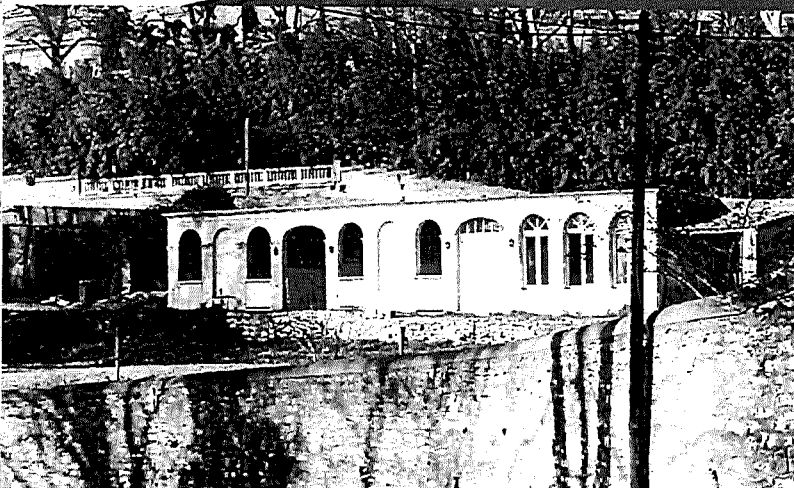
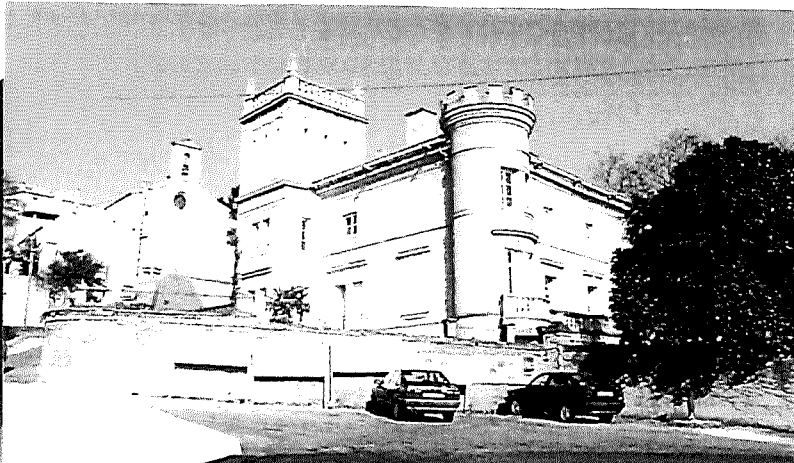


Patrimoine

Le territoire communal est riche sur le plan patrimonial, particulièrement au niveau du village de Saint-Victor des Oules, avec son église d'origine romane reconstruite en 1680, son lavoir, son château et son parc.

Mais, le patrimoine est un tout, nous le rencontrons également éparpillé sur la commune dans certains lieux isolés. Appelé souvent le "Petit Patrimoine", petit par la taille bien sur, celui-ci ne doit pas non plus être oublié. Nous le croissons sous la forme par exemple, des calvaires, des maisons de vigne, des murs de clôture, d'anciens puits, ... et des chemins arborés.



PATRIMOINE

Sites archéologiques répertoriés

La commune de Saint-Victor des Oules compte à ce jour, suivant les données reportées dans le Porter à Connaissance, transmis par Monsieur le Préfet, 24 sites archéologiques.




- 20 sont attribués à des numéros de parcelles
- 5 ne possèdent pas de numéro de parcelle

La plupart de ces sites est répartie entre les périodes chalcolithique, haut moyen-âge et gallo-romain.

Il est à noter qu'un grand nombre de ces sites répertoriés est regroupé au Sud de la commune, entre la R.D. n°125 et la limite communale.

Ces sites concernent des tumulus de pierres et une occupation ferrière.



	Sites archéologiques
	Parcelles répertoriées
	Parcelles non répertoriées



SITES ARCHEOLOGIQUES ET REPERTORIES

3.2 - “Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; ...”

3.2.1 - Limites constructibles

La municipalité souhaite l'élaboration d'un document d'urbanisme avec l'objectif d'accueillir une quarantaine de constructions supplémentaires dans les dix prochaines années. Cette nouvelle population est absorbable par la station d'épuration actuelle (voir chapitre Analyse socio - économique : Assainissement).

Le choix communal est de maîtriser l'urbanisation et de procéder par densification et prolongement des lieux déjà urbanisés. Cette solution permettra à la commune, d'être en mesure de mieux maîtriser l'étalement des nouvelles constructions dans le temps et leur nombre (découpage foncier en petites parcelles).

A l'inverse, à l'Est du centre ancien, au lieu-dit "Le Fenassier", nous trouvons une parcelle de taille très importante (parcelle n°376), qui aurait été en mesure de recevoir l'évolution urbaine du village (continuité urbaine). Mais la Carte Communale, ne permet pas d'avoir un contrôle suffisant sur l'organisation urbaine du lieu (grande surface, risque de rendre inconstructible une partie non négligeable de la parcelle, coût d'acquisition pour la commune, ... et schéma de bouclage viaire) et sur la densification du bâti (maîtrise et évolution des équipements publics). Ce terrain pourra devenir constructible dans le long terme, lors de l'élaboration d'un futur Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci, dispose d'outils qui permettent d'organiser et de réguler la planification urbaine, meilleure maîtrise de l'économie spatiale de la commune.

Par contre, un droit à bâtir d'une surface de 3600 m² sera autorisé, pour ne pas léser le propriétaire, sachant que cela ne compromet pas un futur aménagement du lieu.










Donc, le parti d'aménagement est dans ses grandes lignes le suivant :

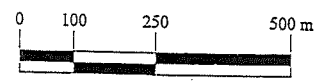
- Densification du coeur du village par l'introduction dans les secteurs constructifs d'espaces résiduels pouvant recevoir un habitat dense.
- Développement de l'urbanisation à l'Ouest dans la continuité de l'existant. Prolongement :
 - du hameau de Fourquier,
 - du quartier d'habitation au lieu-dit "Les Cabanes". La masse boisée le long de la départementale reste hors secteur constructible pour protéger les co-visibilités avec la plaine agricole et maintenir la végétation sur l'ensemble des coteaux.

- Compléter l'urbanisme au lieu-dit « Cabres Mortes » dans les dents creuses. Dans un souci de cohérence et de lisibilité du village et de protection des espaces naturels, le développement de l'urbanisation est limitée au chemin des Combes en incluant toutefois la parcelle 162 déjà bâtie et bordée au Nord et à l'Est par des voies publiques constituant des limites naturelles à l'urbanisation.
- Développement de l'urbanisme à l'Est dans le prolongement de l'existant, avec la restriction énoncée ci-dessus au niveau de la parcelle n°376.
- Protection des parcs et des vis-à-vis avec l'agglomération d'Uzès.
- Protection des terrains agricoles dans le but de délimiter clairement l'espace bâti avec l'espace agricole, d'éviter le mitage et de souligner les écrans de verdure.
- Protection des espaces boisés de la commune.
- Sortir du secteur constructible, les terrains localisés :
 - pour la protection des captages d'eau,
 - à risque, au regard de la présence d'anciennes carrières souterraines,
 - comme sites archéologiques sensibles

En conclusion, il nous semble également important d'insister sur la qualité esthétique des nouvelles constructions. Chaque bâtiment doit pouvoir être distingué des autres, tout en étant identifié comme appartenant à son tissu local. Il ne peut par son aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Il présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti. Sachant que cela n'empêche pas la création d'architecture contemporaine, dont le parti est justifié.

LEGENDE

-  Sites archéologiques sensibles
-  Carrière
-  Anciennes carrières souterraines
-  Terrains bâtis
-  Espaces ouverts
-  Parcs
-  Emprise de 10m ruisseau des Combes
-  Station d'épuration
-  Protection captage d'eau (périmètre de protection rapprochée)



CARTE DES CONTRAINTES

3.2.2 - Règles d'urbanisation applicables aux différents secteurs de la commune

Les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Saint-Victor des Oules sont les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.), énoncées par le code de l'urbanisme aux articles R.111-1 à R.111-26.

Secteurs CONSTRUCTIBLES

Les secteurs constructibles de la commune représentés sur les documents graphiques correspondent au village de Saint-Victor des Oules et des lieux-dits "Durquier", "Cabres Mortes" et "Le Pin".

En conséquence, les demandes d'autorisation ou d'occupation des sols ne seront pas refusées au titre de l'article L.111-1-2 relatif à "la constructibilité limitée en dehors des PAU".

Secteurs NON CONSTRUCTIBLES

Les secteurs non constructibles sur les documents graphiques correspondent aux espaces à protéger de la commune :

- soit parce que les constructions favoriseraient une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu ou pas équipés ;
- soit parce que les constructions compromettraient les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.

Dans ce secteur, seules pourront être autorisées (sous réserve des autres dispositions du code de l'urbanisme) :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,
- les constructions et installations nécessaires à exploitation agricole ou forestière,

- les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée. Par contre, la reconstruction pourra être interdite si l'origine de la destruction est susceptible de se reproduire avec fréquence (mouvements de terrain, inondation notamment).

Pour information, les constructions visées, ci-dessus :

- se verront refusées ou assorties de prescription au titre notamment de l'article R.111-2, ainsi que les remblais et les clôtures en dur dans les emprises de part et d'autre des berges sur :
 - 10 mètres pour le ruisseau des Combes,
 - 5 mètres pour les autres ruisseaux et fossés.

3.2.3 - Servitudes applicables au territoire communal

En outre, toute demande d'autorisation sera instruite en tenant compte des servitudes d'utilité publique affectent l'utilisation du sol. A ce titre, la commune est concernée par les servitudes d'utilité publiques relatives :

- à la protection des bois et des forêts soumise au régime forestier,
- à l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales (AS1).
- à l'élagage vis-à-vis des lignes de Télécommunication empruntant le domaine public.

MARIE Michel

Montpellier, 16 novembre 2005

Architecte D.P.L.G. – Urbaniste
C.E.A. en Aménagement

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville
30 700 Saint-Victor des Oules

Objet : Carte Communale

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, la page 70 du rapport de présentation, à modifier dans le document reproductible de la Carte Communale.

M. Castaldin vous fera parvenir un jeu de plans en début de semaine prochaine.

Vous souhaitant bonne réception, je prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

MARIE Michel

~~MARIE MICHEL~~

~~ARCHITECTE D.P.L.G. - URBANISTE
RES. RIVE GAUCHE
239 RUE BRUMAIRE 34067200121
34000 MONTPELLIER - N° 40163~~

Résidence "Rive Gauche" - 239, rue Brumaire - Ap. 2707

34 000 Montpellier - ☎ : 04.67.20.01.21 - 📠 : 04.67.65.33.29

Ordre national des Architectes - n°40163 - Code APE : 742A - N°SIRET : 400 274 692 00021

Membre d'une Association Agréée par l'Administration fiscale, acceptant à ce titre le règlement des honoraires par chèques libellés en son nom

- les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée. Par contre, la reconstruction pourra être interdite si l'origine de la destruction est susceptible de se reproduire avec fréquence (mouvements de terrain, inondation notamment).

Pour information, les constructions visées, ci-dessus :

- se verront refusées ou assorties de prescription au titre notamment de l'article R.111-2, ainsi que les remblais et les clôtures en dur dans les emprises de part et d'autre des berges sur :
 - 10 mètres pour le ruisseau des Combes,
 - 5 mètres pour les autres ruisseaux et fossés.

3.2.3 - Servitudes applicables au territoire communal

En outre, toute demande d'autorisation sera instruite en tenant compte des servitudes d'utilité publique affectent l'utilisation du sol. A ce titre, la commune est concernée par les servitudes d'utilité publiques relatives :

- à la protection des bois et des forêts soumise au régime forestier,
- à l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales (AS1).
- à l'élagage vis-à-vis des lignes de Télécommunication empruntant le domaine public.

- les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

Pour information, les constructions visées, ci-dessus :

- se verront refusées ou assorties de prescription au titre notamment de l'article R.111-2, ainsi que les remblais et les clôtures en dur dans les emprises de part et d'autre des berges sur :
 - 10 mètres pour le ruisseau des Combes,
 - 5 mètres pour les autres ruisseaux et fossés.

3.2.3 - Servitudes applicables au territoire communal

En outre, toute demande d'autorisation sera instruite en tenant compte des servitudes d'utilité publique affectent l'utilisation du sol. A ce titre, la commune est concernée par les servitudes d'utilité publiques relatives :

- à la protection des bois et des forêts soumise au régime forestier,
- à l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales (AS1).
- à l'élagage vis-à-vis des lignes de Télécommunication empruntant le domaine public.

3.2.4 - Compatibilité de la Carte communale avec les dispositions réglementaires supérieures

La Carte Communale de la commune de Saint-Victor des Oules est régie par les dispositions du Code de l'Urbanisme, et à ce titre elle doit être notamment compatible avec :

- l'Article L.110 qui énonce :

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace».

La carte communale de Saint-Victor des Oules respecte cet article. Les grands équilibres entre espaces naturels, espaces agricoles et espaces urbanisés sont respectés, l'équilibre propre de la commune ne subit pas de modifications profondes du fait de la création de sa carte communale, l'économie générale du projet restant la même.

- l'Article L.121-1 qui énonce :

"(...) les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

La carte communale délimite des secteurs constructibles d'une surface d'environ 35 hectares.

Au sein des secteurs, les terrains libres de construction ont une surface d'environ 11,7 hectares. En raison du découpage foncier existant (situation, forme, surface, ...), nous pouvons estimer que le nombre de constructions sera dans les dix prochaines années de l'ordre de 40 unités.

D'autre part, la délimitation des secteurs, comme le règlement n'édictent pas de restrictions contraires à l'article L.124-2 du code de l'urbanisme, ne compromettent pas l'équilibre urbain observé, l'activité agricole, ... et n'endommagent pas les espaces naturels.

La commune d'une surface de 477 hectares a délimitée environ 442 hectares en secteur inconstructible, et notamment la totalité des forêts soumises au régime forestier, les périmètres de protection rapprochée des captages et les anciennes carrières souterraines.

Donc, la carte communale de Saint-Victor des Oules respecte cet article du code de l'urbanisme.

3.3 - “Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l’environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur”

° La Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 (dite : Loi Paysage), relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

Les dispositions de la Carte Communale respectent cette loi. On rappellera notamment que :

- la totalité des boisements ont été classés en secteur non constructible, et particulièrement les parcelles, de la forêt communale soumise au régime forestier, soit une surface de 6 ha 92 a 25 ca,
- les secteurs constructibles sont strictement délimités, de manière à permettre l'extension normale du village, et de ne pas compromettre la silhouette d'ensemble de celui-ci.

° La Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'Eau,

Les dispositions de la Carte Communale respectent cette loi. On soulignera notamment que :

- les terrains délimités dans le secteur constructible du village de Saint-Victor des Oules seront raccordables au réseau d'assainissement existant ou à créer.

Les autres terrains constructibles et non assainis collectivement seront en assainissement autonome selon le schéma d'assainissement.

- l'ensemble des terrains du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau de la Boissière, est en secteur inconstructible.

On soulignera également que dans le secteur inconstructible, les constructions nouvelles, les remblais ainsi que les clôtures en dur sont interdites de part et d'autre des berges du ruisseau "des Combes" sur 10 mètres. Cette distance est réduite à 5 mètres pour les autres ruisseaux et fossés.

° Servitude d'Utilité publique

La Carte Communale de la commune de Saint-Victor des Oules a pris en compte l'intégration des Servitudes d'Utilité Publique qui s'appliquent sur le territoire communal.