oc'teha
TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr
à Rodez :
Carrefour de l'Agriculture
12026 RODEZ Cedex 9
Tél.: 05 65 73 65 76

www.octeha.fr
à Mende :
10 Bd. Lucien Arnault
48000 MENDE
Tél.: 04 66 31 13 33

PREFECTURE DU GARD

COMMUNE DE

VIC-LE-FESQ

ELABORATION DU PLU

Arrêté le :

5 juillet 2018

Approuvé le:

29 mai 2019

VISA

Date : 08 février 2022

MAIRIE DE VIC-LE-FESQ 30260

Le Maire,
José MONEL

Modifications - Révisions - Mises à jour

Modification n°1 approuvée le 31 janvier 2022

Orientations d'aménagement et de programmation

3.2

Préambule

Conformément au code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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 également :

- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées, se conjuguent généralement avec les règles issues du règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs. Orientations d'Aménagement et de Programmation et règlement peuvent ainsi être utilisés de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

La municipalité de Vic-le-Fesq a souhaité utiliser cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur les secteurs de développement potentiels définis par le Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies pour 4 secteurs. Tous sont situés sur le village. Il s'agit :

- Du village de Vic-le-Fesq dans son ensemble pour la thématique «déplacements»;
- Du secteur Ua1 (Sud du village en continuité du bâti traditionnel), localisé à proximité du chemin du Vidourle ;
- D'une partie du secteur Ub située au Sud du village, à proximité du chemin de Clastre ;
- De l'ensemble du secteur 2AU situé au Sud du village.

Sont développées dans ces Orientations d'aménagement et de Programmation : l'intégration, voire la préservation, des masses végétales (haies bocagères, boisements, etc.), la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la desserte par les réseaux, l'insertion, voire l'implantation du bâti, etc.

L'ensemble de ces thèmes est mis en oeuvre, en cohérence avec les objectifs affichés au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ces OAP sont de deux types :

- 2 OAP «de secteurs d'aménagement» : les autorisations d'urbanisme délivrées devront être compatibles avec l'OAP définie dans le présent document. Le règlement écrit ne comprend pas de règles pour cette OAP. Il s'agit du secteur Ua1 et de la zone 2AU.
- 2 OAP «sectorielles» : les autorisations d'urbanisme devront à la fois être conformes au règlement écrit du PLU et compatibles avec les OAP définies dans le présent document.

Principes généraux

Programmation
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui suivent concernent des secteurs Ua1, Ub et 2AU, pour lesquels les voies publiques, les réseaux d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones concernées ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

En effet, pour chacun des secteurs, la commune de Vic-le-Fesq, accompagnée des personnes ressources compétentes, a vérifié la capacité des réseaux.

Aussi, aucun échéancier ou programmation de travaux ne s'avère nécessaire sur les secteurs concernés.

L'OAP relative à la zone 2AU intègre également un secteur Nj au sein duquel la création d'un chemin piéton, associé à un ponton, est projetée.

Préservation des paysages et de l'environnement
La végétation est un marqueur fort du paysage et participe directement à l'identité du site. Sur les secteurs concernés, des haies bocagères sont présentes. La préservation de cette trame paysagère existante est donc recommandée pour diverses raisons:

- Son rôle biologique et écologique, en tant que corridor (systèmes d'échanges pour la faune et la flore, un rôle de refuge, d'alimentation, de reproduction ou de nidification)
- Son rôle environnemental : lutte contre l'érosion des sols, infiltration des eaux de ruissellement, protection contre le vent, bois de chauffage, etc
- Son rôle paysager, en tant qu'élément caractéristique du paysage du territoire, facilitant l'intégration des constructions dans le site.

Dans le cadre d'objectifs de renforcement du réseau de haies existantes, les nouvelles haies devront impérativement être composées de multiples essences locales et adaptées au contexte pédo-climatique du territoire.

Les principes d'aménagement qui suivent tiennent également compte des problématiques liées aux murets et éléments de patrimoine composant les secteurs concernés.

La prise en compte de l'environnement passera également par des principes d'aménagement intégrant la gestion des eaux pluviales et favorisant au maximum leur infiltration.
Il s'agit de réduire le ruissellement en ayant recours à des techniques visant à se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau, en utilisant des matériaux poreux et non étanches, facilitant ainsi l'infiltration diffuse des eaux pluviales. Dans le cas où l'infiltration serait impossible, d'autres techniques sont envisageables comme le stockage avant rejet à débit limité vers un ruisseau ou, à défaut, vers le réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions à mettre en place sont généralement simples : fossé, noue, tranchée de rétention... Parfois plus complexes : stockages sur toiture ou dans des bassins de rétention...

Vers un réseau de circulation continu et hiérarchisé

De manière générale, le principe de réseau de voiries projeté prolonge et renforce le maillage existant. Une hiérarchie de voies a été recherchée pour assurer une meilleure lisibilité de l'espace public et favoriser la mixité des usages (voie de transit, voie de desserte, voie piétonne). Cette organisation concourt directement au maintien et à la création d'une perméabilité pour les piétons et les automobilistes en direction des principaux équipements et services de la commune, entre les quartiers et en direction des espaces naturels.

Les tracés décrits ci-après restent néanmoins des schémas de principe (à l'exception de ceux également traduits par des emplacements réservés dans les documents graphiques), ils ne figent en rien l'implantation des voiries ou aménagements mentionnés; leur localisation définitive devant être affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

Afin d'assurer une certaine homogénéité de la voirie communale, la bande de circulation de chacune des voies créées devra comporter une largeur minimale de 5,5 mètres (+1,5 mètre pour les trottoirs) ; les accotements et aménagements doux seront à adapter aux besoins spécifiques du secteur.

Les aménagements et équipements à prévoir, au sein des secteurs faisant l'objet d'OAP

• Point de collecte des déchets:

Chaque secteur prévoira un ou plusieurs points de collecte, dont la situation sera au plus proche du réseau principal de circulation et sera adaptée aux engins de collecte et prévue de façon à éviter leur manoeuvre.

• Eclairage public (ou collectif)

Sera prévu un système d'éclairage faible consommation, permettant la gestion de plages horaires hebdomadaires, et dont l'aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain communal.

• Stationnement public et / ou collectif

Il sera prévu à raison de deux stationnements par logement créé. Son traitement de surface ne devra pas être imperméabilisé.

OAP «sectorielles»

Vic-le-Fesq (village) - Déplacements

1. Présentation

Le village de Vic-le-Fesq est situé au coeur d'un paysage de garrigues, à proximité du Vidourle. Il s'agit du principal secteur de développement de la commune. Le territoire communal, en effet, a globalement été préservé de toutes constructions. Seuls deux autres secteurs de développement mineurs ont été identifiés : le Domaine du Fesq et le Mas de Mourier. Le village accueille également l'ensemble des fonctions sociales de la commune (église, mairie, salle des fêtes, poste, école, micro-crèche, bibliothèque, pré communal, etc.).

Le village est aussi caractérisé par sa proximité avec deux axes structurants du département : la RD999 au Nord et la RD 6110 à l'Est. Cette proximité lui confère une situation privilégiée à environ 30 minutes de Nîmes et d'Alès et 1 heure de Montpellier.

Cette localisation, ainsi que le cadre attractif de la commune, expliquent l'important développement de l'urbanisation du village au cours du XXe siècle. Ainsi, le centre historique a connu une série d'extensions présentant des caractéristiques différentes :

- Au Sud-Est : urbanisation au coup par coup réalisée sans plan d'ensemble ou principes de structuration ayant généré

une forte consommation de l'espace.

- Au Nord : lotissements présentant un mode d'urbanisation intermédiaire entre celui du centre ancien (dense) et celui du Sud-Est (diffus).
- Au Sud et à l'Ouest : petites zones urbanisées ayant progressivement entouré le centre ancien (urbanisation en doigts de gants).

Dans chacun des cas, la question de la voirie et des liaisons interquartiers n'a pas été abordée de façon globale ce qui a généré des difficultés de circulation, notamment piétonne, et de stationnement à l'échelle du village.

Le panel de citoyens a abordé ces questions au cours des ateliers participatifs réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune. Ils ont notamment soulevé les problématiques suivantes :

- Comment régler le problème de stationnement et de circulation dans le village (notamment sur la Grand'Rue) ?
- Comment lier stationnement, voie verte et points de rencontres ?
- Comment mettre en valeur les sentiers de randonnée ?

Ainsi, afin de palier ces difficultés et d'anticiper les besoins futurs du village (ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation), les élus ont souhaité se doter d'une vision globale en matière de déplacements à l'échelle du village et de sa périphérie.

Grand'Rue

2. Prescriptions

Aménager et sécuriser la traversée du village (Grand'Rue)

La Grand'Rue constitue la colonne vertébrale du maillage viaire du boug. Plusieurs enjeux ont été mis en exergue pour cet axe structurant : le stationnement, la sécurisation des déplacements piétons, l'état dégradé de la chaussée, etc.
Celle-ci fait actuellement l'objet d'un projet d'aménagement. Il conviendra toutefois de veiller à ce que ce projet apporte, de façon globale, des réponses aux problématiques suivantes :

- Le stationnement sur la commune : réalisation d'un parking sur le secteur Ua1 par exemple grâce à la mise en place d'un emplacement réservé ;
- La sécurité des déplacements : les voies de desserte des nouveaux secteurs ouverts à la construction prévoient la réalisation de trottoirs ; le passage de la voie verte, au coeur du village, doit être conforté, etc.

Assurer les liaisons interquartiers

Au cours du développement du village, plusieurs quartiers sont apparus (*cf. présentation*). Leur développement s'est réalisé sans réelle vision globale des voies de bouclage permettant les liaisons entre les différents espaces. La mise en place de lotissements a donné lieu à la création d'impasses, peu favorables aux liaisons entre les différents quartiers.

Ainsi, il sera important de veiller au développement d'un maillage entre les différents espaces du village (centre ancien, quartiers récents, futurs quartiers de développement de l'urbanisation, etc.). Ce maillage devra permettre la coexistence de différents modes de déplacements (véhicules motorisés, cyclistes, piétons, etc.).

Liaison douce existante

Assurer la liaison entre les équipements du village

Le village de Vic-le-Fesq comporte de nombreux équipements, à savoir : la mairie, la poste, l'école, la micro-crèche intercommunale, le foyer communal, la bibliothèque, le Pré communal qui comporte un boulodrome et un terrain de jeux, un jardin public, la bibliothèque, l'église, le temple, plusieurs parkings et arrêts de bus.

De plus, plusieurs équipements sont en projet:

- L'aménagement d'une plagette à proximité du Vidourle ;
- L'extension du Pré communal ;
- La réalisation d'une voie verte sur le site de l'ancienne voie ferrée (Ouest du village).

Il sera donc important de développer un maillage de cheminement doux permettant de relier ces équipements entre eux mais également aux différents quartiers qui composent le village (centre ancien, quartiers récents, quartiers en devenir, etc.).

La question de l'intermodalité devra être traitée de façon cohérente. Autrement dit les espaces de stationnement devront être reliés aux principaux équipements par des cheminements sécurisés. De même, les arrêts de bus présents sur le village devront être accessibles et sécurisés.

Arrêt de bus et parking situés à proximité de la mairie

Pré communal

Valoriser les abords du Vidourle par la réalisation d'une plagette et d'une voie verte

Une plagette et un parking seront aménagés sur les berges du Vidourle, à l'Ouest du village. Cet équipement sera aussi accessible en utilisant des modes de déplacements dits «doux».

Cet accès nécessitera une extension du maillage «cheminements doux» de la commune, notamment en s'appuyant sur la future voie verte et le PDIPR. Le tracé de la voie verte se basera sur celui de l'ancienne voie ferrée.

1 - Village de Vic-le-Fesq - Déplacements

N

Légende

Structuration urbaine

- Equipements
- Parkings
- Arrêts de bus
- Pré Communal
- Projet d'extension du Pré communal
- Jardin public
- Vidourle
- Plagette et parking à aménager

Mobilité

- Voie de circulation principale (RD999)
- Voie de circulation principale à restructurer (Grand'Rue)
- Liaisons interquartiers
- Liaisons interquartiers à créer
- Voie douce à conforter ou à créer
- Projet de voie verte (ancienne voie ferrée)
- Ponton à aménager

0 100 200 m

Secteur Ub - Quartier Sud du village

1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Quartier Sud - Secteur Ub» concerne un secteur de 0,66 ha, constitué d'une parcelle actuellement vierge de toute urbanisation.
Celle-ci abrite une végétation en friche peu recouvrante. Deux anciennes rangées de vignes sont également localisées à l'Ouest. Par ailleurs, la limite Ouest est formée de fourrés recouvrant un muret de pierres sèches non maçonné qui assure le maintien du talus.

L'urbanisation de ce secteur doit veiller à la conservation du muret de pierres sèches, en raison de son importance en termes de biodiversité, ainsi que des fourrés qui le recouvrent.
(cf - Annexe 2 au rapport de présentation : parcelle PE01).

Ce secteur constitue une dent creuse de l'urbanisation, 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 Nord du secteur est fortement contraint par la présence d'un risque d'inondation (PPRI du Moyen Vidourle).

Parcelle à urbaniser - Végétation en friche

Muret à préserver

2. Prescriptions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une opération d'aménagement (cf. article U 1.2).
Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **17 logements à l'hectare** (soit un minimum de 8 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.

Ecrin paysager à créer en limite Est du secteur

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

Les nouvelles constructions devront être réalisée selon un **alignement à 3 mètres par rapport à l'emprise publique**

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée: la **mitoyennété** des constructions devra être privilégiée (*cf. illustrations OAP Quartier Sud-Est*). Ceci permettra également de disposer de davantage d'espace non-bâti pour chacune des constructions réalisées.

De façon générale, 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.

Par ailleurs, **des éléments paysagers** devront être **maintenus, voire créés,** en limite Est du secteur afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

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

Un muret devra être préservé au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme en raison de son rôle en termes de biodiversité d'une part et de maintien du talus Sud-Est du secteur d'autre part.

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

- Au Nord : une zone inondable, identifiée dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Moyen Vidourle comme présentant un aléa fort. La réalisation de nouvelles constructions ne sera pas autorisée sur cet espace (sauf exceptions tels que les abris de jardins). Des jardins devront y être créés afin de ne pas exposer la population au risque de crue du cours d'eau. Cela participera aussi à l'insertion paysagère des nouvelles constructions.
- A l'Est : des constructions déjà existantes,
- A l'Ouest : des constructions existantes ainsi que le chemin de Clastre.
- Au Sud : le chemin du Pouget.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'**accès en cohérence avec l'existant** (chemin de la Clastre et chemin du Pouget).

Une **voirie à sens unique** 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, etc.).

La réalisation de cette voirie devra toutefois 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.

2 - Quartier Sud du village (secteur Ub)

N

Légende

Secteur à urbaniser, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (secteur Ub)
Nombre minimum de logements à produire : 8

Structuration urbaine

- Equipements
- Arrêt de bus
- Voie de circulation principale existante
- Voies de circulation secondaires existantes

Environnement et paysage

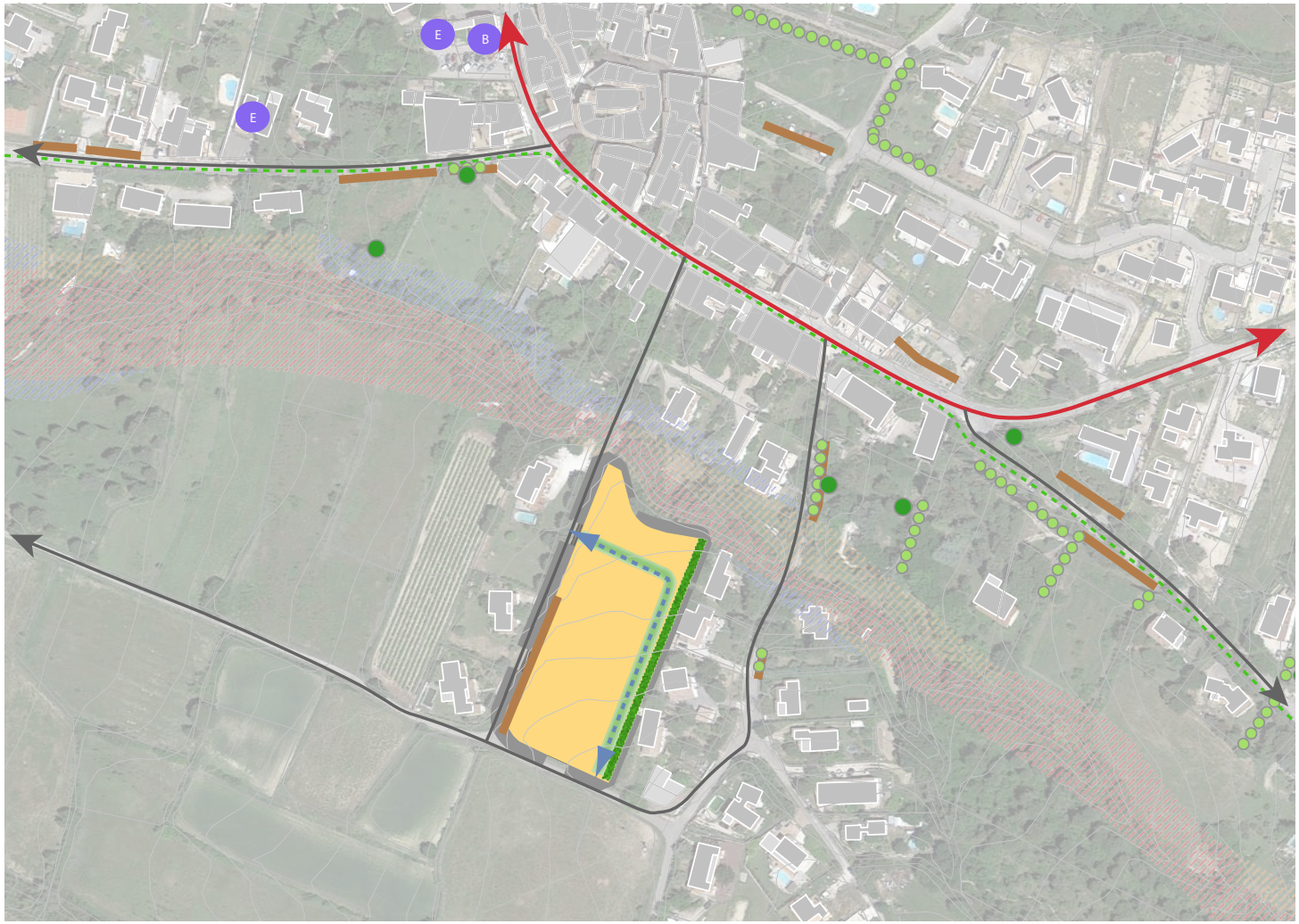
- Haie protégée au titre du L.151-19 du CU
- Arbre protégé au titre du L.151-19 du CU
- Ecrin paysager à maintenir ou à créer
- Muret protégé au titre du L.151-19 du CU (persements autorisés)

PPRI du Moyen Vidourle

- Aléa fort
- Aléa modérée
- Aléa faible

Circulation et desserte

- Principe d'amorce de desserte à respecter (localisation de principe)
- Ensemble végétal accompagnant la voirie
- Voie douce à conforter



0 50 100 m

Courbes de niveau tous les 1 m

OAP «de secteurs d'aménagement»

Modalités d'application

Le Plan de prévention des risques inondations du Moyen Vidourle s'applique nonobstant le présent règlement.
Les articles du règlement national d'urbanisme s'appliquent également lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols.
Les schémas relatifs à l'implantation ont valeur réglementaires.

Lexique

- **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Clôture**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).
Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

- **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

- **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à 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.

- **Exploitation agricole**

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant

agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

- **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

- **Francs bords**

Francs bords
Espace de terrain, qui borde une rivière ou un canal, au-delà des digues ou du chemin de halage.

- **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

- **Opération d'ensemble**

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

DÉFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Définitions selon l'arrêté du 10 novembre 2016
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destinations	Sous-destinations	Définitions selon l'arrêté du 10 novembre 2016
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	Les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'expositions	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

- **Plan de Prévention des Risques d'Inondations applicable à la commune**

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) du Moyen Vidourle. Celui-ci a été adopté par arrêté préfectoral le 3 juillet 2008 et modifiée le 19 août 2016.

Il est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, les travaux de mise en sécurité des personnes face au risque d'inondation pourront déroger aux règles du P.L.U. dans le respect des règles du PPRi.

Ce document est annexé au P.L.U, il convient donc de se reporter au document lui-même (voir annexe 6.2.1) pour disposer des périmètres opposables.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans le P.L.U. sont conditionnées par la réglementation du P.P.R. annexé au P.L.U. Lorsqu'un terrain se trouve dans une zone du P.P.R., les dispositions qui s'y appliquent sont celles du P.L.U. augmentées des contraintes du P.P.R.

Le PPRi est consultable / téléchargeable sur le site internet de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Gard à l'adresse suivante : http://www.gard.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques/Gestion-du-risque-inondation/Plans-de-Prevention-des-Risques-Inondation-PPRI/Les-PPRI-approuves/PPRi-Moyen-Vidourle

- **Risques érosion des berges**

La prise en compte de cet aléa se superpose à la prise en compte des aléas débordement de cours d'eau et ruissellement pluvial afin de prendre en compte les risques d'érosion des berges. Cette disposition permet également de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique, et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleu conformément au Grenelle de l'environnement.

Des francs bords de 10 m sont appliqués à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié. Ces francs bords constituent une bande précaution par rapport aux phénomènes d'érosion qui surviennent lors des épisodes de fortes pluies.

- **Risques sismique**

La commune est classée en zone de sismicité 2 (zone d'aléa faible) par le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Les dispositions constructives définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 sont applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situées en zone de sismicité 2 pour des bâtiments neufs ainsi que pour les modifications des bâtiments existants, en fonction de leur catégorie d'importance.

- **Cavités souterraines**

Le territoire communal est concerné par une cavité souterraine d'origine naturelle. Elle est située au Nord de la RD999. Il s'agit d'un secteur pour lequel il existe un risque potentiel de mouvement de terrain (effondrements).
En l'état actuel des connaissances, ces activités ne sont pas considérées comme constituant un aléa. Elles ont cependant été prises en compte lors de la révision du P.L.U.

- **Mouvements de terrain**

Les mouvements de terrains sont des phénomènes naturels d'origines très diverses et résultant de la formation, de la rupture, du déplacement du sol. Ces mouvements peuvent se traduire de diverses façons : effondrements, glissement de terrain, retrait-gonflement des argiles, éboulement et chutes de pierres, coulées de boue…

- *Glissement de terrain*

Les glissements de terrain ont fait l'objet d'une étude spécifique dans le Département du Gard. Réalisée en 2014 par le BRGM, celle-ci a permis la réalisation d'une cartographie de ces phénomènes en les classant en aléa faible, moyen et fort.
Vic-le-Fesq est concernée par un aléa faible.
Les zones à risque ainsi que les différentes dispositions à observer lors de projet de construction figurent en annexe (voir annexe 6.2.4).

- *Retrait - Gonflement des argiles*

Le département du Gard fait partie des départements touchés par ce phénomène. Ce phénomène se manifeste dans les sols argileux et il est lié aux variations en eau du terrain. Il se traduit par des phénomènes de retrait et de gonflement de certaines formations géologiques affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti présentant des fondations superficielles. La commune est concernée par un aléa pouvant être jusqu'à moyen. Bien que les zones concernées n'aient pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion, détaillées en annexe (voir annexe 6.2.5), sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bâtiment existant.

- **Nuisances sonores**

- *Bruits aux abords des infrastructures routières*

Selon l'arrêté préfectoral n°2014071-0018 (classement sonore du réseau routier du Gard), la RD999 est classée en catégorie 3 : avec un niveau sonore nocturne compris entre 65 et 71dB et un secteur de 100m affecté par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure. Ce classement concerne les portions de route suivantes :

- Débutant RD6610 et finissant RD331 ;
- Débutant «voie unique» et finissant RD22.

Une portion de cette route départementale est également classée en catégorie 4 (débutant RD6110 et finissant voie unique») avec un niveau sonore nocturne compris entre 60 et 65dB et un secteur de 30m affecté par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure. De plus, selon ce même arrêté, la RD6110 est également classée en catégorie 3. Il s'agit de la portion de route allant de la RD999 à la RD907.
Cet arrêté constitue un dispositif règlementaire préventif. Il se traduit donc par la classification du réseau de transports terrestres en tronçons auxquels sont affectés une catégorie sonore ainsi que par la définition des secteurs dits « affectés par le bruit » dans lesquels les futurs bâtiments devront présenter des mesures d'isolation acoustique contre les bruits de l'extérieur. La largeur maximale du secteur affecté par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure. L'arrêté préfectoral de classement sonore, les informations relatives à ce classement ainsi que le plan matérialisant les secteurs affectés par le bruit, les prescriptions d'isolement acoustique édictées sont en annexe 6.4.1.

- *Bruits des activités*

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre règlementation, toutes les autres activités envisagées doivent satisfaire aux dispositions des règlementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Cet arrêté préfectoral impose la réalisation d'une étude d'impacts des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

- **Risques technologiques**

- *Transports de matières dangereuses*

Concernant les risques technologiques, la

commune est uniquement concernée par le risque de transport de matières dangereuses en raison de la présence de la route départementale n°999.
Une matière est dite dangereuse lorsqu'elle peut avoir des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement. Ces conséquences résultent de ses propriétés physiques et/ou chimiques, ou bien de la nature des réactions qu'elle peut engendrer. Cette matière peut être inflammable, toxique, explosive, radioactive ou corrosive.
Un risque de transport de matières dangereuses (risque TMD) résulte d'un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisation.

- **Risques incendie et feux de forêt**

Le risque d'incendie de forêt est reconnu par le dossier départemental des risques majeurs (D.D.R.M.) qui classe toutes les communes du département en risque, cependant il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Incendie / Feux de forêt opposable sur la commune.

La sensibilité au risque feux de forêt des secteurs boisés de la commune est donnée par les cartes « aléas feux de forêt » qui figurent à titre informatif en annexe 6.2.6. La méthodologie retenue dans le Gard pour le calcul de cet aléa est une méthode indiciaire combinant la combustibilité de la végétation présente et l'exposition au vent dominant. Quatre niveaux d'aléas sont ainsi déterminés : faible, modéré, élevé et très élevé.

Cependant, cette couche d'aléa ne donne qu'une indication du niveau de sensibilité d'un secteur communal par rapport à ce risque et ne peut pas être utilisée pour déterminer avec certitude si un groupe de parcelles est effectivement soumis à un aléa feux de forêt quel qu'il soit.

C'est ainsi que l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de la commune situé dans ou à proximité immédiate d'un espace naturel présentant un aléa élevé, doit être assortie de mesures contraignantes telles une interface aménagée « forêt –habitat ».

En complément, selon le code forestier notamment l'article L.134-6 ainsi que les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2013 008-0007 du 8 janvier 2013 (joint en annexe 6.2.6) relatif au débroussaillement réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et en limiter la propagation sont d'application permanente. C'est ainsi que l'obligation de débroussaillement (O.L.D.) est obligatoire pour les terrains situés à moins de 200 m d'une zone sensible : bois, landes, garrigues, dans un rayon de 50 m d'une construction, chantier ou installation de toute nature et de 10 m de part et d'autre de la voie d'accès.

PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

En matière de patrimoine archéologique, plusieurs sites sont signalés sur la commune. Une carte des sites archéologiques accompagnée de la liste de ces sites ainsi que des extraits de la législation relative à la sauvegarde du patrimoine archéologique est annexée au P.L.U. (annexe 6.3.2).

Les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R. 523-8). En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestiges archéologiques devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (code du Patrimoine livre V, titre III).

Dispositions particulières

- **Adaptations mineures de certaines règles**

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme : les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1) Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes;
2) Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

- **Dérogations notamment en matière de hauteur pour les constructions en zone inondable**

Pour les constructions situées en zones inondables, le dépassement de la hauteur maximale déterminée en application du règlement des zones concernées peut être autorisé si ce dépassement est justifié par la mise hors d'eau des planchers exigée au titre de l'application du PPRi. Le dépassement de hauteur autorisé ne pourra toutefois excéder la différence d'altitude entre le terrain naturel et la cote PHE (ou toute cote s'y substituant) + 30 cm en zone d'aléa fort et modéré, 30 cm en zone d'aléa résiduel.

Pour les constructions existantes situées en zones inondables, les projets des travaux de mise en sécurité des personnes face au risque inondation pourront déroger aux règles du P.L.U. dans le respect des règles du PPRi.

Réglementation eaux pluviales

1. Dispositions réglementaires générales

1.1. Article 640 du Code Civil

Cet article définit les principes de non-aggravation et de maintien de l'écoulement naturel des eaux pluviales.

« *Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur*».

1.2. Code de l'Environnement

Le décret n°2016-355 du 25 mars 2016 prévoit que le demandeur indique dans sa demande d'autorisation d'urbanisme si son projet est soumis, selon les cas de figure, à déclaration ou à autorisation au titre de la police de l'eau. Parmi les rubriques de la nomenclature « loi sur l'eau » présentes à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement, sont reprises ci-après celles qui ont un lien avec la gestion des eaux pluviales ou avec les travaux en zone inondable.

1.2.1. Pompage et rejet des eaux de nappe

Tout pompage permanent ou temporaire (phase travaux) des eaux de nappe est soumis aux rubriques 1.1.2.0 et/ou 1.2.1.0 de la nomenclature figurant à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement. Suivant les débits et/ou volumes prélevés pour l'épuisement de la nappe, un dossier de déclaration ou de demande d'autorisation devra être déposé auprès du Préfet en application du Code de l'Environnement.

Indépendamment des autorisations données au titre de la loi sur l'eau sur la possibilité de pompage des eaux de nappe, le rejet des eaux de nappe dans le réseau pluvial n'est accepté que de manière temporaire lors des travaux de construction. Le rejet permanent des eaux de nappe dans le réseau pluvial et sur voie publique est strictement interdit.

Les projets de pompage des eaux de nappe à des fins de chauffage et/ou de climatisation de locaux devront prévoir le rejet dans des zones d'infiltration ou l'injection des eaux, dénuées de toute pollution, dans l'aquifère profond.

1.2.2. Projets imperméabilisant le sol

Tout projet dont la surface totale, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 ha et créant un rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel est soumis à la rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature figurant à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement.

Dans ce cas, un dossier de déclaration ou de demande d'autorisation devra être déposé auprès du Préfet en application du Code de l'Environnement.

1.2.3. Projets localisés dans le lit majeur d'un cours d'eau

Tout projet se trouvant dans le lit majeur d'un cours d'eau et dont la surface soustrait plus de 400 m² à l'expansion des crues est soumis à la rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature figurant à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement.

Dans ce cas, un dossier de déclaration ou de demande d'autorisation devra être déposé auprès du Préfet en application du Code de l'Environnement.

2. Règles relatives aux projets imperméabilisant le sol

2.1. Compensation de l'imperméabilisation des sols - Règle générale

Tout projet créant une surface imperméabilisée devra être accompagné de mesures visant à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne. Les travaux structurants d'infrastructures routières ainsi que les aires de stationnement sont également soumis à cette règle. Toutes les eaux de ruissellement doivent être collectées et dirigées vers le dispositif de rétention.

2.2. Types d'ouvrages de rétention - Choix de solutions à mettre en oeuvre

Pour tout équipement de compensation de l'imperméabilisation ne relevant d'aucune des dispositions définies ci-après, le maître d'ouvrage devra justifier de l'adéquation de l'équipement projeté aux impératifs quantitatifs et qualitatifs de rejet et prendre contact avec le gestionnaire de réseaux. Les aménagements compensant l'imperméabilisation des sols devront dans tous les cas être pérennes, faciles d'accès et d'entretien et aisément contrôlables (sans contraintes d'accès particulières).

A ce titre, différentes techniques sont à privilégier par les maîtres d'ouvrage :

- A l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert en déblais ou délimité par un merlon de 40 cm de hauteur maximum, cuves enterrées (si répondant aux critères d'accessibilité et de vérification), noues, puits d'infiltration ;
- Recul du bassin par rapport aux limites séparatives doit être pris en compte,
- Au niveau des voiries : extensions latérales de la voirie (fossés, noues),
- Dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une zone d'aménagement : bassins à ciel ouvert, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassin d'infiltration).

Les noues devront justifier d'une pente minimale de 0.5%.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet (capacité d'infiltration du sol) en privilégiant les solutions indiquées ci-avant.

Les solutions proposées par le concepteur seront présentées au service instructeur pour validation.

Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits terrasses insuffisamment perméables…).

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 aout 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage et à l'extérieur des bâtiments », notamment à l'obligation de munir les aérations de grilles anti moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum.

2.3. Modalités de réalisation des ouvrages de compensation de l'imperméabilisation

2.3.1. Dimensionnement du dispositif de rétention

1) Pour ne pas aggraver le ruissellement, un système de compensation doit être réalisé pour chaque projet.
2) La capacité de stockage pour compenser l'imperméabilisation sera égale à 100 litres par m² de surface imperméabilisée dès lors que le réseau pluvial aval est en capacité de transiter jusqu'au cadereau, aérien ou enterré. Dans le cas contraire, le volume de compensation pourra être augmenté.

La surface imperméabilisée prise en compte dans le calcul du volume de rétention à mettre en œuvre correspond à la somme de toutes les surfaces imperméabilisées de la parcelle: bâtiment, terrasse, abri de jardin, annexes, parking, voies d'accès.

A noter que les voies d'accès, réalisées en pavés autobloquants ou en matériau compacté type toutvenant, graves non traitées, stabilisé ainsi que tout matériau comportant des fines (granulométrie < 10 mm), sont considérées comme imperméables.

2.3.2. Contraintes de réalisation du dispositif collectif de rétention

Un double usage des bassins de rétention sera privilégié (jardin, terrain de jeux, stationnement, ...).

L'ouvrage de rétention devra être :

- A ciel ouvert sauf impossibilité technique avérée. Dans ce dernier cas, le dispositif envisagé devra être validé par le service instructeur.
- En déblais, d'une profondeur minimale de 40 cm.
- Clôturé à partir d'une hauteur d'eau de 1 m ou lorsque les talus comportent des pentes supérieures à 3/1.
- Végétalisé et facilement accessible pour contrôle et entretien (rampe d'accès de

pente ≤ 15 % afin d'en mécaniser l'entretien) et conçu de telle sorte qu'il ne porte pas préjudice aux fonds voisins.

En cas de projet situé en zone inondable au sens du PPRi, le bassin devra être implanté dans la partie du terrain situé dans la zone d'aléa le plus faible. Les cuves de récupération des eaux de pluie ne sont pas considérées comme des ouvrages de rétention des eaux pluviales. Néanmoins, ces dispositifs peuvent être mis en œuvre en amont du bassin de rétention. Dans ce cas, ils devront être équipés d'un trop-plein vers l'ouvrage de rétention.
Le pétitionnaire recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention, plutôt qu'à multiplier les petits dispositifs.

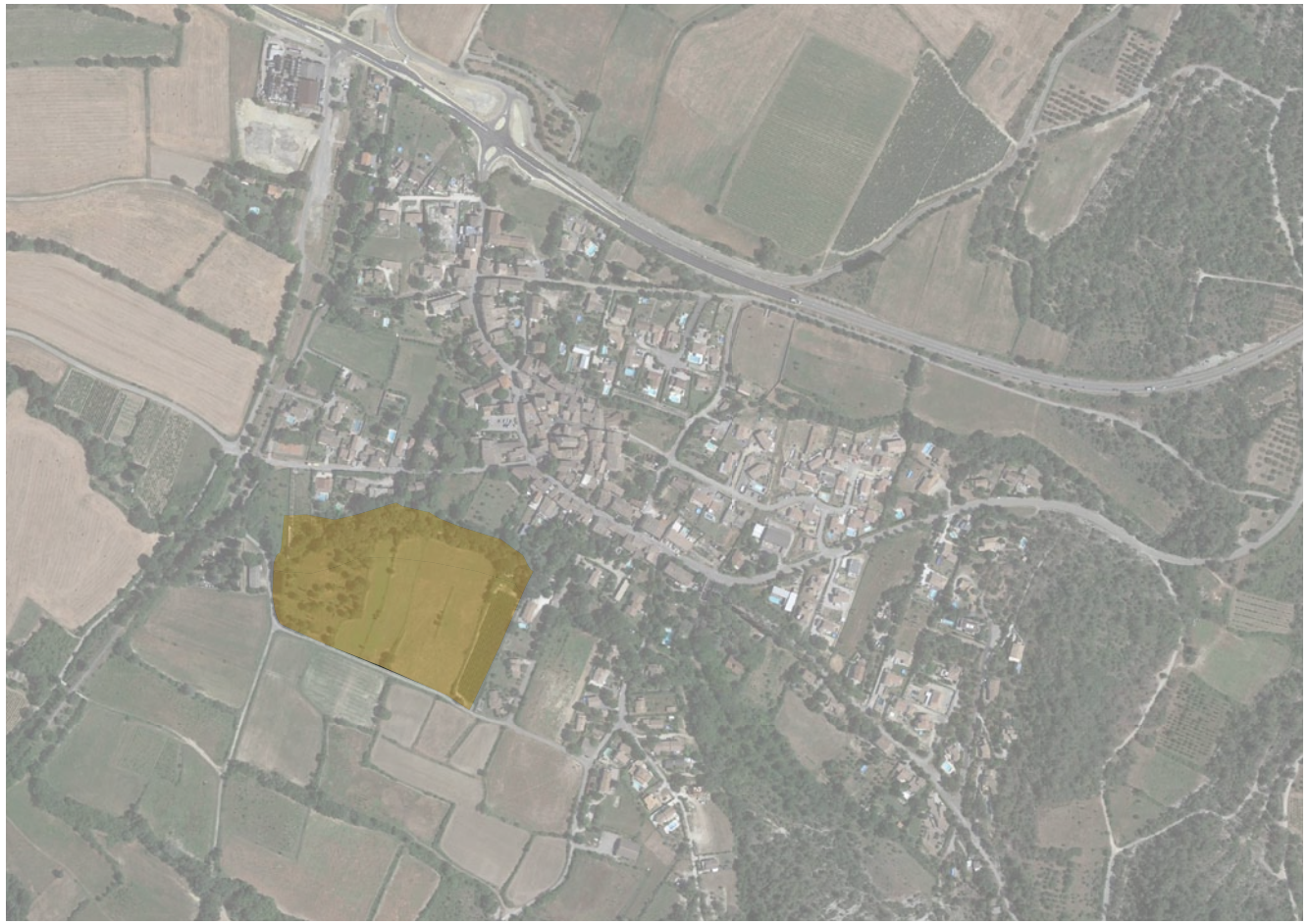
2.3.3. Débit de fuite de l'ouvrage de rétention

Le débit de fuite de l'ouvrage de rétention sera de préférence infiltré dans la parcelle. En cas d'impossibilité avérée d'infiltration sur la parcelle il pourra être évacué vers le domaine public, réseau pluvial ou caniveau en l'absence d'une canalisation ou d'une impossibilité technique de raccordement.

Le rejet au réseau unitaire est strictement interdit.

Si le projet comporte un rejet au réseau pluvial, le débit de fuite ou de rejet des pompes sera limité par ajutage, le diamètre de l'exutoire ne sera cependant pas inférieur à 200 mm. Lorsque la surverse d'un ouvrage de rétention est raccordée au réseau d'eaux pluviales principal, un système devra être mis en place afin de pallier à une éventuelle mise en charge dudit réseau.

Secteurs 2AU et Nj - Quartier Sud du village



Pour le secteur 2AU, 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 - Secteurs 2AU et Nj » concerne un secteur de 2,47 ha en 2AU et de 1,24 ha en Nj , constitués de plusieurs parcelles actuellement vierges de toute urbanisation.

Cinq zones se distinguent au sein de ce vaste secteur. La partie la plus à Ouest de celui-ci correspond à un parc pâturé et arboré dont les essences principales sont des Pins et des Cyprès. De plus, une haie de Thuya et de Cyprès forme la limite Ouest du secteur.
La zone suivante (en allant d'Ouest en Est) est une ancienne parcelle cultivée, aujourd'hui en friche. Elle présente quelques fourrés pouvant servir de refuge pour la faune.
La zone faisant suite est également une ancienne culture. Elle est aussi en friche mais depuis une période moins longue que la précédente. Elle est séparée de la prochaine zone par un petit fossé et un talus.
La quatrième zone est identique aux deux précédentes. Elle est séparée de la dernière par un talus.
Enfin, la cinquième et dernière zone correspond à un vignoble.

Ces cinq zones forment un ensemble hétérogène de grande surface. Les espaces en friche pourraient participer à la connectivité avec les espaces ouverts leur faisant face (Sud) mais sont séparés d'eux par la route. Le parc pâturé et boisé est situé en continuité du corridor boisé situé au nord de la parcelle.

L'urbanisation de ce secteur est possible. D'un point de vue écologique, la zone de vignoble est la moins sensible.
(cf - Annexe 2 au rapport de présentation : parcelle PE02).

Ce secteur constitue une zone d'extension de l'urbanisation. Il sera donc amené à devenir la «face» Sud-Est du village de Vic-le-Fesq. Il présente donc des enjeux forts en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra notamment d'assurer la réalisation d'une frange urbaine assurant une transition qualitative entre espace bâti et espace naturel.

Parcelle à urbaniser - Parc pâturé et arboré

Parcelle à urbaniser - Végétation en friche

Parcelle à urbaniser - Vignes

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

2. Prescriptions

Permettre la mixité fonctionnelle

Toutes les occupations du sol sont interdites sauf :

- Les occupations entrant dans la sous destination **«logement» sont autorisés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble**, compatible avec la présente OAP.
- Les occupations et utilisations du sol entrant dans la sous destination d**e bureau ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ne seront autorisées que si elles sont l'accessoire d'un logement.
- 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.

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification et la mixité sociale

Cette opération d'aménagement d'ensemble devra permettre à minima la création de **17 logements à l'hectare** (soit un minimum de 28 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.

Cette densité sera rendue possible par la réalisation de **logement de hauteurs et de types variés** en fonction des différents espaces (*cf. schéma OAP*) :

- Du petit collectif (R+2 maximum) à l'Ouest du secteur,
- Des maisons individuelles ou accolées (R+1) au Nord du secteur,
- Des maisons individuelles ou accolées (Rez-de-chaussée) sur le reste du secteur.

Par ailleurs, **5 logements sociaux devront être réalisés** lors de l'aménagement de l'entité «petit collectif».

Exemples d'aménagement à privilégier

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

- <u>Créer un front bâti cohérent et une frange urbaine végétalisée afin d'assurer une transition qualitative entre espace bâti et espace naturel</u>

<u>*Cas du chemin du Pouget*</u>

En limite Sud du secteur, une **frange urbaine** sera maintenue en bordure de voirie afin d'assurer la transition entre ce nouveau secteur bâti et la nature environnante. D'une largeur de 5 mètres, celle-ci sera constituée de vergers.

Par ailleurs, afin de composer un front bâti, les nouvelles constructions devront être réalisées **en alignement par rapport à l'emprise publique des voies** (pour le bâti principal uniquement). Ainsi, une distance de **8 mètres** sera conservée entre la façade des constructions et la voirie (frange urbaine inclue).

L'aménagement de ce secteur 2AU devra donc impérativement veiller à mettre en place un front bâti cohérent et végétalisé (*cf. illustrations suivantes*). Ce secteur, en effet, constituera la face Sud-Est du village de Vic-le-Fesq: il présente donc un enjeu essentiel en termes d'écriture paysagère.

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 (*voir schémas*).

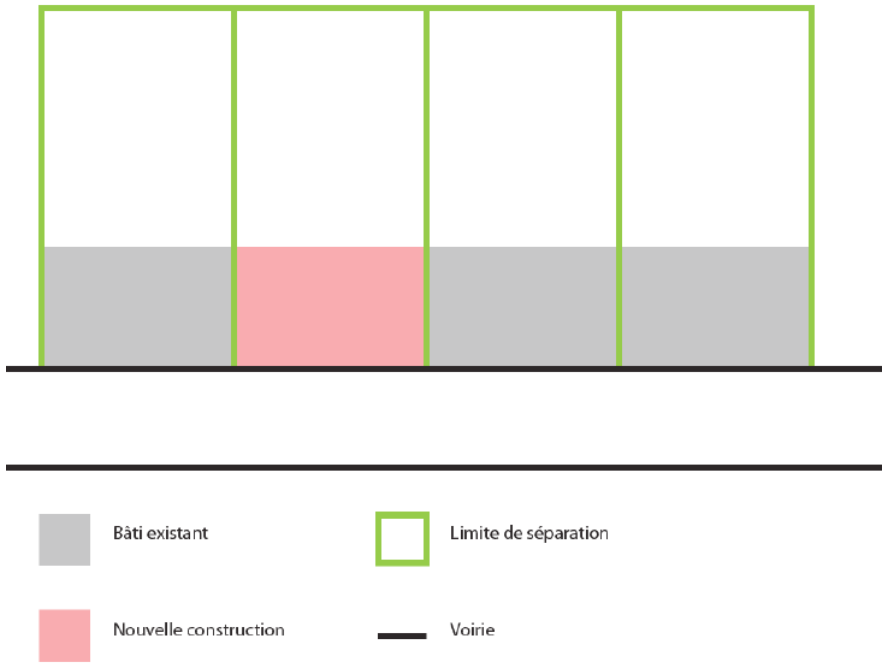
L'implantation sera réalisée en retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie verte.

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

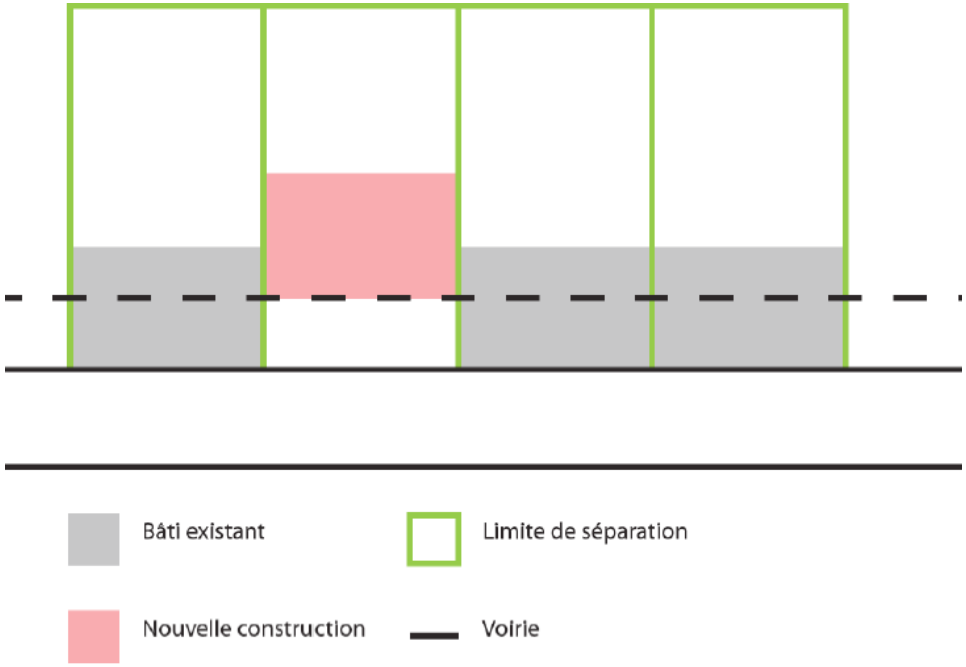
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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.

Implantation sans retrait



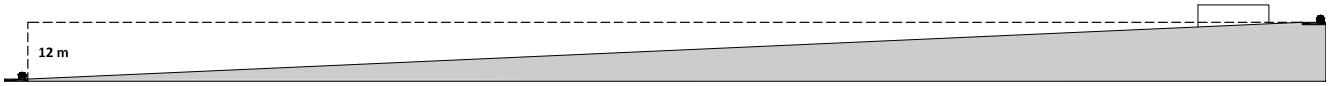
Implantation avec retrait



- Veiller à une harmonie d'ensemble

Mitoyenneté

Dans un souci d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, une certaine homogénéité des typologies du bâti sera recherchée: la **mitoyennété** des constructions devra être privilégiée (*cf. illustrations OAP Quartier Sud-Est*). Ceci permettra également de disposer de davantage d'espace non-bâti pour chacune des constructions réalisées.



Coupe en travers sur le terrain d'assiette de la zone 2AU
Une différence altimétrique, entre les voies de desserte Est et Ouest, d'environ 12 m, soit environ 4 étages

Hauteur des constructions

Les **différentes hauteurs** de constructions imposées par cette OAP permettront aussi leur **bonne insertion paysagère**. Ces hauteurs ont, en effet, été définies de façon à favoriser la densité bâtie du secteur, mais également en tenant compte de la **topographie** de celui-ci (*cf. schéma suivant*). La réalisation de constructions en rez-de-chaussée sur une large part de la zone participera à la transition progressive entre le bâti existant, à l'Est du secteur, et celles qui seront réalisées dans le futur. Elle permettra aussi la préservation des cônes de vue sur le grand paysage, identifiés au Sud du secteur.

Les caractéristiques techniques des équipements d'intérêt général peuvent les exempter du respect des principes de hauteur, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et du respect de la sécurité des usagers.

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

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, etc.), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

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.

L'usage du bois en façades est autorisé.

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

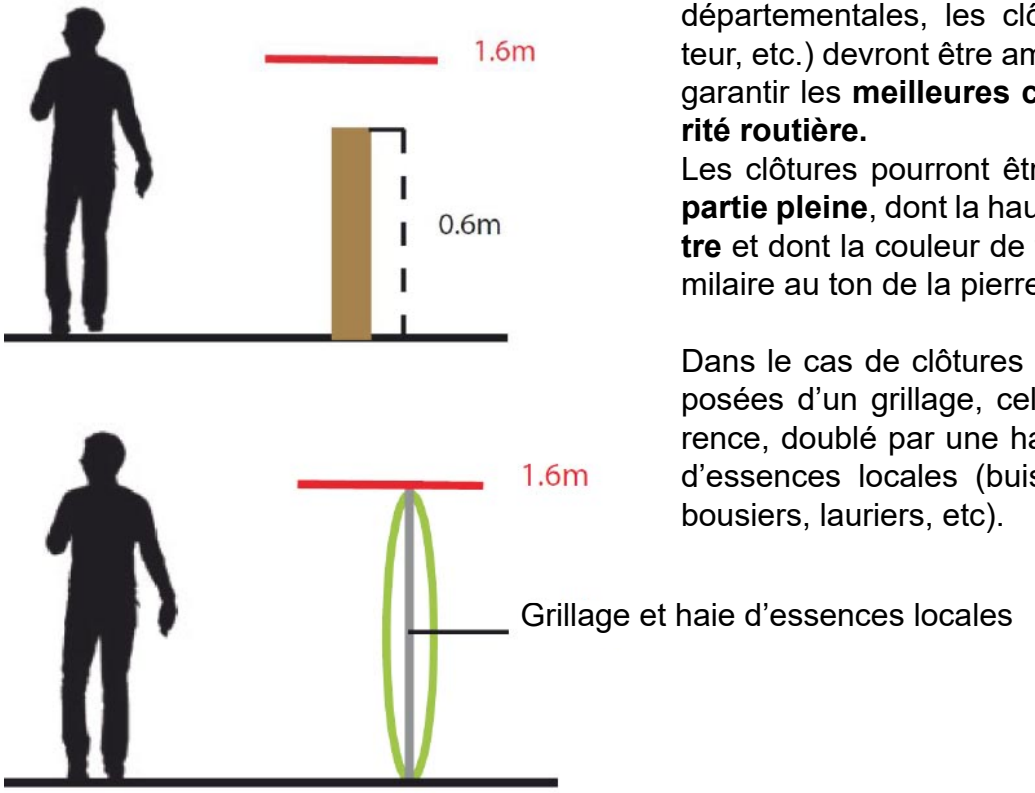
Concernant le traitement des toitures

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

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction eu égard à la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou totalement la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite d'un tiers de la surface de la toiture. Si elles sont inaccessibles elles seront de préférence végétalisées.

Les toitures ne peuvent être à plus de 4 pentes. Elles seront couvertes en tuile canal de terre cuite, de préférence de réemploi.



Principes à respecter pour la réalisation de clôtures

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, et notamment de routes départementales, les clôtures (aspect, hauteur, etc.) devront être aménagées de façon à garantir les **meilleures conditions de sécurité routière.**

Les clôtures pourront être composées d'une **partie pleine**, dont la hauteur sera de **0,6 mètre** et dont la couleur de finition devra être similaire au ton de la pierre locale.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales (buis, chênes verts, arbousiers, lauriers, etc).

Dans tous les cas de figure, la **hauteur totale (mur, grillage, plantations) devra être de 1,60** mètre (*voir schémas page précédente*).

Les clôtures en **matière plastique sont interdites**, celles constituées de fils acier rilsanisés ou plastifiées sont admises.

- Favoriser l'insertion paysagères des nouvelles constructions

De façon générale, 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.

Par ailleurs, **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 bâti existant et dans le grand paysage. Cet écrin permettra également assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions et de limiter l'impact visuel de ces dernières.

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

Concernant les **éléments de caractère paysager**, identifiés sur les documents graphiques, au titre du L.151-19 du CU (murets, 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 Nord : une zone inondable, identifiée dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Moyen Vidourle comme présentant un aléa faible à élevé. La réalisation de nouvelles constructions ne sera pas autorisée sur cet espace (sauf exceptions tels que les abris de jardins). Des jardins devront y être créés afin de ne pas exposer la population au risque de crue du cours d'eau. Cela participera aussi à l'insertion paysagère des nouvelles constructions.
- A l'Est : des constructions déjà existantes,
- A l'Ouest : des constructions existantes ainsi que le chemin du Cimetière.
- Au Sud : le chemin du Pouget.

Anticiper les besoins futurs en termes de stationnement

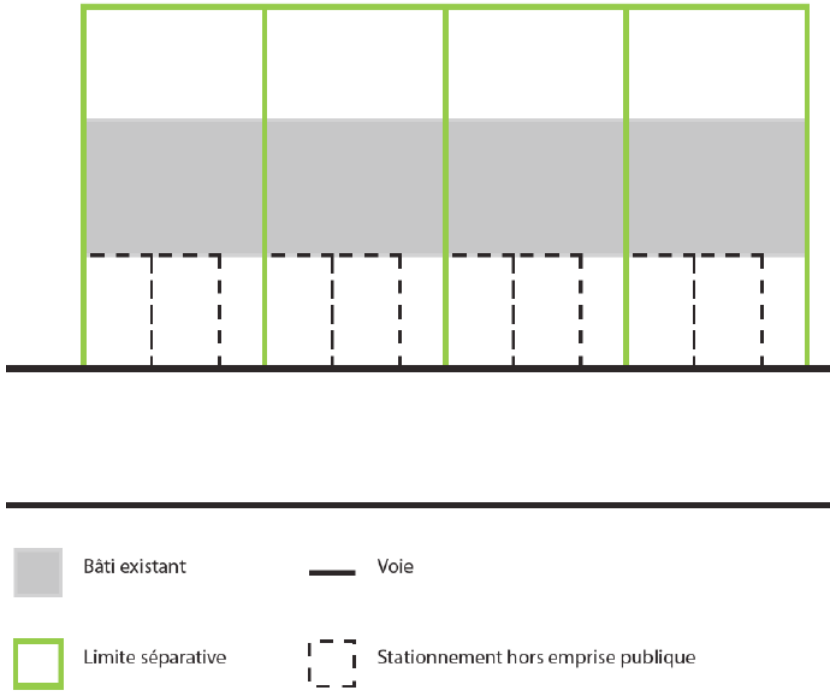
Le stationnement des véhicules doit être assuré **en dehors des voies et emprises publiques**. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. De préférence, un aménagement sera réalisé afin de permettre l'**arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif** (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique (voir schémas).

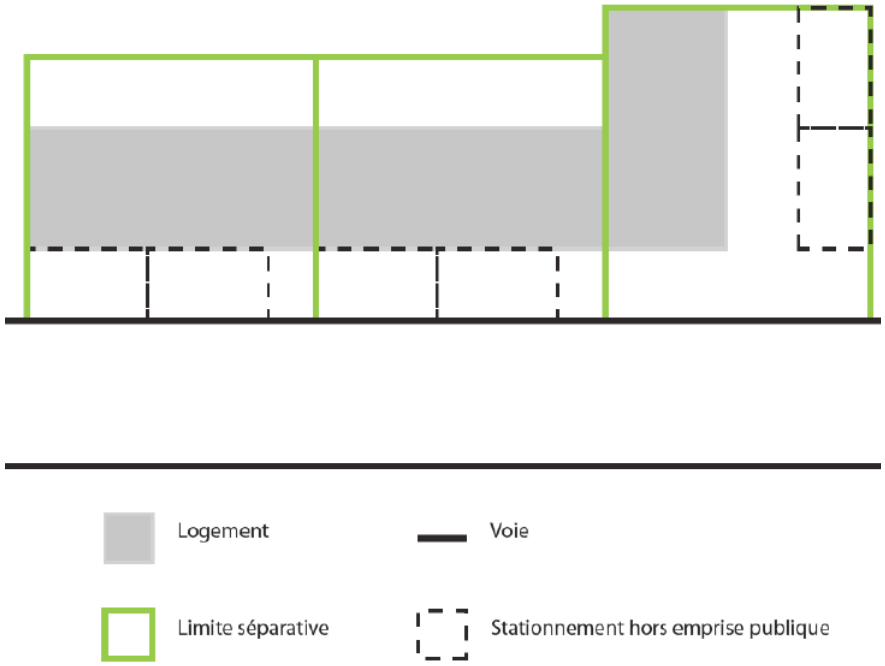
Un **minimum de deux places de stationnement sera imposé par logement**.

Les aires de stationnement devront également participer à la qualité paysagère de l'espace, notamment par la création ou le maintien de végétations.

Pour les immeubles d'habitations collectives ou de bureaux, le stationnement pour les vélos correspondra à minima aux obligations induites par la réglementation en vigueur (L111-5-2 et R111-14-1 et suivants du CCH).
Est entendu comme stationnement pour vélos un espace réservé et sécurisé, sur le parc de stationnement ou dans l'immeuble. Il doit être en adéquation avec les besoins de l'immeuble.

Exemples d'implantation du stationnement





Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'**accès en cohérence avec l'existant**: chemin du Pouget et secteur Ua1 au Nord. Dans ce dernier cas, un **ponton** devra être réalisé de façon permettre le franchissement du cours d'eau (secteur Nj).

Au moins 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, etc.).

La réalisation de cette voirie devra toutefois 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. Par ailleurs, des accès groupés à cette voirie seront privilégiés.

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 et la réalisation d'un ponton contribueront à l'utilisation des modes doux sur le village.

Il conviendra également de s'assurer de la mise en place d'une liaison entre le secteur 2AU et les transports en commun présents sur le village (arrêts de bus localisés au niveau de la Grand'Rue).

Assurer la bonne desserte du secteur par les réseaux

- <u>Concernant les réseaux d'eau potable</u>

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.

- <u>Concernant les réseaux d'eaux usées</u>

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, s'il existe ;
- En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ; le dispositif devra être étudié afin de permettre un branchement futur sur le réseau collectif, s'il est prévu.

- <u>Concernant les autres réseaux</u>

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 2AU)

Légende

Secteur à urbaniser, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (secteur 2AU)
Nombre de logements minimum à produire : 28

Petit collectif (R+2 maximum)

Habitat intermédiaire (R+1)

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 (à 8m)

Environnement et paysage

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

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

Jardin à créer

Ecrin paysager à maintenir ou à créer

Frange urbaine (verger)

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

Cône de vue à préserver

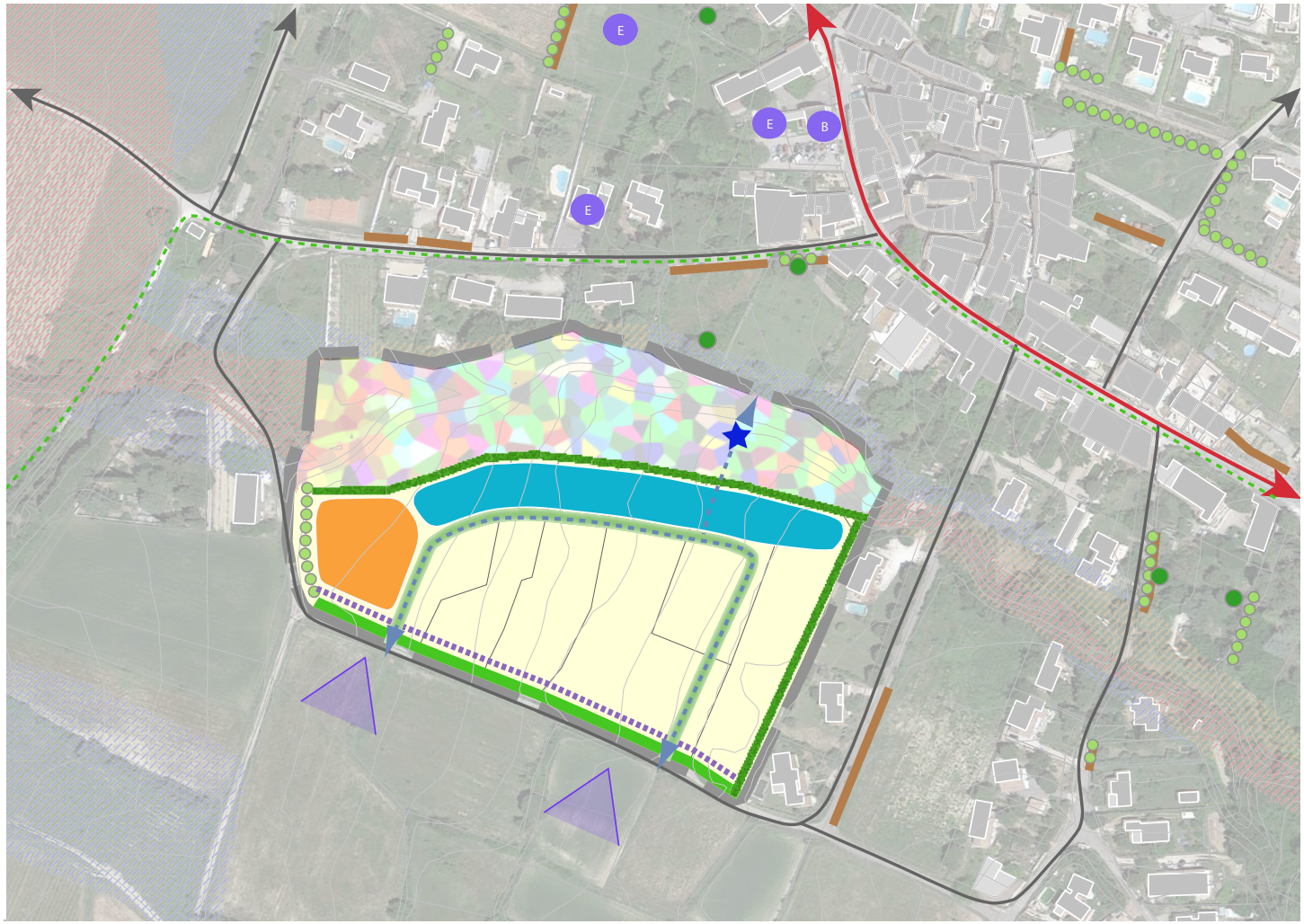
PPRI du Moyen Vidourle

Aléa fort

Aléa modérée

Aléa faible

Courbes de niveau tous les 1 m



Circulation et desserte

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

Ensemble végétal accompagnant la voirie

Voie douce à conforter

Ponton à aménager

0 50 100 m

Secteur Ua1 - Quartier Sud du village

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 qui sera scindée en deux secteurs d'aménagement devra permettre à minima la création de **19 logements à l'hectare** (soit un minimum de 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

Cas du Chemin du Vidourle

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 .

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.

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 **mitoyennété** 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*).

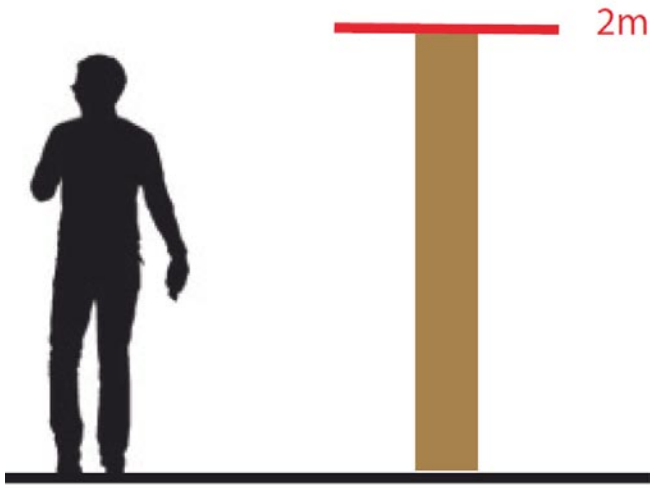


Schéma relatif à la hauteur des clôtures du secteur Ua1

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 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 bâtiments devront absolument être respectés, les matériaux utilisés se réfèreront 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 résiduel en zone non urbaine. Seules les clôtures et équipements publics hydrauliquement transparents sont autorisés, ainsi que la construction de locaux annexes, sous conditions.
- A l'Est et à l'Ouest : des constructions déjà existantes,
- Au Nord : le chemin du Vidourle. Des prescriptions (hauteur et alignement des constructions) doivent être respectées.

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.

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 ou plusieurs opérations d'aménagement, à vocation principale-ment résidentielle, à court ou moyen terme (secteur Ua1)
Nombre minimum de logements à produire : 6 (avec 2 tranches possibles)

Tranche 1 : 3 lots minimum

Tranche 2 : 3 lots minimum

Structuration urbaine

Equipements

Arrêt de bus

Voie de circulation principale existante

Voies de circulation secondaires existantes

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 modéré en zone urbaine

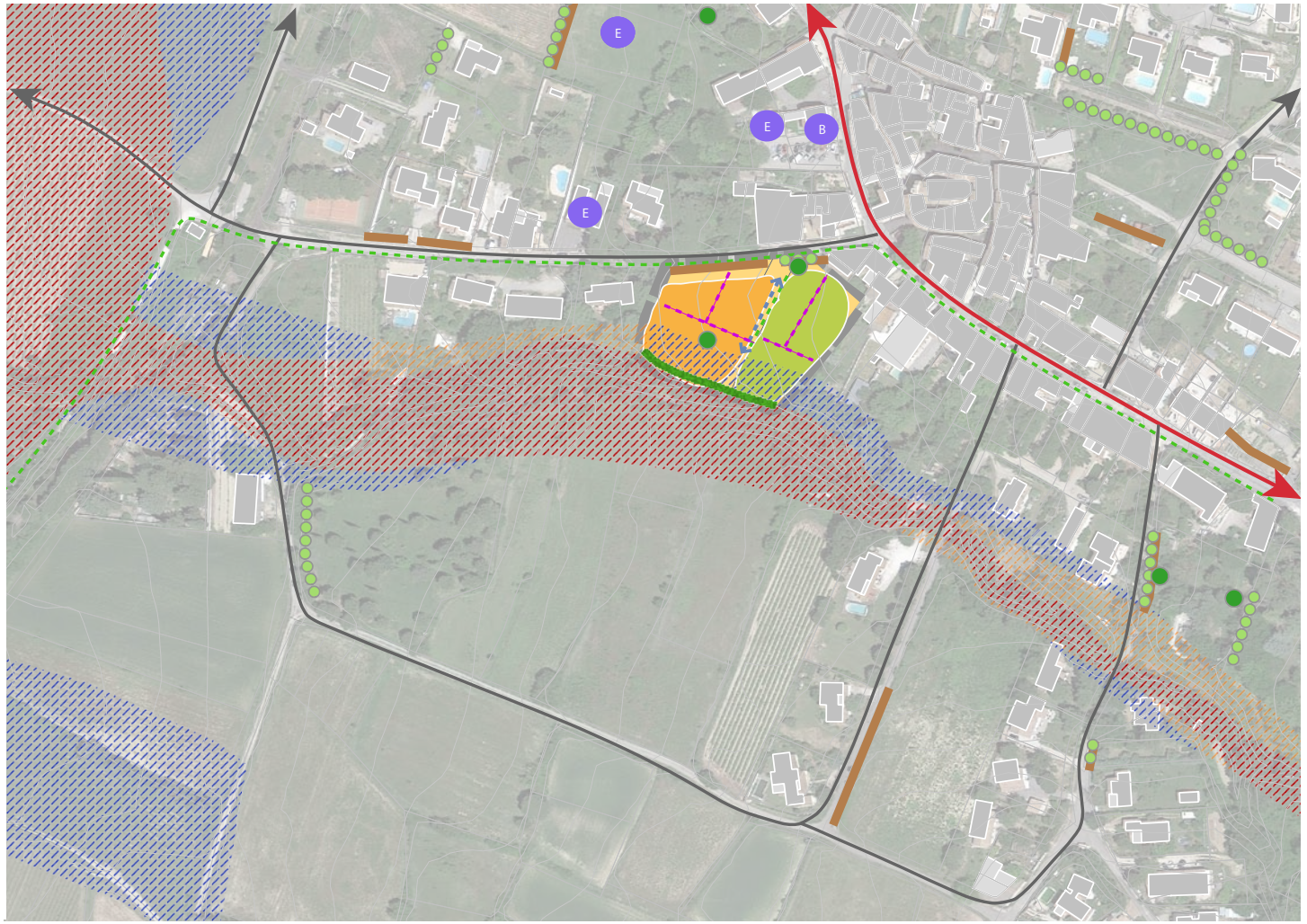
Aléa résiduel en zone non urbaine

Circulation et desserte

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

Voie douce à conforter

Découpage indicatif (aucune portée règlementaire)



Courbes de niveau tous les 1 m