



CONQUEYRAC

30170

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

NOVEMBRE 2013

3

1 ^{ère} REVISION	12.05.2004	28 juillet 2012		22/11/2013
ELABORATION	28.09.1984	27.03.1987	28.10.1987	27.06.1988
PROCEDURE	PRESCRIPTION	DELIBERATION arrêtant le projet	PUBLICATION	APPROBATION

Urban Projects / Sébastien Schneider – Urbaniste programmiste – Montpellier ☎ 06 29 69 16 16
y. le hô – j.l. fulcrand - urbanistes - architectes dplg - carpentras 84200 ☎ 04 90 60 07 38 – nîmes 30000 ☎ 04 66 21 83 87

Secteur de Singla

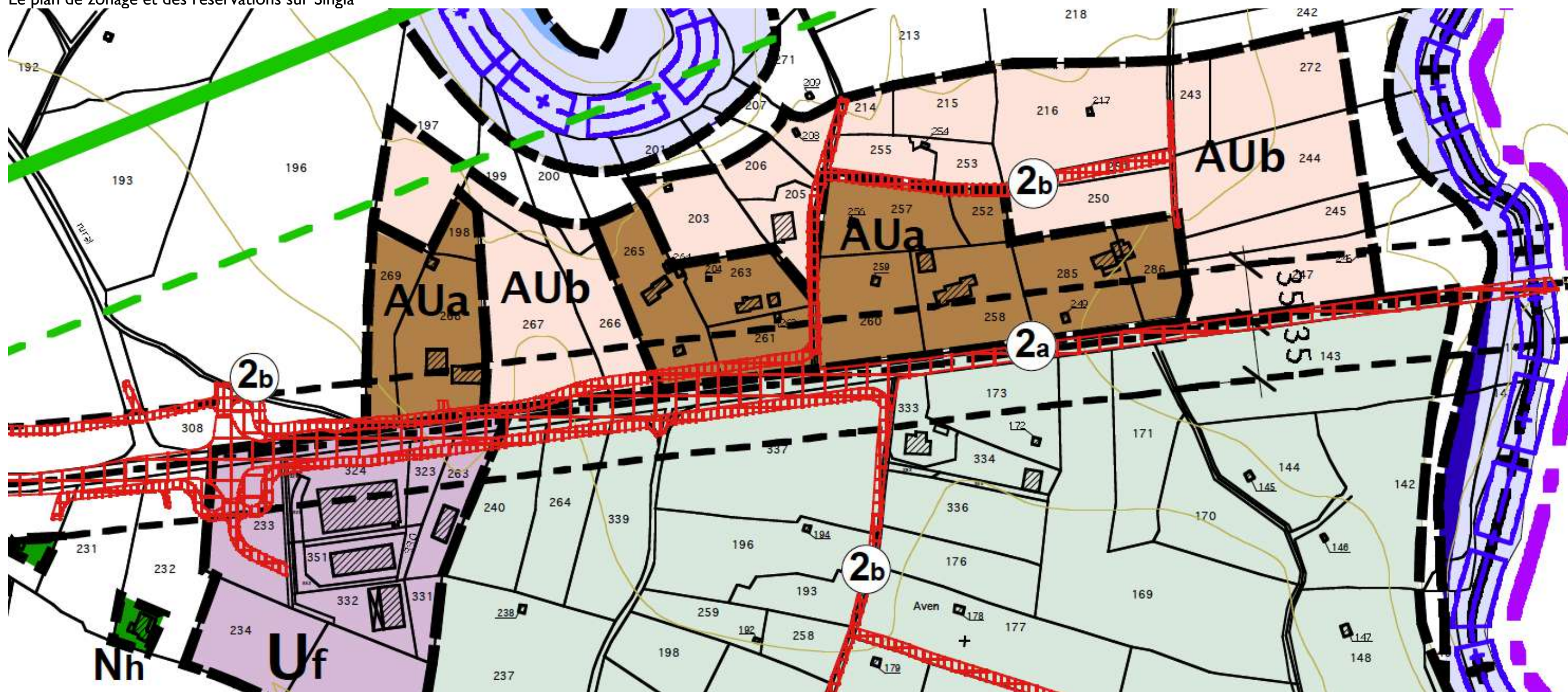
Conformément au projet porté par la collectivité et inscrit au projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, le secteur de Singla fait l'objet d'une extension de sa partie actuellement urbanisée.

Singla constitue un petit territoire urbanisé sur la frange est de Conqueyrac. Les constructions pavillonnaires ornent un site naturel où les affleurements calcaires offrent un paysage parfois lunaire.

La végétation est fortement présente, souvent xérophile, elle est caractéristique des sols calcaires. Il s'agit de chênes verts, de genêt entre autres.

Au plan d'occupation des sols, ce secteur était classé en zone agricole mitée (NCb). Il comprenait quelques constructions (près de 3,5 ha) en marge de la route départementale. Singla fonctionne comme une petite entrée de ville, en continuité de l'urbanisation constatée sur Sauve. Les constructions sont souvent plus éloignées de la route départementale et donc masquée à la vue de l'itinérant. Les accès sont directs, ce qui crée des difficultés, source d'insécurité routière. Cela contrevient aux dispositions du Schéma Routier Départemental du Gard. Le projet de mise en sécurité des accès par la création d'une contre-allée mise en œuvre par un co-financement par le Conseil Général du Gard permettra au secteur d'être desservi convenablement. A cette occasion, il convient de porter la réflexion sur le développement de Singla.

Le plan de zonage et des réservations sur Singla

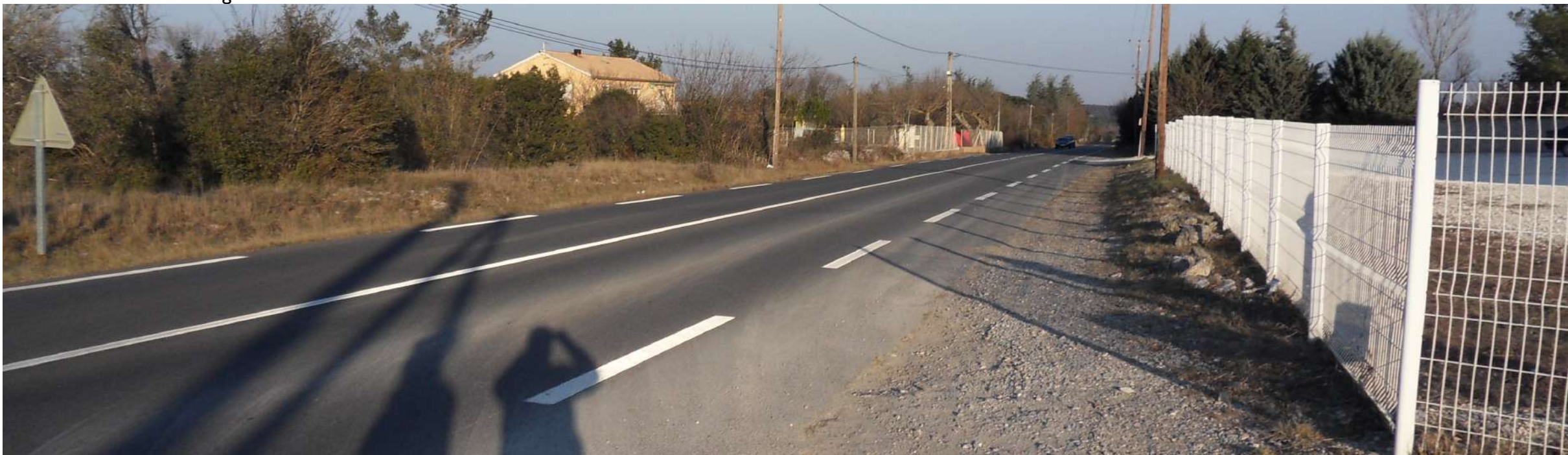


L'aménagement prévu doit coïncider avec le projet communal de prévoir une faible extension. En effet, Singla présente l'avantage d'être partiellement urbanisé (mité), d'être desservi par les réseaux, d'offrir peu de contraintes naturelles (pas d'inondation) et d'avoir des impacts paysagers assez mineurs. De plus, les sols actuels ne sont pas destinés à l'agriculture.

L'ambition de cette orientation d'aménagement et de programmation est de permettre un développement urbain cohérent du secteur. Il convient de définir un programme clair, de prévoir les dispositions réglementaires (textuelles ou graphiques) simples, de sorte à encadrer les constructions.

La contre-allée sera l'ossature de l'orientation d'aménagement.

La RD 999 au droit du magasin de meuble



L'accès au fabricant de meuble et absence de voie d'insertion



L'accès direct à la zone d'activités



L'accès à une habitation et au magasin de meuble



Le potier avec un accès direct depuis la RD 999 (renforcement devant la clôture et le portail) / gestion des accès



Intersection / accès Singla – RD 999

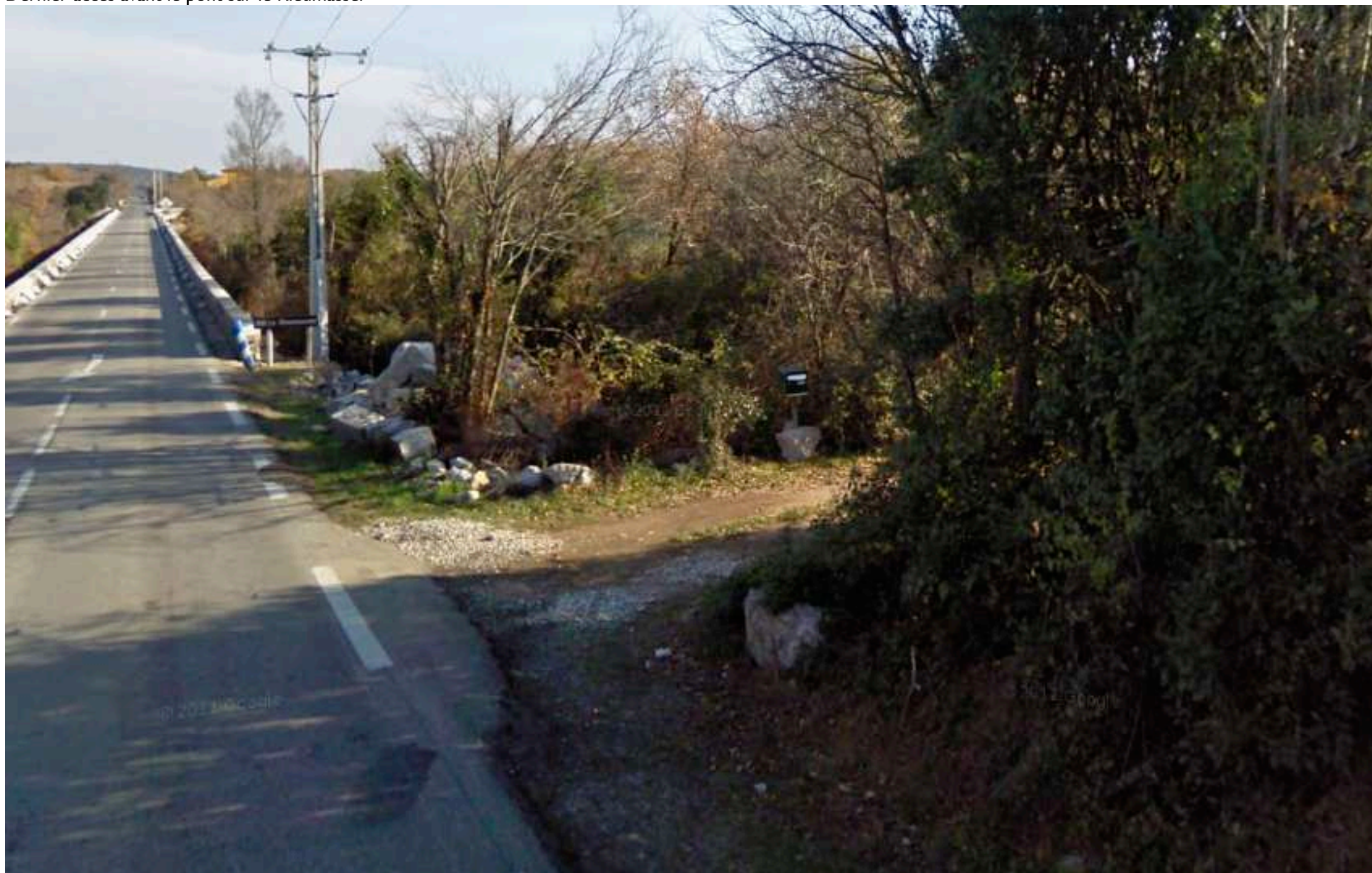


Les accès sont assez dangereux car peu signalés sur une portion de route véritablement routière, assez large.

Les accès aux constructions du hameau de Singla / accotement et dénivelé



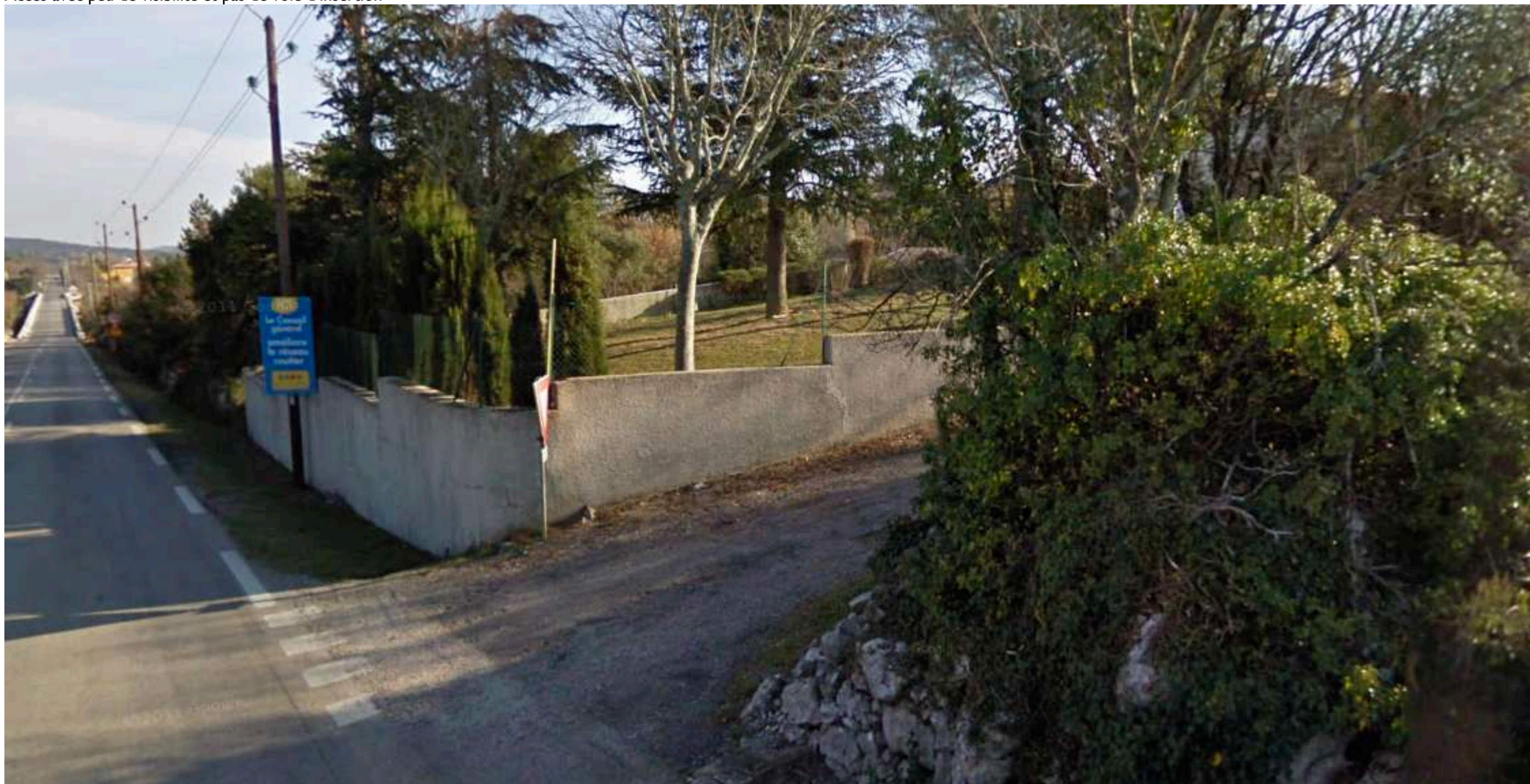
Dernier accès avant le pont sur le Rieumassel



Autre accès depuis la RD 999



Accès avec peu de visibilité et pas de voie d'insertion



La végétation présente sur le site / végétation xérophile, sol très calcaire, milieu ouvert / une dynamique de fermeture / des affleurements calcaires



Un autre florilège d'accès à des habitations depuis la RD 999



Une voie de desserte interne permettra d'ouvrir les accès aux lots. La présente orientation d'aménagement et de programmation propose de renseigner :

- une zone *aedificandi*, (recul),
- les accès par lots.

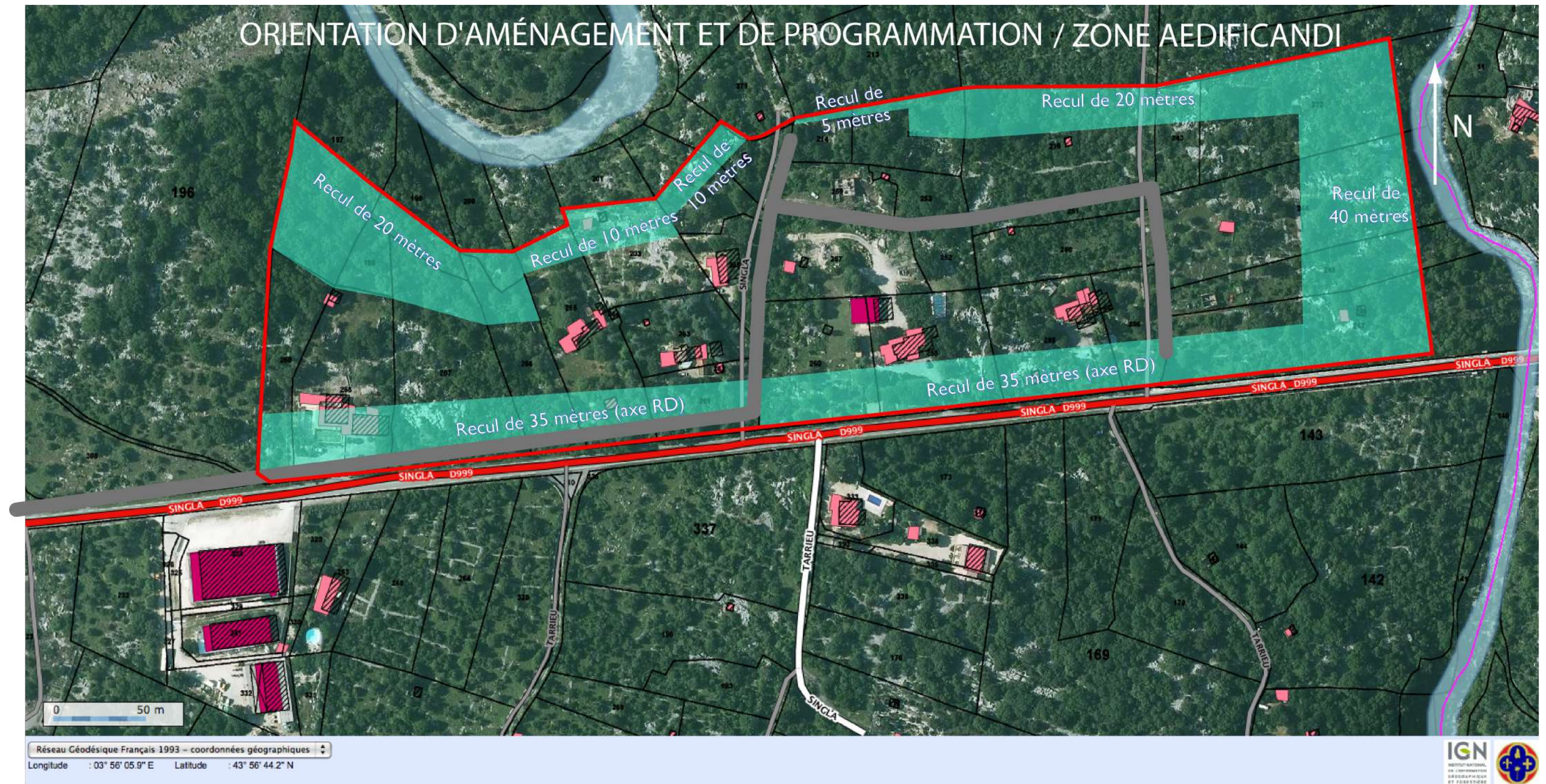
Le règlement de la zone inscrit au PLU donnera les renseignements complémentaires que sont :

- la nature d'occupation des sols (articles 1 & 2),
- la desserte par les réseaux (article 4),
- l'implantation des constructions vis-à-vis du fond voisin,
- l'implantation des constructions par rapport aux emprises du domaine public,
- les hauteurs,
- l'architecture et aspects extérieurs,
- le coefficient d'espace libre ainsi que le coefficient d'occupation des sols.

L'enjeu est de préserver le caractère rural et une forte présence végétale.

Singla est circonscrit au nord par le ravin du Vidourle, à l'est par celui du Rieumassel, au sud par la route départementale 999 et à l'ouest par un changement de paysage avec une topographie plus plane.

Afin de préserver ces transitions, l'orientation d'aménagement du secteur propose de gérer les reculs vis-à-vis des limites de l'opération :



Les reculs donnés sont pris depuis la limite cadastrale de l'opération. Ainsi, les justifications sont :

- le ravin et l'entité géographique hydraulique au nord,
- à l'est le Rieumassel,
- au sud la route départementale doublée par la contre allée, le recul est de 35 depuis l'axe de la RD 999 conformément au schéma routier départemental.

Ces reculs interdisent toute nouvelle construction ou nouvelle installation (hormis des clôtures perméables) dans les zones non aedificandi.

Enfin le dernier élément est les accès. Afin de faciliter les accès aux unités foncières, l'orientation d'aménagement prévoit l'emplacement de l'accès unique par lot ou unité foncière. Autrement dit, le propriétaire doit respecter la zone *aedificandi*, et doit prendre en considération les accès. En cas, de division du lot en deux, l'accès doit être commun, ce qui en l'état actuel soumet cette division à permis d'aménager.

