

octeha

TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

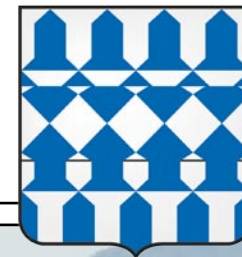
contact@octeha.fr
à Rodez :
31 Avenue de la Gineste
12000 RODEZ
Tél.: 05 65 73 65 76

www.octeha.fr
à Mende :
1 Rue du Pont Notre Dame
48000 MENDE
Tél.: 04 66 31 13 33

PREFECTURE DU GARD

COMMUNE DE

VIC-LE-FESQ



PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION

Approuvé le:

Exécutoire le:

VISA

Date : le 01-03-2021

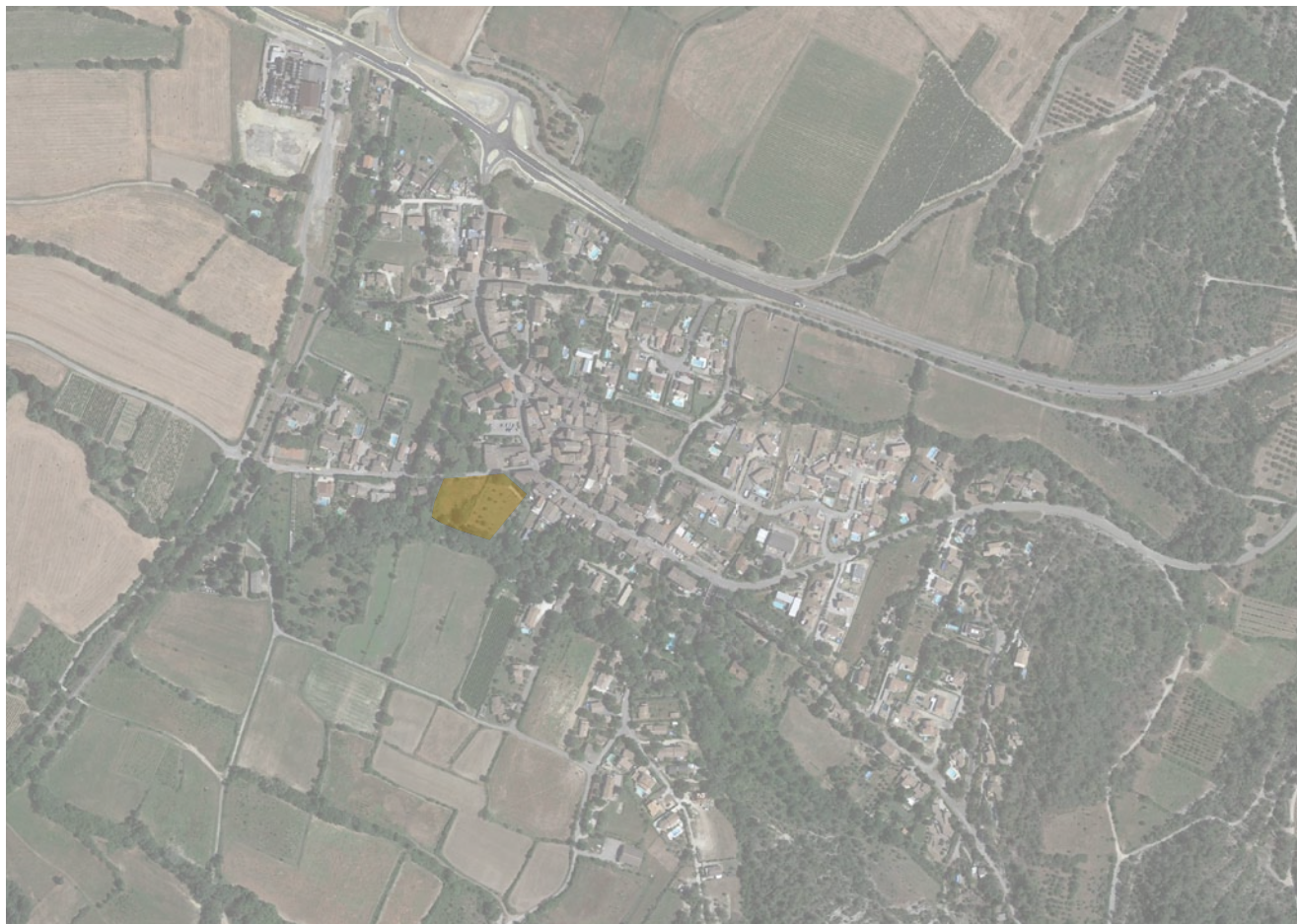


Le Maire,
José MONEL

Modifications - Révisions - Mises à jour

PLU approuvé le 29 mai 2019

**Orientations d'Aménagement et
de Programmation (OAP) Secteur Ua1 Quartier Sud du village
APRES MODIFICATION**



Cette OAP est une OAP «de secteurs d'aménagement» (article R.151.8 du Code de l'Urbanisme). Elle n'est donc pas soumise au règlement du PLU.

1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Quartier Sud - Secteur Ua1 » concerne un secteur de 0,45 ha, constitué de plusieurs parcelles actuellement vierges de toute urbanisation.

Plusieurs espaces se distinguent au sein de ce secteur. La moitié Ouest de celui-ci correspond à une friche ayant été «girobroyée» récemment. Un muret surmonté d'un grillage marque la limite avec la route. D'après l'étude environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du présent PLU, l'urbanisation de cette parcelle doit être envisagée de façon prioritaire.

La moitié Est du secteur, quant à elle, correspond à une portion du jardin de la maison attenante et comprend un portail d'accès. Comme précédemment, un muret surmonté d'un grillage marque la limite avec la route. Celui-ci est associé à une haie de bambous. De plus, un pin est implantée en milieu de parcelle.

Au Sud de cette zone, un troisième espace s'observe : il s'agit d'un terrain en friche agrémenté d'un beau noyer.

L'urbanisation de ces deux derniers espaces devra veiller, autant que possible, à préserver les arbres remarquables identifiés.
(cf - Annexe 2 au rapport de présentation : parcelles BB07, EL08 et PE03).



Parcelle à urbaniser - Friche récemment girobroyée



Parcelle à urbaniser - Pin identifié au titre de l'article L.151.19 du CU

Ce secteur constitue une dent creuse de l'urbanisation. De plus, il est situé à proximité immédiate du centre ancien du village. Il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions.

Par ailleurs, le développement du Sud du secteur est fortement contraint par la présence d'un risque d'inondation (PPRI du Moyen Vidourle).

2. Prescriptions

Encourager la production d'habitat favorisant la densification et la mixité sociale

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception de :

- **Les occupations et utilisations du sol entrant dans la sous destination locaux techniques et industriels, des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la réalisation de l'OAP.
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, à la gestion de l'eau ou liés à des

aménagements d'intérêt général (route, etc.).

- Les **annexes et extensions** sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant et d'être homogène avec la construction principale.

Cette opération **d'aménagement d'ensemble qui sera scindée en deux secteurs d'aménagement** devra permettre à minima la création de **47 19 logements à l'hectare** (soit un minimum de **5 6** logements sur le secteur), foncier nécessaire aux équipements publics déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les **secteurs concernés par le risque inondation**, les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception des clôtures et des équipements publics (parkings, local à poubelles, etc.). Tous devront être hydrauliquement transparents.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Prolonger le front bâti le long du Chemin du Vidourle

Cas du Chemin du Vidourle

~~Le secteur Ua1 est situé en continuité directe avec le centre ancien du village. Ainsi, afin d'assurer une transition qualitative du bâti, un alignement à l'emprise publique des voies sera imposé aux constructions réalisées le long du chemin du Vidourle. Cette prescription~~ Les aménagements devront tenir compte de la présence d'un muret le long du dit chemin. Cet élément architectural pourra assurer, le cas échéant, la continuité de l'alignement (cf. schéma suivant).

~~La hauteur de ces nouvelles constructions devra également imiter celle des constructions voisines. Ces prescriptions ont pour objectif le prolongement du front bâti le long du chemin du Vidourle.~~

Cas des autres voies de desserte

L'implantation des constructions sera réalisée en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue, ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique des voies.

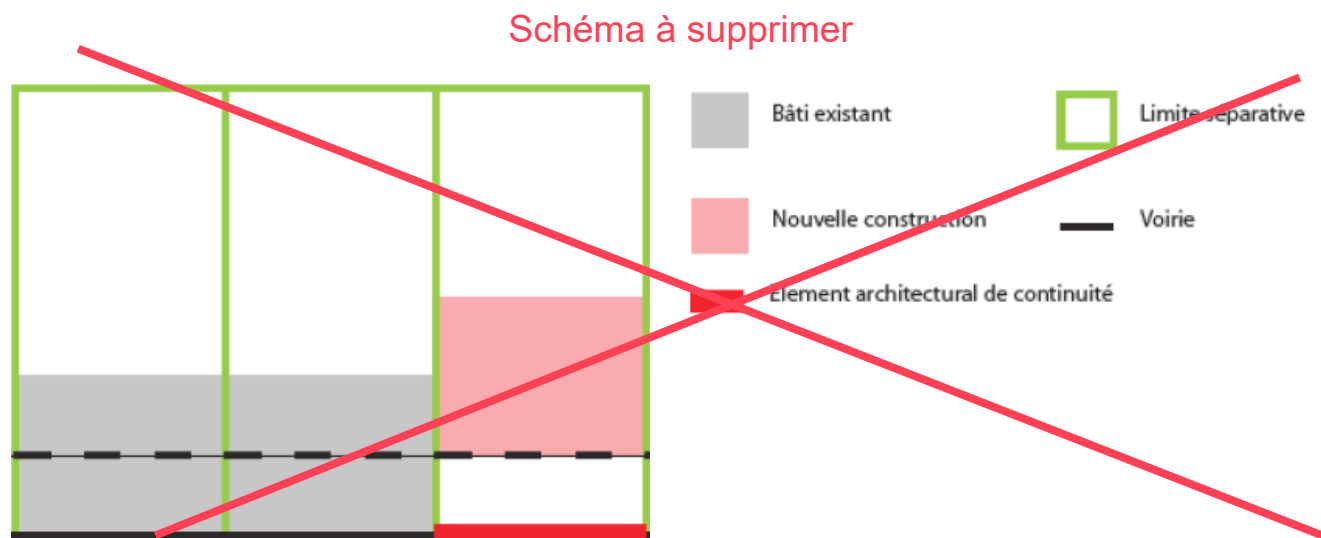


Schéma relatif à l'alignement des constructions du secteur Ua1 par rapport à l'emprise publique du chemin du Vidourle

L'implantation sera réalisée en retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie verte.

L'implantation des constructions et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport auxdites voies.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à

autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière), avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

- Veiller à une harmonie d'ensemble

Qualité urbaine et mitoyenneté

L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de **haute qualité urbaine et architecturale**.

Un travail sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être réalisé en lien avec les tissus avoisinants, avec des **volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance**

existante.

De même, la **mitoyenneté** des constructions devra être privilégiée. Ceci permettra également de disposer de davantage d'espace non-bâti pour chacune des constructions réalisées.

Terrassements et exhaussements

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

La tenue des remblais/déblais devra être assurée de préférence par des plantations.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

Traitement des façades et toitures des constructions*Concernant le traitement des façades*

Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc. Les enduits devront respecter par

leurs couleurs le ton des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les enduits à finition lisse ou grattés seront privilégiés.

Les peintures peuvent être acceptées si elles respectent l'aspect environnant des constructions.

Concernant le traitement des toitures

La couverture des bâtiments devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant.

Les toitures à deux pans seront privilégiées et auront une pente maximale entre 30 et 45%. Les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite. Les tuiles seront de préférences de réemploi.

Les terrasses et tropéziennes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface couverte totale, et si elles s'accordent avec le milieu architectural environnant.

Les fenêtres de toit, lucarnes et tabatières peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Les corniches nouvelles seront reconstituées en pierre.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises créées en accord avec l'environnement proche.

Les souches de cheminées seront enduites en pierre et de préférence surmontées d'un

chapeau en tuile.

Concernant les menuiseries et percements

Les menuiseries, peu importe leur matériau, devront respecter les couleurs proches des couleurs locales traditionnelles utilisées.

La hauteur des percements sera supérieur à la largeur, sauf concernant les baies de rez-de-chaussée.

La création d'ouvertures devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

Les volets roulants devront être intégrés au bâtiment.

Concernant les façades commerciales, devantures et vitrines

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ou comportant des vitrines, ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des bâtiments.

Caractéristiques des clôtures

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc, elles-aussi, être conçues en harmonie avec les bâtiments d'habitation et autres constructions (teintes similaires au ton de la pierre locale, etc), et être de forme simple et homogène.

En bordure de voirie les clôtures (aspect, hauteur, etc) devront être aménagées de façon à garantir les meilleures conditions de sécurité routière.

Par ailleurs, elles devront être composées d'un mur plein de 2 mètres, de nature identique à la façade et surmontés d'un couronnement s'harmonisant avec la modénature et l'aspect des façades de la rue (cf. schéma suivant).

Favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions

Des éléments paysagers devront être **maintenus, voire créés**, sur l'ensemble des limites du secteur afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu

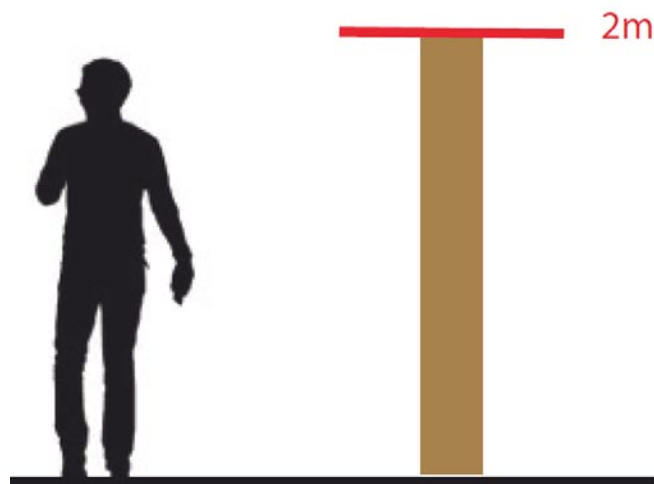


Schéma relatif à la hauteur des clôtures du secteur Ua1

bâti existant et de limiter leur impact paysager de façon plus générale. L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée.

Les **aires de stationnement** à l'air libre feront l'objet d'un aménagement paysager de qualité, et seront obligatoirement plantées d'arbres.

Les plantations existantes seront de préférence **maintenues**, ou remplacées par des par des **essences locales**. Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

Pour tout projet, un minimum de **10% de l'unité foncière devra être laissé libre et non imperméabilisé**.

Encourager la performance énergétique et environnementale des nouvelles constructions

L'orientation des bâtiments devra être optimisée, dans le respect des prescriptions de la présente OAP, pour tirer tous les bénéfices des apports solaires et pour protéger des vents froids.

Il est préconisé l'utilisation de matériaux durables permettant notamment de rationaliser la

consommation énergétique, par exemple des murs en bloc de terre cuite à alvéoles verticales.

De la même manière, une attention particulière devra être portée à la végétalisation des abords des constructions, et à la limitation de l'imperméabilisation. Il doit résulter de cela une construction qui prend appui sur les éléments naturels pour éviter une surconsommation d'énergie.

Par ailleurs, les systèmes collectifs de production d'énergie seront favorisés.

Des dérogations pourront être accordées de façon à mettre en place des systèmes de meilleure isolation, ou des éléments permettant de diminuer la consommation énergétique (Exemples avec l'article L152-5 du CU : isolation en façade, dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en été).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

Les reconstructions et réhabilitations du patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées, à condition d'être réalisées à l'identique. Toute démolition est soumise à permis de démolir. Par ailleurs, l'architecture et le volume des bâti-

ments devront absolument être respectés, les matériaux utilisés se référeront à l'existant et les ouvertures devront être en harmonie avec celles existantes.

Concernant les éléments de caractère paysager, identifiés sur les documents graphiques, au titre de l'article L. 151-19 du CU (arbres, haies, etc) : tous les travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément identifié (haie, arbre isolé, parc, chemin de randonnée inscrit au PDIPR, etc) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Ils doivent être préservés et conservés, ou remplacés si nécessaire. Dans le cas d'arrachage, et notamment d'arrachage de haies, le linéaire de la nouvelle haie replantée sera à minima égal au linéaire de la haie arrachée. Tout aménagement englobant les éléments naturels identifiés est soumis à déclaration préalable.

La traversée de ces éléments par des voies ou des cheminements piétons-cycles est autorisée (10m de large maximum accotements et trottoirs compris) ; de même, l'aménagement d'accès, à condition qu'il soit modéré, sera admis.

De plus, les **limites à l'urbanisation** de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Sud : une zone inondable, identifiée dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Moyen Vidourle comme présentant un aléa faible. Seules les clôtures et équipements publics hydrauliquement transparents sont autorisés.
- A l'Est et à l'Ouest : des constructions déjà existantes,
- Au Nord Sud : le chemin du Vidourle. Des prescriptions (hauteur et alignement des constructions) doivent être respectées **de façon à prolonger le front bâti existant.**

Anticiper les besoins futurs en termes de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en **dehors des voies et emprises publiques**. De préférence, un aménagement sera réalisé afin de **permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif** (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique. Des **exceptions** seront permises au droit de l'alignement à l'emprise publique pour les constructions réalisées le long du chemin du Vidourle.

~~Un parking sera réalisé sur la zone concernée par le risque inondation. Celui-ci pourra être utilisé par les habitants du secteur mais aussi par les utilisateurs des services du village. Il permettra donc de palier, en partie, le manque de places de stationnement enregistré sur le village.~~

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'**accès en cohérence avec l'existant** : chemin du Vidourle et secteur 2AU au Sud.

Une **voirie sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions**. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, défense contre l'incendie, intensité du trafic, etc).

La réalisation de cette voirie devra également se doubler de la mise en place d'un **trottoir ainsi que d'emplacements de stationnement** installés le long de la voirie. Un ensemble végétal (arbres) accompagnera également cette voie de circulation.

Il s'agira aussi de permettre une **perméabilité du site par les modes actifs**. La mise en place de trottoirs le long de la voirie de desserte contribuera à l'utilisation des modes doux sur le village. Ce maillage devra rejoindre, de façon sécurisée, le cheminement piétonnier présent au Nord et au Sud du secteur, ainsi qu'avec le passage créé au Nord, en direction du Pré communal.

Assurer la bonne desserte du secteur par les réseaux

- Concernant les réseaux d'eau potable

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Conformément à la réglementation en vigueur, si la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution sont assurés et qu'elle est plus économique, l'alimentation individuelle pourra être autorisée.

- Concernant les réseaux d'eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les caniveaux des rues, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite. Celle-ci doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Conformément à la réglementation en vigueur, toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Concernant les autres réseaux


Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, etc.) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques, dont la fibre

optique.

Toute solution destinée à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens sera recherchée (souterrains, ...).

4 - Quartier Sud du village (secteur Ua1)

Légende

 Secteur à urbaniser, sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** ou plusieurs opérations d'aménagement, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (secteur Ua1)
Nombre minimum de logements à produire : 6 (avec 2 tranches possibles)

 Tranche 1 : 3 lots minimum **Habitat intermédiaire (R+2)**


 Tranche 2 : 3 lots minimum

 **Espace de desserte (parking, local à poubelles)**

Structuration urbaine


 Equipements

 Arrêt de bus

 Voie de circulation principale existante


 Voies de circulation secondaires existantes


Principes d'alignement à respecter


 **Constructions principales en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique des voies**

Environnement et paysage

 Haie protégée au titre du L. 151-19 du CU

 Arbre protégé au titre du L. 151-19 du CU

 Ecrin paysager à maintenir ou à créer

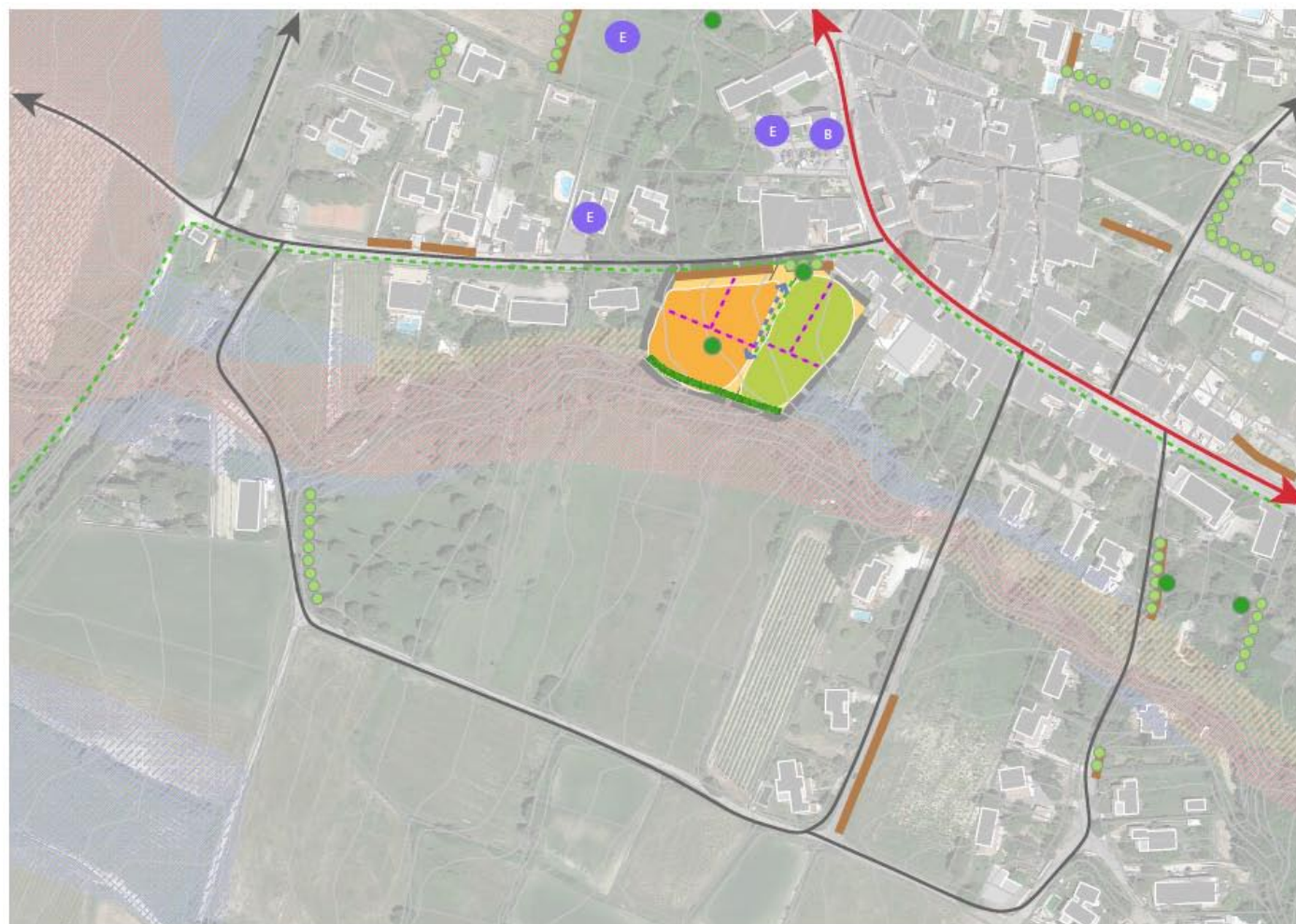
 Muret protégé au titre du L. 151-19 du CU (persements autorisés)

PPRI du Moyen Vidourle


 Aléa fort


 Aléa modérée

 Aléa faible



Circulation et desserte

 Principe d'amorce de desserte à respecter (localisation de principe)

 Voie douce à conforter

 Découpage indicatif (aucune portée réglementaire)

Courbes de niveau tous les 1 m