

COMMUNE DE
SAINT-VICTOR-LA-COSTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

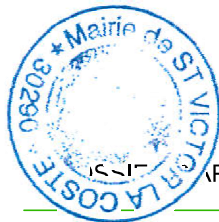
MODIFICATION N°1 DU P.L.U.

- 3.3 -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

Modification n° 1 du PLU
approuvée par délibération
du conseil municipal du 20/06/2017
Le Maire

Robert PIZARD-DESCHAMPS



APPROBATION



Prescription P.L.U. par D.C.M. du 27/10/2009
Arrêt du projet P.L.U. par D.C.M. du 04/06/2013
Approbation P.L.U. par D.C.M. du 21/01/2014

Avec le concours de.

**Mairie de
Saint-Victor la-Coste**

7 place de la Mairie
30290 SAINT-VICTOR
LA-COSTE
Tel. 04.66.50.02.17
Fax. 04.66.50.00.32
mairie-st-victor@wanadoo.fr

Urba.pro

Urbanisme et projets

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



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINT-VICTOR-LA-COSTE / MODIFICATION N°1 PLAN LOCAL D'URBANISME

Sommaire

<i>Préambule</i>	
Portée réglementaire des orientations d’aménagement par secteurs	page 4
Représentation des orientations d’aménagement par secteurs	page 6
<i>SECTEUR CLAUX-EST</i>	
situation et zonage	page 8
voies de desserte	page 9
vues sur le site	page 10
schéma O.A.P.	page 11
<i>SECTEUR CINQ SOLS</i>	
situation et zonage	page 13
voies de desserte	page 14
vues sur le site	page 15
schéma O.A.P.	page 16
<i>SECTEUR PALUS</i>	
situation et zonage	page 18
voies de desserte	page 19
vues sur le site	page 20
schéma O.A.P.	page 21
<i>SECTEUR DARBOUSSET-NORD</i>	
situation et zonage	page 23
voies de desserte	page 24
vues sur le site	page 25
schéma O.A.P.	page 26
<i>SECTEUR SAINTE-ANNE</i>	
situation et zonage	page 28
voies de desserte	page 29
vues sur le site	page 30
schéma O.A.P.	page 31

Portée réglementaire des orientations d'aménagement par secteurs

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

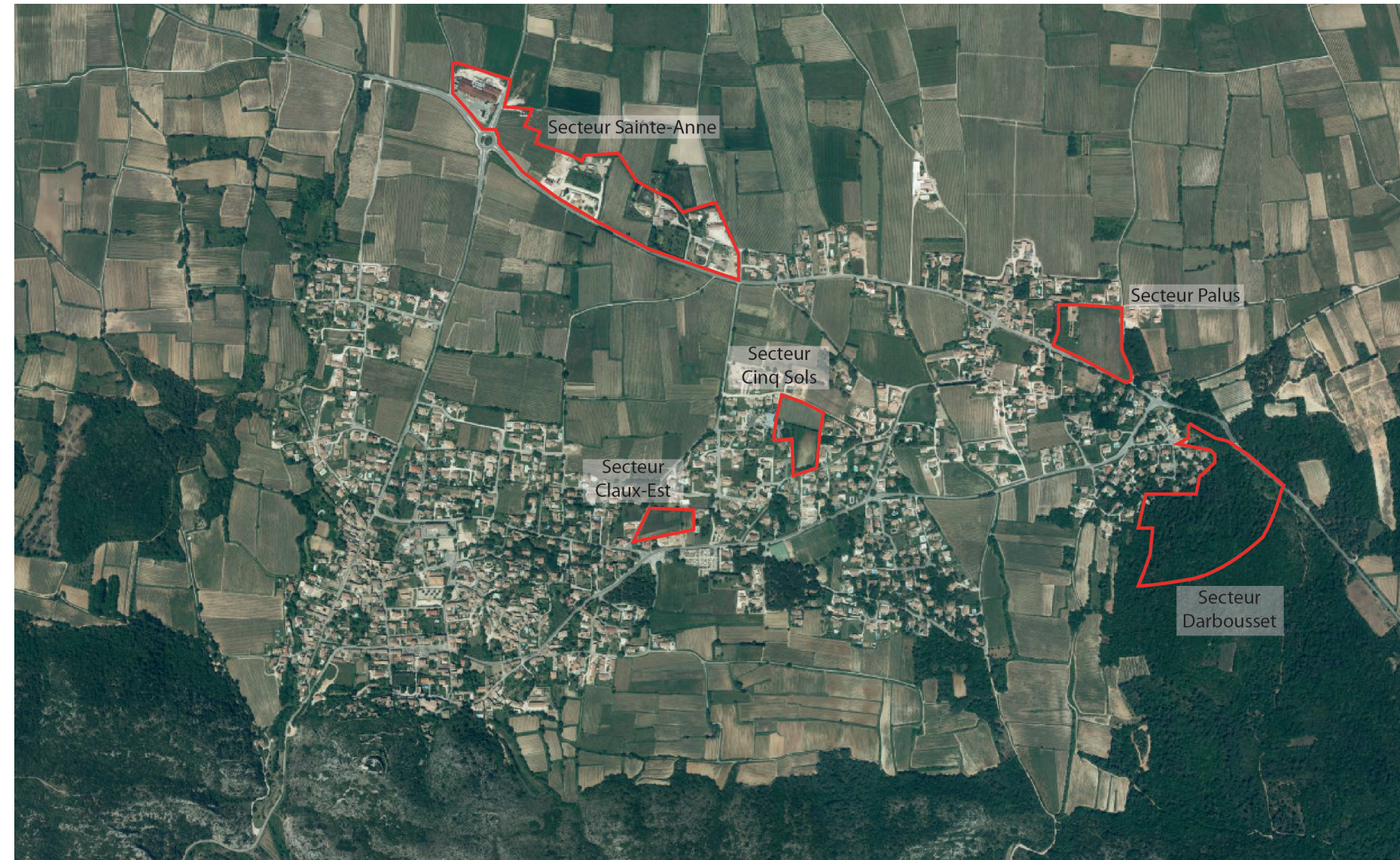
3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.»

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. 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 oeuvre 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, dans le respect des orientations d'aménagements et de programmation et conformément au règlement de PLU. Un permis de construire 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 PADD, la commune a identifié 6 secteurs de développement dont 5 qui font l'objet d'orientations d'aménagements 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'aménagements et de programmation.



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

- Le secteur « Claux-Est » situé sur un zone, 2AU1.
- Le secteur « Cinq-Sols», prend place dans un zone 2AU2.
- Le secteur « Palus », à l'ouest du village prend place dans deux zones 2AU3 et AU4.
- Le secteur « Darbousset » situé à l'ouest de la commune, il prend place dans une zone 1AU1.
- Le secteur «Sainte-Anne», situé sur une zone 4AU.

Représentation des orientations d'aménagement 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.

Les légendes sont établies selon les rubriques suivantes :

- Les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets ;
- Les principales affectations sur la base des thèmes : habitat, activités, équipements, espaces publics, espaces verts de loisirs ou sportifs, ...
- Les déplacements où sont identifiés les principales voies existantes et créées, les axes de déplacements doux, les requalifications à envisager, ...
- Les principes d'ordonnancements et d'espaces publics qui permettent de structurer les aménagements futurs.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

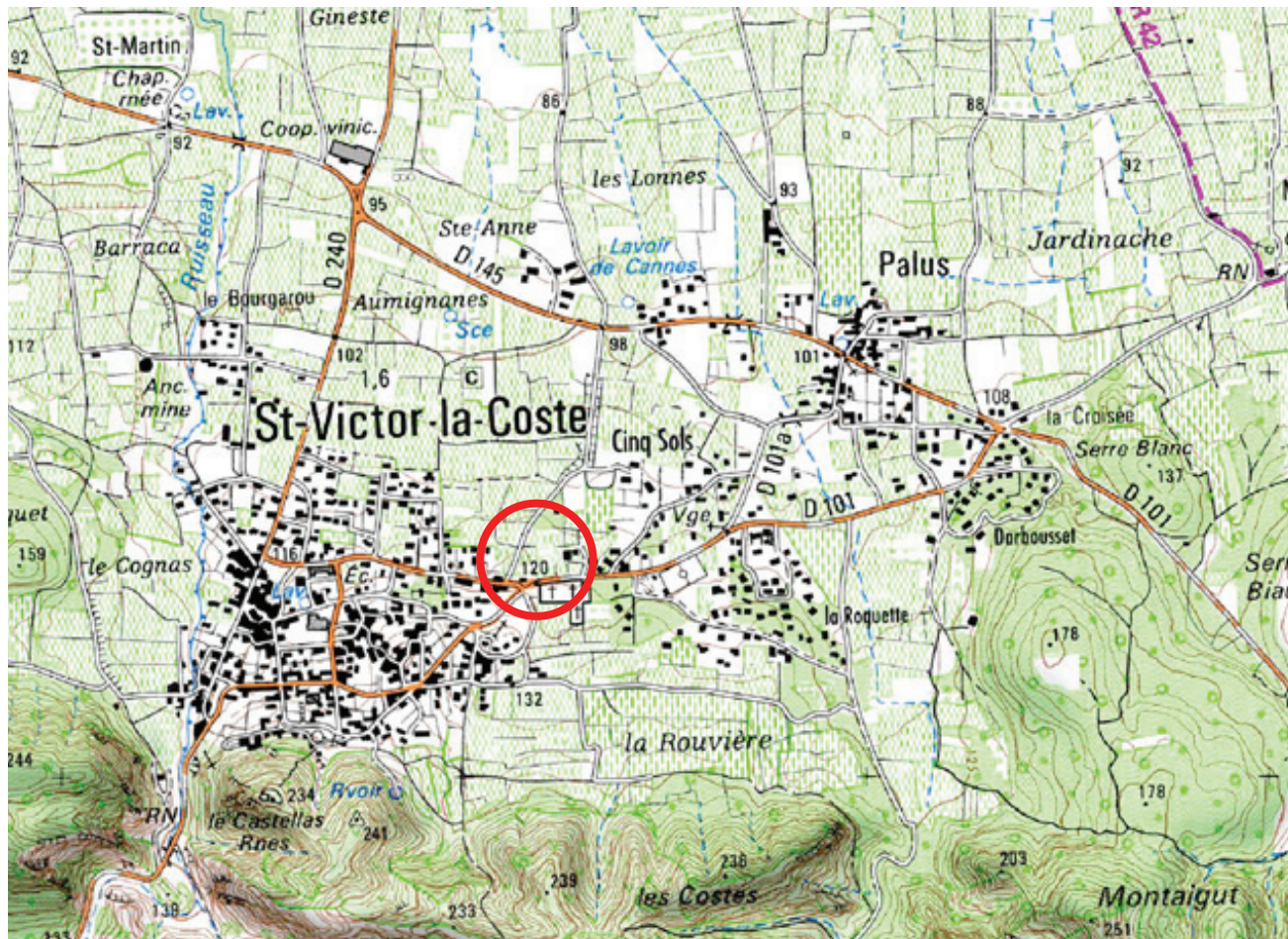
Secteur Claux-Est

Secteur Claux-Est - situation et zonage

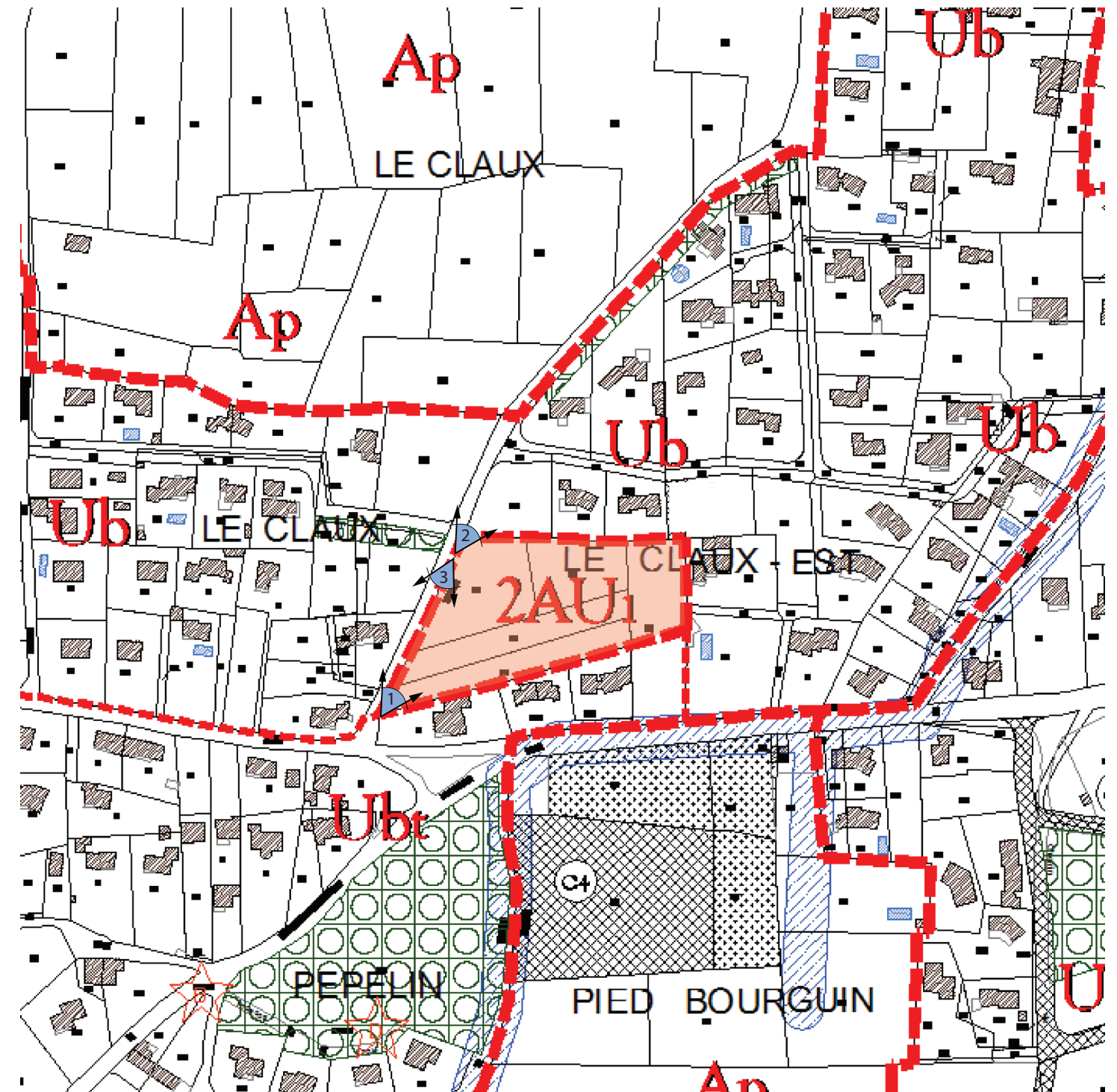
Le secteur Claux-Est se situe au cœur du territoire communal, à proximité immédiate du cimetière, le long du chemin des Cannes, plus particulièrement à l'Est du centre de Saint-Victor-la-Coste.

Il s'étend sur 7 411 m² et se caractérise par la présence de maisons individuelles récentes.

Dans les pièces graphiques du plan local d'urbanisme, le secteur est classé en zone 2AU1, correspondant à une zone d'urbanisation future de mixité urbaine à court et moyen terme.



Extrait de la carte IGN



Extrait du plan de zonage du PLU

Secteur Claux-Est - voies de desserte



Le secteur est desservi par une voie : le chemin des Cannes à l'Ouest.

1 et 2. Le chemin des Cannes - vues vers le Nord.

3. Le chemin des Cannes - vue vers le Sud.



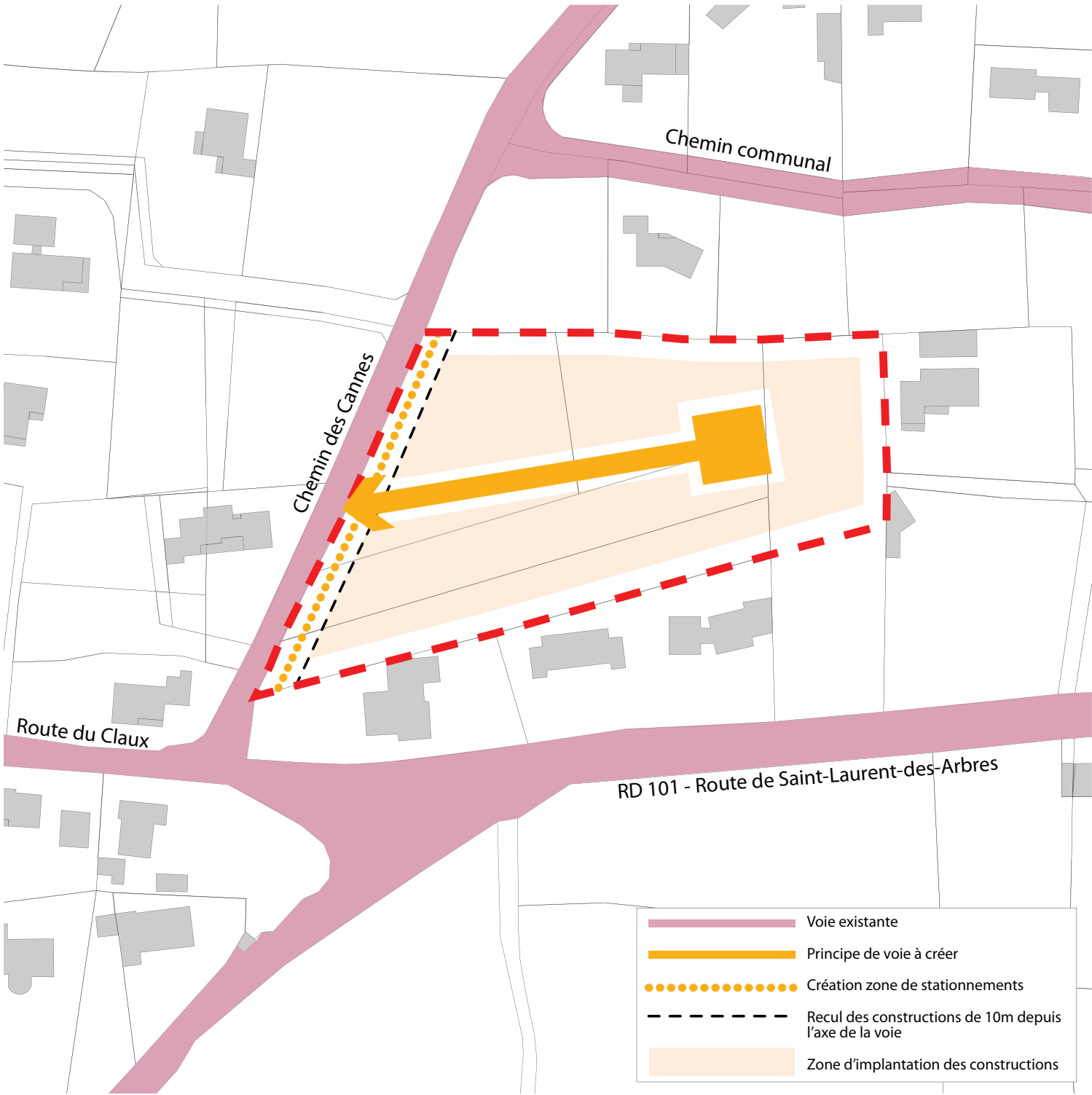
Secteur Claux-Est - vues sur le site

Le site est cerné par des maisons individuelles à l’Est, au Nord et au Sud ; il s’ouvre sur le chemin des Cannes à l’Ouest :

- 1. Vue depuis le chemin des Cannes vers l’Est du site, occupé par des maisons individuelles.
- 2. Vue depuis l’Est vers le chemin des Cannes ; des maisons individuelles sont implantées de l’autre côté de la voie.
- 3. Vue depuis l’Est vers l’Ouest ; plusieurs chênes ponctuent le site.
- 4. Vue depuis la route de Saint-Laurent-des-Arbres vers le Nord du site, occupé par des maisons individuelles.

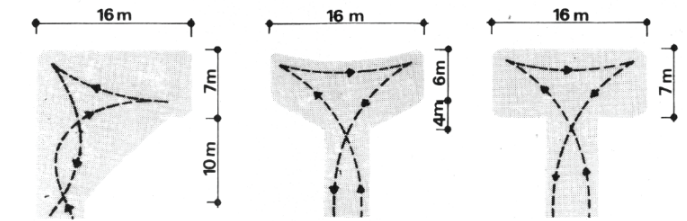


Secteur Claux-Est - orientations d'aménagement



Desserte

Le secteur Claux-Est est desservi par le chemin des Cannes à l'Ouest. Ce chemin assure la desserte du secteur grâce à la création d'une voie dont la largeur sera de 6 mètres minimum. L'usage de cette voie sera partagé entre les différents utilisateurs (piétons-automobiles-cyclistes). Une aire de retournement sera aménagée à l'extrémité Est de la future voie selon la réglementation en vigueur.



Stationnement

L'opération d'aménagement d'ensemble devra obligatoirement créer un espace collectif de stationnement longitudinal ou en épi, qui sera situé tout le long du chemin des Cannes.

Bâti

Les implantations se feront en retrait de l'emprise publique (minimum 2,5 mètres). Le long du chemin des Cannes, ce retrait sera réalisé à partir de la limite de l'espace collectif de stationnement.

Programmation

Le secteur est situé dans la zone de mixité sociale et urbaine dans le PADD de la commune avec un objectif de densité moyen à fort.

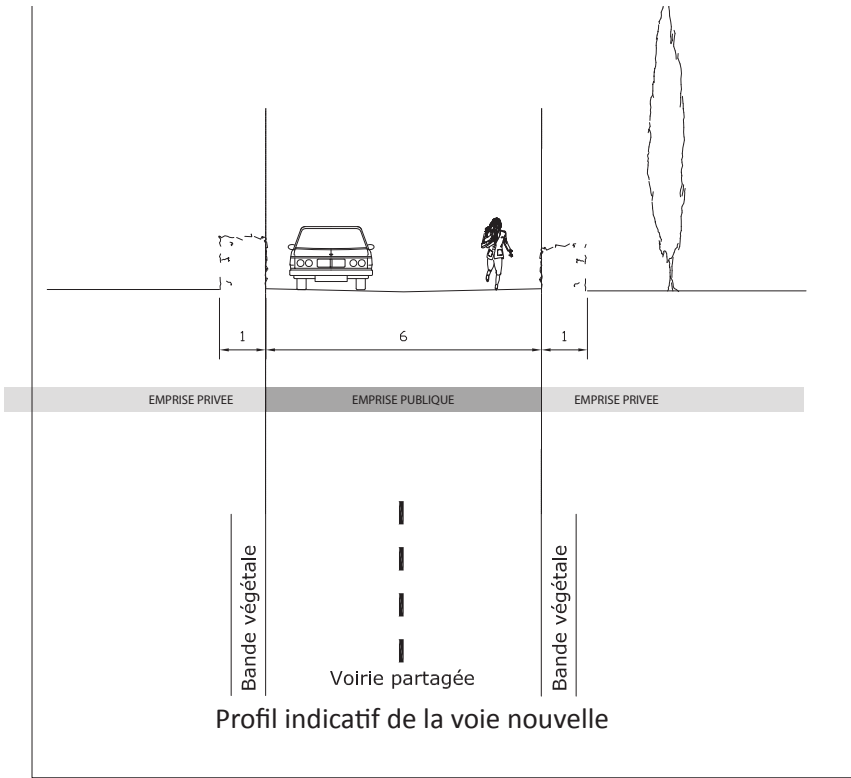
La traduction à l'échelle du secteur.

Densité nette de logement* minimum = 20 à 25 logements/hectare.

Urbanisation = Pour garantir la cohérence et la qualité des aménagements urbains et des constructions, une seule opération d'ensemble sera imposée pour l'aménagement de ce secteur.

* hors emprise des espaces collectifs

** Locatif social, accession sociale à la propriété, ...



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

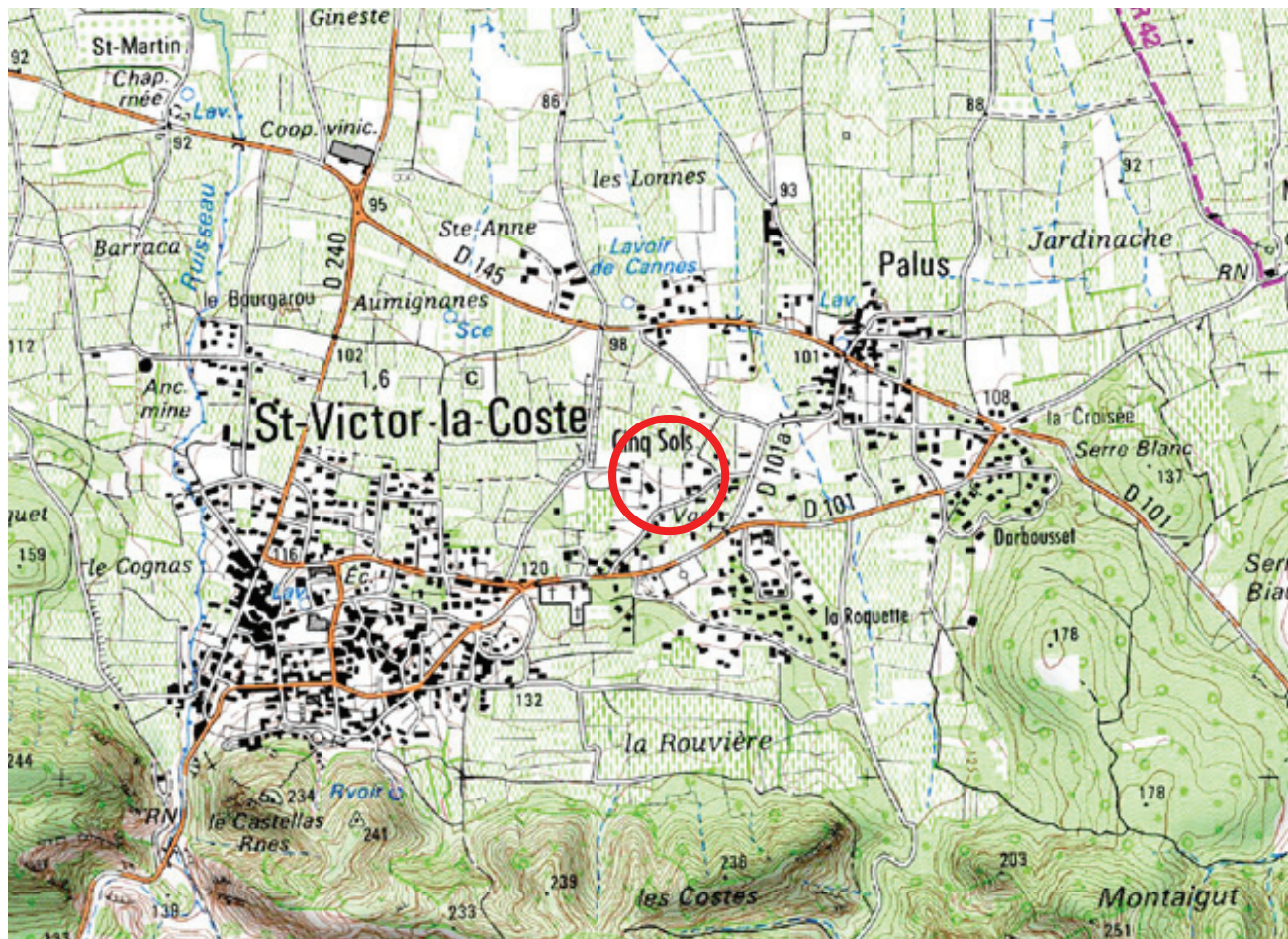
Secteur Cinq-Sols

Secteur Cinq Sols - situation et zonage

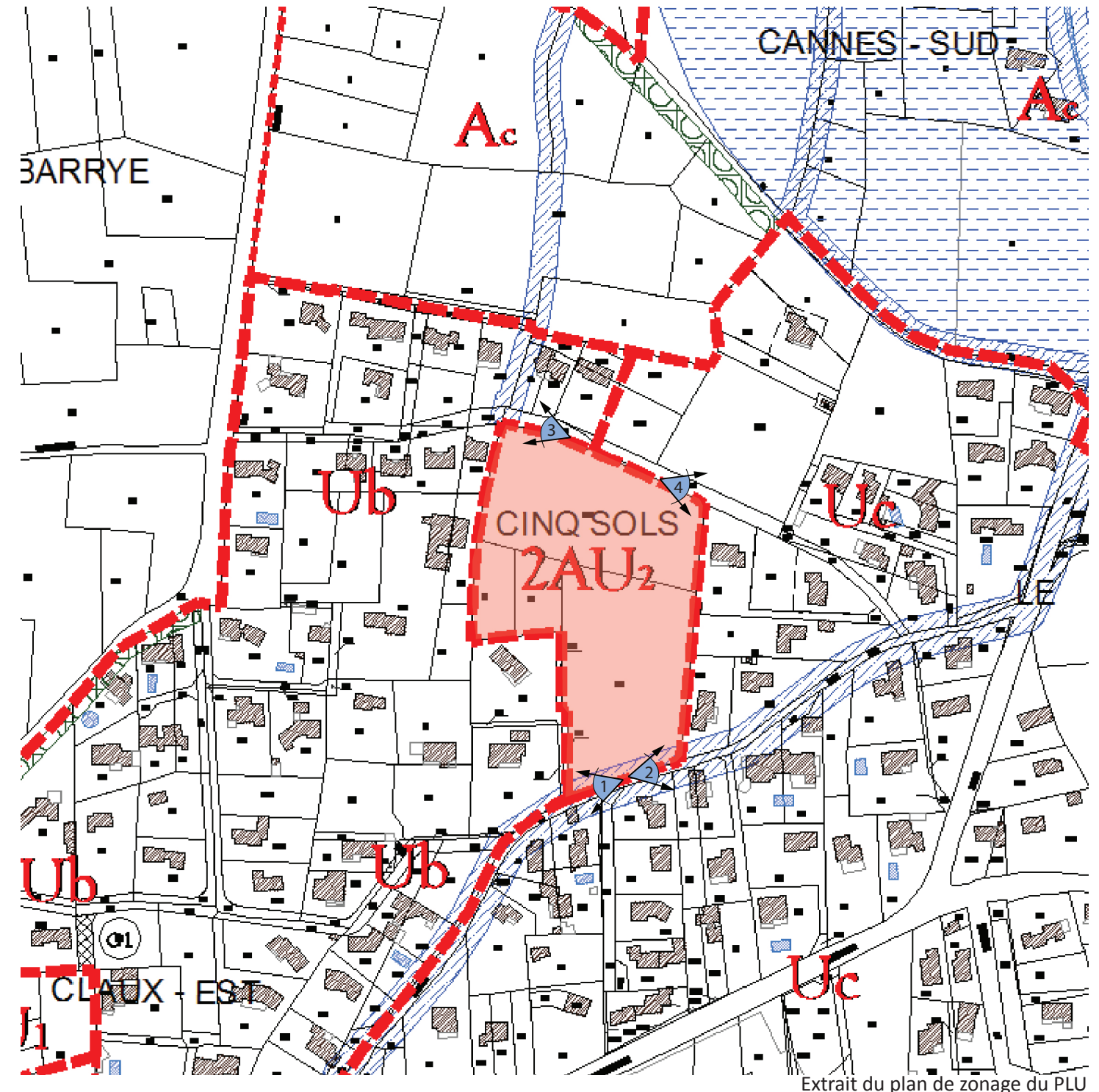
Le secteur Cinq Sols se situe au coeur du territoire communal, le long du chemin de Cinq Sols, plus particulièrement au Nord-Est du centre de Saint-Victor-la-Coste.

Il s'étend sur 14 053m² et se caractérise par la présence de logements individuels récents.

Dans les pièces graphiques du plan local d'urbanisme, le secteur est classé en zone 2AU₂, correspondant à une zone d'urbanisation future de mixité urbaine à court et moyen terme.



Extrait de la carte IGN



Extrait du plan de zonage du PLU

Secteur Cinq Sols - voies de desserte



Le site est desservi par deux voies : le chemin des Cinq Sols au Sud et la rue des Romarins au Nord.

1 et 2. Le chemin de Cinq Sols - vue vers l'Ouest et vers l'Est ; la voie est bordée par un fossé de gestion des eaux pluviales et par un alignement de chênes.

3 et 4. La rue des Romarins - vue vers l'Ouest et vers l'Est ; la voie fait actuellement l'objet d'un aménagement urbain (éclairage, revêtement de sol...).

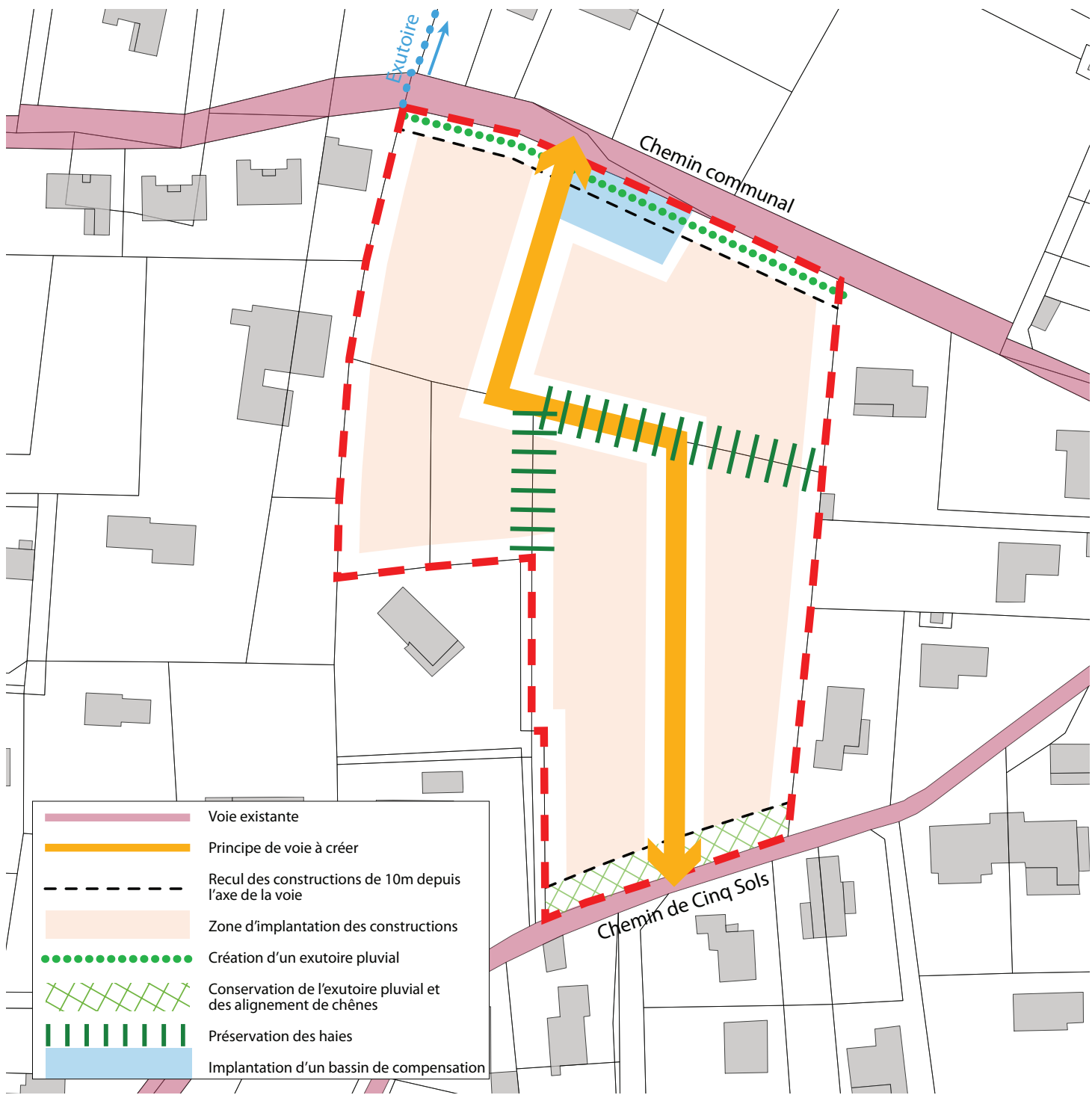


Secteur Cinq Sols - vues sur le site

- 1. Vue depuis le chemin de Cinq Sols vers le Nord : le site est marqué par un alignement de hauts cyprès implantés selon un axe Est-Ouest.
- 2. Vue depuis l'Ouest du site vers l'Est : les parcelles voisines sont occupées par des maisons individuelles.
- 3. Vue depuis la rue des Romarins vers le Sud : la parcelle est actuellement occupée par des rangs de vignes.
- 4. Vue vers le Sud du site, caractérisé par un alignement de hauts chênes le long du chemin de Cinq Sols.
- 5. Vue depuis l'Est du site vers l'Ouest : les parcelles voisines sont occupées par une activité industrielle.



Secteur Cinq Sols - orientations d'aménagement



Desserte

Le secteur Cinq Sols est desservi par le chemin de Cinq-Sols au Sud et par la rue des Romarins au Nord.

L'enjeu est de relier ces deux voies en créant un axe de circulation transversal.

La largeur de cet axe transversal sera de 9 mètres minimum afin d'accueillir une voie de circulation à double sens, un trottoir de 1,50 m minimum (avec 1,40m minimum sans obstacle), ainsi qu'un espace longitudinal qui permettra l'arrêt et le stationnement visiteur sur la voirie.

Bâti

Afin de garantir la cohérence de ce tissu urbain, le secteur Cinq Sols accueillera la même typologie de logement que celle déjà existante dans le quartier. Les implantations des constructions se feront en retrait de l'emprise publique (minimum 5 mètres), les différents fronts bâtis devant former un alignement.

Traitement paysager aux abords de la voie nouvelle

Pour assurer l'homogénéité des clôtures, l'aménagement de chaque lot comprendra, sur le domaine privé, une bande végétale d'une largeur de 1 mètre située en limite d'emprise publique. Cette bande végétale formera une haie basse, dont la hauteur ne pourra excéder 1 mètre. Les essences locales seront privilégiées.

Végétation existante et gestion des eaux pluviales

Le fossé existant de récupération des eaux pluviales et l'alignement de chênes, situés le long du chemin de Cinq Sols doivent être conservés et intégrés à l'aménagement.

La gestion pluviale de l'imperméabilisation devra nécessairement intégrer au minimum un fossé de récupération des eaux de pluie le long du chemin au nord de l'opération.

Programmation

Le secteur est situé dans la zone de mixité sociale et urbaine dans le PADD de la commune avec un objectif de densité moyenne à faible.

La traduction à l'échelle du secteur.

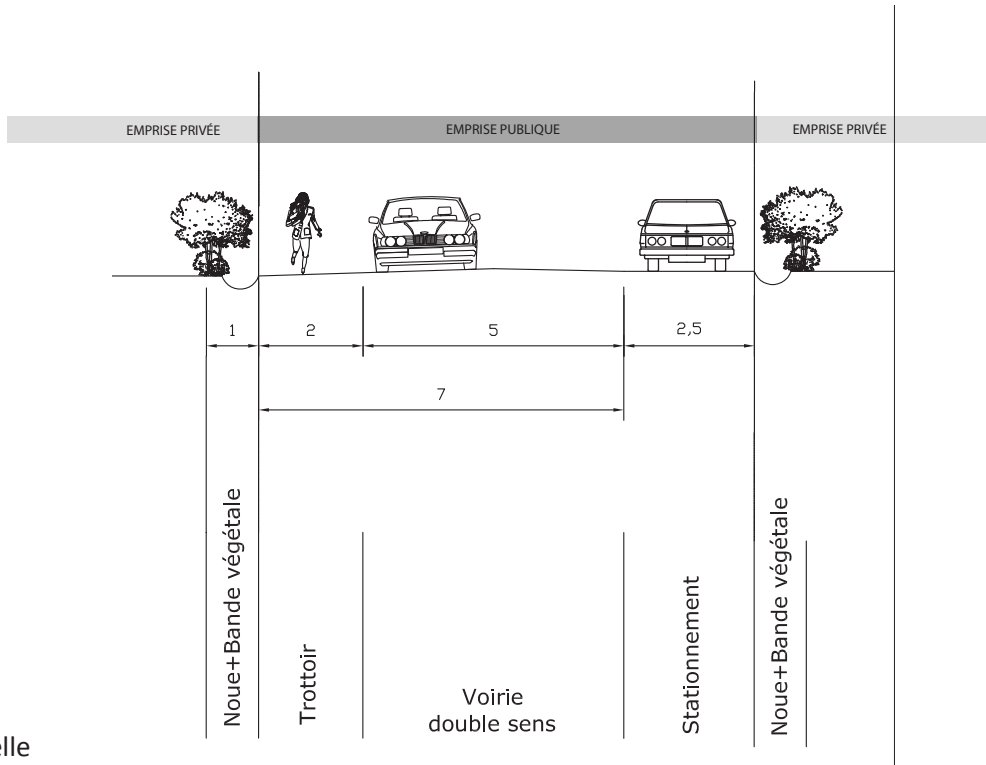
Densité nette de logement* minimum = 15 à 18 logements l'hectare.

Pourcentage de logement social** minimum = 20 %

Urbanisation = Pour garantir la cohérence et la qualité des aménagements urbains et des constructions, une seule opération d'ensemble sera imposée pour l'aménagement de ce secteur.

*hors emprise des espaces collectifs

** Locatif social, accession sociale à la propriété, ...



Profil indicatif de la voie nouvelle

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

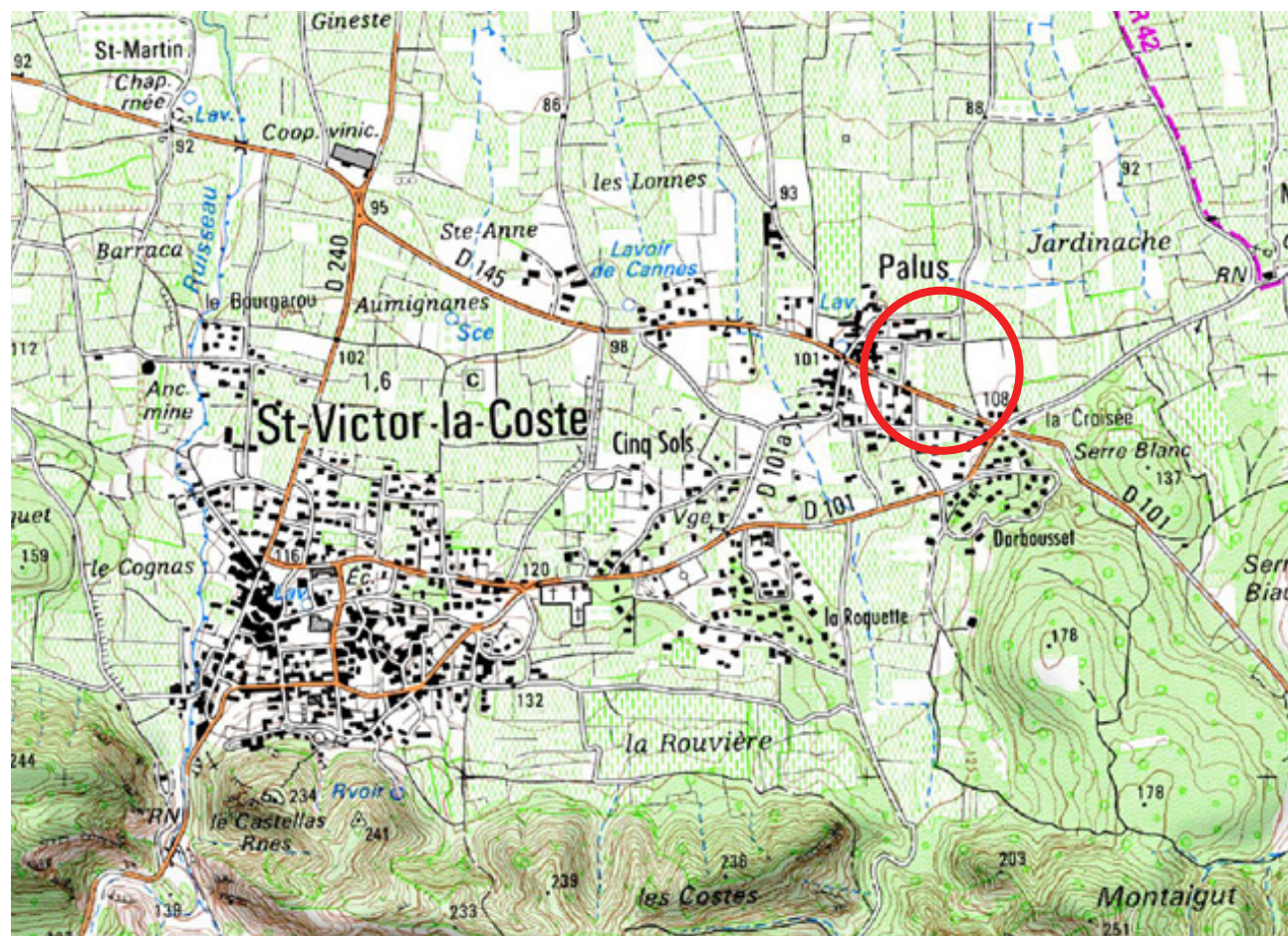
Secteur Palus

Secteur Palus - situation et zonage

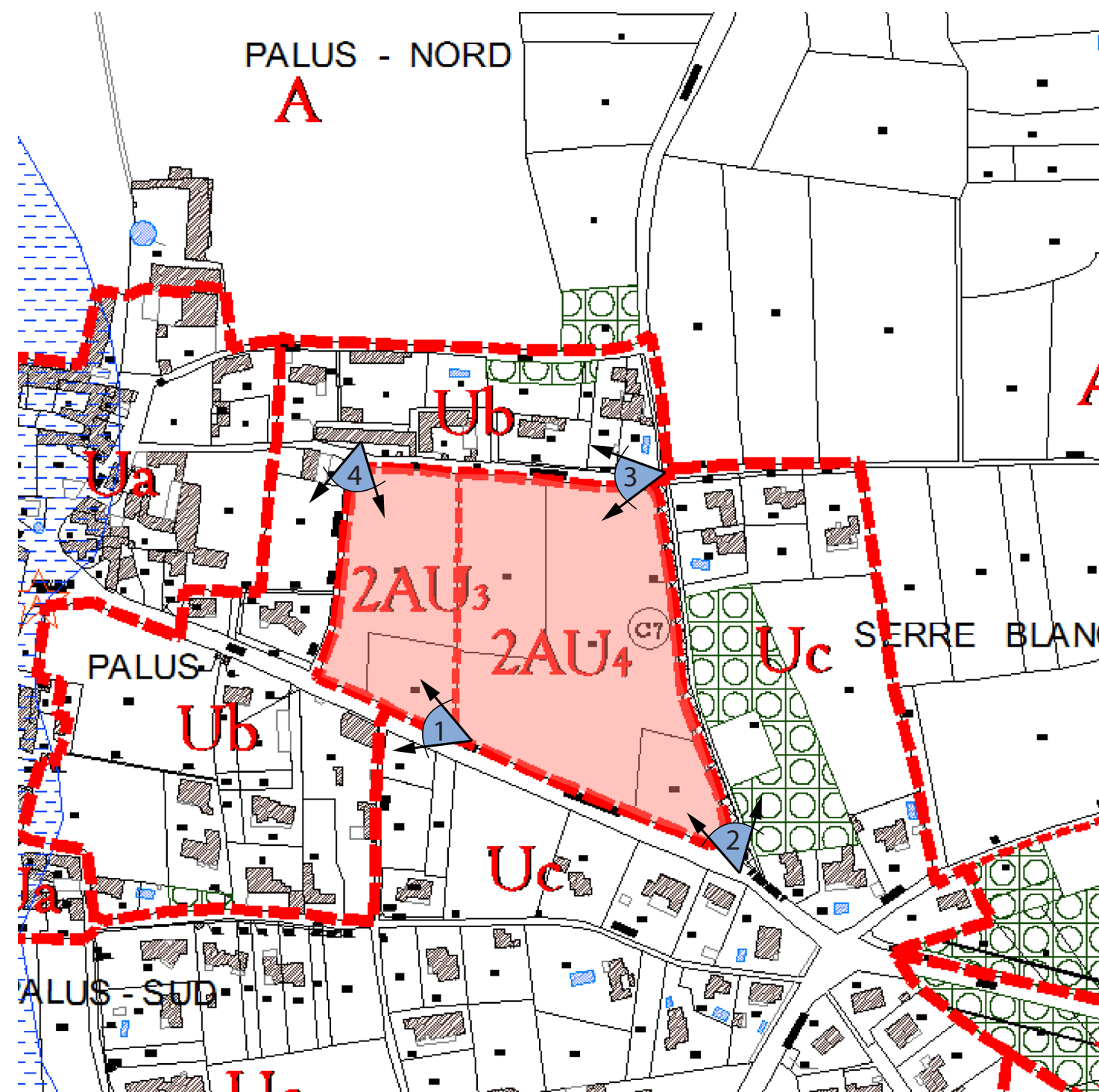
Le secteur Palus se situe au Nord du territoire communal, à proximité immédiate du bourg éponyme, le long de la route des Côtes-du-Rhône, plus particulièrement au Nord-Est du centre de Saint-Victor-la-Coste.

Il s'étend sur 22 545m² et se caractérise par un caractère naturel.

Dans les pièces graphiques du plan local d'urbanisme, le secteur est différencié en 2 sous-secteurs, respectivement classés à l'Ouest en zone 2AU3 (6 553m²) et à l'Est en zone 2AU4 (15 992m²), correspondant chacun à une zone d'urbanisation future de mixité urbaine à court et moyen terme.



Extrait de la carte IGN



Extrait du plan de zonage du PLU

Secteur Palus - voies de desserte



Le site est encadré par 4 voies d'accès différentes :

1. La route des Côtes-du-Rhône, voie départementale à caractère routier.
2. Le chemin du Chardonnay, qui sera élargi grâce à un emplacement réservé.
3. La rue de Jardinache, desservant des maisons individuelles récentes.
4. La rue des Chênes, étroite et encadrée de végétation et de murets.

Secteur Palus - vues sur le site

1 et 2. Vues depuis la RD 145 sur le site, aujourd’hui occupé par un enclos et un espace agricole en friche.
A l’Est et à l’Ouest, une végétation haute composée d’arbres de hautes tiges vient cerner le secteur.
Au Nord, il existe une ouverture visuelle sur le paysage ; quelques logements individuels s’y sont installés.

3 et 4. Vues depuis la rue de Jardinache.
Au Sud, les vues s’ouvrent sur les coteaux.



Secteur Palus - orientations d'aménagement

Programmation

Le secteur se décompose en 2 sous-secteurs, 2AU4 à l'Est (16 139 m²) et 2AU3 à l'Ouest (6 438 m²).
Chaque sous-secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble distincte.
Le secteur est situé dans la zone de mixité sociale et urbaine dans le PADD de la commune avec un objectif de densité moyenne à faible.

La traduction à l'échelle du secteur.

Densité nette de logement* minimum = 15 à 18 logements l'hectare.
Pourcentage de logement social** minimum = 20 %

*hors emprise des espaces collectifs

** Locatif social, accession sociale à la propriété, ...

Traitement paysager particulier aux abords de la RD 145

Afin d'assurer la qualité paysagère de l'entrée de ville, il est préconisé un aménagement paysager sur une bande d'une largeur de 3 mètres, composée d'une végétation locale basse sur les parcelles qui seront urbanisées.

SOUS SECTEUR 2AU4 (EST)

Bâti

Les constructions devront observer un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie nouvelle, 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 145, 10 mètres par rapport à la rue de Jardinache et 4 mètres par rapport à l'espace végétalisé. Les constructions devront s'implanter sur une limite séparative afin de former des ensembles bâtis mitoyens sur un côté. En outre, les constructions devront respecter un recul de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

Desserte

Le sous-secteur 2AU4 sera desservi grâce à la création d'une voie de bouclage accessible à partir du chemin du Serre Blanc. Cette voie aura une largeur de 9 mètres minimum et comprendra une file de circulation unidirectionnelle, un trottoir et un espace longitudinal végétalisé permettant ponctuellement le stationnement des véhicules visiteurs.

Une voie à double sens d'une emprise de 5 mètres permettra de relier les deux sous-secteurs. Le stationnement n'y sera pas autorisé afin de permettre le croisement des véhicules.

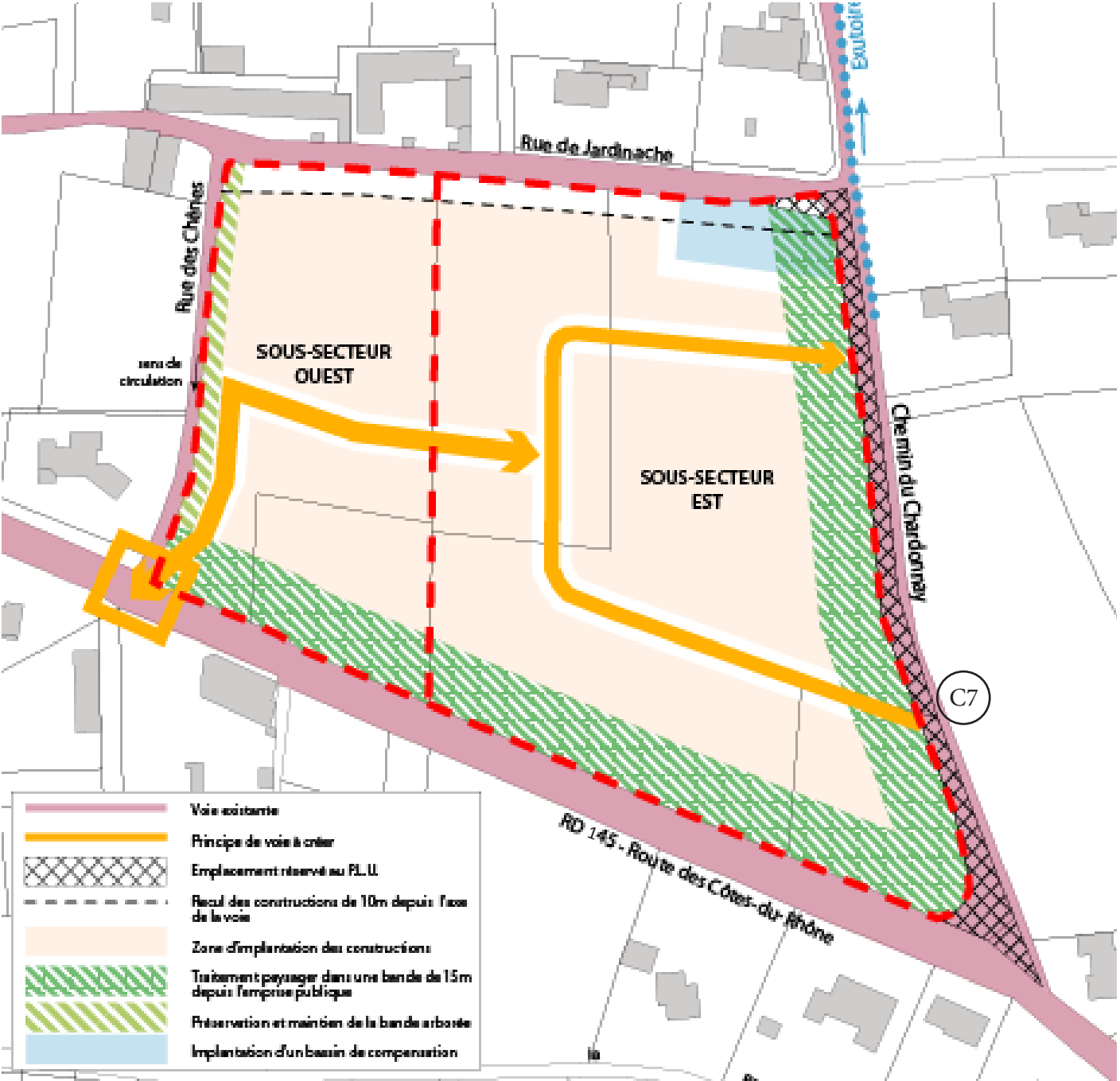
SOUS SECTEUR 2AU3 (OUEST)

Bâti

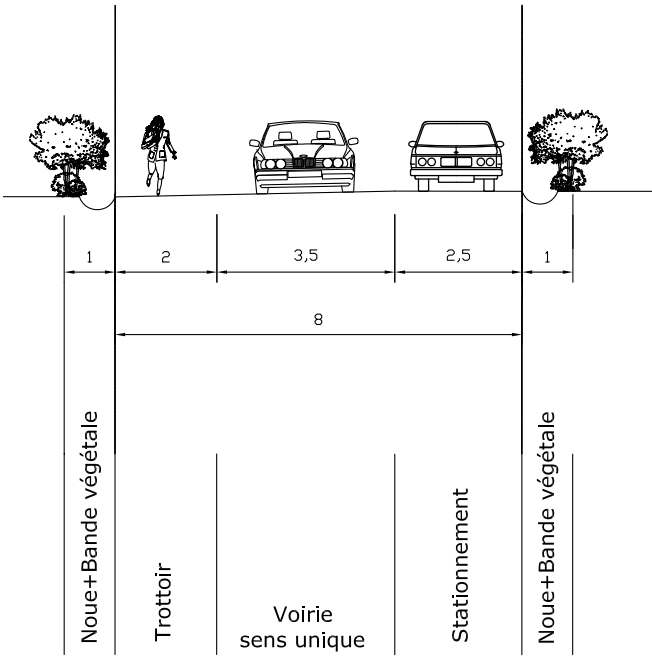
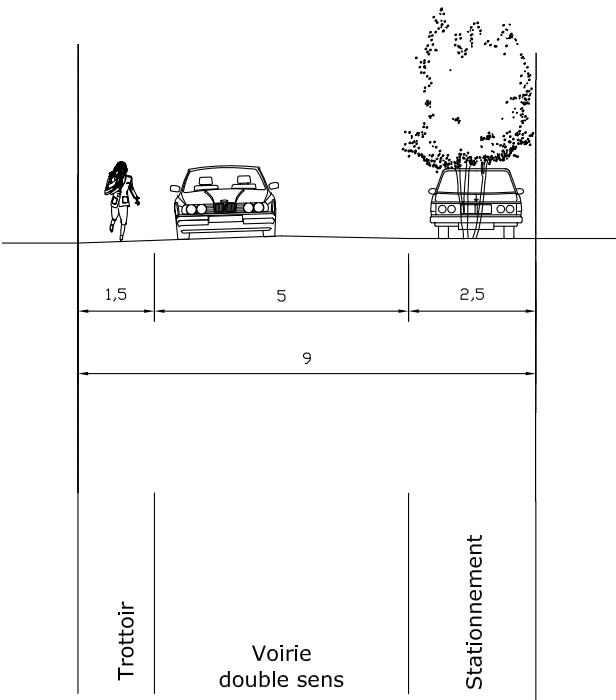
Les constructions devront observer un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie nouvelle et 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 145. Les constructions devront s'implanter sur au moins une limite séparative afin de former des ensembles bâtis mitoyens. En outre, les constructions devront respecter un recul de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

Desserte

Le sous-secteur 2AU3 sera desservi grâce à la création d'une voie à double sens reliant la RD145 au sous-secteur Est désigné 2AU4. L'accès existant sur la rue de la Jardinache pourra être maintenu s'il n'apporte pas de gêne à l'environnement bâti existant et sous la condition qu'il ne desserve qu'un seul logement. Les espaces communs (bassin de compensation, cheminement doux...) pourront être accessibles depuis la rue de la Jardinache. Cette voie nouvelle aura une largeur de 9 mètres minimum et comprendra une voie de circulation double sens, un trottoir et un espace longitudinal permettant le stationnement des véhicules visiteurs, ponctué par des espaces plantés.



Emplacement réservé C7 : élargissement chemin du Chardonnay - Serre Blanc Nord
Superficie : 1239m²
Bénéficiaire : commune



Profil indicatifs des voies nouvelles

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

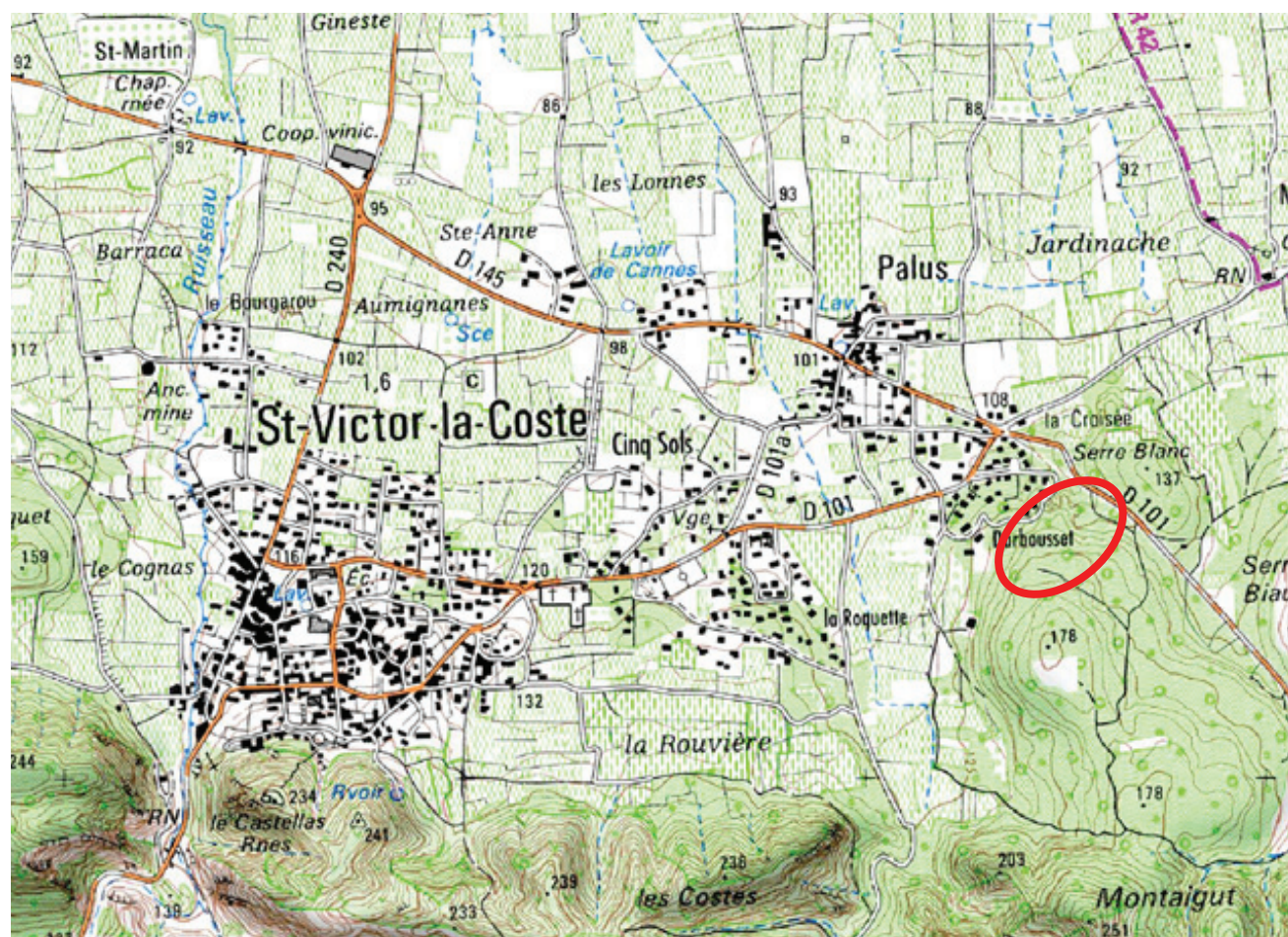
Secteur Darbousset-Nord

Secteur DARBOUSSET-Nord - situation et zonage

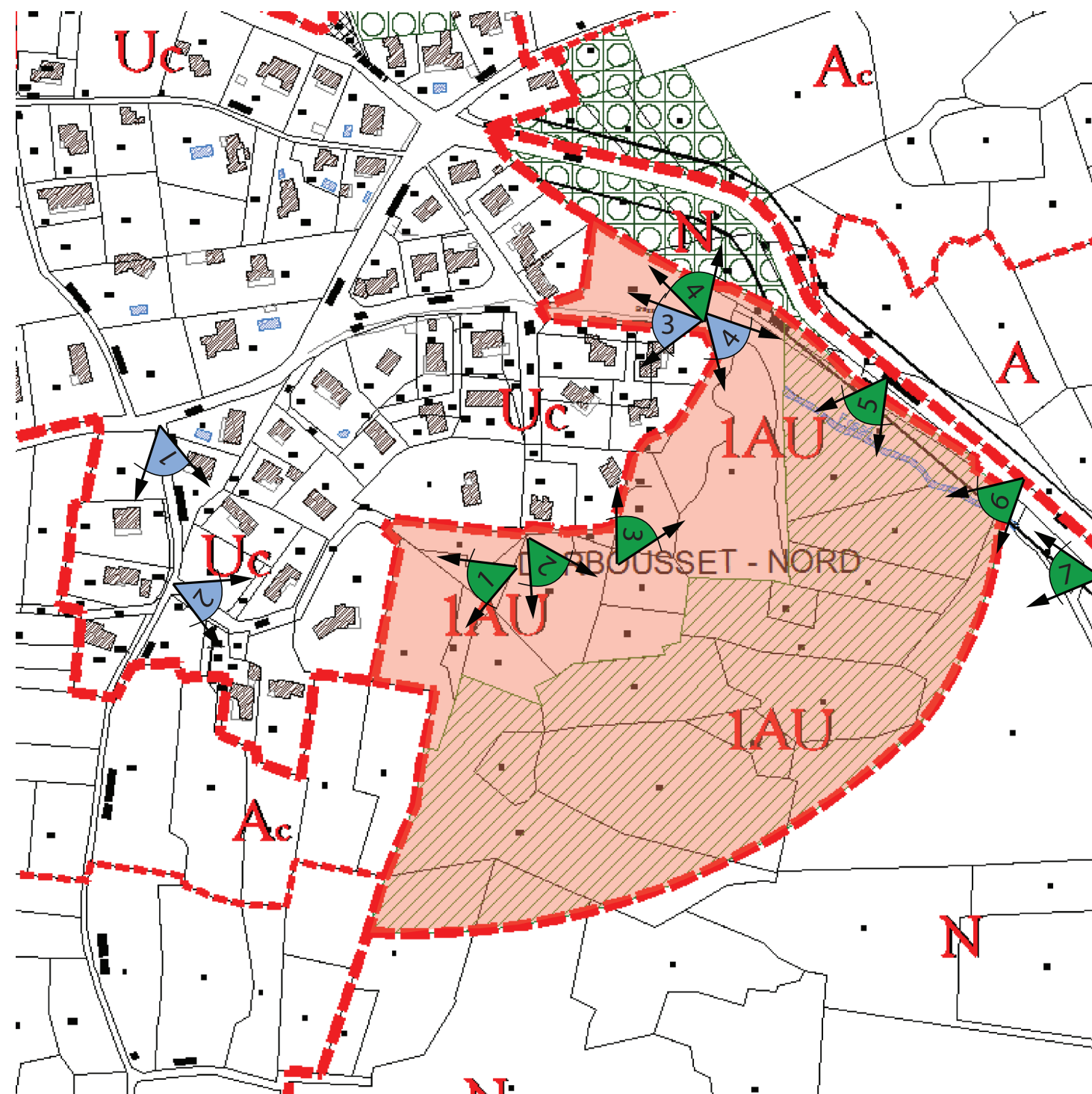
Le secteur Darbousset-Nord se situe à l'Est du territoire communal, à l'interface entre la zone urbaine et la zone naturelle, entre la route départementale 101 à l'Est et l'impasse de la roquette à l'Ouest, plus particulièrement à l'Est du centre de Saint-Victor-la-Coste.

Il s'étend sur 68 628 m² et se définit par un caractère naturel.

Dans les pièces graphiques du plan local d'urbanisme, la zone 1AU1 correspond à une zone d'urbanisation future de mixité urbaine à long terme. Cette zone est couverte au sud par une interface aménagée habitat/forêt afin de prévenir le risque incendie. Cette interface s'étend sur 45 294 m². Aussi, la zone réellement urbanisable au nord a une superficie de 23 334 m².



Extrait de la carte IGN



Extrait du plan de zonage du PLU



Le site est accessible par deux voies : la rue de Darbousset et la rue de Gorges Brassens.

1 et 2. La rue de Darbousset et le chemin de Darbousset

3 et 4. La rue de Gorges Brassens et le chemin d'accès au site dans son prolongement

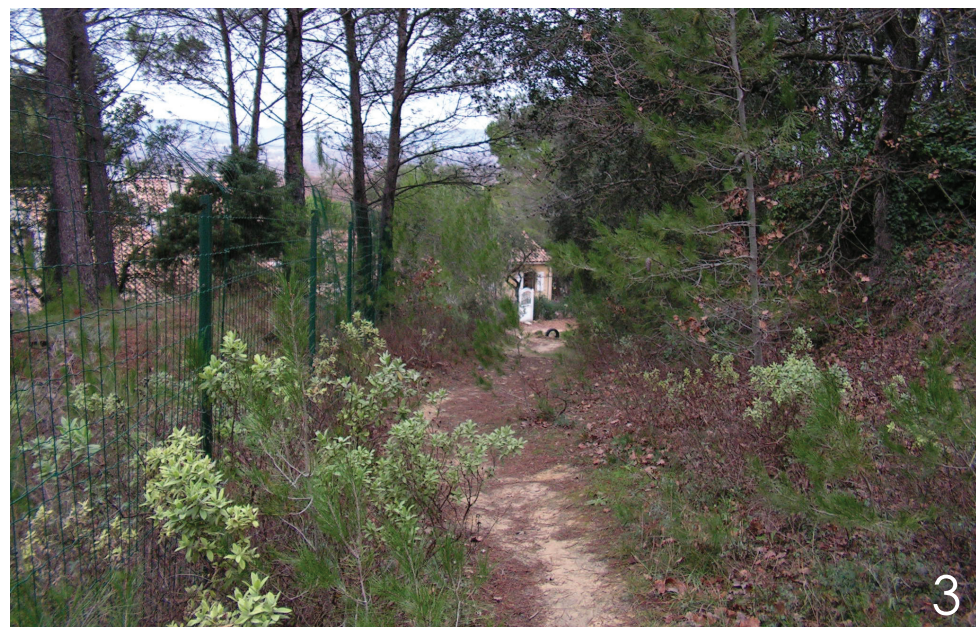
Ces photographies sont localisées sur le plan de situation en bleu page 28.



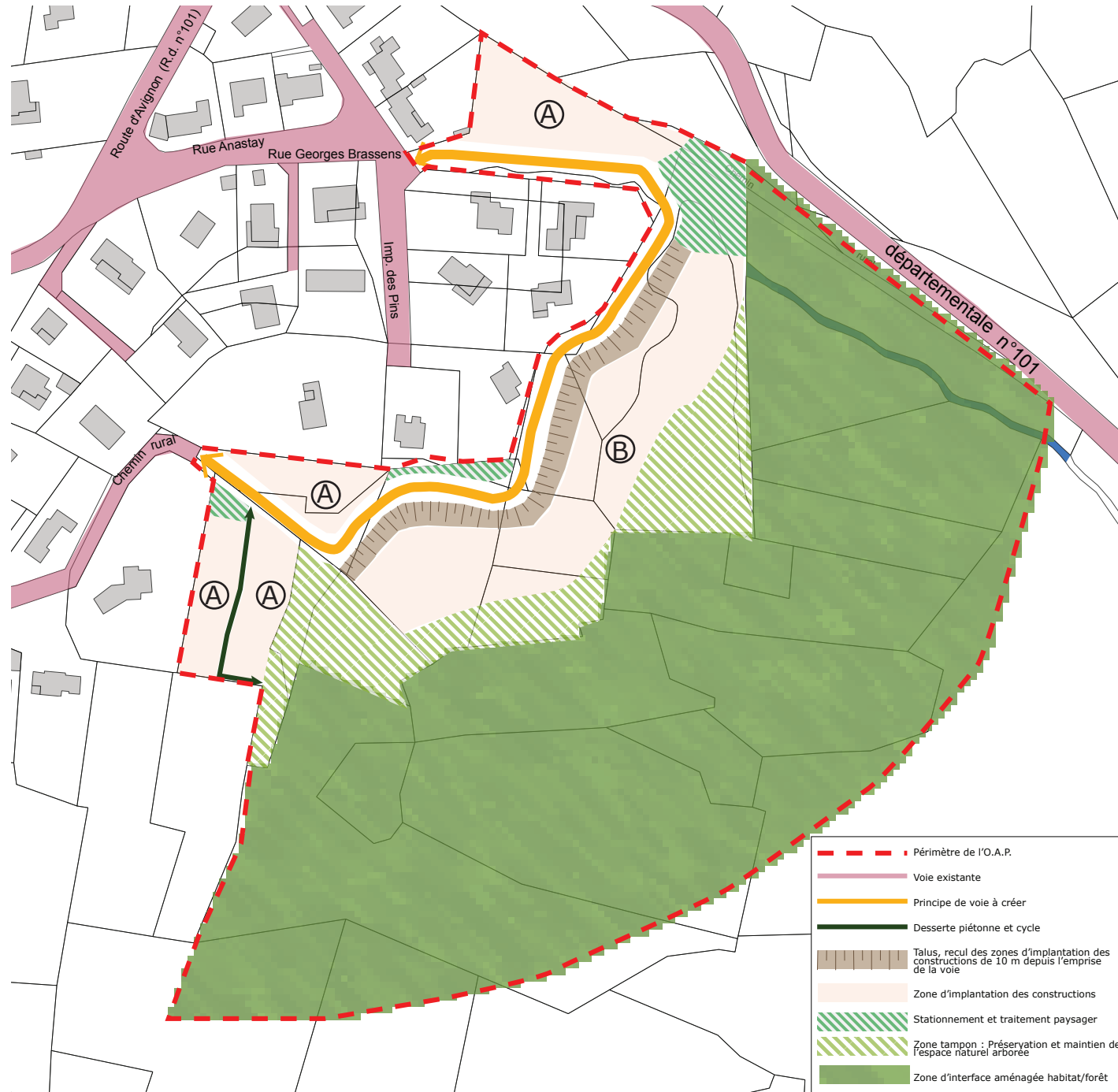
Secteur Darbousset-Nord - vues sur le site

- 1. Vue vers le Nord-Ouest : le site est délimité par la présence de maisons individuelles.
- 2. Vue depuis le Nord-Ouest du site vers le Sud-Ouest: la topographie est accidentée et les parcelles sont abandonnées, recolonisées par la nature, la végétation y est dense.
- 3. Vue depuis l'Ouest du site vers l'Est : les clôtures des constructions marquent la limite du périmètre.
- 4. Vue depuis le rue Gorges Brassens vers le Nord-Est du site, caractérisé par une prairie à l'orée de l'E.B.C..
- 5, 6 et 7. Vues depuis la route départementale 101 à l'Est du site vers le Sud-Ouest: la végétation dense est composée principalement de chênes blancs et pins d'Alep.

Ces photographies sont localisées sur le plan de situation en vert page 28.



Secteur Darbousset-Nord - orientations d'aménagement



Programmation de l'ensemble de la zone

L'ensemble de la zone 1AU1 fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. Le secteur est partiellement concernée par une zone d'interface aménagée forêt/habitat au sud de la zone (45 294 m²), cette interface devra être validée par le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Gard (S.D.I.S. Gard).

Au sein du secteur concerné par l'interface, la desserte incendie devra être dimensionnée à l'échelle de l'ensemble de la zone 1AU1 (hydrants en capacité suffisante, possibilité de réalisation d'une citerne).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU1 est également conditionnée par le raccordement au réseau collectif d'assainissement.

La traduction à l'échelle du secteur.

SOUS SECTEUR 1AU1 (SUD)

Programmation

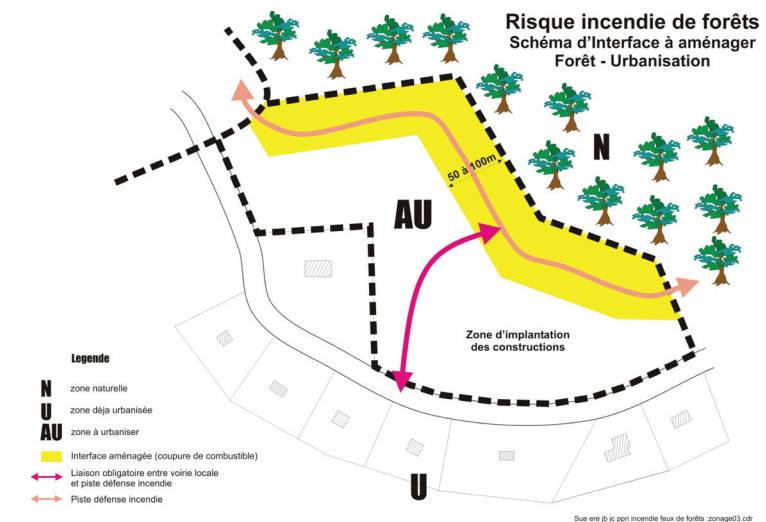
Le sous-secteur au sud est identifiée comme une zone d'interface aménagée pour la protection incendie. En effet, ce sous-secteur est une zone de contact entre les espaces naturels du massif boisé à protéger et les espaces urbains. Il s'agit d'un espace d'interface habitat/forêt, lieu privilégié d'échanges entre deux systèmes (naturel et humain).

Ce sous-secteur est directement concerné par les feux de forêts et pose ainsi le problème d'entretien et de gestion. Aussi, le règlement du présent PLU s'attache à définir des règles afin de prévenir le risque.

Le secteur devra être détenu et entretenu par un propriétaire unique.

Desserte

Création d'une piste pour la défense des forêts contre l'incendie (D.F.C.I.). Cette piste devra traverser l'interface en son milieu.



SOUS SECTEUR 1AU1 (NORD)

De par les caractéristiques du terrain qui ne se prêtent pas à une densification importante, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation reste succincte. Elle a essentiellement pour but de cadrer les modalités d'accès, de desserte et de protection incendie de la parcelle.

Programmation

Pourcentage de logement social** minimum = 20 %

Urbanisation = Elle est autorisée par une seule opération d'aménagement d'ensemble.

En zone A : Densité brute de logement* minimum = 20 à 25 logements/hectare.

En zone B : Densité brute de logement* minimum = 8 à 10 logements/hectare.

Bâti

En zone A : Les constructions devront :

- soit s'implanter à l'alignement de l'emprise publique
- soit observer un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique

En zone B : Les constructions devront observer un recul minimal :

- de 5 mètres par rapport à l'emprise publique,
- de 10 mètres par rapport à l'espace végétalisé (zone tampon).

Desserte

Ce sous-secteur 1AU1 sera desservi grâce à la création d'une voie reliant la rue Gorges Brassens à la rue de Darbousset. Cette voie aura une largeur de 8 mètres minimum et comprendra une circulation à double sens, des trottoirs de part et d'autre.

Le stationnement des véhicules (visiteurs, habitants) s'effectuera dans les trois aires prévues à cet effet. Ces aires feront l'objet d'un traitement paysager.

Modalités de débroussaillage des constructions

(plaquette DREAL 2010)

Si la propriété (terrain nu ou construction) se trouve, selon PLU de la commune (consultable en mairie) :

- en zone urbaine, le propriétaire doit débroussailler l'intégralité de sa parcelle ;
- en zone non-urbaine, le propriétaire doit débroussailler dans un rayon de 50m autour de sa construction, et maintenir un gabarit de sécurité sur leurs voies d'accès privées (suppression de la végétation sur 5m de hauteur et 5m de largeur), même si ces distances empiètent sur la propriété d'autrui.

Cas particuliers

Propriété à cheval sur une zone urbaine et non urbaine :

l'obligation est soumise aux deux dispositions.

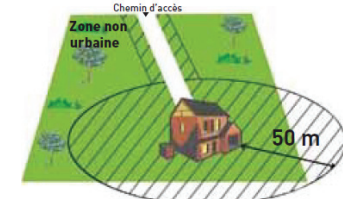
1^{er} cas : en zone urbaine - sans construction



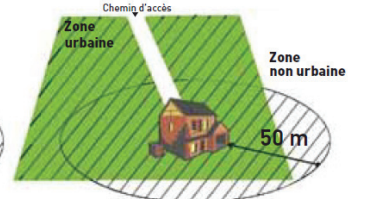
1^{er} cas : en zone urbaine - avec construction



2^{ème} cas : en zone non urbaine



2^{ème} cas : à cheval sur une zone urbaine et non urbaine



Débroussaillage sur la propriété d'autrui

- les distances à respecter pour débroussailler autour de vos constructions ou voies d'accès vous amènent à pénétrer sur la propriété d'autrui : les travaux restent à votre charge. Vous devez informer votre voisin des obligations qui vous incombent et lui demander l'autorisation de pénétrer sur son terrain.
- votre voisin doit pénétrer chez vous pour débroussailler : vous ne pouvez pas vous opposer à la réalisation des travaux dès lors qu'il a sollicité votre autorisation par écrit. Si vous ne souhaitez pas qu'il pénètre chez vous pouvez réaliser les travaux vous-même.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

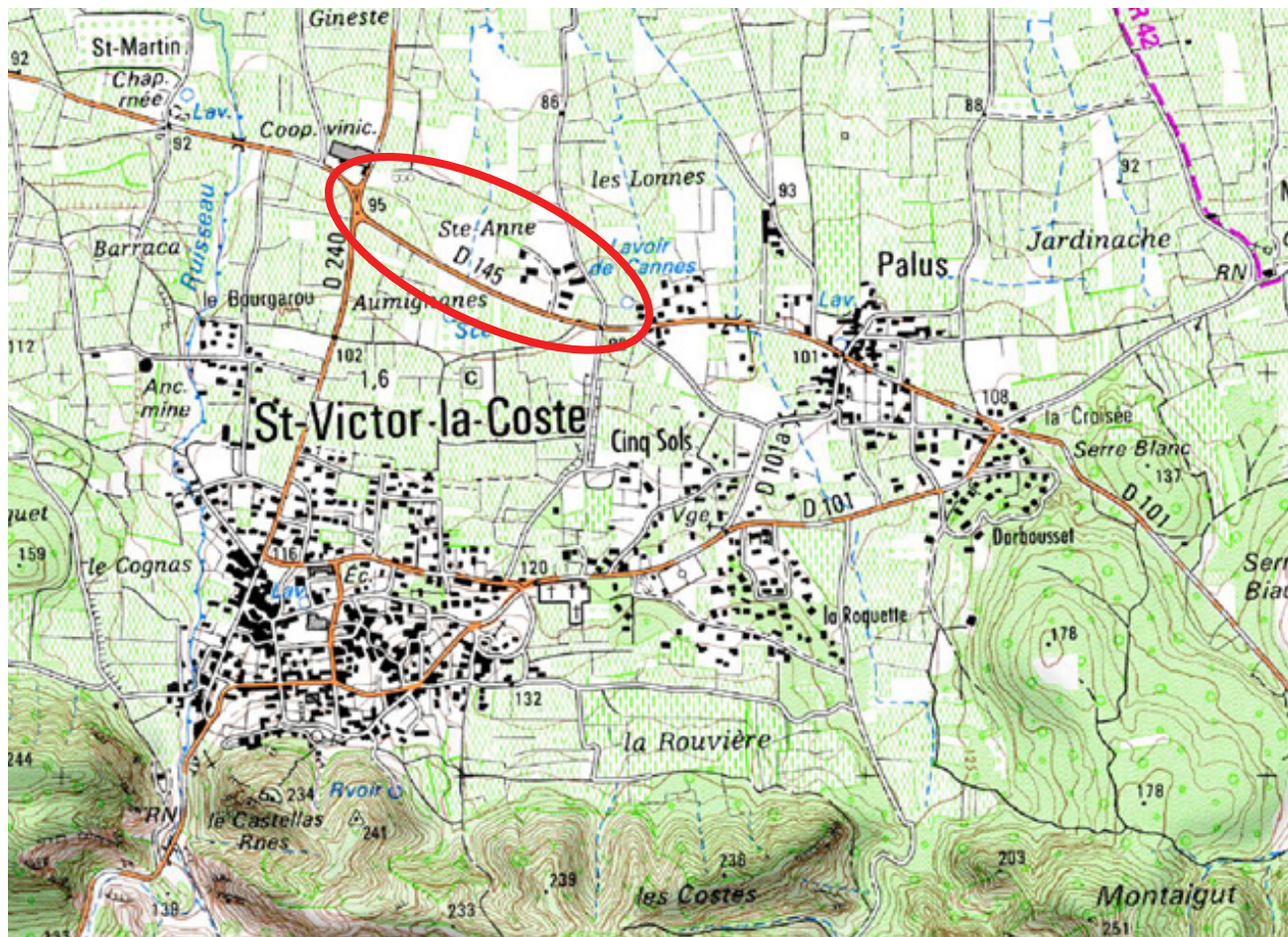
Secteur Sainte-Anne

Secteur Sainte-Anne - situation et zonage

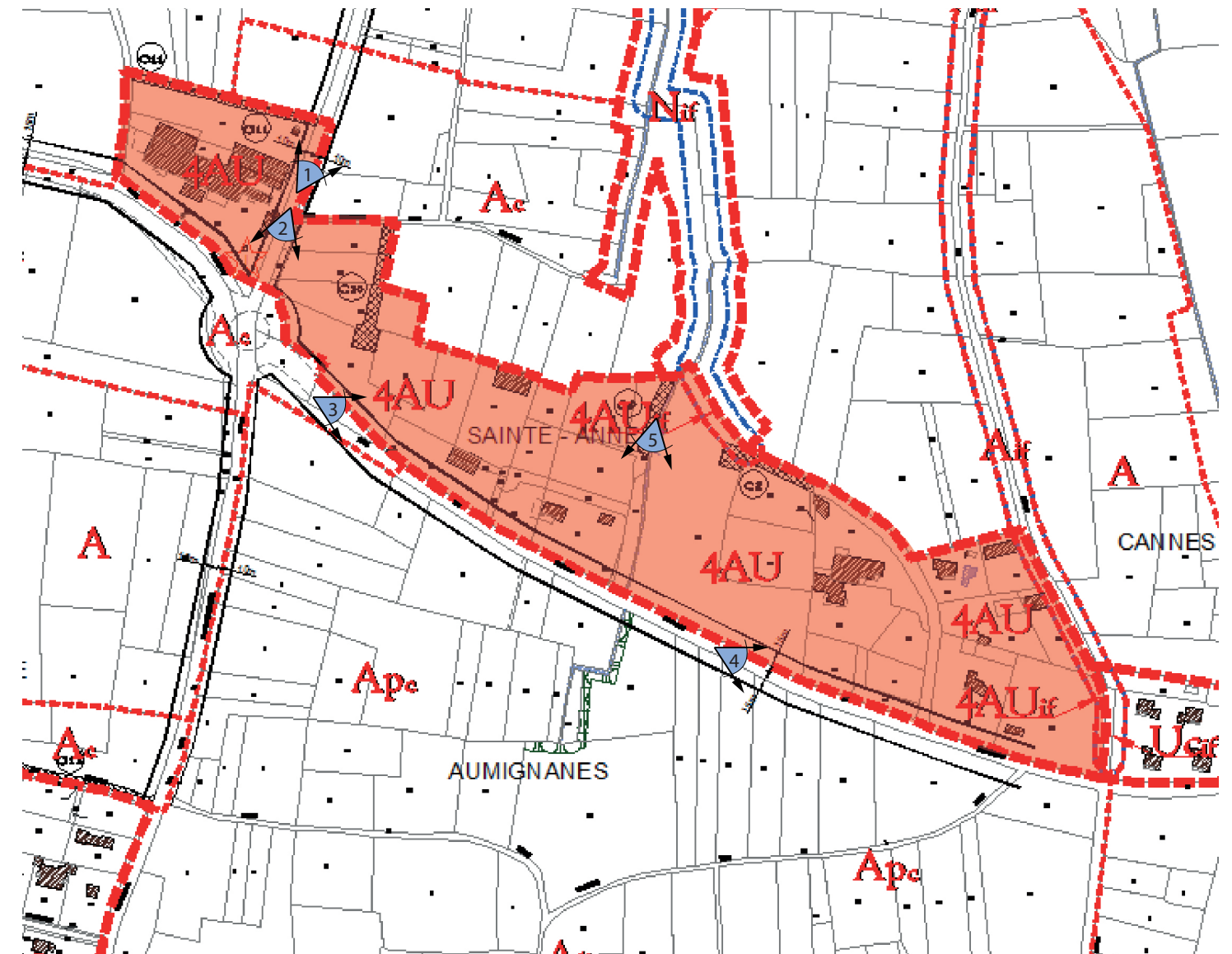
Le secteur Saint-Anne se situe au Nord du territoire communal, le long de la route des Vignerons - RD 145. De par cette position, il s'agit d'un secteur d'entrée de ville.

Il s'étend sur 89 483m².

Dans les pièces graphiques du plan local d'urbanisme, le secteur est classé en zone 4AU, correspondant à une zone urbaine réservée aux activités multiples (industrielles, artisanales, de commerces, de services...).



Extrait de la carte IGN



Extrait du plan de zonage du PLU

Secteur Sainte-Anne - voies de desserte



Le site est desservi par deux voies : la RD 240 à l'Ouest et la RD 145 au Sud. Au sein du secteur, deux voies permettent d'assurer la desserte interne des bâtiments existants :

- 1. RD 240, desservant l'extrémité Ouest du secteur.
- 2. Carrefour giratoire formant l'intersection entre la RD 240 (Nord-Sud) et la RD 145 (Est-Ouest).
- 3. RD 145, vue vers l'Est, au niveau des ateliers municipaux.
- 4. RD 145, vue vers l'Est, au niveau des maisons individuelles.
- 5. Voie de desserte interne au secteur.

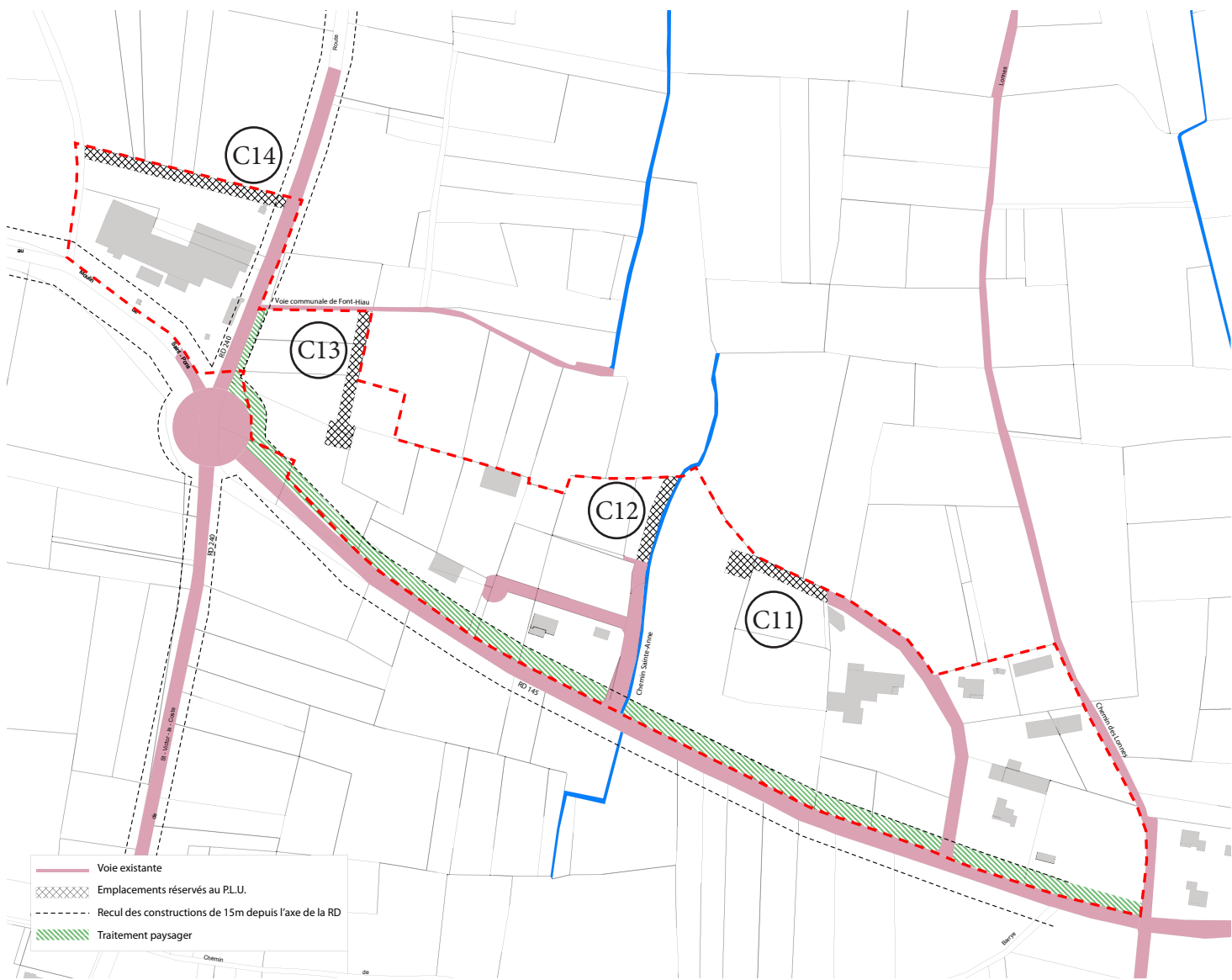


Secteur Sainte-Anne - vues sur le site

- 1. Vue depuis la RD 240 sur le secteur ; les parcelles situées à proximité du carrefour giratoire sont aujourd’hui occupées par des rangs de vigne.
- 2. Vue sur les Ateliers municipaux, situés aux abords de la RD 145 et desservis par le chemin Sainte-Anne.
- 3. Vue sur le logement individuel desservi par le chemin Sainte-Anne.
- 4. Vue sur le logement individuel implanté le long de la RD 145 et desservi par le chemin Sainte-Anne.
- 5. Vue sur les logements individuels situés à l’Est du secteur.



Secteur Sainte-Anne - orientations d'aménagement



- Emplacement réservé C11 :** Extension du chemin - Superficie : 685m²
- Emplacement réservé C12 :** Extension du chemin - Superficie : 466m²
- Emplacement réservé C13 :** Création d'un chemin - Superficie : 860m²
- Emplacement réservé C14 :** Réalisation de canalisations d'eaux usées - Superficie : 671m²

Bénéficiaire : commune

Desserte

Le secteur Sainte-Anne est desservi sur son périmètre par la RD 145 au Nord, par le chemin des Lonnes à l'Est et par la voie communale de Font-Hiau au Nord-Ouest. Le secteur est également desservi de manière interne par deux voies, dont le chemin Saint-Anne. La seconde voie est amenée à évoluer grâce à un emplacement réservé.

Le prolongement du chemin Saint-Anne permettra de desservir le Nord du secteur, en permettant un agrandissement potentiel du secteur. La création d'une voie nouvelle depuis la voie de Font-Hiau permettra de desservir le Nord-Ouest du secteur. Une aire de retournement sera prévue à l'extrémité Sud de la voie nouvelle.

Aucune nouvelle voie ne sera créée à partir de la RD 145 autre que les voies faisant l'objet d'un emplacement réservé.

Traitement architectural particulier aux abords des routes départementales

Le secteur Sainte-Anne se caractérise par son rôle d'entrée de ville. Le Schéma Routier Départemental prévoit un recul d'inconstructibilité de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 145, et un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 240.

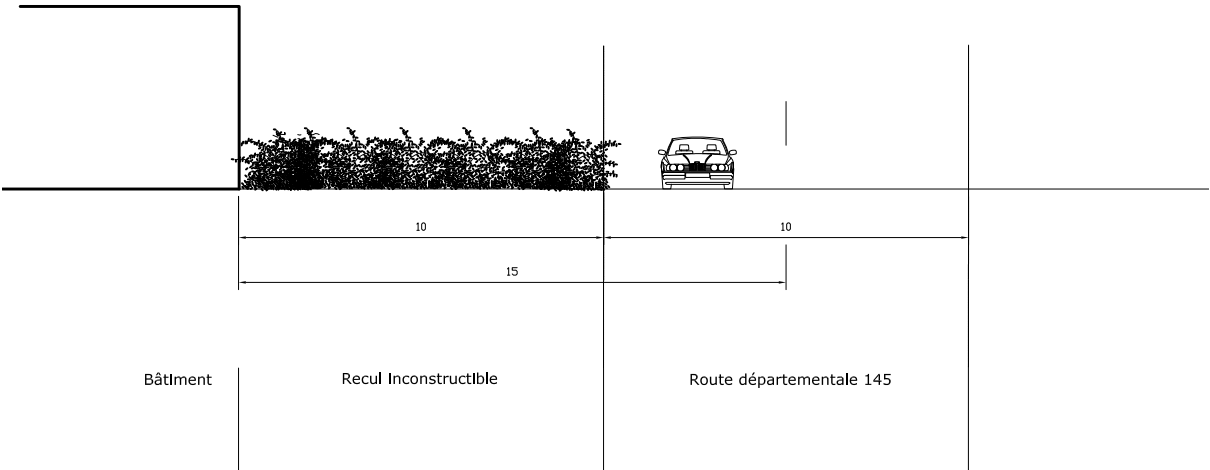
Par rapport à l'axe de la RD 145, les façades des nouvelles constructions s'implanteront soit avec un recul de 15 mètres afin de former un alignement des fronts bâtis, soit avec un recul dont la distance sera au moins égale à 20 mètres.

Par rapport à l'axe de la RD 240, les façades des nouvelles constructions s'implanteront soit avec un recul de 10 mètres afin de former un alignement des fronts bâtis, soit avec un recul dont la distance sera au moins égale à 15 mètres.

Traitement paysager particulier aux abords des routes départementales

Afin d'assurer la qualité paysagère de l'entrée de ville, il est préconisé le long des RD, sur une bande de 10 mètres de large, un aménagement paysager composé d'une végétation locale basse sur les parcelles qui seront urbanisées.

Dans le cas d'une implantation qui observerait un recul supérieur à 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 145 et de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 240, l'espace compris entre les RD et les constructions sera traité avec le plus grand soin. L'impact visuel généré par les dépôts de matériaux sera atténué grâce à la mise en place de masques végétaux composés de haies arbustives et d'arbres de hautes tiges (platanes, tilleuls, chênes...). Les espèces locales seront privilégiées.



Traitement architectural et paysager des abords de la RD 145
Cas de l'implantation en recul de 15 m par rapport à l'axe de la RD



Commune de Saint-Victor-la-Coste
7, place de la Mairie
30290 Saint-Victor-la-Coste
04 66 50 02 17
mairie-saint-victor@wanadoo.fr



Résidence Le St-Marc
15, rue Jules Vallès
34200 Sète
04 67 53 73 45
urba.pro@groupe-lamo.fr