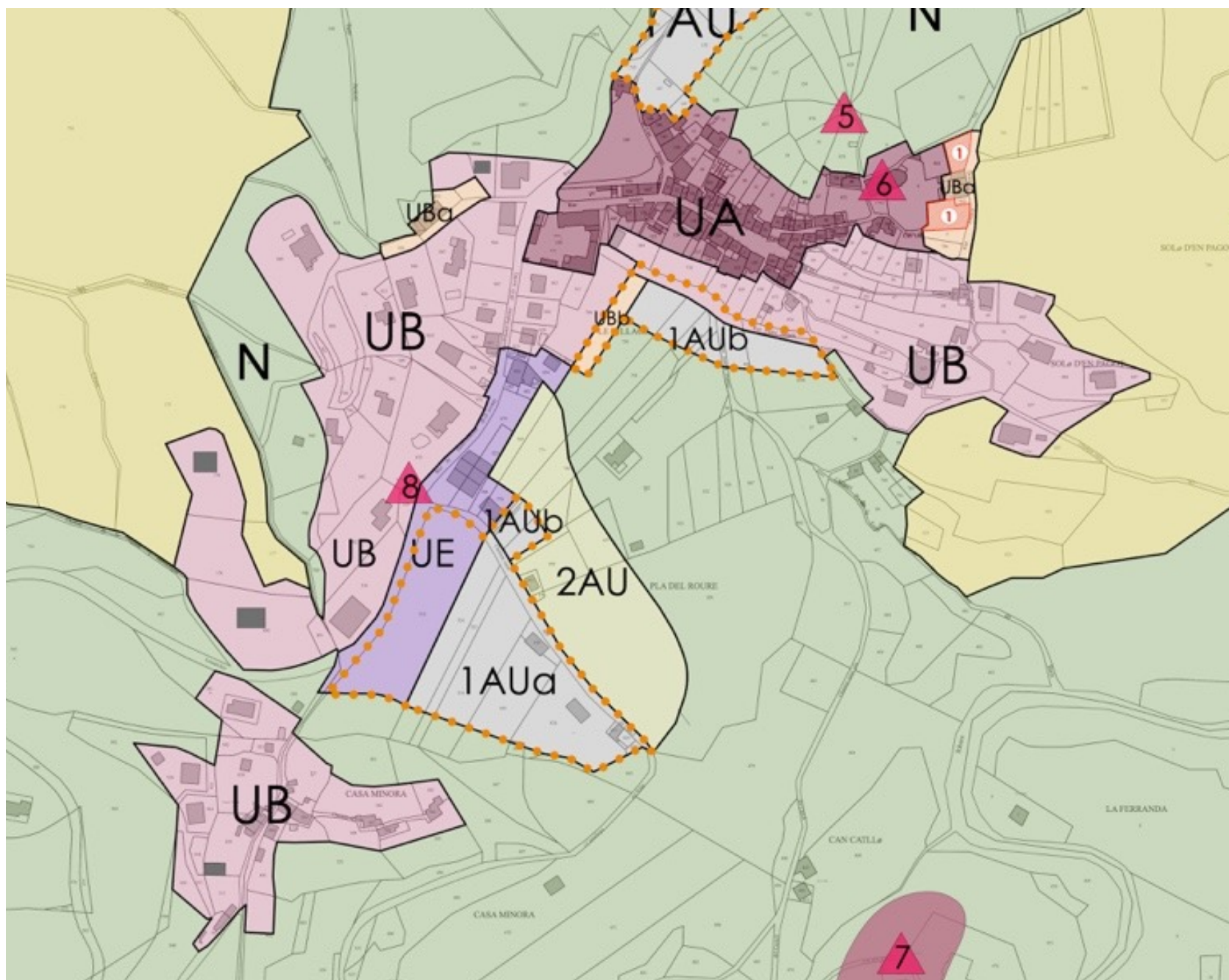
Aucun nouvel accès au lot ne sera possible depuis le Chemin de Can Pelat.

Les arbres existants le long du chemin de Can Pelat devront être préservés dans la mesure du possible.

Un espace de transition devra être traité paysagèrement entre la zone mixte activité/ habitat à l'Ouest et la zone habitat à l'Est.

Les franges urbaines devront être traitées paysagèrement.





## ZONE 1AUb :

Les constructions seront directement accessibles depuis la Rue Pierre Talrich. Elles doivent être édifiées en arrière de l'alignement à une distance comprise entre 3 mètres minimum et 6 mètres maximum.

Les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives. Dans le cas d'un retrait par rapport au limite séparative, la distance est de 4 mètres.

Hauteur des constructions maximale fixée à 8,50m.

Les toitures auront deux pentes sans décalage entre elles. Les toitures à 3 et 4 pentes sont interdites. La ligne de faitage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

Les terrains devront être travaillés de manière à respecter le terrain naturel. Les terrassements et l'imperméabilisation devront être limités aux accès et aux circulations indispensables à la construction.

## ZONE UBb :

Zone destinée uniquement aux garages.

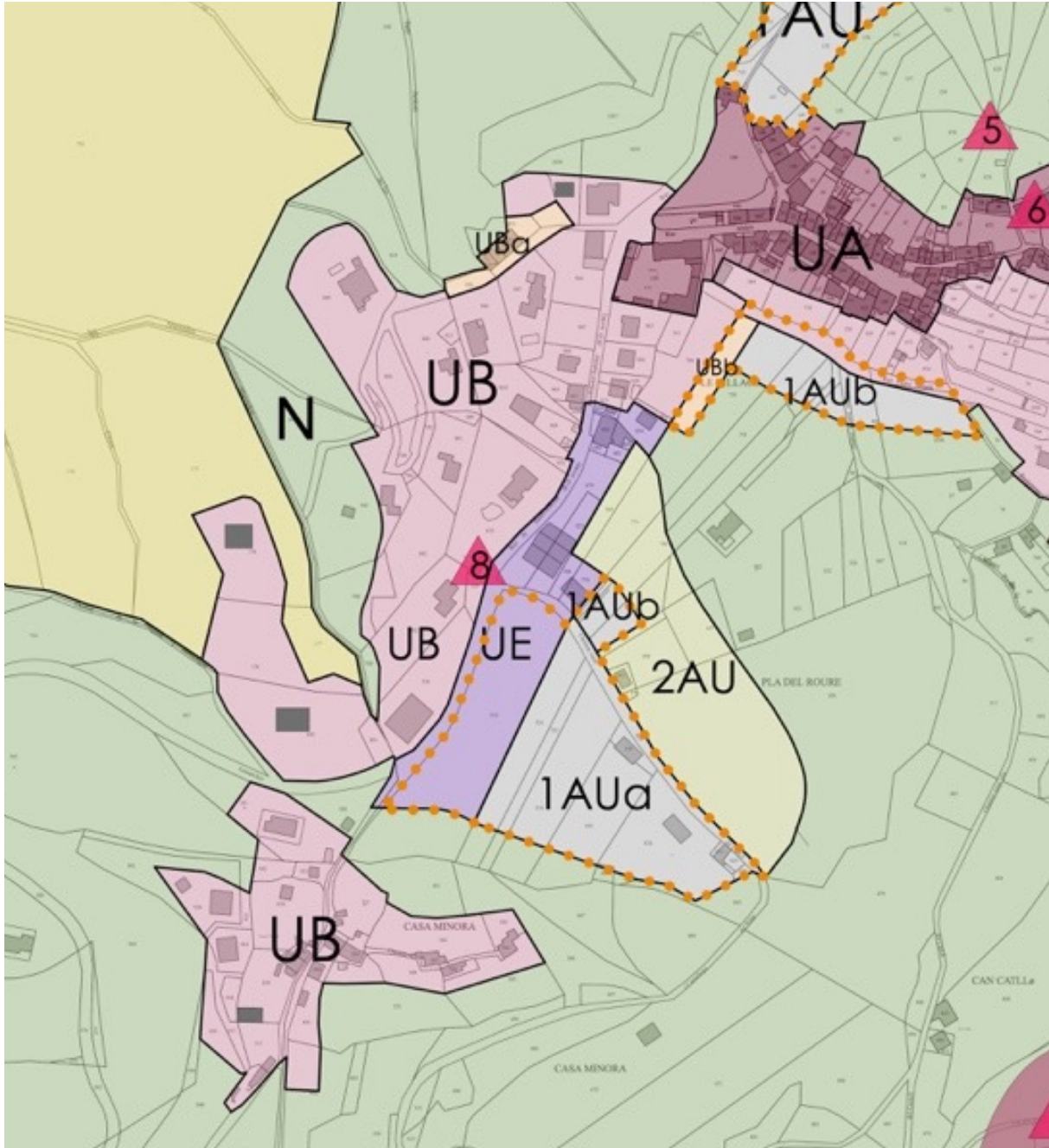
Les constructions devront être édifiées en arrière de la Rue Pierre Talrich à une distance minimum de 4 mètres.

Les garages devront s'adosser contre le mur existant. Ils auront une profondeur maximale de 6 mètres.

Hauteur maximale de 3,50 mètres.

Les toitures seront obligatoirement en toit terrasse.





## ZONE 1AUa :

Conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement à une distance comprise entre 5 mètres minimum et 10 mètres maximum.

Possibilité d'implanter les constructions soit en limite séparative soit à 4m.

Tout accès au lot depuis le Chemin de Can Pelat est interdit.

Hauteur des constructions maximale fixée à 7 m.

Aspect architectural:

Volumétrie simple, épurée et contemporaine

Toiture terrasse uniquement

Les façades pourront être revêtues des éléments ci-dessous :

- Enduit. La finition taloché ou grattée fin est obligatoire. Les enduits écrasés ou bruts de projection sont proscrits.
- Pierre naturelle locale d'une épaisseur de 5 cm minimum.
- D'autres types de parements (bois, métal...) ou de bétons sont autorisés, dans la limite de 50% maximum de la surface totale des façades (hors façade mitoyenne) :
  - Béton brut ou enduit, béton matricé.
  - Bois naturel de type mélèze ou douglas.
  - Habillage métal ou aluminium laqué de qualité avec une tenue garantie dans le temps.

Les ouvertures devront être de formes rectangulaire à tendance verticale.

Tout ouvrage annexe tel que garage, patio, pergola, local technique piscine ..., ne peut être construit que dans la mesure où il est correctement intégré aux volumes de la construction.

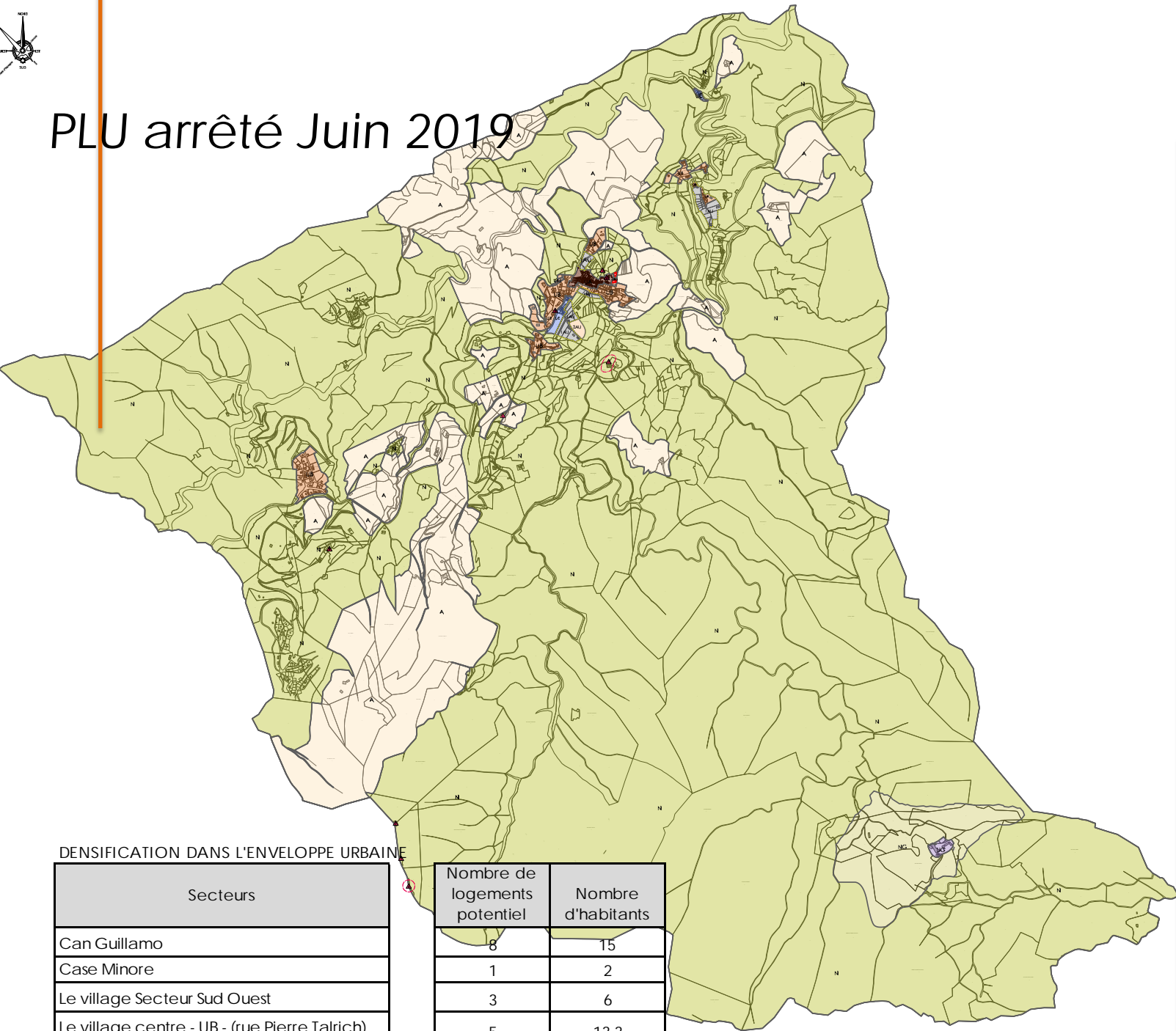
Clôtures constituées soit d'un mur bahut de 0,80m surmonté d'un grillage ou simplement grillage doublé d'une haie végétale. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,30m en bordure des voies publiques ou privées et 1,80m sur limites séparatives.

Les terrains devront être travaillés de manière à respecter le terrain naturel. Les terrassements et l'imperméabilisation devront être limités aux accès et aux circulations indispensables à la construction.





PLU arrêté Juin 2019



DENSIFICATION DANS L'ENVELOPPE URBAINE

Secteurs	Nombre de logements potentiel	Nombre d'habitants
Can Guillamo	8	15
Case Minore	1	2
Le village Secteur Sud Ouest	3	6
Le village centre - UB - (rue Pierre Talrich)	5	13,3
Le village nord	2	3,8
OAP Entrée Nord - Zone 1AU	5	9,5
Hameau El grau	3	5,7
	27	55

EXTENSION DE L'URBANISATION

1AU - Rue Pierre Talrich
1AU - Parcelles au Nord du chemin de Can Pelat
1AU - Parcelles au Sud du chemin de Can Pelat
UE - Zone mixte activité/ habitat
1AU - Hameau El grau
2AU Can Pelat
Secteur Eglise - Secteur dit Sol d'en Pagot

8	15,2
6	11,4
10	19
3	5,7
15	28,5
8	15,2
3	5,7
53	100

TOTAL CAPACITE ESTIMEE DU PLU

postulat de 50% de résidences principales

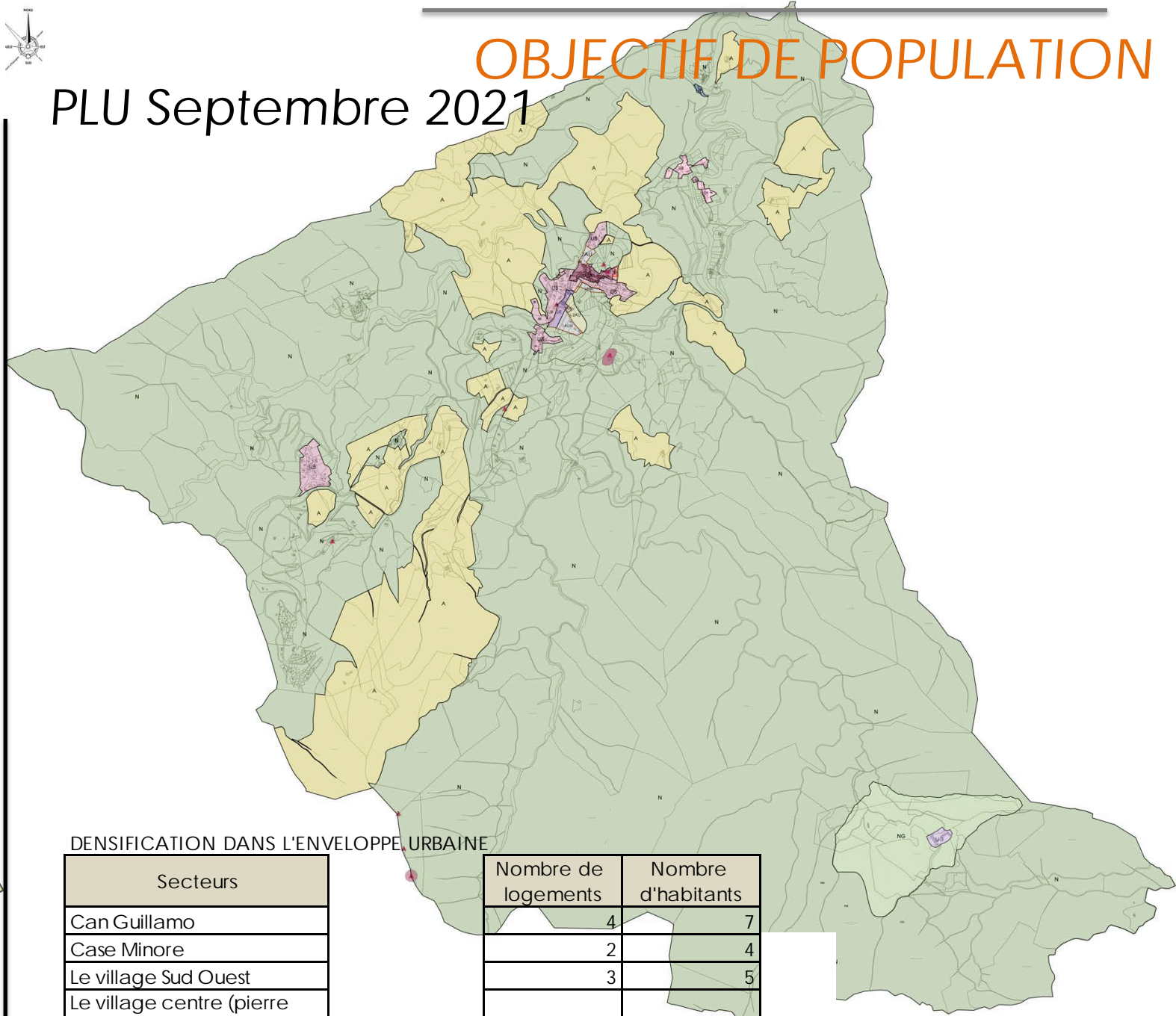
Population totale à long terme

308 habitants permanents

Soit 76 habitants supplémentaires



PLU Septembre 2021



DENSIFICATION DANS L'ENVELOPPE URBAINE

Secteurs	Nombre de logements	Nombre d'habitants
Can Guillamo	4	7
Case Minore	2	4
Le village Sud Ouest	3	5
Le village centre (pierre talrich)	5	9
Le village nord	2	4
OAP entrée nord	5	9
El Grau	3	5
	24	43

EXTENSION DE L'URBANISATION

1AUb Rue Pierre talrich
1AUb Can Pelat Nord
1AUa Can Pelat Sud
UE activité/ habitat
2AU Can Pelat Nord

8	14
2	4
10	18
3	5
12	22
35	63

TOTAL CAPACITE PLU

59	106
----	-----

postulat de 50% de résidences principales

30	53
----	----

Population totale au terme du PLU

276 habitants permanents

Soit 53 habitants supplémentaires