ENTRE-VIGNES

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU - Création d'un pôle médical à Saint Christol

IIa_ Règlement graphique et règlement écrit

Enquête publique

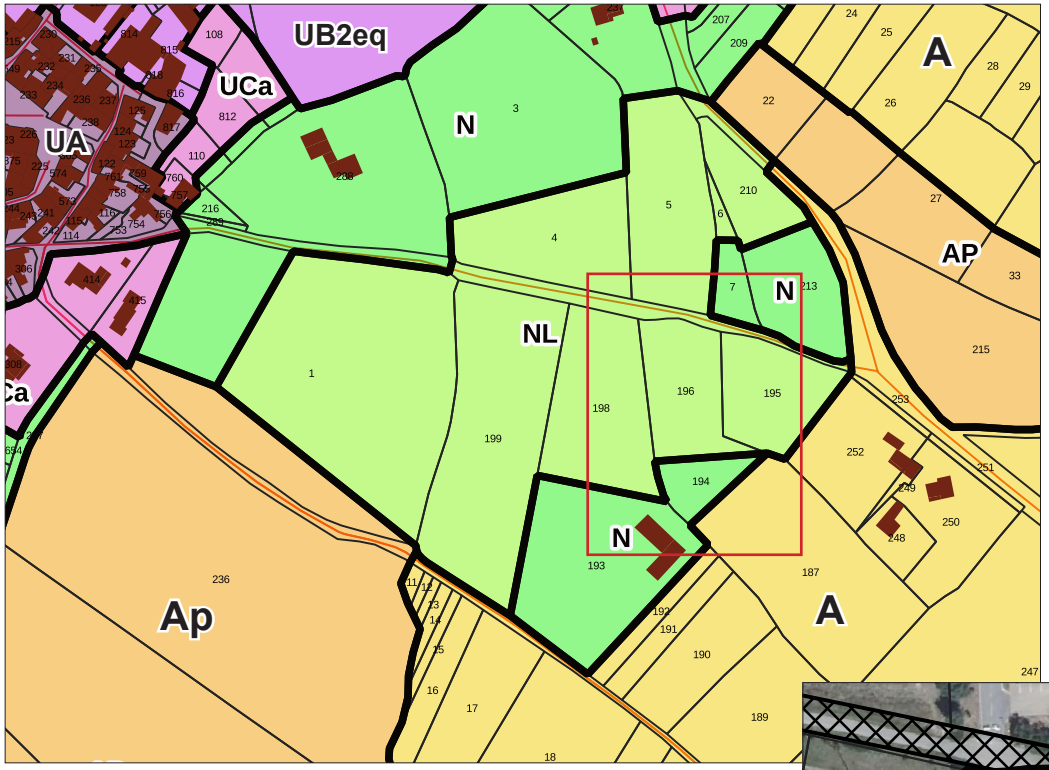
CROUZET URBANISME
4 impasse les lavandins
26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

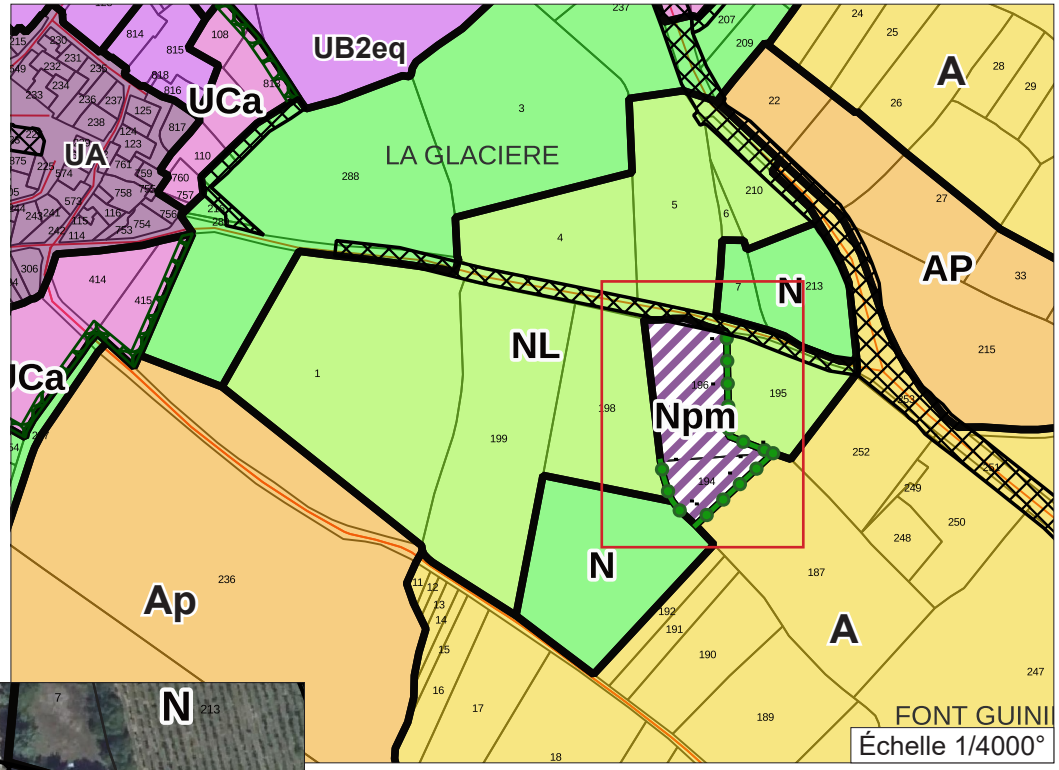
Un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme) est créée pour permettre la création du pôle médical. Le règlement de ce STECAL (dénommé secteur Npm) définit les condition d'intégration fonctionnelle, environnementale et paysagère du projet. Afin de préserver les bandes boisées en limites du STECAL, ces bandes boisées sont protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

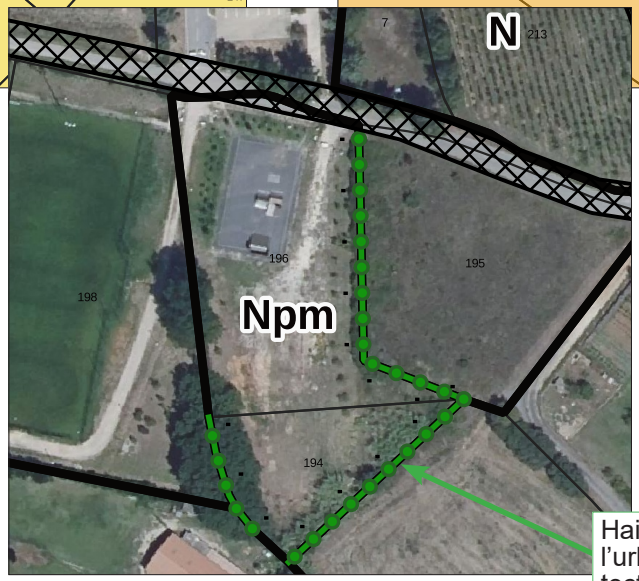
Règlement graphique «avant - après»

Règlement graphique actuel



Nouveau règlement graphique





UA Zone à vocation mixte où habitat, commerces et services se côtoient.

UB2eq Zone à vocation mixte qui doit étendre la polarité du cœur de village en un «centre élargi». Espace situé dans le prolongement du cœur de village («centre élargi») mais au tissu bâti moins dense. Sous-secteur UB2eq (équipements publics).

Uca Zone à vocation d'habitat qui doit pouvoir accepter une densification. Sous-secteur UCa, assainissement non collectif.

A Zone agricole.

Ap Zone agricole. Objectif de préservation paysagère et agronomique, toute construction est interdite.

N Zone naturelle.

NL Espace naturel de la commune, équipé ou non. Constructions et installations à vocation d'intérêt collectif ou de loisirs autorisées.

Une partie du secteur NL et une partie de la zone N sont reclassées en secteur Npm, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, pour un total de 0,42 ha.

Surface reclassée de secteur NL à secteur Npm : 0,30 ha (en première phase).

Surface reclassée de zone N à secteur Npm : 0,12 ha (en deuxième phase).

Npm Secteur destiné à l'accueil de professions médicales et de commerces en lien direct avec l'activité médicale.

Haies protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. S'appliquent à ces haies un principe de protection. Leur destruction totale ou partielle est interdite, sauf éventuelle autorisation de la commune délivrée après déclaration préalable du pétitionnaire.

LE REGLEMENT ECRIT

SECTEUR NPM

Il s'agit secteur (STECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme) destiné à l'accueil de professions médicales et de commerces en lien direct avec l'activité médicale (pharmacie par exemple). Le secteur Npm est desservi par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Il est en assainissement non collectif. Le secteur Npm est immédiatement constructible, sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sous le régime de la compatibilité.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Npm 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination :
  - d'habitation,
  - agricole,
  - forestière,
  - hôtelière,
  - d'entrepôt,
  - l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures,
  - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
  - les piscines.

Article Npm 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constuctions à usage commercial sont autorisées sous réserve d'être en lien avec des activités médicales.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article Npm 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune. Toute voie en impasse doit être aménagée afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article Npm 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (eaux de toitures, de terrasses, de parkings, de voirie) seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage. Les bassins de rétention des eaux pluviales devront être sécurisés.

Les eaux de ruissellement susceptibles d'être polluées (eaux de voiries ou de parking) seront traitées avant infiltration dans un ouvrage de type séparateur à hydrocarbures.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.

Article Npm 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Npm 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

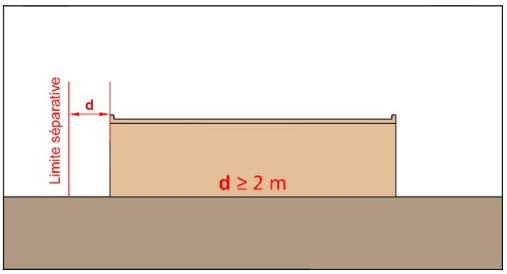
Sauf pour les voies piétons / cycles, les bâtiments seront implantés à une distance minimum de 6 mètres de l'axe du chemin du Coulet.

Toutefois

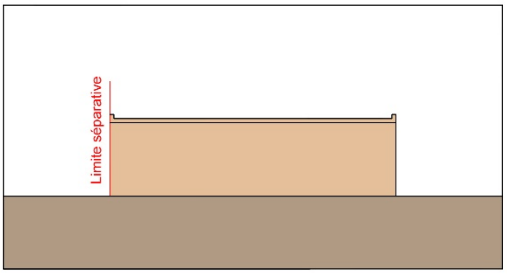
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article Npm 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative <u>ne correspond pas</u> à une limite entre secteur Npm et une autre zone :

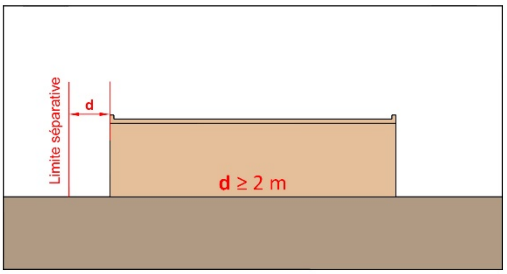


OU



Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative <u>correspond</u> à une limite entre secteur Npm et une autre zone :



La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Article Npm 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Npm 9 - emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines rentrent dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, il est fixé à 0,40.

Article Npm 10 - hauteur maximale des constructions

Hauteurs

Définition
La hauteur des bâtiments est mesurée entre tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain avant travaux.

Les ouvrages techniques et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :
La hauteur maximale des bâtiments est fixée à TN+4 mètres en tous point du bâtiment.

Article Npm 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Adaptation au terrain
Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets en pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1 m.

Volumétries
Les volumétries des bâtiments seront simples.

Façades :
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).
- Les façades maçonnées seront soit revêtues d'un enduit, soit en pierres apparentes
- En cas d'enduit, la finition sera taloché fin.
- L'utilisation de matériaux imitant la pierre en façades ou pour des murets est interdite,
- Les façades pourront arborer des bardages d'aspect bois de teintes naturelles claires, de préférence verticaux.

Exemple de bardages bois de teintes naturelles claires.

Exemple de mur en pierres apparentes (joints creux).

Références d'enduits préconisés pour les façades :

RAL 759010/ RAL 809010/759010
RAL 70 90 10 / RAL (K5) 1014

RAL 80 90 05/ RAL 60 90 05
RAL 60 90 10/ RAL (K5) 1013

RAL 70 80 10 / RAL 75 80 10
RAL (K5) 1015

RAL 060 90 05

RAL 070 80 10

- Les compositions pierres, enduits, bardages bois sont autorisées.
- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner le traitement des éventuelles enseignes sur façade. Le blanc est interdit.

Toitures

- Les toits seront plats (pente inférieure à 5%). Ils seront végétalisés.

Enseignes

- Seules sont autorisées les enseignes indiquant la destination des occupations du sol (croix verte de pharmacie par exemple). Elles ne devront pas dépasser l'acrotère du toit. Les enseignes commerciales sont interdites.

Menuiseries extérieures

- Les caissons de volets roulants seront encastrés dans la maçonnerie.

Clôtures

- La hauteur des clôtures (lorsqu'elles se situe en bordure de voies et emprises communes ou publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure sans dépasser 2,40 m.

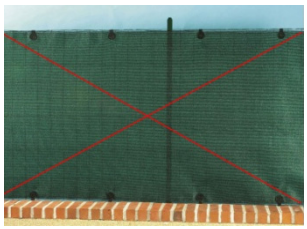
- **En limites séparatives**, les clôtures seront constituées par un grillage noyé dans une haie végétale d'essences locales mélangées.

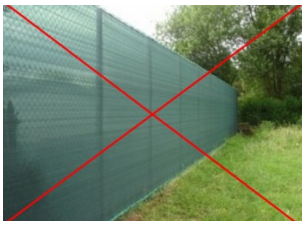
- **En limite du chemin du Coulet**, la clôture pourra aussi être constituée d'un muret enduit ou en pierres apparentes d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un barreaudage vertical. Un muret d'une hauteur maximale de à 1,5 m sur une longueur maximale de 2 m pourra être réaliser pour supporter des plaques professionnelles.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Les dispositifs de « brises vues » en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.





Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles, lattes d'occultation, claustra...).

Stockages

Les stockages devront se faire à l'intérieur des bâtiments.

Eléments techniques divers

Les échangeurs de climatisation seront intégrés dans la maçonnerie, ou masqués par des dispositifs occultants.

Intégration environnementale :
Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances, bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...). Dans ce cadre, sont imposés :

- les toitures végétalisées pour les toits plats (gazon, plantations…),
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...)

sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Article Npm 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des parkings de surfaces. Les revêtements des aires de stationnement seront perméables (type stabilisé renforcé ou concassé clair, revêtement en dalles alvéolaires, enherbé etc.). Les passages des roues pourront néanmoins être réalisés en revêtements imperméables.

Article Npm 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile et au stationnement ou aux cheminements doux doivent être végétalisés.

Les plantations de haies, coupe-vent, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil. En pied de talus, coté façade principale des bâtiments, des arbres seront plantés en pied du talus, pour créer masque végétal pour les constructions vues depuis le village sur le village.

Les haies et plus largement, les plantations seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes sont proscrites.

La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès est interdite. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : http:l/www.vegetation-en-ville.org/.

Les parkings seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places. Les rangées de places seront séparées des accès aux bâtiments par des bandes végétalisées (haies, arbustes, pelouses…), le cas échéant, ces bandes végétalisées pourront être aménagées en noues d'infiltration des eaux pluviales.

Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :

Système traçant à éviter.

Système mixte, toléré.

Système pivotant à privilégier.

Les noues et bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager (plantations d'accompagnement notamment).