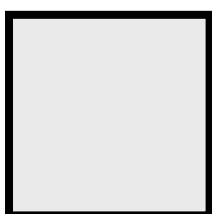


COMMUNE DE VIGNOLES

Plan Local d'Urbanisme



Modification



Dossier d'enquête publique

- PLU approuvé le 2 décembre 2008
- Enquête publique du 6 septembre au 10 octobre 2012
- Modification approuvée le 22 octobre 2012

COMMUNE DE VIGNOLES

Modification du PLU

RAPPORT DE PRESENTATION

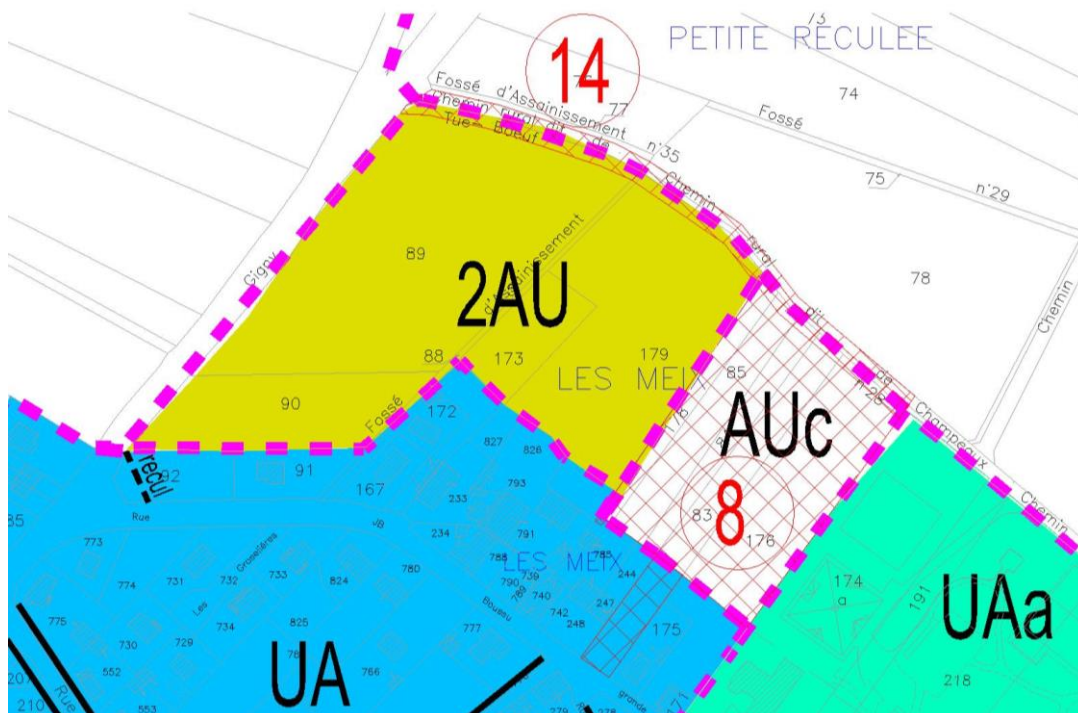
Le Plan Local d'urbanisme approuvé le 2 décembre 2008 a été modifié pour deux raisons principales :

- pour permettre la réalisation d'un Etablissement d'Hébergement pour personnes âgées dépendantes,
- pour préciser la réglementation de la zone 2AU du PLU.

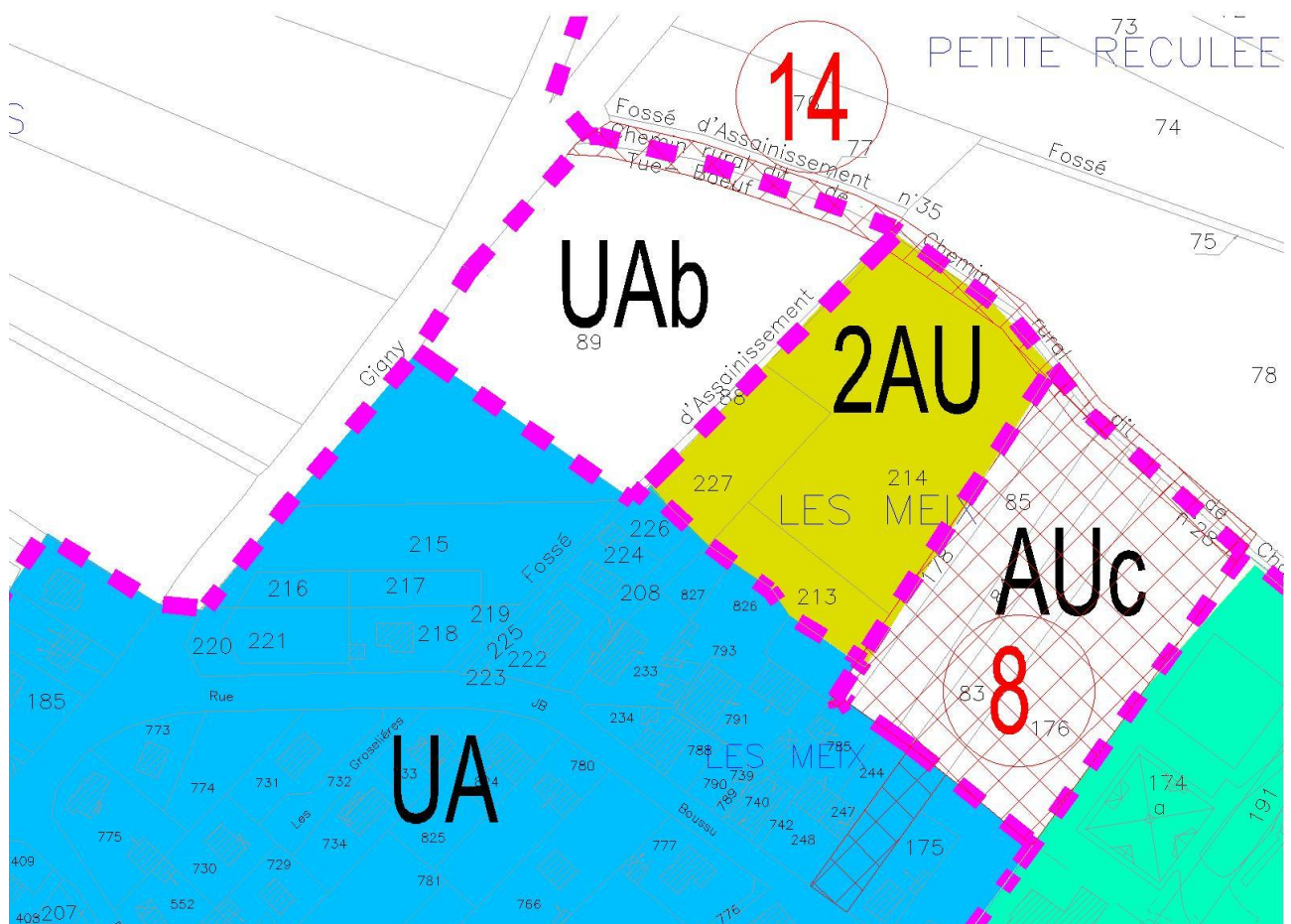
I-Adaptation du PLU pour accueillir l'EHAD Saint Vincent de Paul

L'EHPAD Saint Vincent de Paul installé depuis toujours à BEAUNE, doit trouver un nouveau site pour ses installations qui doivent être modernisées, mais sans trop s'éloigner de la sous-préfecture.

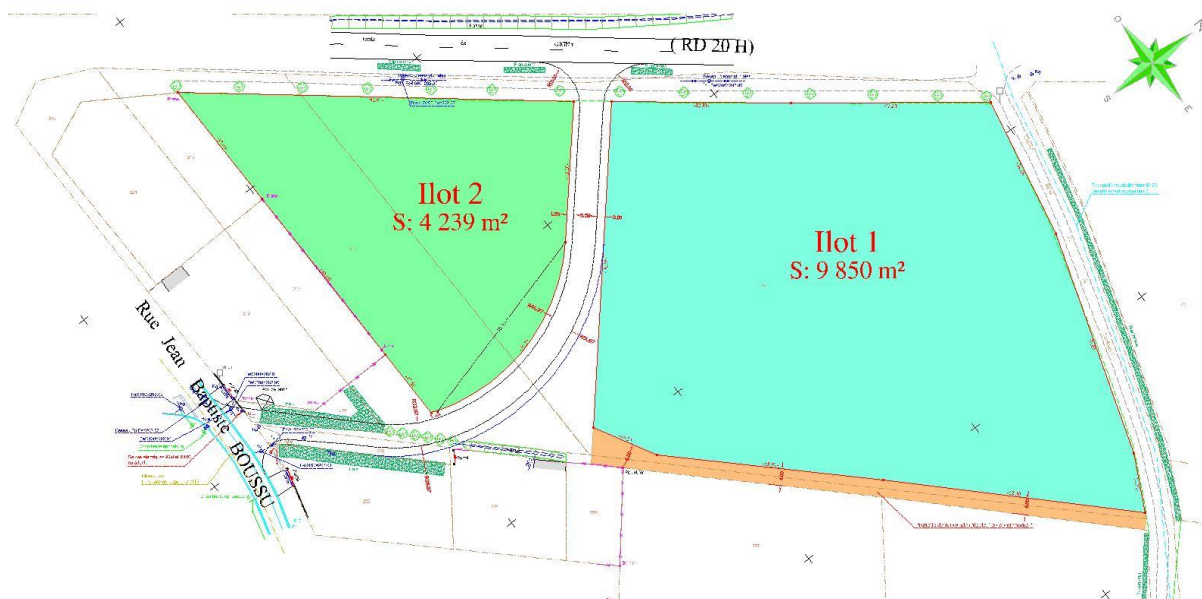
C'est sur la commune de VIGNOLES que l'Association responsable a trouvé le meilleur compromis c'est-à-dire sur un terrain communal classé en zone d'urbanisation future 2AU.



Cette partie de la zone 2AU, en cours d'équipement par la commune, est transformée en zone UAb par la modification du PLU pour ce qui concerne l'installation de l'EHPAD. Le reste du secteur urbanisé qui reste propriété de la commune est versé en zone UA.



3



Orientations d'aménagement (voir croquis ci-après) :

- L'accès principal à l'EHPAD se fera par une nouvelle voie à créer séparant les îlots 1 et 2.
- Les aires de stationnement à créer à l'intérieur de l'EHPAD (60 places) seront disposées le long de la RD 20H.
- L'implantation des bâtiments par rapport aux voies publiques sera au minimum de 2 m pour la nouvelle voie à créer, mais l'implantation reste libre par rapport au chemin piétonnier communal limitrophe avec les parcelles ZH n° 214-226-227 et 224.
- La hauteur maximum des bâtiments à construire sera de 3 niveaux : un rez-de-chaussée, étage 1 et étage 2 + combles.
- Aspect extérieur :
 - façades : mixte de bardage bois, de panneaux composites, de panneaux vitrés et d'enduit (complexe sur isolation extérieure). Les couleurs seront de teinte naturelle bois en harmonie avec l'environnement.
 - toitures : mixte de toitures à deux pans (couverture tuile rouge en harmonie avec les bâtiments environnants) et de toitures-terrasses végétalisées (pour les problèmes de rétention d'eau). Possibilité de mettre des panneaux solaires sur les toitures-terrasses.
 - espaces libres : Au sud, à l'entrée principale 400 m² environ d'espace libre (tendance minérale) permettant l'accès des véhicules de secours, ambulance... et la dépose des PMR.
- A l'est, un espace végétalisé d'une surface de 3880 m² environ qui correspond au parc de l'EHPAD. Il accueillera quelques pergolas, ou constructions légères (WC, stockage). Un parcours thérapeutique offrira une alternance de revêtement de sol (enrobé, stabilisé, sable, pavé, bois...).

Zone UAb :

Les affouillements et exhaussements de sols : si l'utilisation de l'espace nécessite une planimétrie compatible aux PMR et au parcours thérapeutique, les affouillements des sols seront autorisés.



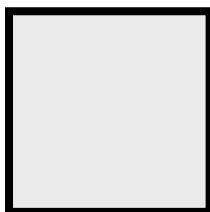
SUPERFICIES DES ZONES DU PLU

Zones POS	Superficies Ancien PLU	différence	Superficies Nouveau PLU
UA	47,12 ha	0,70	47,82 ha
UAa	6,59 ha	0,00	6,59 ha
UAb	0,00 ha	1,08	1,08 ha
UI	10,81 ha	0,00	10,81 ha
UE	52,92 ha	0,00	52,92 ha
AUa	0,61 ha	0,00	0,61 ha
AUb	3,83 ha	0,00	3,83 ha
AUc	1,26 ha	0,00	1,26 ha
AUi	6,58 ha	0,00	6,58 ha
AUba	1,45 ha	0,00	1,45 ha
2AU	5,67 ha	-1,78	3,89 ha
A	213,00 ha	0,00	213,00 ha
Na	3,80 ha	0,00	3,80 ha
Nci	2,61 ha	0,00	2,61 ha
Ni	87,26 ha	0,00	87,26 ha
NI	2,68 ha	0,00	2,68 ha
N	225,81 ha	0,00	225,81 ha
TOTAL	672,00 ha		672,00 ha

surface des espaces boisés classés : 2,78 ha

COMMUNE DE VIGNOLES

Plan Local d'Urbanisme



Règlement (extraits : UA et 2AU)

- PLU approuvé le 2 décembre 2008
- Enquête publique du 6 septembre au 10 octobre 2012
- Modification approuvée le 22 octobre 2012

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Z O N E UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitations comprenant à la fois le noyau historique du village et ses extensions récentes.

Elle est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir les commerces, bureaux et activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

Le secteur UAa est destiné à accueillir une densification de l'habitat et des équipements publics (scolaires, sports et loisirs).

Le secteur UAb est destiné à accueillir des équipements collectifs pour l'hébergement de personnes âgées (dépendantes ou non).

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

Rappels :

1 – Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les nouveaux entrepôts commerciaux, les lotissements à usage d'activités, les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation,
- 2 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
- 3 - Les campings et caravanings,
- 4 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme,
- 5 – Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés aux opérations autorisées dans la zone UAb.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'activités (commerciales, artisanales ou agricoles), les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ne sont autorisées que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

Dans le secteur UAb l'urbanisation se réalisera sous la forme d'une opération d'ensemble concernant la totalité des terrains.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1) - Accès

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

2) - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) - l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - dans le secteur UAb l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisme devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les fossés et cours d'eau.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

4- Ordures ménagères : Toute opération d'ensemble doit prévoir un site spécialisé pour recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif dimensionné en fonction de la taille de l'établissement.

A titre indicatif : (hors zone Uab)

- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| - 2 logements : | 3 m ² minimum |
| - 3 à 6 logements : | 6 m ² minimum |
| - 7 à 9 logements : | 8 m ² |
| - 10 à 11 logements : | 9 m ² |
| - 12 à 13 logements : | 10 m ² |
| - 14 à 17 logements : | 12 m ² |
| - 18 logements : | 15 m ² |
| - 19 à 22 logements : | 18 m ² |
| - 23 à 25 logements : | 20 m ² |
| - | |

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sous réserve des marges de recul indiquées sur les documents graphiques, les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres,
- le long de la RD 20h à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un ou des bâtiments existants qui ne seraient pas implantés selon les règles précédentes,
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.
- dans le secteur UAb : l'implantation des constructions sera au minimum de 2 m des emprises de la voie nouvelle à créer toutefois, l'implantation le long du chemin piétonnier (limitrophe avec les parcelles ZH n° 214-226-227 et 224), propriété de la commune, sera libre.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, clôtures, abris bus, etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE

Sous réserve des marges d'isolement indiquées sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, clôtures, abris bus, etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans disposition particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée à partir du sol préexistant, éventuellement après travaux d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- R + 1 + C pour les constructions à usage d'habitation
- 10 m pour les autres constructions.

Cas particulier : dans le secteur UAb la hauteur maximum des constructions est limitée à R+2+ C ou 12 m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Toutefois les reconstructions à l'identique, après sinistre, des bâtiments existants sont autorisées.

UA

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1-Généralité

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU.

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les bâtiments annexes seront traités en harmonie avec l'habitation principale sauf pour les petits bâtiments de moins de 20 m².

2-Toitures

Pourront être autorisés :

- les toitures à deux pans, les pentes variant de 30° à 60°
- les combles à la Mansart
- les toitures à une seule pente pour les constructions annexes de largeur inférieure à 3,5 m (cette règle ne s'applique pas dans le secteur UAb).

Matériaux de couverture :

Pourront être autorisés :

- les tuiles plates d'aspect vieilles
- les tuiles mécaniques nuancées
- si le caractère des bâtiments le justifie, les ardoises naturelles, les ardoises-ciments ou les bardeaux d'asphalte.

Toutefois, les bâtiments d'hébergement collectif, les bâtiments industriels et les entrepôts ne sont soumis à aucune contrainte de pente de toiture.

Ainsi, d'autres formes de toitures et matériaux de couvertures pourront être autorisés à condition qu'ils présentent une qualité architecturale suffisante ou répondent à des préoccupations de développement durable (économie d'énergie, réduction de gaz à effet de serre et autres... Les toitures terrasses végétalisées, non accessibles, sont autorisées en zone UAb.

3-Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

UA

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de 2 places de stationnement pour 80 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

Il est exigé :

- pour les commerces courants : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant.

Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme.

Concernant le secteur UAb : le nombre de places de stationnement , en dehors des voies publiques, devra être suffisant pour accueillir le personnel, les résidents et les visiteurs.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les plantations existantes doivent être maintenues.

Dans les lotissements portant sur la création de plus de 4 lots ou en cas d'opérations aboutissant à la création de plusieurs logements (minimum 4) des espaces communs seront plantés et aménagés en aires de repos ou de jeux à raison de 8 % au minimum de la superficie de l'opération et hors stationnement et voies de desserte.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par une trame paysagère au titre de l'article L 123-1.7°, sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ceux nécessaires à l'accueil du public ou à l'entretien de ces espaces.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

CARACTERE DE LA ZONE

Dans la zone 2AU les constructions sont interdites afin de préserver les terrains correspondants dans l'attente de son urbanisation future.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme dès lors que les réseaux publics nécessaires seront mis en place à sa périphérie.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements à condition de respecter l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement des voies.

.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire une distance minimum de 3 m est imposée.

.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans disposition particulière.

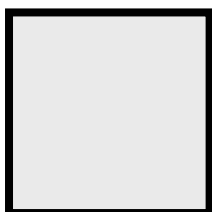
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans disposition particulière.

COMMUNE DE VIGNOLES

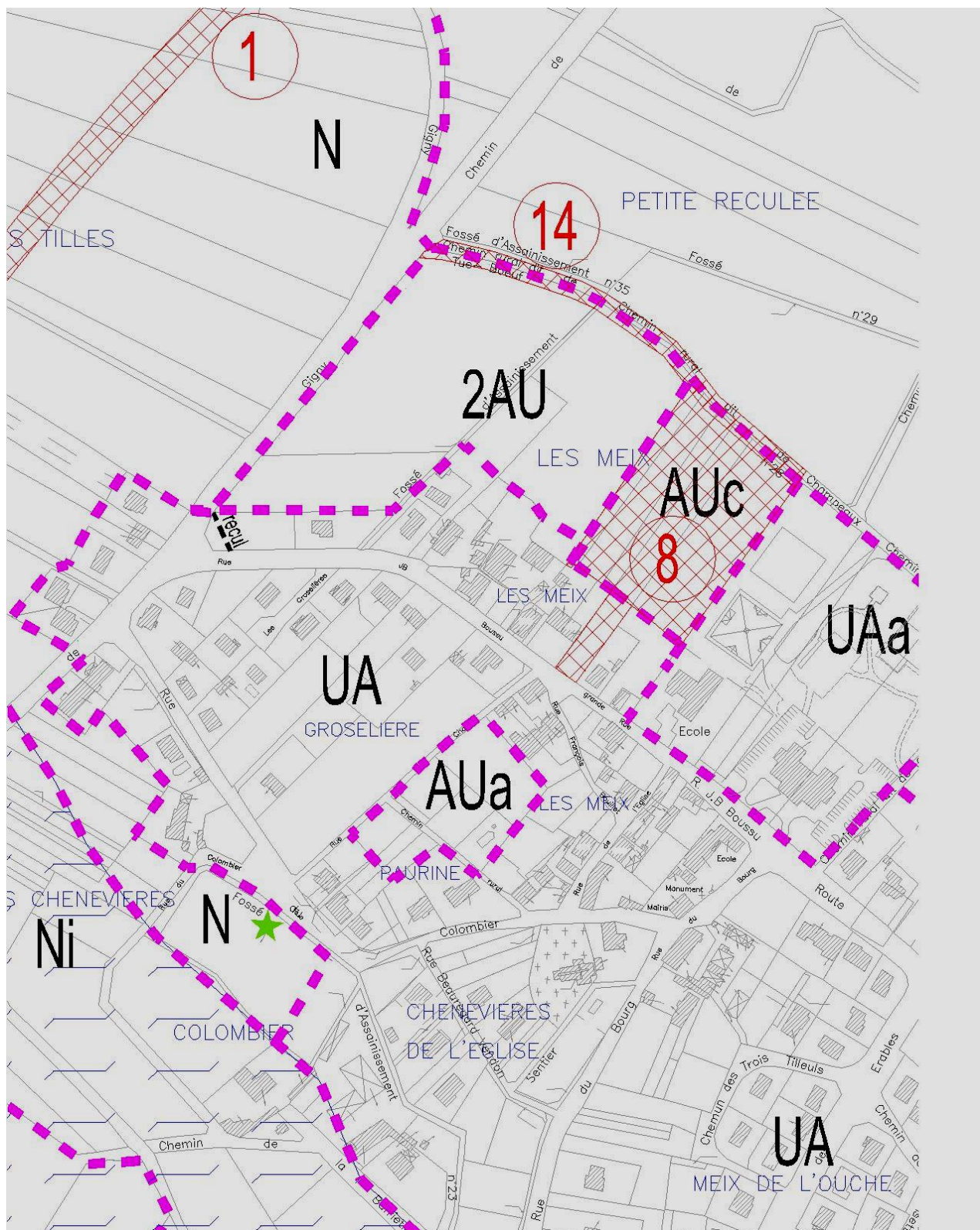
Plan Local d'Urbanisme



Plan de zonage (extraits)

- PLU approuvé le 2 décembre 2008
- Enquête publique du 6 septembre au 10 octobre 2012
- PLU modifié approuvé le 22 octobre 2012

Etat initial du PLU avant modification



Zonage après modification

