



CONQUEYRAC

30170

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉTUDE PAYSAGÈRE PRÉALABLE AU PASSAGE EN COMMISSION DÉPARTEMENTALE DES SITES NATURE & PAYSAGES

Novembre 2013

10

1 ^{ère} REVISION	12.05.2004	28/07/2012		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

Notice pour le passage en commission départementale des sites et paysages

Révision générale du plan d'occupation des sols et sa transformation en plan local d'urbanisme

Commune de Conqueyrac



Cette notice répond au projet de cahier des charges pour la demande de dérogation préfectorale pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU délimitée après le 1^{er} juillet 2002 (article L. 122-2 du code de l'urbanisme).

La commune de Conqueyrac a initié sa procédure de révision générale de document d'urbanisme dans un souci de maîtrise et de rationalisation de l'urbanisation. Elle a décidé de réduire les zones UAh du POS.

L'enjeu

L'enjeu majeur est de toiletter les limites des zones d'urbanisation actuelles et futures et de repenser la stratégie communale en termes de développement (localisation et programmation). La volonté est de s'inscrire davantage dans les textes actuels (SRU, ENL et ENE notamment).

La démarche

La démarche engagée se fonde sur une analyse de l'environnement dynamique au regard des enjeux Natura 2000 et de ses incidences sur les écosystèmes, les habitats et leurs dynamiques.

Les potentialités découlent d'un croisement entre plusieurs critères :

- un objectif de développement fortement maîtrisé avec une capacité diminuée des zones U et NA du POS (au regard de la capacité AEP),
- la faible incidence ou l'absence d'incidence Natura 2000,
- l'occupation du sol actuel (mitage ou non) : volonté de comblement d'un mitage,
- la desserte et la capacité à desservir (accès, voie, réseaux) : faisabilité,
- l'insertion dans le paysage (perçu et pratiqué) : maintenir l'équilibre,
- le devenir des zones U et NA,
- le respect du PPRi, de l'étude hydrogéomorphologique, de la PHE crue 2002.

Le projet résultant

De cette méthode découle le projet communal. Il consiste en la diminution des zones U et NA du POS, ainsi qu'en la création d'une zone AU sur le hameau de Singla. Il permet de coller à l'existant et de protéger le patrimoine de certains hameaux.

SOMMAIRE

ENJEU / DEMARCHE / PROJET	2
PRESENTATION DE LA COMMUNE	4
Les phases d'urbanisation à Conqueyrac	5
Le zonage avant et après (POS / PLU)	17
L'ENVIRONNEMENT NATUREL AUX DYNAMIQUES ANTAGONISTES	33
PRESENTATION DES ZONES FAISANT L'OBJET DE LA DEROGATION / L. 122-2 CODE DE L'URBANISME	38
Le hameau de Singla habitat / activité	40
Lagardiolle	62
Ceyrac	72
La Mairie	75
Mas de Merle	79
Bilan	83

Présentation de la commune

Conqueyrac est une commune rurale se situant sur la route des Cévennes entre Sauve et Saint-Hippolyte-du-Fort. Le trait particulier est qu'il n'y a pas de bourg centre, mais plusieurs hameaux. Le point central pourrait être la mairie, située sur la RD 999. Les principaux hameaux sont Lagardiolle, Merle, Singla, Ceyrac, Aguzan et La Coste. D'autres sont plus secondaires, la Paulerie, Claris notamment.

La population connaît un ralentissement dû à un vieillissement de la population.

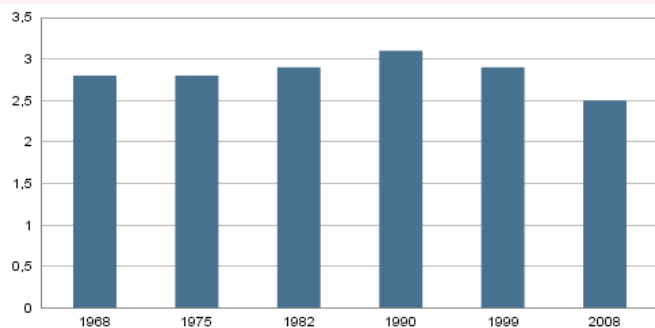
POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	83	82	123	133	114	106
Densité moyenne (hab/km ²)	3,1	3,0	4,5	4,9	4,2	3,9

Le nombre de logements augmente, mais reste très faible (+4 unités). Cela ne traduit pas forcément une hausse forte du nombre de logements vacants. En 2009, l'INSEE recense 2 logements vacants

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Nombre moyen d'occupants par résidence principale

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Commune : Conqueyrac (30093)

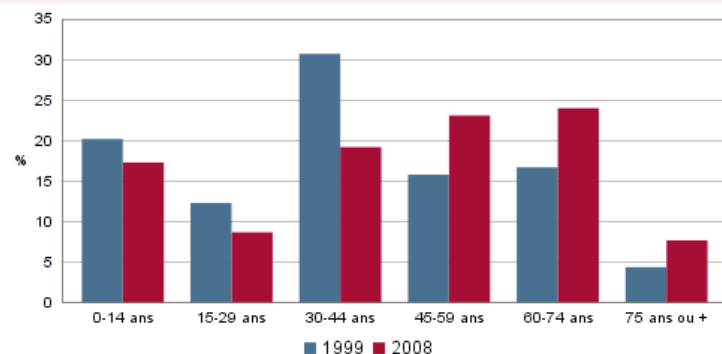
LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	39	42	51	49	50	62
Résidences principales	23	23	34	39	37	41
Résidences secondaires et logements occasionnels	9	12	13	10	10	18
Logements vacants	7	7	4	0	3	2

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Dans le même temps, le nombre d'individus par ménage diminue passant de 2,9 à 2,5.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Tout ceci montre une dynamique assez faible.

Le vieillissement de la population est donné par le graphique suivant.

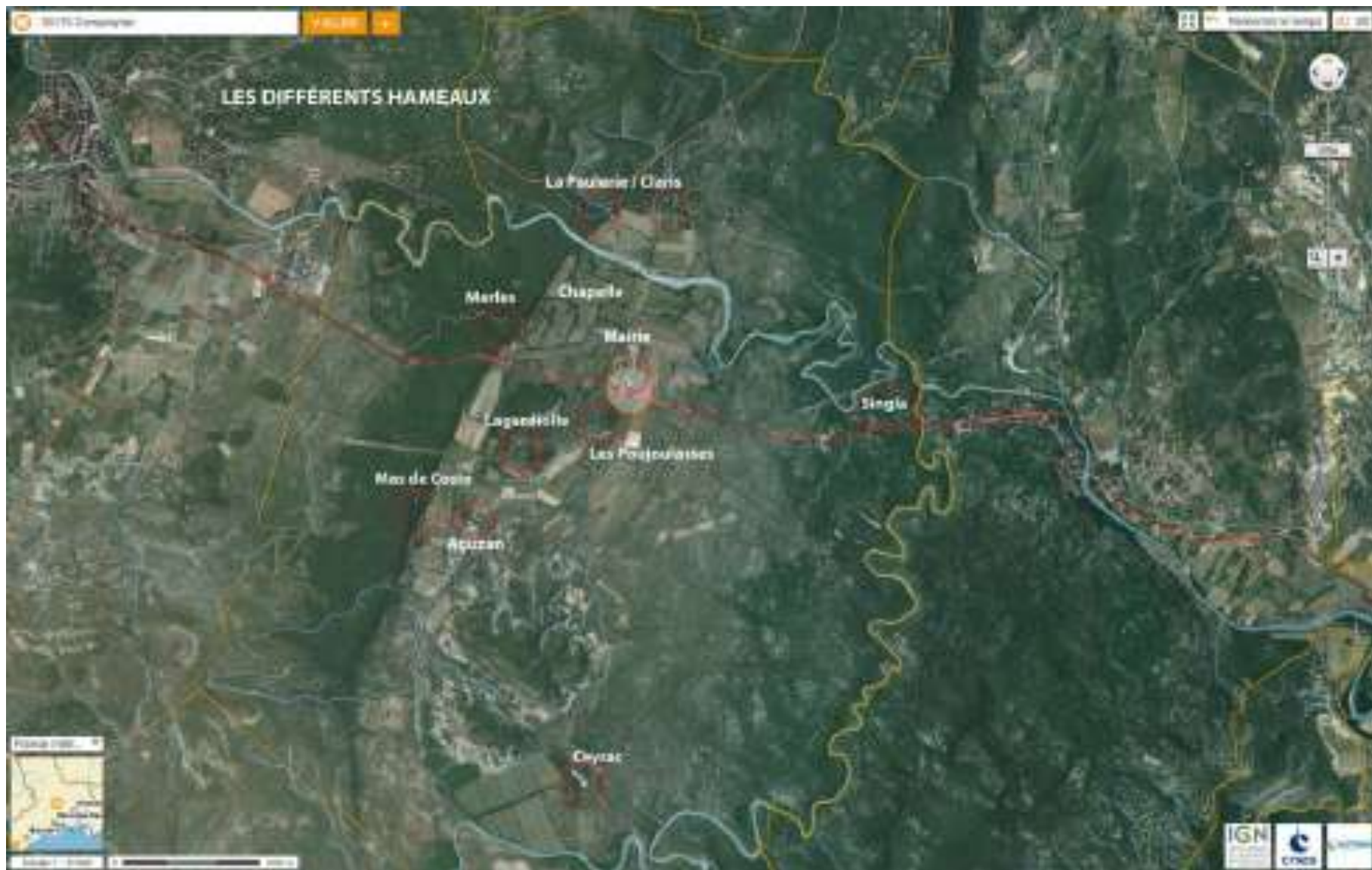
Les classes de plus de 45 ans ont toutes fortement progressées, tandis que celles de moins de 44 ans sont toutes en diminution.

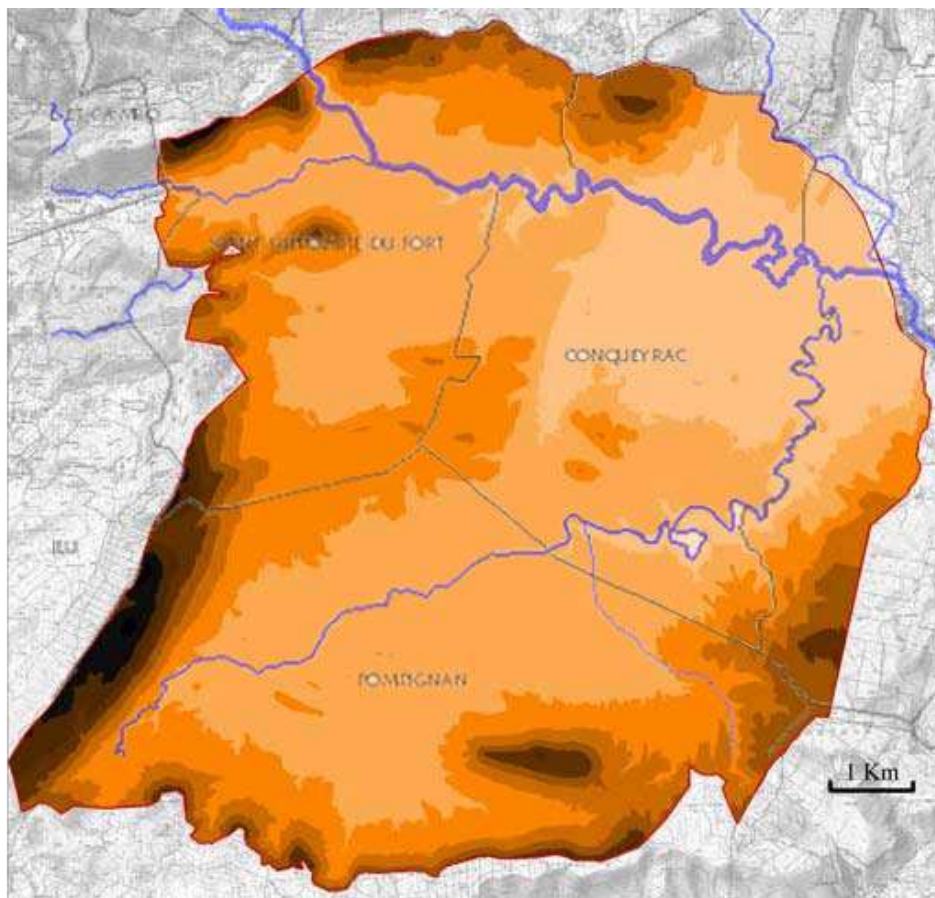
Les phases d'urbanisation sur Conqueyrac / présentation des différents hameaux et mas

La commune étant restée rurale, n'a pas connu de phase d'urbanisation. Les seules constructions nouvelles se sont faites autour du hameau de la Mairie. Il s'agit d'un petit lotissement, qui s'avère être proche d'une zone inondable. Les hameaux ont peu connu de nouvelles constructions, hormis Singla. Les périodes de développement enregistrées sont entre 1975 et 1982, la population est passée de 83 à 123 habitants.

Afin de comprendre le développement, il convient de lire la répartition des différents hameaux. Cette partie a trait au grand paysage et à la formation topographique.

Les hameaux qui composent le territoire communal sont présentés sur la photographie aérienne issue de www.geoportail.fr.





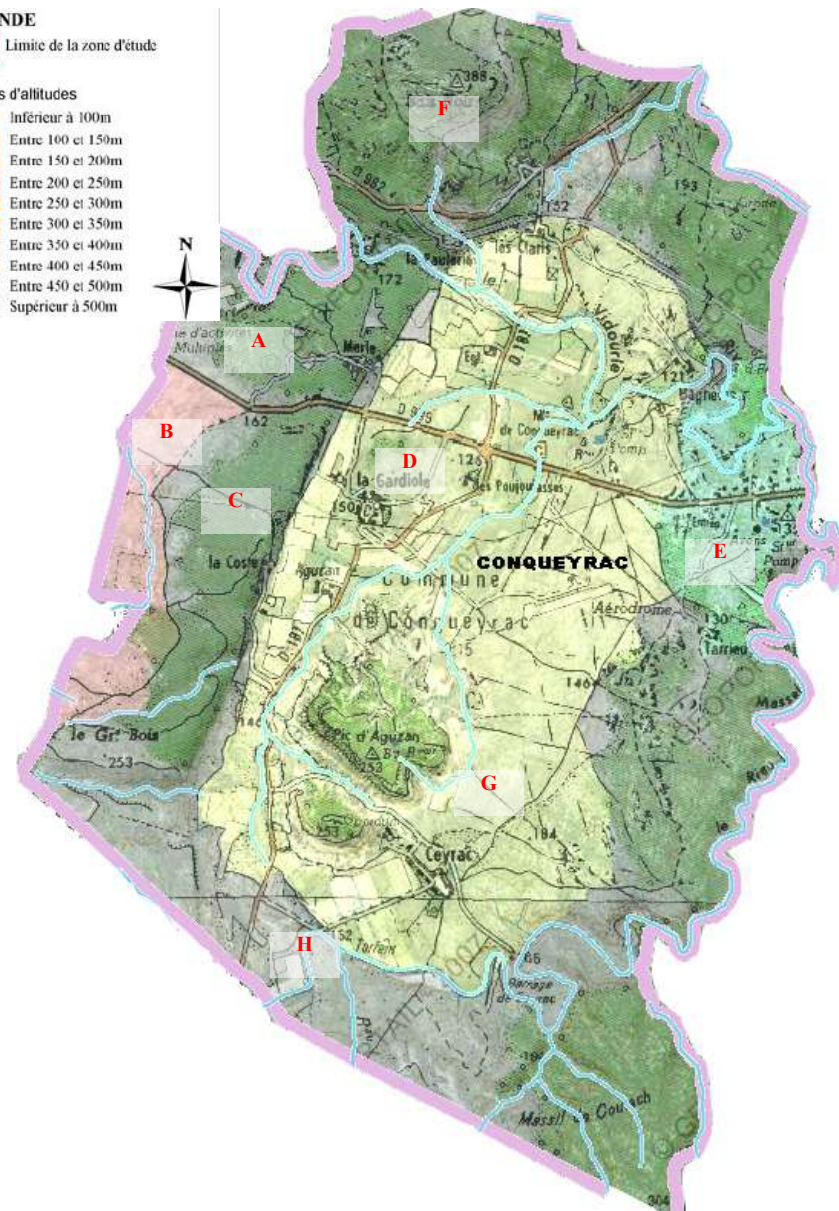
LEGENDE

Limite de la zone d'étude

Relief

Classes d'altitudes

- Inférieur à 100m
- Entre 100 et 150m
- Entre 150 et 200m
- Entre 200 et 250m
- Entre 250 et 300m
- Entre 300 et 350m
- Entre 350 et 400m
- Entre 400 et 450m
- Entre 450 et 500m
- Supérieur à 500m



- A : ZAM du Tapis vert, garrigue ouverte de plaine.
 B : zone de culture de la vigne
 C : garrigue vallonnée en voie de fermeture
 D : plaine centrale, zone de grande culture, vigne et friches méssicoles
 E : gorges du Rieumassel, garrigue forestière sur cailloutis et lapiaz fissurés
 F : ZNIEF F MAS DES CLARIS
 G : ZNIEFF AERODROME DE CONQUEYRAC ET PICS D'AGUZAN ET DE CEYRAC
 H : zone de culture de la vigne



ZAM du Tapis vert, garrigue ouverte de plaine



ZAM du Tapis vert, garrigue ouverte de plaine



zone de culture de la vigne



zone de culture de la vigne



garrigue vallonnée en voie de fermeture



garrigue vallonnée en voie de fermeture



plaine centrale, zone de grande culture, vigne et friches messicoles



plaine centrale, zone de grande culture, vigne et friches et végétation messicole

Le paysage de Conqueyrac est le produit de la rencontre d'activités agropastorales avec un territoire plan de marnes et calcaires. Dans la commune, on distingue deux principaux ensembles paysagers :

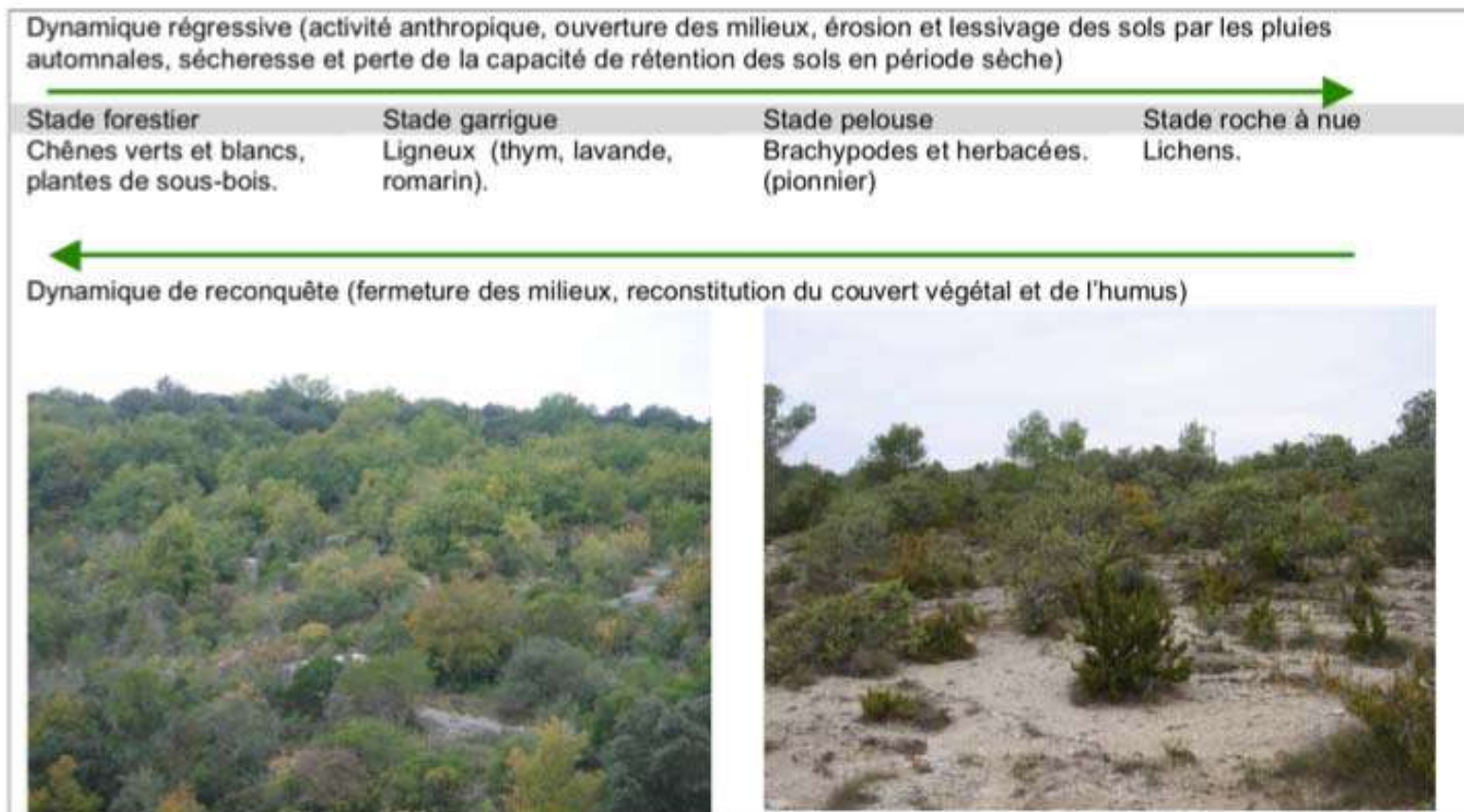
- une plaine centrale au sein de laquelle s'est établie une agriculture associée à quelques rares îlots d'urbanisation. Les milieux non-productifs sont colonisés par une garrigue sur sol calcaire où vient se mêler une végétation sèche avec diverses essences méditerranéennes qui participent à l'ouverture du site. Du fait de la déprise agricole (pâturage), cette entité va être soumise à de profondes modifications dans les années à venir.
- des collines aux versants boisés encadrant les frontières communales aux quatre points cardinaux. Bois et landes alternent sur les versants et les hauteurs. Cette entité, de faible superficie, représente un paysage encore quasiment vierge de toute construction,



gorge du Rieumassel, garrigue forestière sur cailloutis et lapiaz fissurés



gorge du Rieumassel, garrigue forestière sur cailloutis et lapiaz fissurés



L'activité anthropique a un effet majeur sur la formation du paysage et sur la dynamique des différents écosystèmes.

Parmi ces formations végétales, se trouvent les constructions humaines, souvent sous la forme de hameaux.

Ces derniers ne sont pas forcément disposés en fonction des voies de desserte majeure.

Les différents hameaux et mas sont présentés ci-après, ils sont relativement anciens, à l'exception de Singla et du lotissement face à la mairie.



Le mas de la Coste est le plus à l'ouest sur le territoire communal. Il est sur le flanc du promontoire de la Coste et est assez visible depuis la plaine. Il regroupe un ensemble de bâti agricole ancien et en bon état.

Mas de la Coste visible depuis la plaine





Aguzan est également visible depuis la route départementale 181, il se situe dans la plaine agricole. Il s'agit d'un hameau agricole regroupant plusieurs constructions et mas. Il s'agit d'un véritable hameau intégré au paysage avec ses allées arborées.





Lagardiolle est le hameau le plus bâti, il reprend une ancienne église Notre-Dame. Il est bâti sur un petit promontoire au plateau assez plat.



Une communauté religieuse habite le site.



Le hameau de Merle est situé sur une impasse. Il n'est que peu visible depuis la RD 999. Le bâti est très dense, sur une forme assez compacte au cœur d'une végétation abondante. Il est construit en balcon sur le plateau de la Coste (boisement de chênes verts).

Le hameau de Ceyrac est aussi une entité agricole. Elle n'est pas visible depuis la RD 999 et n'est pas visible également depuis la RD 181. Le tissu est plus aéré que Merle en raison de sa fonction agricole, il bénéficie d'une cours assez importante en liaison avec son activité d'élevage. Elle a fait l'objet d'une réfection de sa toiture avec un système photovoltaïque.





Le secteur de la Mairie est le seul à avoir connu un aménagement majeur. Il s'agit d'un lotissement assez visible. Il est constitué en impasse. Une pépinière se trouve en liaison avec lui. Ses constructions sont assez anachroniques.



Les Poujoulasses se situent en bordure de la RD 181, sur un promontoire et masquées par une végétation arborescente majeure. Seule une partie de la toiture est visible selon le point altimétrique depuis la RD 999. Il s'agit d'un mas isolé et proche du secteur de la Mairie.



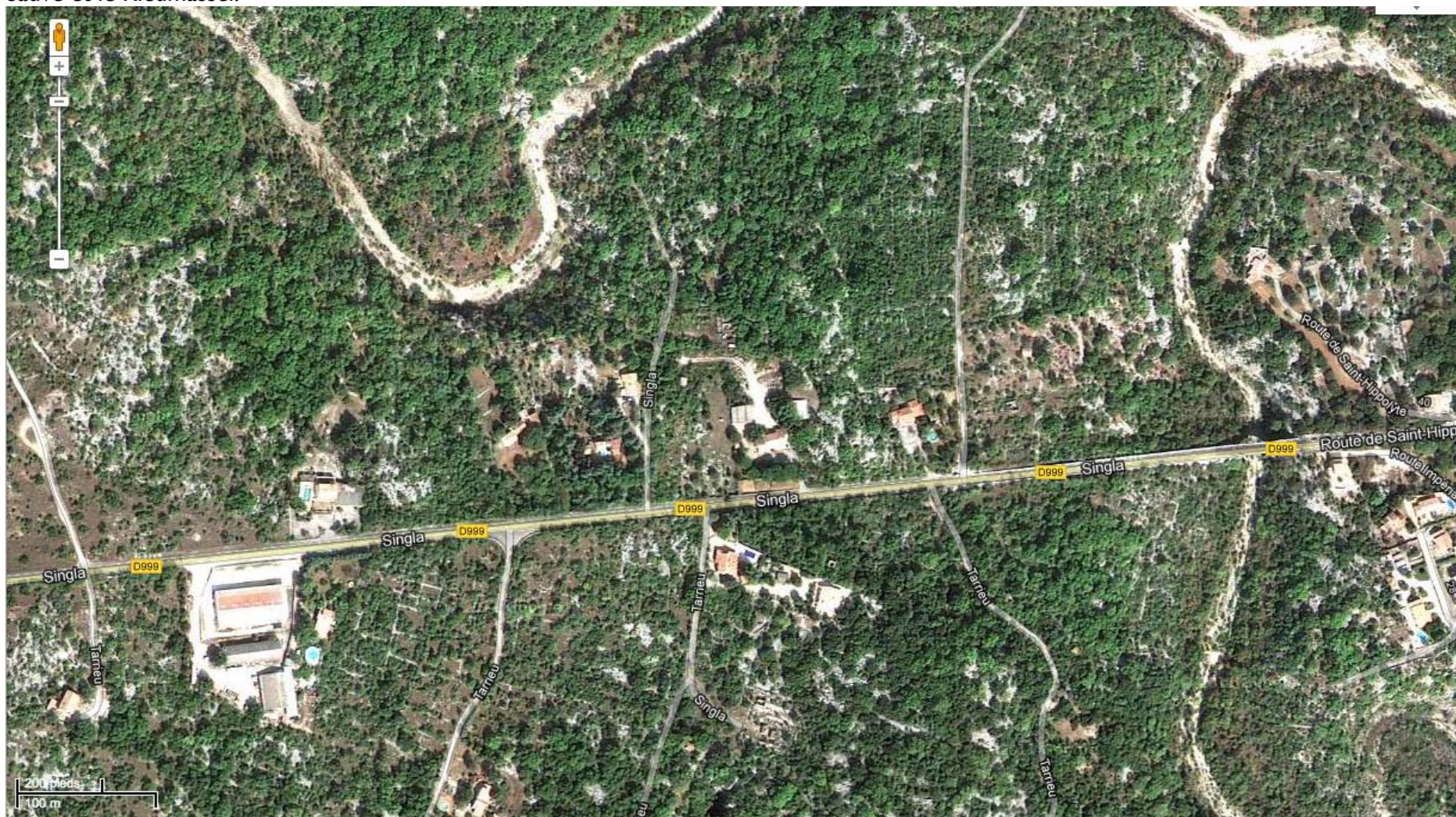
Les hameaux de la Paulerie et de Claris sont assez isolés au nord du territoire communal.



Les mas
sont assez
compacts.



Enfin le hameau de Singla est certainement le plus étendu. Il forme un mitage de construction de part et d'autre de la RD 999 en limite avec Sauve et le Rieumassel.

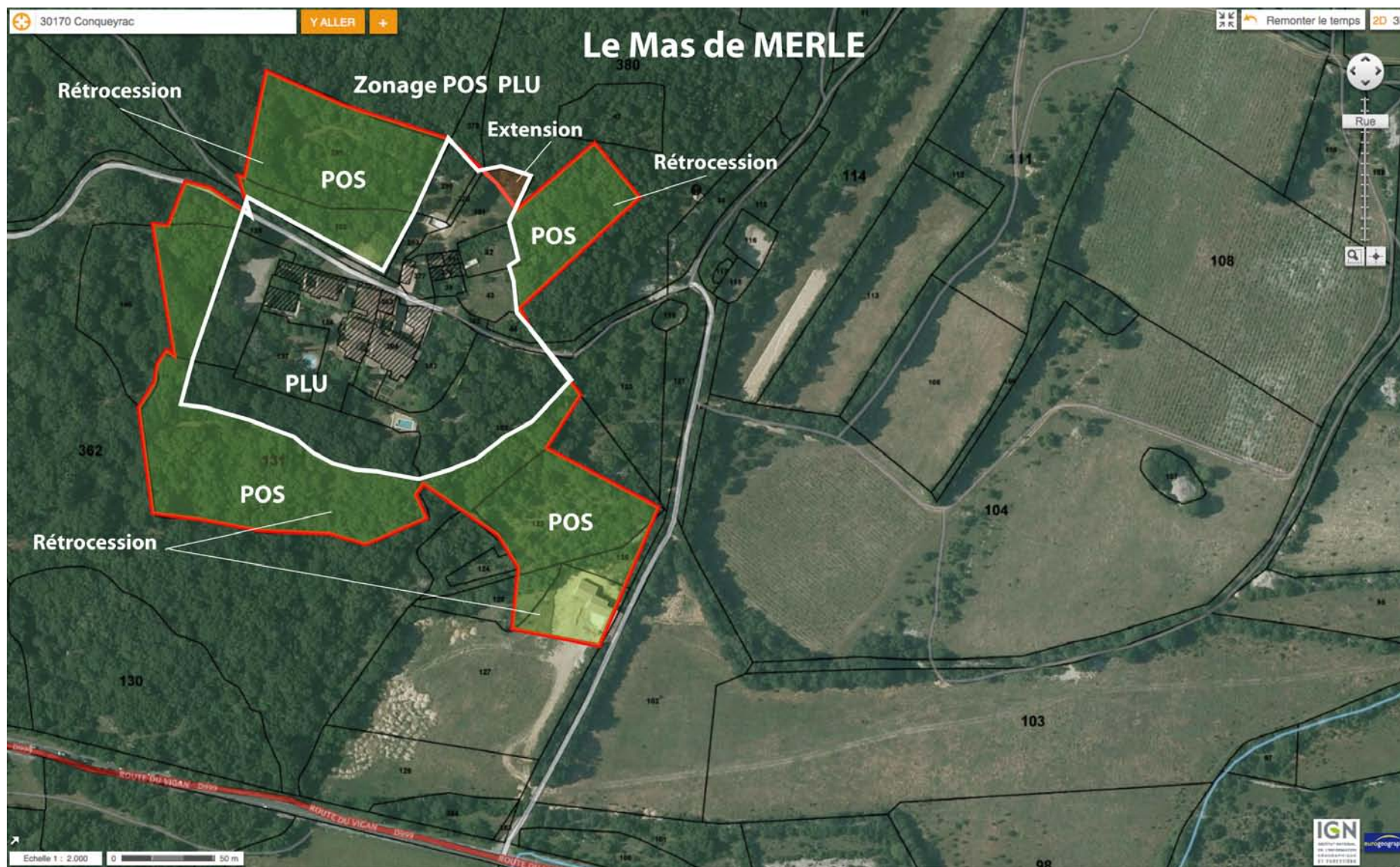


Les constructions sont assez récentes (après 1949) mais posent le problème de la desserte depuis la RD 999 qui est route très passante. Une petite zone d'activité économique est également présente, il s'agit d'un marchand de meuble et d'un atelier de réparation d'engin agricole notamment. Sur le nord de la RD 999, la végétation assez dense, en dynamique de fermeture de milieu masque en grande partie les constructions. Les photographies de prochaine partie indiqueront les différentes sensibilités.

Le zonage avant / après

Le hameau de Merle / Les Poujoulasses / réduction de la superficie de la zone UAh sur Merle





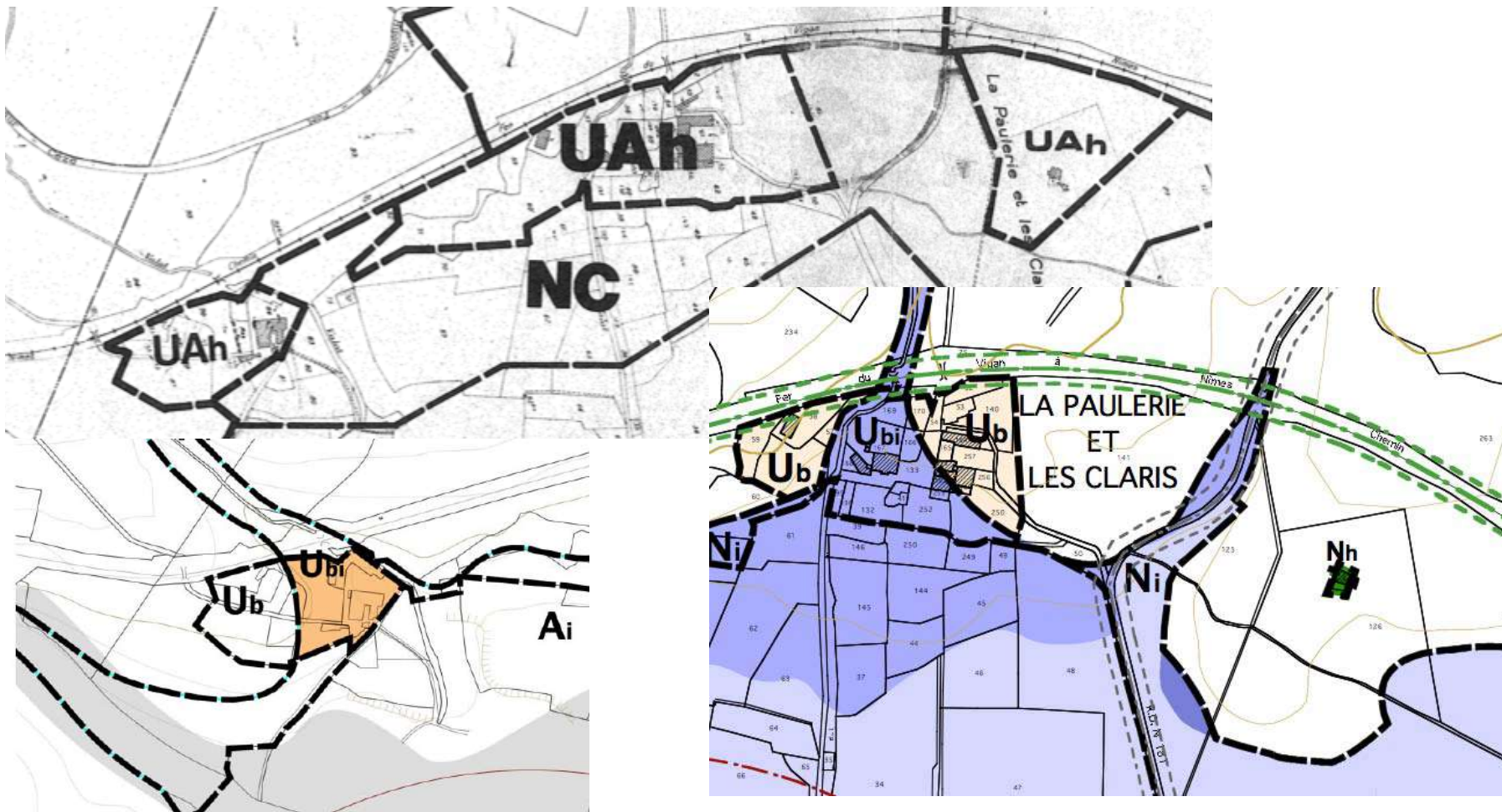
Mas de Merle

Zone constructible au POS

© 2013 Google - Signalement propriétaire - Date de la prise de vue : mars 2009

Sur les Pougoulasses, les capacités résiduelles de constructions issues du nouveau zonage PLU sont nulles.

Sur la Paulerie et les Claris / réduction importante de la zone UAh avec la suppression complète de la UAh et transformation en Nh plus réduite. La vigne d'or passe du zonage UAh à Nh

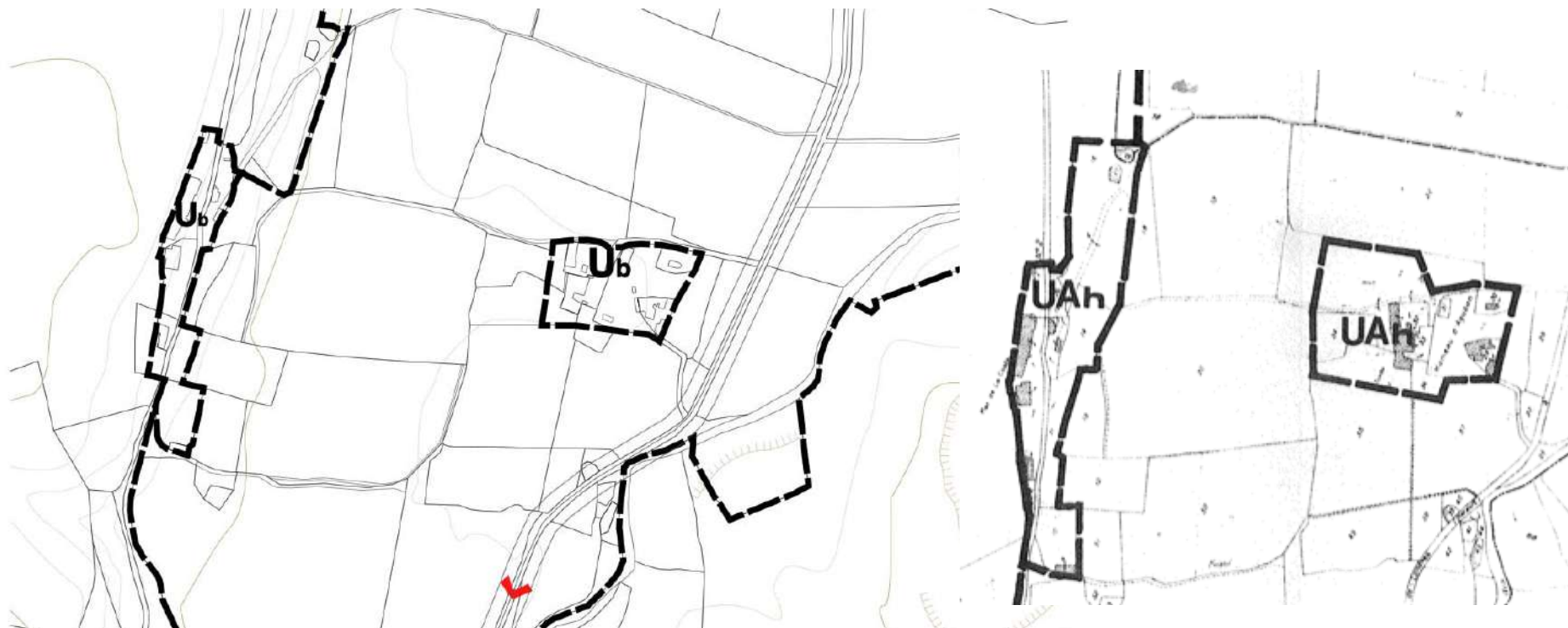


Les capacités résiduelles de constructions issues du nouveau zonage PLU sont limitées (PPRi et déficience de réseaux).





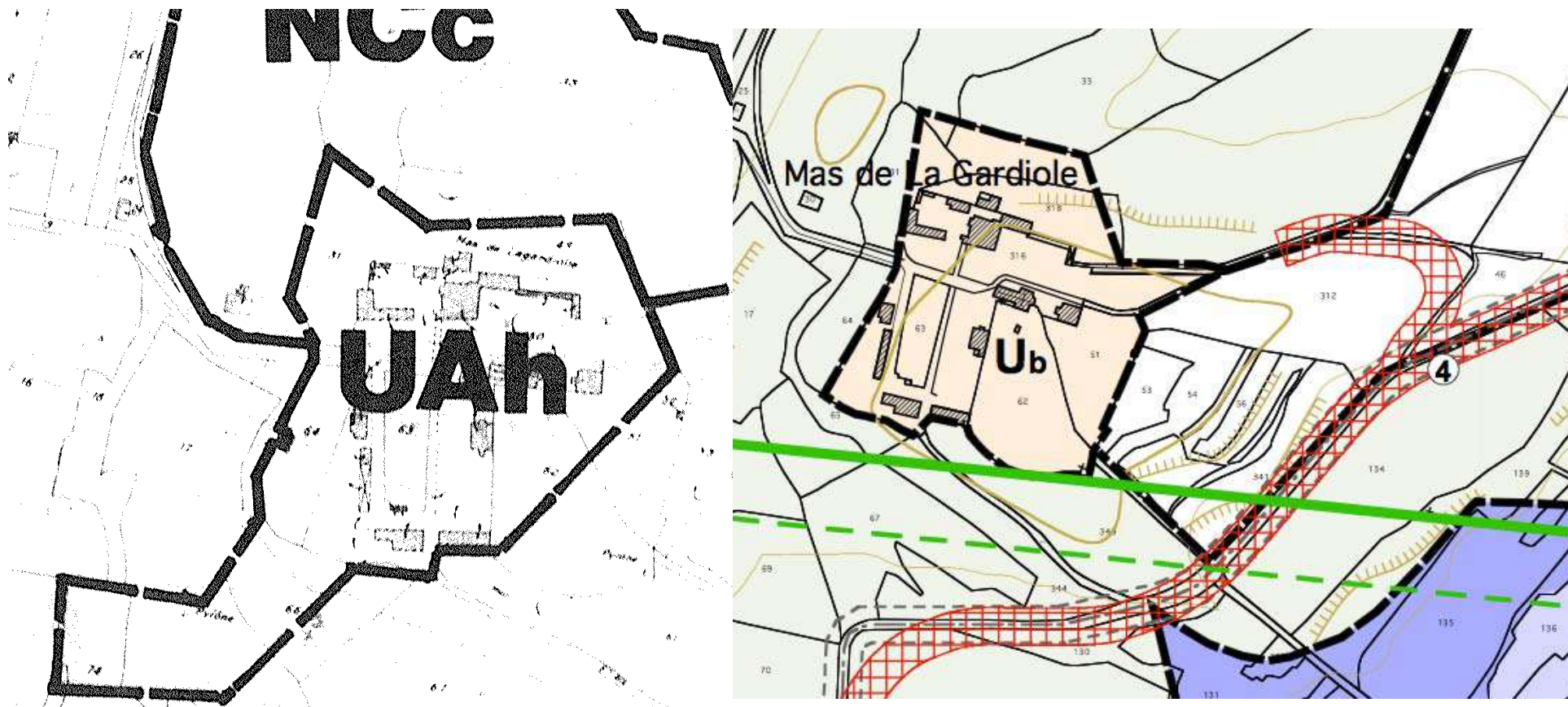
Les hameaux de la Coste et d'Aguzan / réduction de la zone UAh sur la Coste (partie nord supprimée et partie est fortement réduite) ; forte réduction UAh sur Aguzan sur les parties ouest et nord



Les capacités résiduelles de constructions issues du nouveau zonage PLU sont nulles.

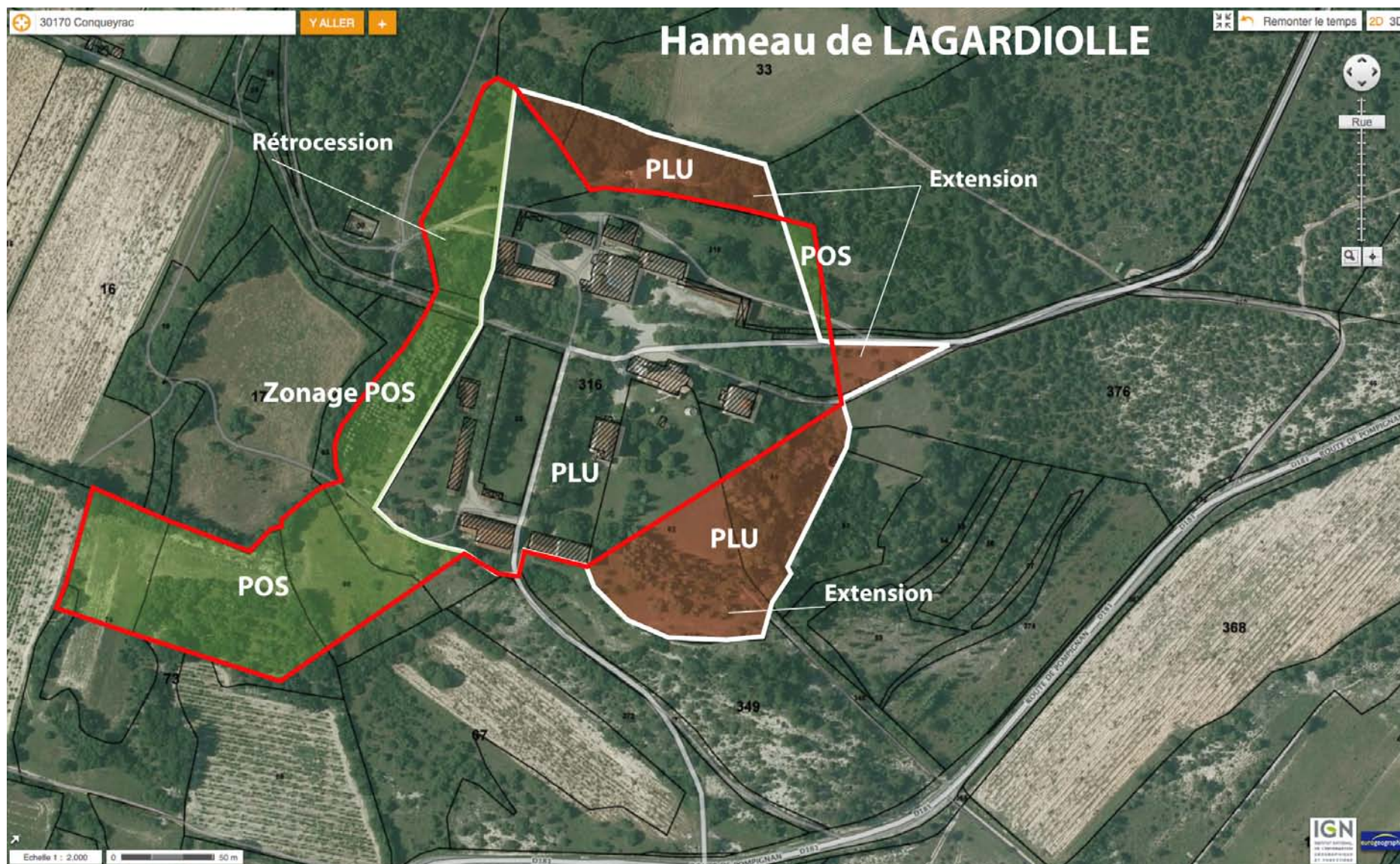


Le hameau de Lagardiolle n'échappe pas à cette règle. Il a également subi une réduction importante entre le POS et le PLU.

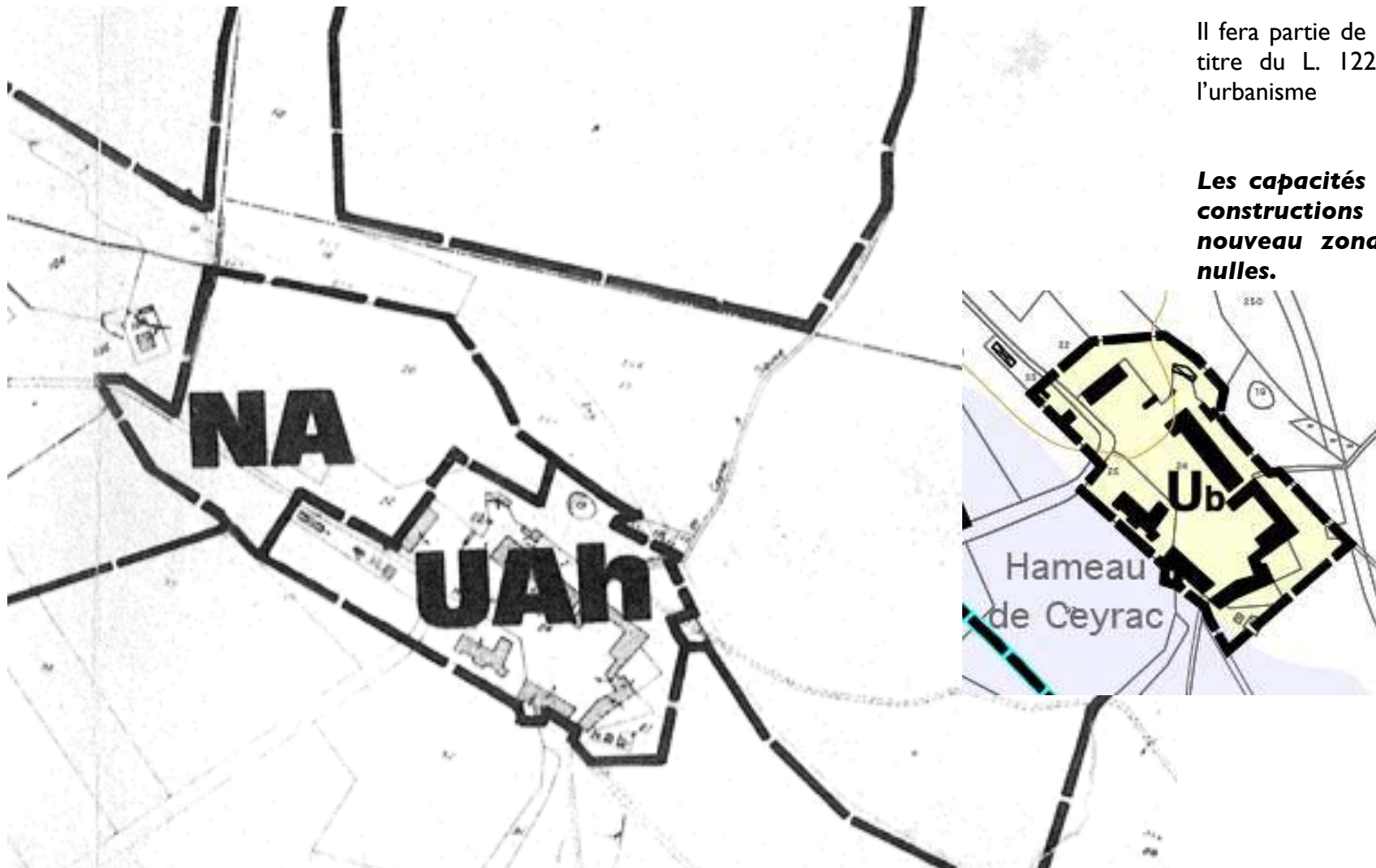


Toute la langue sud a été supprimée, le contour a été précisé pour englober la totalité des parcelles 62 et 51. Ce secteur fera l'objet d'une étude au titre de la dérogation L. 122-2 du code de l'urbanisme.

Les capacités résiduelles de constructions issues du nouveau zonage PLU permettent la création de constructions, toutefois, la communauté religieuse n'a aucune intention sur ces secteurs.



Le Hameau de Ceyrac / est réduit dans ses parties nord est, sud ouest, sud et est légèrement agrandi sur le flanc nord.



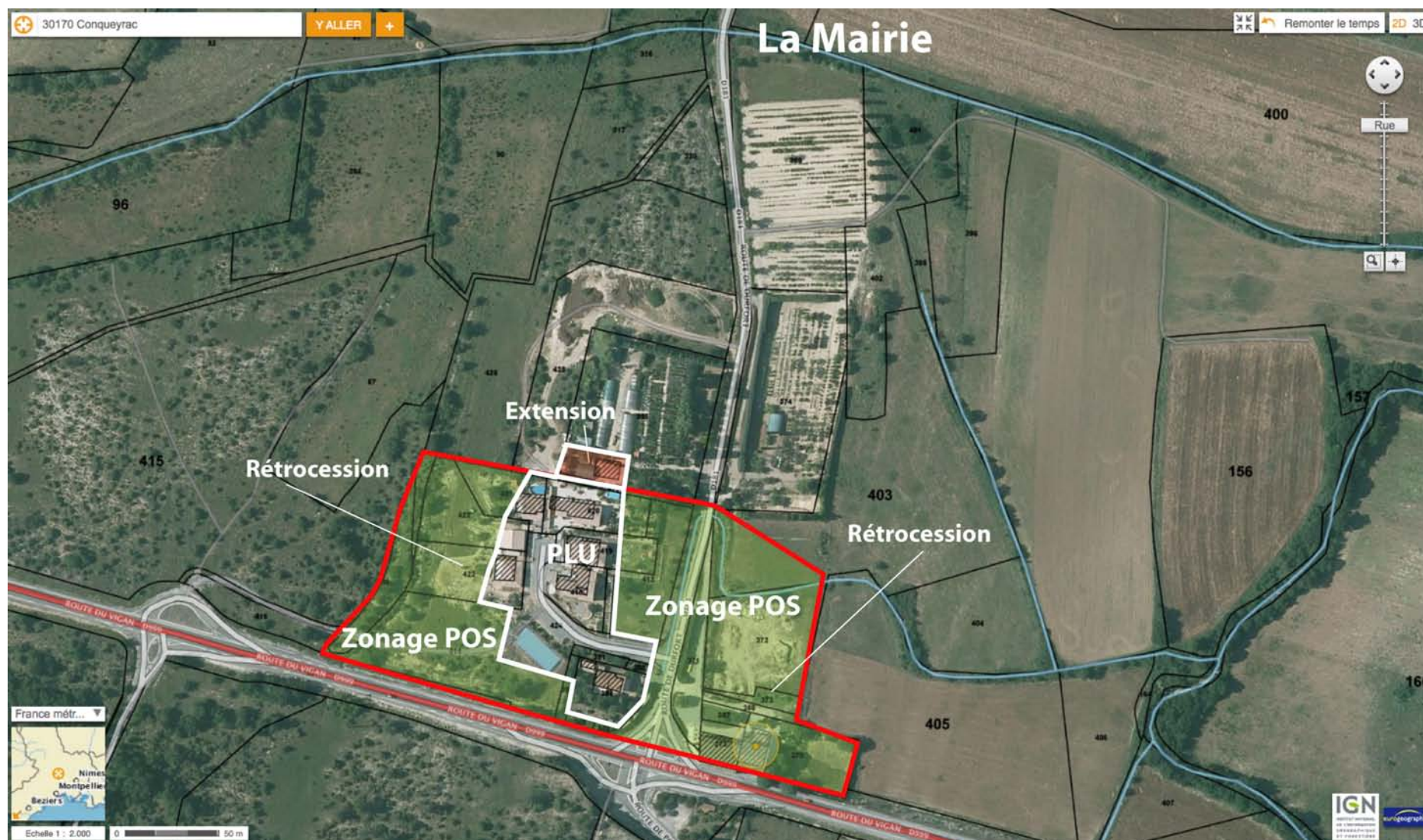
Il fera partie de la dérogation au titre du L. 122-2 du code de l'urbanisme

Les capacités résiduelles de constructions issues du nouveau zonage PLU sont nulles.



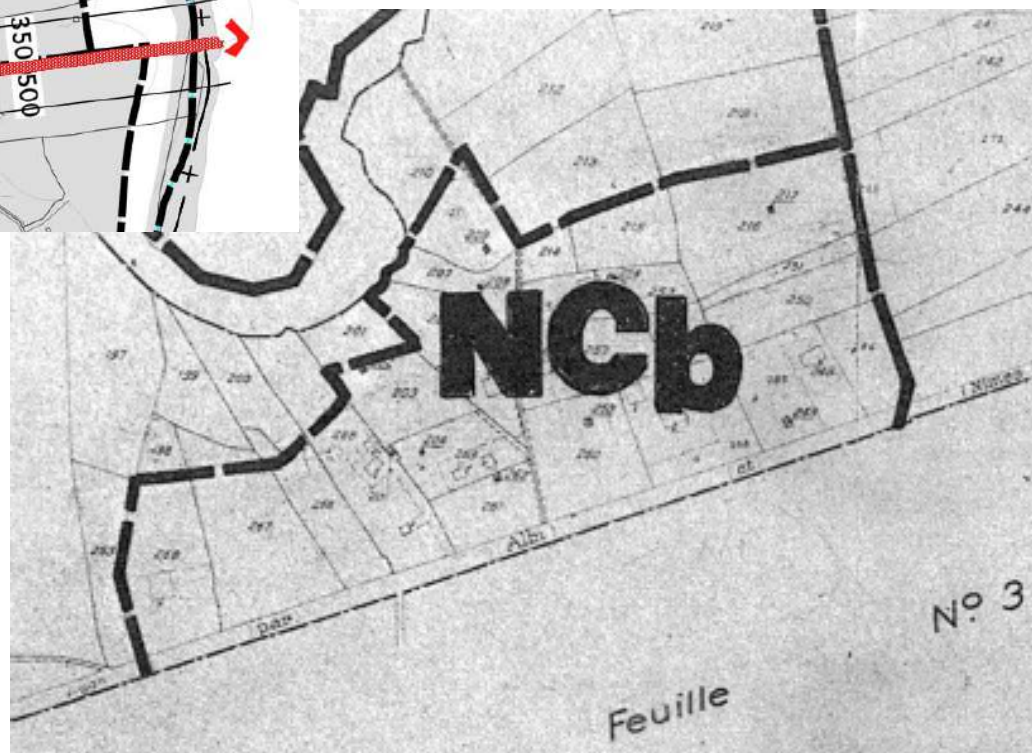
Le secteur de la Mairie / une réduction considérable, une transformation en Ub / Ubi et Nhi (pour le bâtiment de la mairie)





Les capacités résiduelles de constructions issues du nouveau zonage PLU sont nulles.

Le hameau de Singla /



Le hameau de Singla passe d'une zone NCB à une AUb. En effet, il est déjà mité et doit faire l'objet de la seule phase d'urbanisation du PLU. Il sera constitué d'une opération d'aménagement de la RD 999 avec la création d'un carrefour, une contre-allée desservant le secteur d'activité économique et Tarrieu, ainsi que Singla.

Sur la partie présentation générale de la commune, on constate que Conqueyrac est un territoire peu urbanisé, où les hameaux sont assez denses à l'exception de Singla.

La volonté municipale est de réduire fortement les zones UAh du POS pour des raisons paysagères et de réseaux. La plupart des hameaux et différents mas n'ont pas pour vocation à s'étendre dans les limites du POS.

L'ajustement (transformation d'une zone agricole habitée (NCb au POS), **soit un mitage**) porte sur le hameau de Singla qui doit connaître des aménagements structurants et importants visant sa mise en sécurité (aménagements réalisés par le CG 30). Ce choix ne s'est pas fait qu'à partir de ce constat mais également pour des raisons environnementales et paysagères. Il s'agit du moindre impact.

Les autres hameaux et mas connaissent des réductions drastiques et certains proposent des limites redessinées.

L'ENVIRONNEMENT UN ECRIN NATUREL AUX DYNAMIQUES ANTAGONISTES

La révision générale du POS a fait l'objet d'une étude d'évaluation des incidences sur Natura 2000 au titre du R. 414-19 alinéa 2 du code de l'environnement. Le débat en Conseil Municipal du PADD a été effectué en 2011 (dans le cadre du nouvel arrêté). La commune a procédé à une étude des incidences très poussée puisqu'elle est partie sur les habitats et pas seulement sur les espèces Natura 2000, mais plus généralement sur les espèces patrimoniales. Après plusieurs analyses et relevés de terrains, des espèces ont été contactées. Une carte des sensibilités a servi de base de travail pour la collectivité pour édifier son projet communal.

Tout d'abord, l'inventaire des zonages d'inventaires et de protections sont présentés sur la carte de la page suivante. S'en suivra un zoom sur le territoire de Conqueyrac.

- Les espèces recensées dans le cadre de la mise à jour des ZNIEFF sont au nombre de 25, soit 11 espèces d'oiseaux, 8 d'amphibiens, 4 d'arthropodes et 2 de reptiles. Toutes ces espèces témoignent d'une réelle richesse écologique sur la commune de Conqueyrac. Elles sont toutes protégées par des conventions internationales (à l'exception de trois espèces d'arthropodes).

La commune de Conqueyrac s'illustre par la richesse de son avifaune, mais aussi par la richesse de son herpétofaune (reptiles et amphibiens). On y rencontre en effet la quasi totalité des amphibiens de la région Languedoc-Roussillon (base de données de l'École Pratique des Hautes Études).

Les espèces concernées par les inventaires des ZNIEFF affectionnent des milieux agricoles en mosaïque (pour une partie des oiseaux), des zones de garrigues sèches (pour l'autre partie des oiseaux et pour la plupart des reptiles contactés) et des zones de garrigues humides (pour les amphibiens et les insectes).

La commune de Conqueyrac joue un rôle important dans la prise en compte de la biodiversité mise en exergue par la **ZNIEFF de la Plaine de Pompignan, Conqueyrac et St-Hippolyte-du-Fort** (n°0000-2068) dans la mesure où la commune accueille 30 % de la superficie totale de la ZNIEFF. Ces 30 % représentent plus de 50 % du territoire de la commune. Ce qui incite à porter une attention toute particulière à la biodiversité locale.

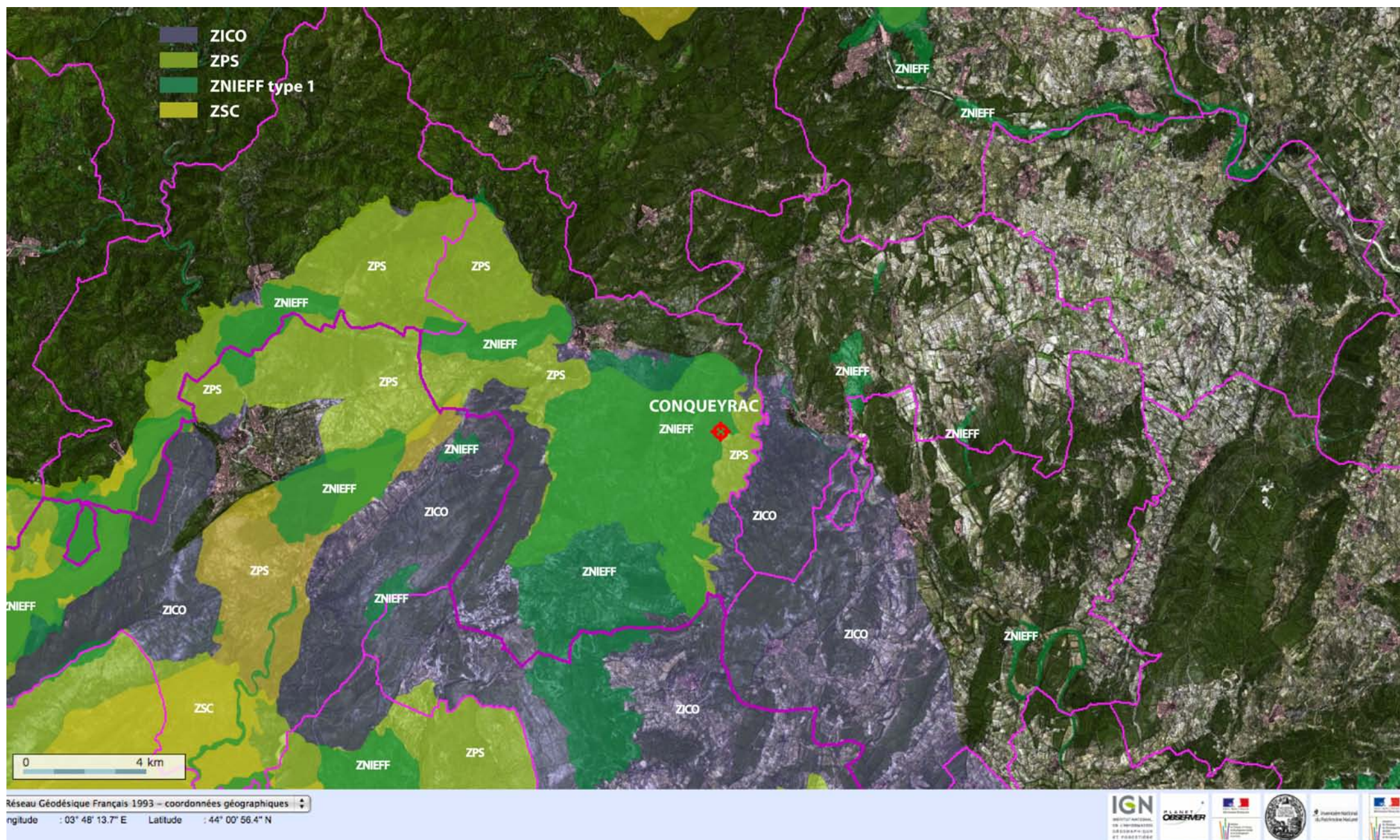
Cette superposition de périmètres d'inventaires et de protection témoigne de la richesse biologique remarquable de la commune.

Pour cette ZNIEFF ce sont dix espèces végétales et vingt espèces animales qui sont ciblées, dont 27 protégées à l'échelle nationale (3 pour la flore et 24 pour la faune). La prise en compte de la biodiversité locale et des contraintes réglementaires qui y sont liées est impérative dans la mise en place du PLU de Conqueyrac.

ZNIEFF de type 2 "plaine de Pompignan et du Vidourle",
ZNIEFF de type I "Plaine de Pompignan, Conqueyrac, Saint-Hippolyte-du-fort",
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux) "Hautes garrigues du montpellierais"
ZPS (zone de protection spéciale) gorges du Rieutord, Fage et Cagnasse"

Espèce patrimoniale	Comportement probable sur la commune de Conqueyrac	Intérêt patrimonial *
Aigle de Bonelli	chasse dans les garrigues ouvertes	6
Bruant ortolan	reproduction dans les mosaïques garrigues et cultures	5
Circaète Jean-le-blanc	chasse principalement dans les garrigues	5
Engoulevent d'Europe	reproduction dans les boisements	3
Grand Duc	chasse en milieux ouverts	4
Rollier d'Europe	reproduction dans les allées de platanes + chasse dans les milieux ouverts alentour	6
Vautour percnoptère	passage occasionnel	5

Les zonages d'inventaires et de protection sur la région de Conqueyrac

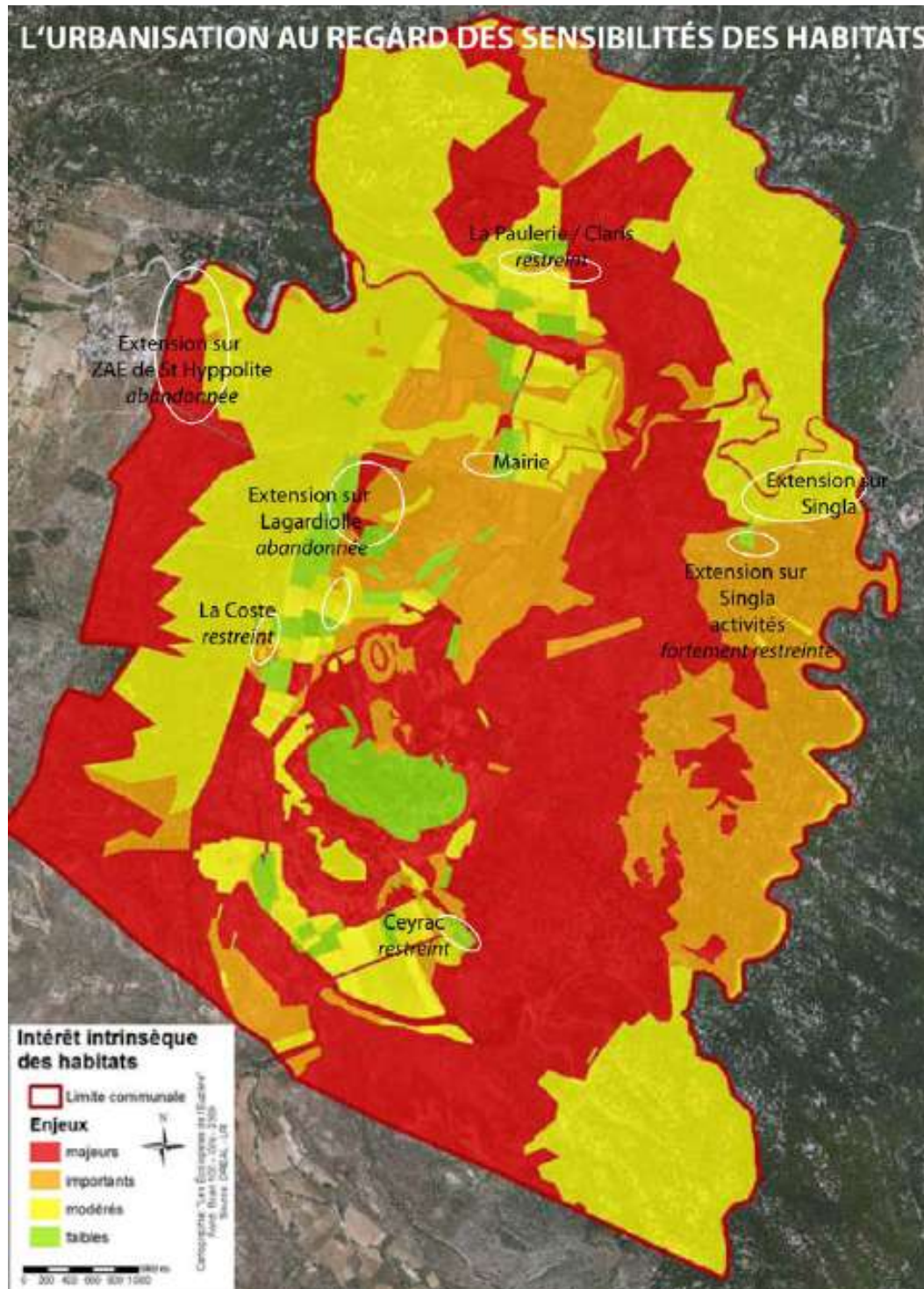


Zoom sur le territoire de Conqueyrac



L'URBANISATION AU REGARD DES SENSIBILITÉS DES HABITATS

Conqueyrac
05/2013

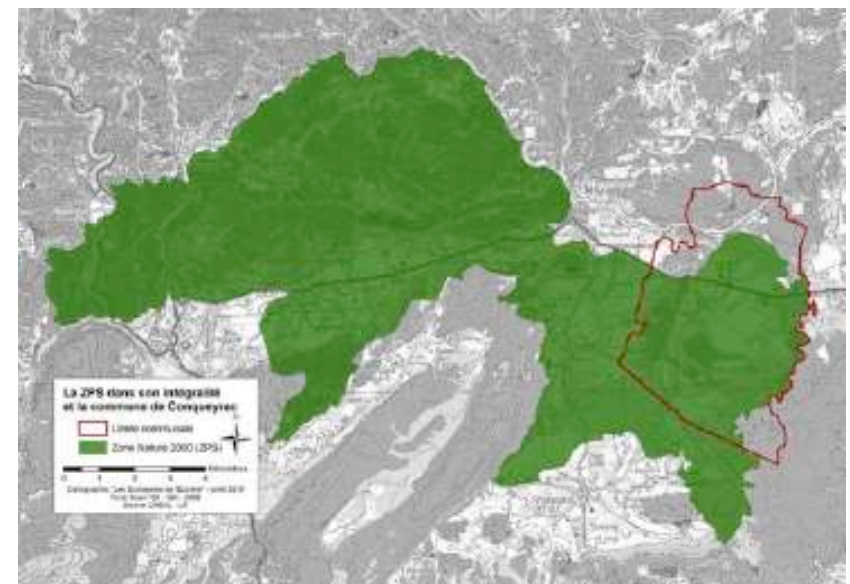


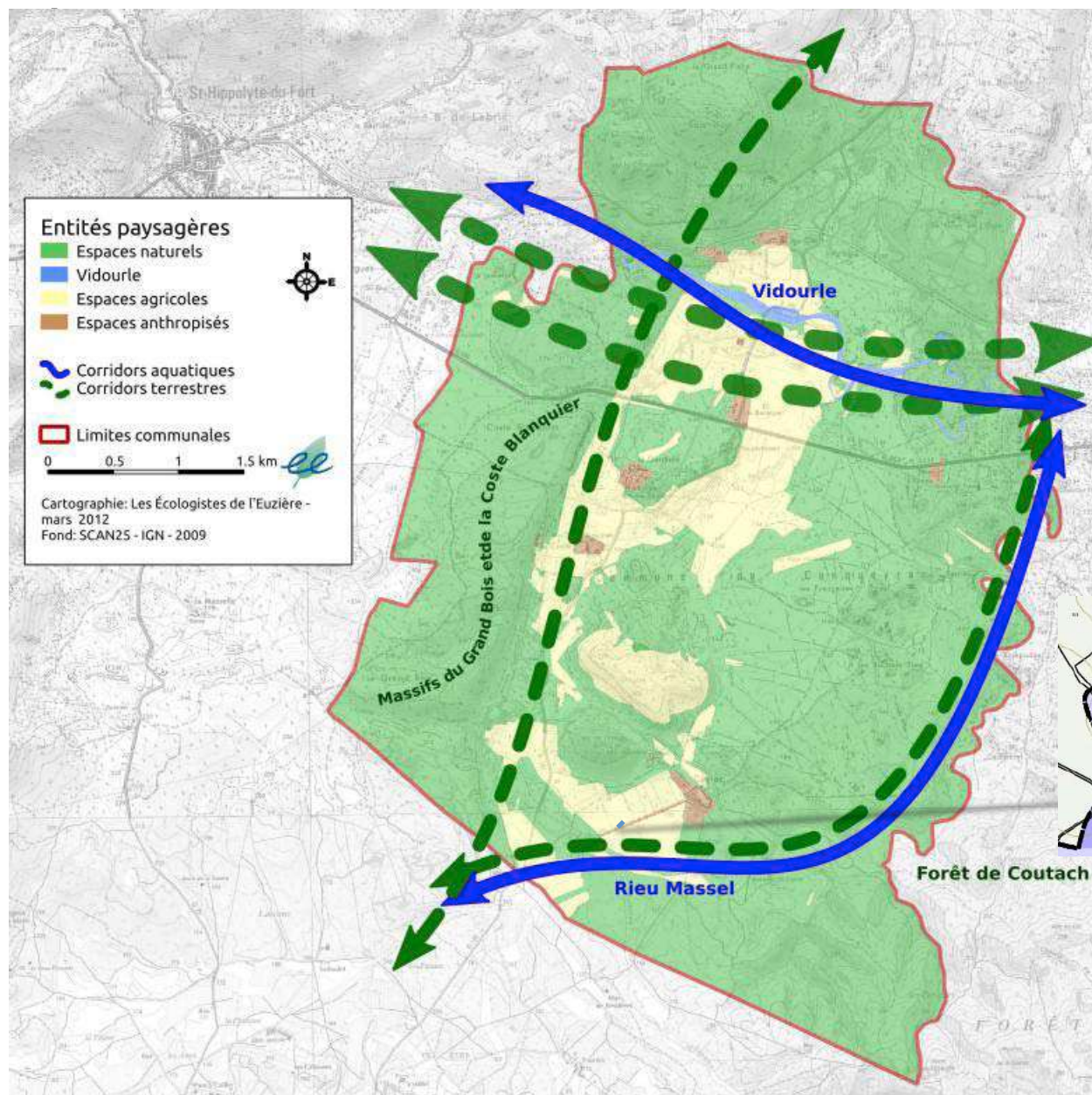
La carte ci-contre présente les enjeux en termes d'habitat au regard des différents inventaires, de l'occupation des sols en présence et des relevés de terrains effectués.

En termes de sensibilités aux différents habitats, le hameau de Singla répond au mieux à une "urbanisation". Encore que sous ce terme se cache plus la réalité de densifié en conservant la couverture végétale.

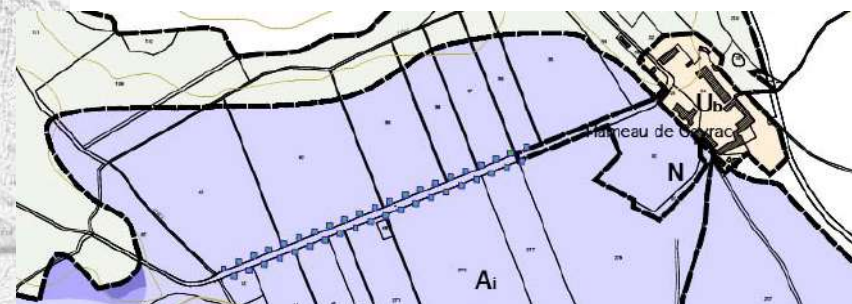
Rappelons que par rapport au POS, les zones UAh sont fortement contraintes et coïncident davantage avec la carte sur les sensibilités des habitats.

Rappelons que par rapport au projet de PLU initialement arrêté, les projets d'extension sur Lagardiolle, sur la zone d'activité en liaison avec Saint-Hippolyte et l'activité sur Singla ont été abandonnés et pour ce dernier réduit à sa plus simple expression.





La carte ci-contre indique les notions de continuités écologiques. En fait, tout le territoire constitue une continuité. Aucun obstacle lié à l'urbanisation interrompt ces continuités.



L'alignement protégé au titre du L. 123-1-5-7^e du code de l'urbanisme.

Sur le plan de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement, le projet de PLU permet une meilleure prise en compte des différentes sensibilités.

A l'interface entre environnement et paysage, la commune comprend un site inscrit, il s'agit des abords de l'église sur une superficie de 1,44 ha.

Ces différentes zones vont être présentées sous un regard paysager en fonction des différents enjeux.

PRESENTATION DES ZONES FAISANT L'OBJET DE LA DEROGATION AU TITRE DU L. 122-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation ou d'une extension de l'urbanisation existante sont :

- Singla / secteur d'activité de Singla (extension du village)
- Lagardiolle pour une très faible extension (diminution par rapport à l'ensemble),
- Ceyrac pour un ajustement des limites par rapport au POS (très forte diminution sur l'ensemble),
- le secteur de la mairie (diminution sur l'ensemble),
- Merle pour un ajustement par rapport aux limites du POS.

[illegible]

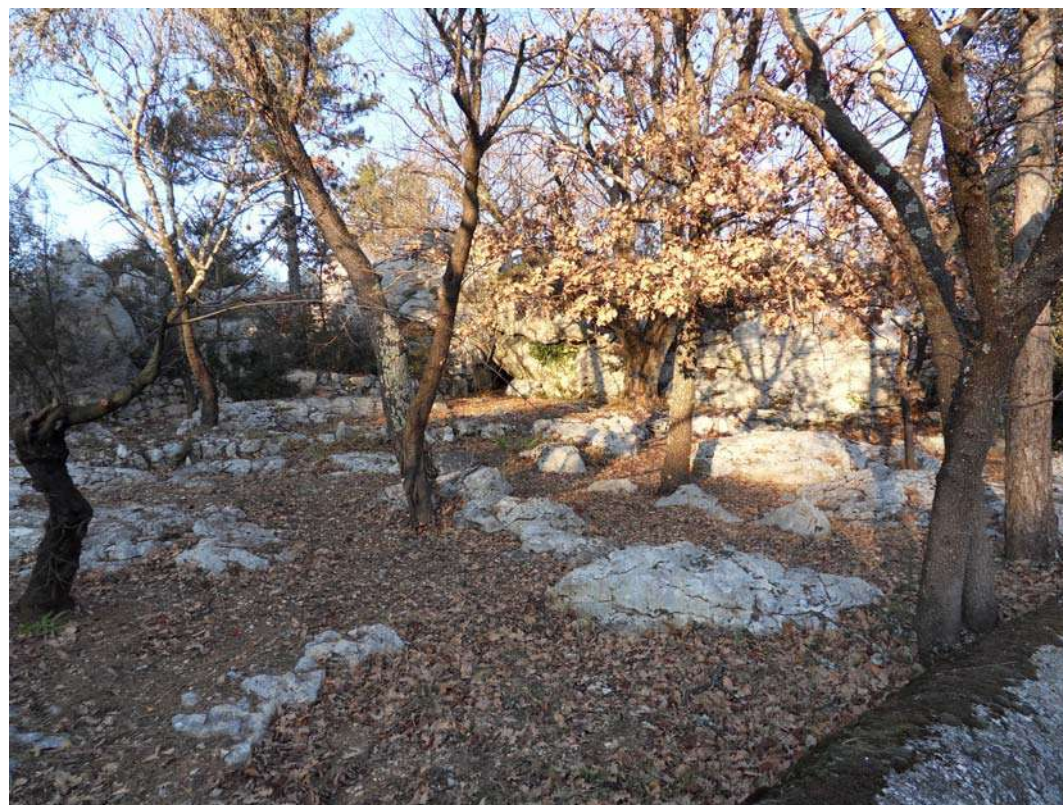
Le hameau de Singla

Le hameau de Singla a déjà été présenté précédemment. Il est déjà mité et se trouve sur le flan est du territoire communal le long de la RD 999. Il est le seul à présenter une véritable ouverture à l'urbanisation.

Il pose un véritable enjeu en termes de desserte.

Il est couvert par une végétation en dynamique de fermeture de milieu, sur un sol calcaire où les affleurements sont forts nombreux. Certaines constructions sont assez visibles depuis la RD 999. D'autres le sont beaucoup moins et observent un recul conséquent masqué par la végétation.

Les abords de la RD 999 / les affleurements calcaires milieux ouverts



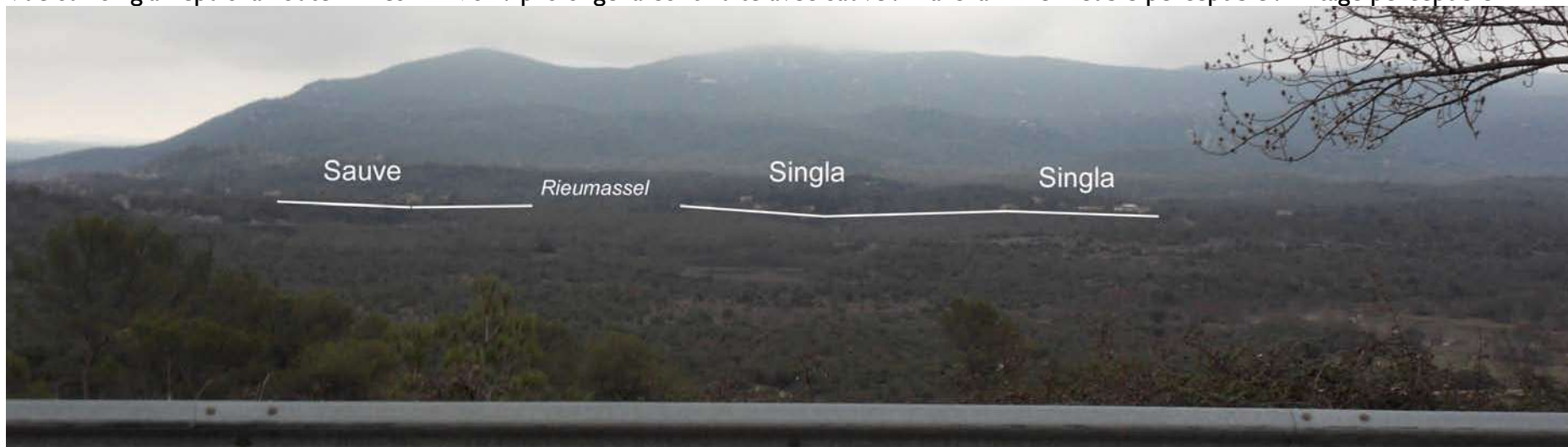
Ce site (Singla) est légèrement surélevé par rapport à la plaine, néanmoins, du fait du couvert végétal très marqué, les constructions intégrées ne sont pas visibles depuis la plaine.

Vue sur le quartier de Singla depuis la RD 181 / pas de vue direct avec la végétation / pas de vue sur le secteur d'activités



Les photographies suivantes, toutes issues de www.google.fr/streetview, indiquent que le site est sur un petit plateau en hauteur (avant la vallée du Rieumassel). Ce site (hameau de Singla) est peu perceptible de la plaine du fait de la topographie et de la végétation (dynamique de fermeture du milieu). Les sensibilités vont concerner la préservation de la végétation (premières garrigues hautes) sur le versant du plateau.

- Vue sur Singla depuis la route d'Alès RD 982 / prolonge la continuité avec Sauve / marchand de meuble perceptible / mitage perceptible



Vue sur Singla avec un zoom x300 mm constructions perceptibles et distinguables



Vue depuis la RD 982 sur Singla et Sauve zoom x90 mm



Les vues lointaines depuis la RD 982 route d'Alès, montrent que les grandes masses sont perceptibles (notamment l'impact du secteur d'activité).

On repère assez facilement la continuité avec l'entrée de Sauve au droit du Rieumassel.

Il s'agit d'une vue avec zoom. L'œil

nu ne distingue pas forcément les constructions. De plus, cette fenêtre est très courte pour un automobiliste (inférieure à 2-3 secondes). En tant que piéton, les conditions de sécurité ne sont pas remplies (ce que les automobilistes font irrémédiablement remarquer à coup d'avertisseur sonore). Cette façade est exposée aux vues lointaines, néanmoins, celle-ci est à relativiser fortement du fait de la distance et de la faible durée d'exposition. De plus, l'œil n'accroche pas aux constructions, mais rationnellement aux collines (en toile de fond).

Vue sur Singla depuis la RD 999 (plaine) / le dénivelé topographique marque une rupture masquant toute perception du site et constructions



Vue Singla après le virage / interface domaine public – domaine privé / traitement des clôtures / constructions visibles



[illegible]

La végétation en transition entre la plaine et le plateau entame une dynamique de fermeture de milieu propice à créer un écran végétal majeur



Vue Singla / intersection Tarrieu – RD 999 / accès lot individuel / interface domaine public – privé / clôture – murets pierres sèches / végétation



Vue Singla - direction de Sauve / interface domaine public – privé / recul clôture / végétation ornementale – naturelle / séquence effet couloir



Vue Singla direction de Saint-Hippolyte / effet couloir - murs de soutènement / végétation climacique / dénivelé important / recul bâti



Vue Singla – depuis le Rieumassel / dénivelé topographique – ligne de crête / interface végétation domaine public – privé / accès / recul



Vue Singla depuis Sauve avant Rieumassel / corridor végétal assez marqué / Sauve entrée de ville bâtie / façade est de Singla exposée / versant végétalisé – alternance affleurements calcaires – ouverture - perception



Le Rieumassel / dénivelé fortement prononcé / vue sur les bâtiments Singla certains en ruine



Pour résumer les enjeux sur le hameau de Singla :

- au niveau du grand paysage :

- situé sur une ligne de crête mais peu de sensibilités présentes du fait de la fermeture du milieu sur la plaine (formant des masques naturels), et du fait que les franges du hameau soient préservées (végétation climacique, à nuancer car colonisation par le pin – échelle temporelle plusieurs décennies),
- façade est sur le versant du Rieumassel exposée, végétation climacique peu présente, ouverture et donc bâti potentiellement visible,
- façade nord et 5^{ème} façade sont visibles depuis la RD 982 (route d'Alès à Saint-Hippolyte), mais à plus de 5 km, en continuité de Sauve,
- les hauteurs devront être contrôlées,

- au niveau du site en question :

- la RD 999 structure d'une manière anthropique le paysage et le secteur,
- le Vidourle marque la limite nord avec un talus important et une déclivité fortement soutenue,
- la végétation climacique est importante – en conflit avec une colonisation de pin, elle offre un écrin naturel servant de masque aux constructions existantes à la condition d'un recul de cette dernière,
- l'interface entre les clôtures (domaine privé) et domaine public est très éclaté et hétéroclite, on constate des alternances entre clôtures maçonnées, grillage, murets de pierres sèches, grillage déstructuré, muret de soubassement surmonté d'un grillage, doublée ou non d'une haie végétale ou de la végétation climacique (Chênes verts denses passant par une colonisation de pins d'Alep et s'ouvrant sur garrigue dense),
- l'entrée ouest du site se fait après le virage sur la RD 999, le petit secteur d'activité n'est pas perceptible directement, il convient de s'en rapprocher (végétation en dynamique de fermeture),
- les accès posent de grosses difficultés,
- des effets couloirs s'observent notamment avec les murs de soutènement, après l'élargissement de la RD 999, ces effets disparaîtront.

La prise en compte des sensibilités pour l'aménagement de ce secteur varie selon le résultat que l'on souhaite. Soit on veut que le projet s'intègre dans le paysage existant (avec une végétation climacique marquée) et on impose un recul obligatoire de la RD, on réglemente un profil de clôture, on impose un coefficient d'espace libre, on impose une hauteur maximale relativement basse, et donne une teinte pour les enduits ; soit on considère que l'aménagement de la RD avec la création du carrefour, des contre-allées et de l'élargissement de la bande roulante est suffisamment structurant pour générer un nouveau paysage et on densifie de manière importante de sorte à donner une façade relativement urbaine.

-
Le choix de la collectivité est de privilégier la première solution. La seconde est écartée pour des raisons de vision du territoire à terme mais également technique (assainissement autonome). Les besoins en population pour Conqueyrac n'étant pas outranciers, Singla fera l'objet d'un aménagement structurant pour sa desserte (notamment pour des raisons de sécurité), mais conservera son aspect bucolique.

Pour ce faire, la commune a travaillé sur l'édification d'une orientation d'aménagement et de programmation. Celle-ci renseigne (en termes de comptabilité vis-à-vis de l'instruction des autorisations d'urbanisme) les accès (repris à l'article 4 du règlement), les reculs (repris au règlement).

Le règlement du PLU renseigne les reculs (articles 6 & 7), les hauteurs (du sol naturel à l'égout 7m, au faîtage 10m avec deux niveaux possibles), le coefficient d'espace libre (25 %), ainsi que la capacité d'occupation du sol.

Le règlement impose un type de clôture plutôt perméable (grillage à croisillons ou rigide) éventuellement surmontant d'un muret (pierre sèches uniquement).

Les accès indiqués par l'orientation d'aménagement



Cette carte indiquant les accès n'est pas si anodine. Elle impose un accès unique à chaque lot (qui peut éventuellement faire l'objet d'une division). Dans ce cas, cette dernière ne pourra se déposer dans le cadre d'une simple déclaration préalable mais dans celui d'un permis d'aménager, plus sécurisant pour l'aspect paysager.

La carte des zones *aedificandi*



Rappelons que la RD 999 impose, au titre d'une servitude d'utilité publique, un recul de 35 mètres. L'orientation d'aménagement et de programmation reprend cette disposition, et renforce en donnant des reculs sur les autres limites du secteur. Par ce biais, l'intérêt est de préserver les franges de l'opération et notamment celle en liaison avec le Rieumassel.

Vue Singla depuis Sauve / inconstructibilité sur la façade Est



Singla : de la zone NCb à la zone AUB

Le choix de travailler sur Singla résulte d'une réflexion structurée par une matrice de sélection exclusive. D'abord l'environnement et la notion d'habitat ainsi que ses interactions et enjeux ont permis de mettre en évidence Singla. Ensuite, au niveau du potentiel technique (réseaux, desserte, accès) et enfin la sensibilité au paysage (secteur déjà mité (NCb au POS / donc pas foncièrement agricole) et en continuité de Sauve) ont consacré l'intérêt de travailler ce secteur.

La volonté est de permettre l'installation d'une nouvelle population, sans détruire l'équilibre social des résidents, et sans porter atteinte à la qualité paysagère des lieux. Pour ce faire, le règlement impose un recul de 35 m depuis la RD 999 (zone aedificandi reprise), des reculs depuis les limites Nord, Est et Ouest (Vidourle, plaine, Rieumassel), des accès uniques, une hauteur plafonnée, un seul type de clôture. Enfin, toute l'attention sera portée à la conservation de la végétation arborescente qui connaît une pression naturelle (dégradation du boisement de chênes verts par le Pin d'Alep).

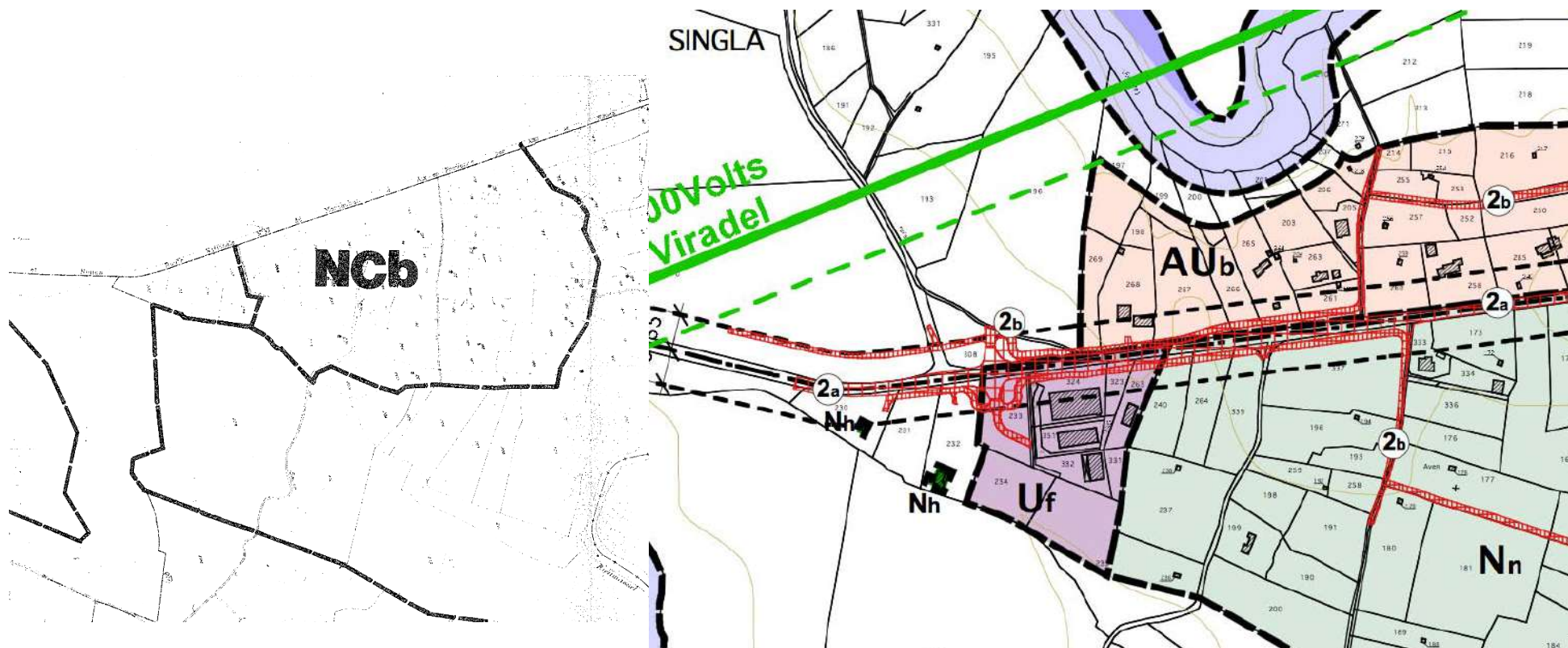
L'intérêt est également de mutualiser les équipements mis en place par le Conseil Général du Gard (carrefour, aménagement de contre-allée...).

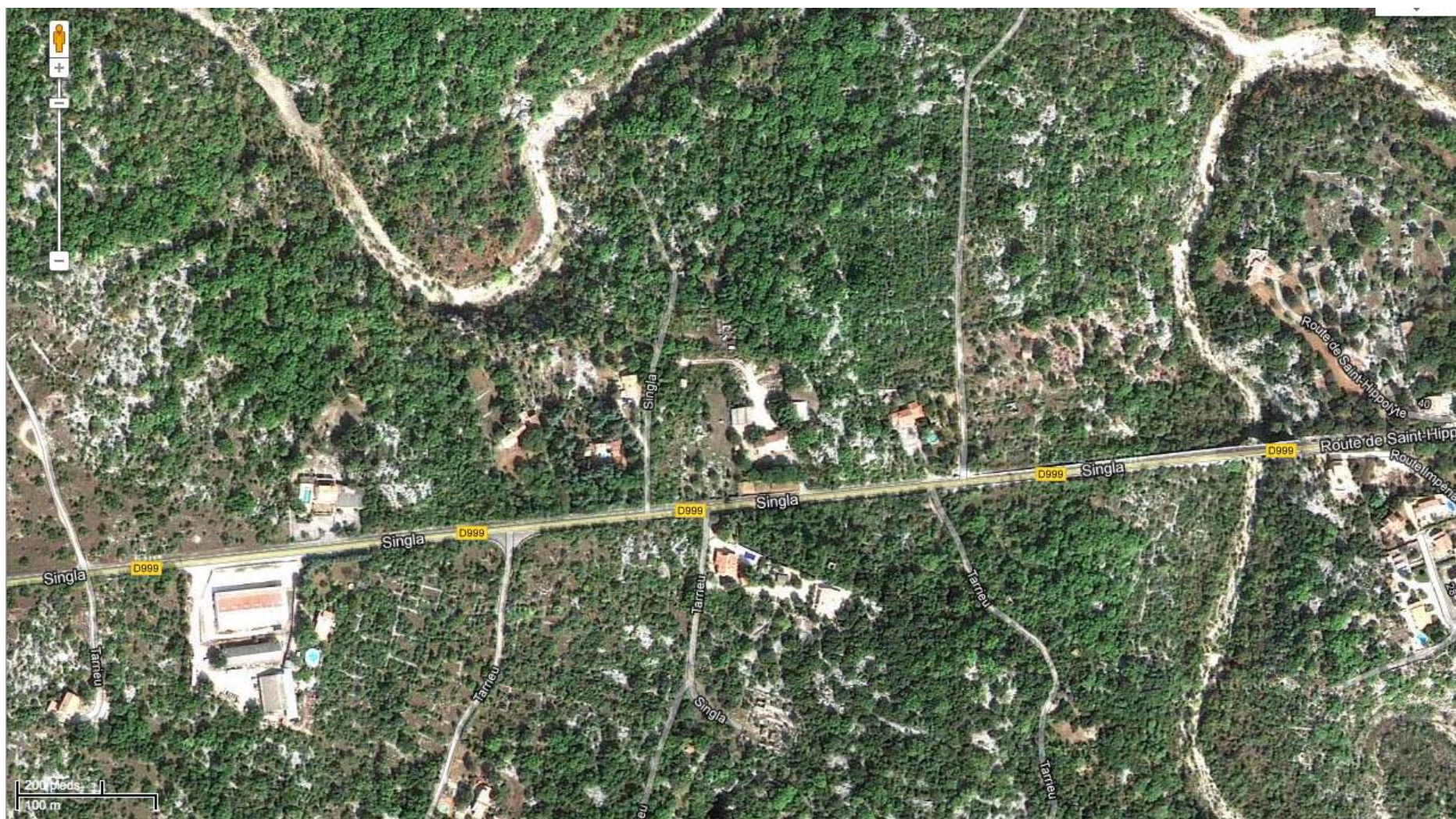
Les impacts paysagers liés à ces constructions seront minimes du fait du recul des constructions et de leur insertion dans la végétation dense.
La superficie est de 9,38 ha dont 3,5 ha sont déjà bâtis.

La zone Uf de Singla (dite d'activités)

Le zonage au POS (NCb) et au PLU arrêté (Uf)

Localisation du secteur d'activité de Singla (zone Uf) au sud de la RD 999





Pour ce secteur, nous distinguons deux approches paysagères, les vues immédiates ou proches et les vues lointaines. En effet, comme les reportages photographiques l'ont indiqué, les vues lointaines offrent une visibilité du bâti, tandis que les vues immédiates sont plus nuancées. La végétation masque les constructions à l'approche du site.

L'extension au sud du marchand de meuble, bâtiment à l'effet de masse, se fera dans l'intimité. En effet, le masque ne sera pas forcément végétal, mais surtout bâti. La

construction existante, très importante, masquera la construction arrière, mais également retiendra l'œil, tandis que les autres seront peu perceptibles. Rappelons que la distance est d'environ 5-6 km depuis la RD 982. Il s'agit d'une voie routière pour laquelle, les fenêtres de visibilité sont très faibles voire subreptices. Elles ne sont que de l'ordre de 2-3 secondes (dans les virages avec garde-corps). Les piétons n'ont pas leur place.

Rappelons que la végétation sur la plaine est en dynamique de fermeture et qu'elle offre un masque. Ce masque est aussi dû au dénivelé topographique.

Vue sur le secteur Uf (localisation du poids lourd stationné) / masque végétation conséquent / haie / ligne haute tension



Le site présente peu de sensibilité, le flanc ouest est masqué par la végétation. Les futures constructions se devineront à la découverte du site (sur la RD 999 en direction de Sauve).

Vue Uf depuis le virage RD 999 / végétation offrant un masque / réseau aérien murets de pierres sèches



Vue après virage RD 999 / toujours masquée par la végétation malgré une ouverture // perception du bâti – arrêt végétation / interface domaine public – privé – clôture / accès desserte



Vue Uf au droit du poids lourd en direction du sud / portail et accès à l'extension possible / bâti déjà existant // bâti arrière - artisan



Vue Uf en direction de la Mairie RD 999 / végétation masque les constructions – imperceptible – clôture / végétation ornementale créant un masque

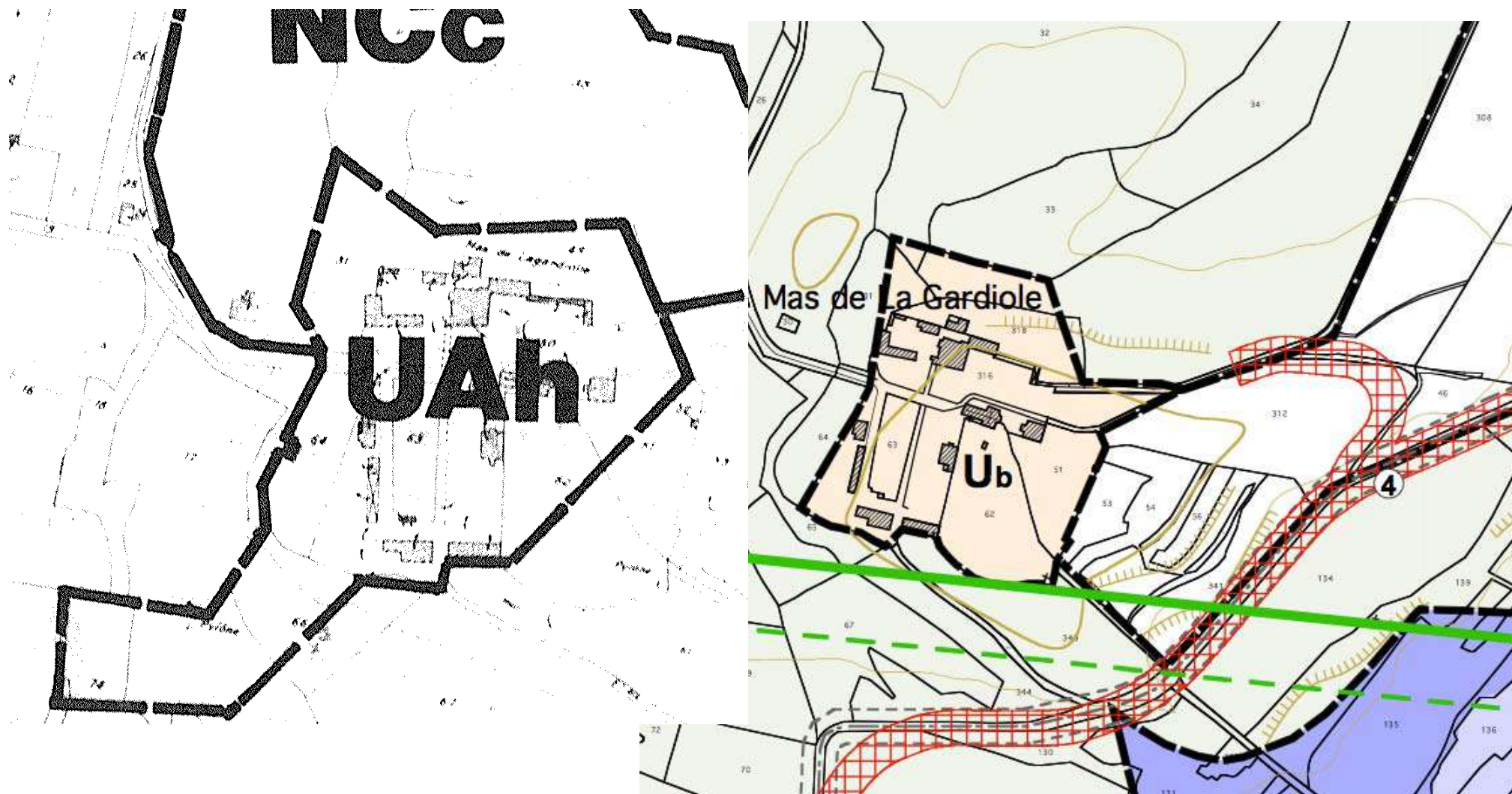


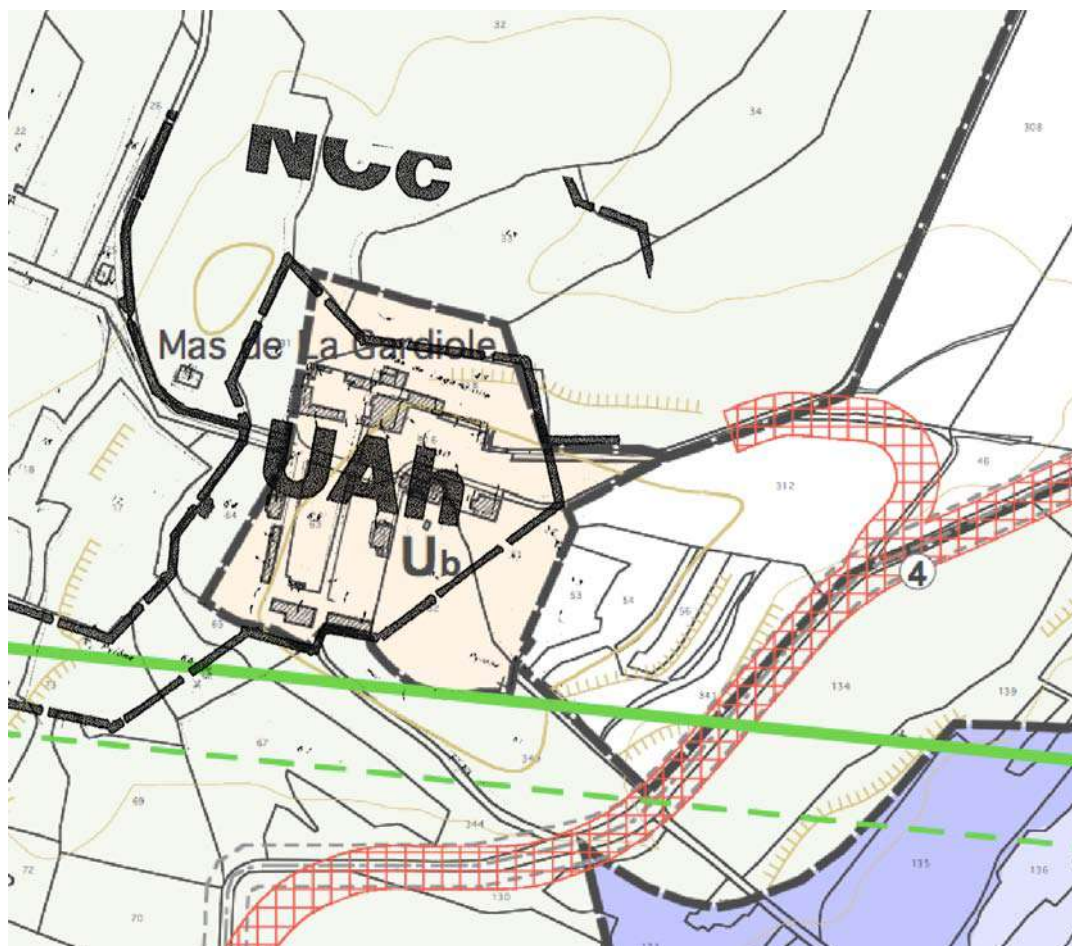
L'agrandissement de la zone Uf sur Singla : deux parcelles au sud

La petite zone d'activité de Singla (**2,71 ha dont 1,216 ha d'extension**) a le mérite d'apporter un dynamisme évident au territoire communal. Les aménagements effectués par le Conseil Général du Gard dans le cadre de la requalification de la RD 999 permettront de desservir convenablement ce petit secteur. L'enjeu est de bénéficier de ces aménagements pour permettre l'installation de deux artisans.

Sur le plan paysager, cette zone est visible sur des vues lointaines (RD 982 à 5-6 km). L'effet masse par le marchand de meuble indique un point de repère. L'extension au sud de cette entreprise n'implique pas d'impact sur ce plan paysager (plan des vues lointaines). En effet, l'œil ne distinguera pas ces constructions. Sur le plan des vues immédiates, la végétation du plateau offre un masque perméable depuis les différents espaces publics.

Le Hameau de Lagardiolle





Cette superposition entre le POS et le PLU arrêté indique la réduction de la zone au sud et à l'ouest. En revanche, une extension (qui correspond à la prise compte de la parcelle complète) est opérée sur le sud est ainsi qu'au nord et une petite pointe est.

Les photographies suivantes indiquent les sensibilités. Observons que sur le plan de zonage, les talus sont présents sur la phase est et sud est. La zone Ub est étendue sur le plateau et non sur les versants. Autrement dit on peut, à ce stade, imaginer que les impacts seront moins importants.

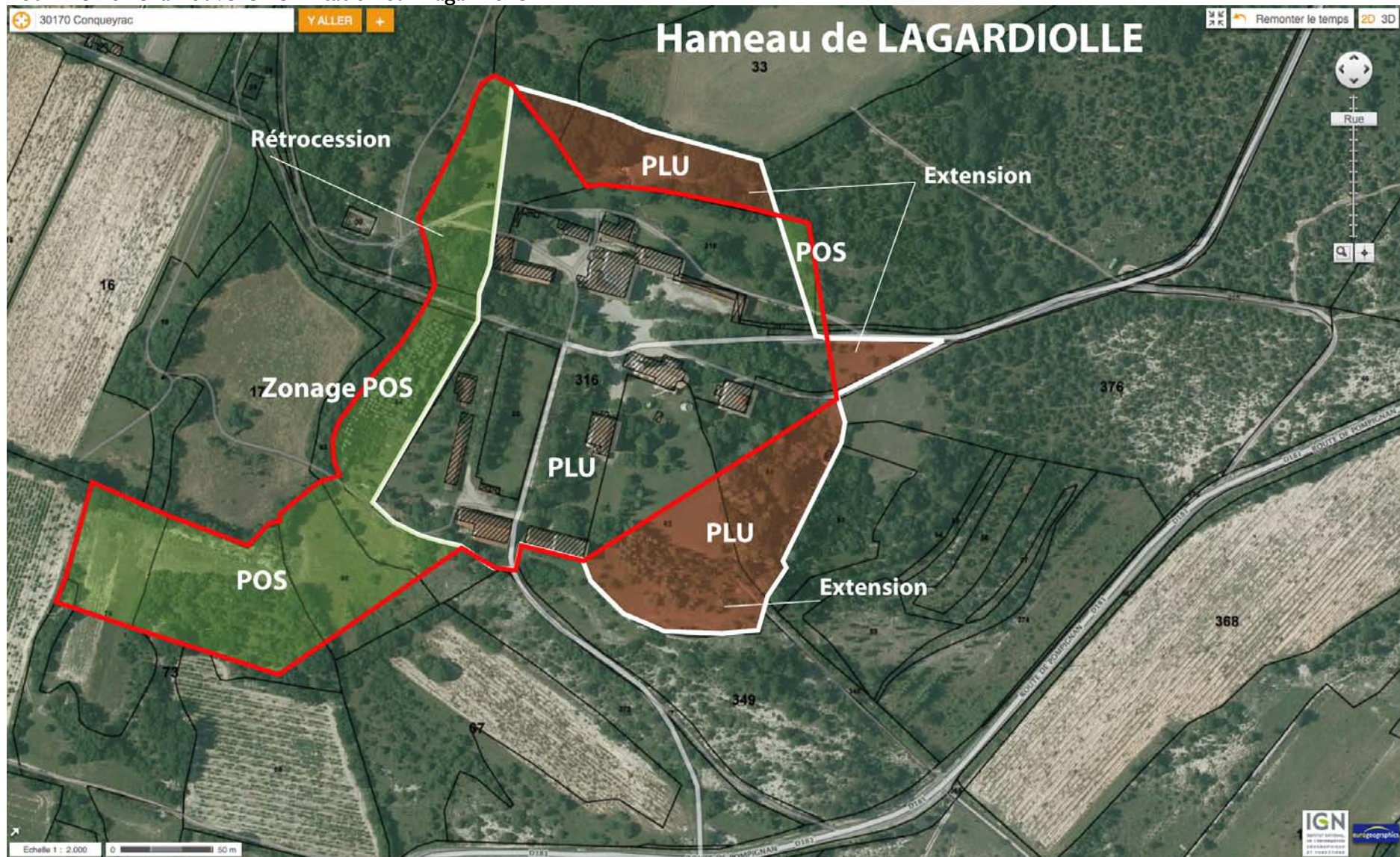
La partie nord est absolument invisible depuis la plaine ainsi que depuis les deux RD 999 et 181. Ensuite, le projet du Conseil Général est de travailler à une nouvelle desserte du hameau via la RD 181 et de supprimer le délicat carrefour sur la RD 999.

et est du plateau de Lagardiolle.

Le signal (clocher) est lui perceptible à certains points depuis la RD 999 (la plaine entre Singla et la Mairie). Il s'agit d'une hauteur excédant toutes les autres.

La végétation est également présente sur les versants sud

Pour mémoire la nouvelle délimitation sur Lagardiolle



L'occupation des sols sur le balcon de Lagardiolle



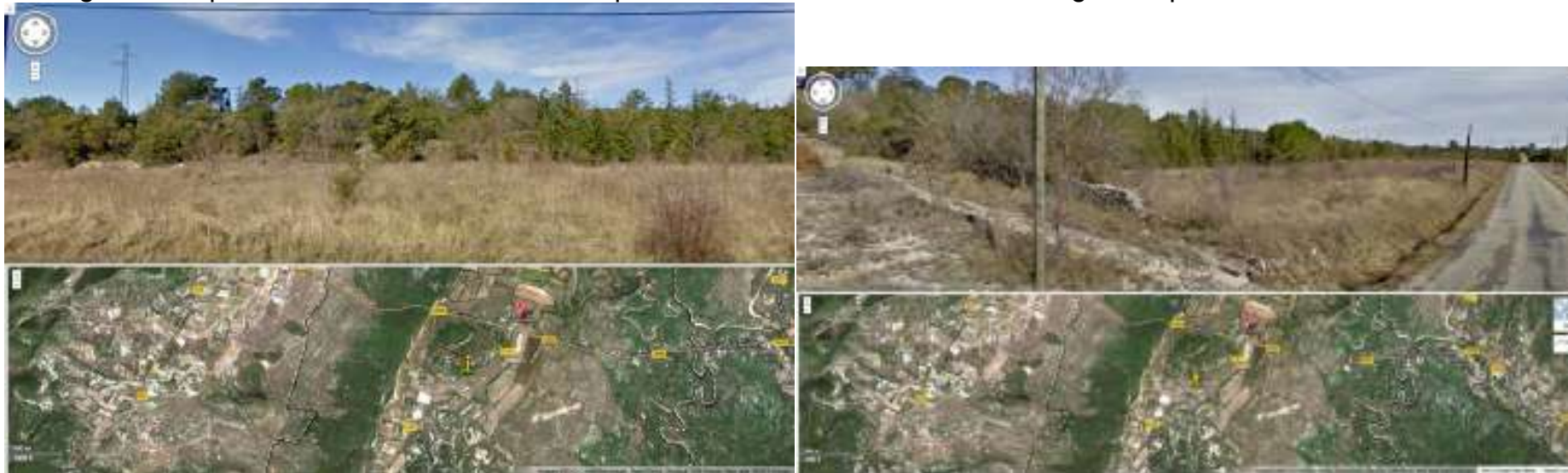
Vue Lagardiolle depuis la RD 999 à la sortie du boisement de chêne vert / aucune visibilité



Vue Lagardiolle depuis la RD 181 après les Poujoulasses / visibilité de la partie haute des bâtiments / végétation arborescente présente



Vue Lagardiolle depuis la RD 181 vers le hameau, mais pas de visibilité du fait du talus et de la végétation présente



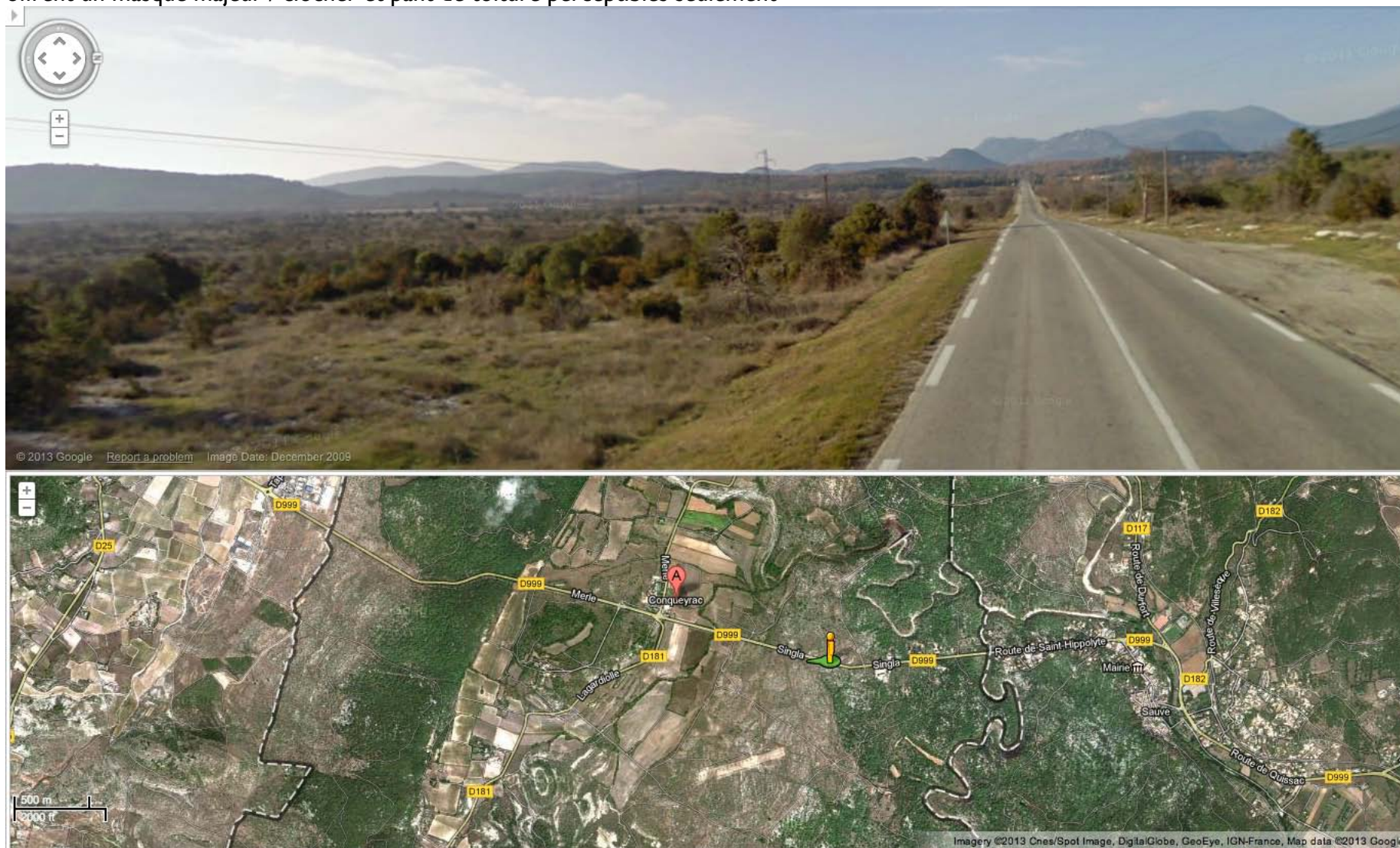
Vue Lagardiolle sud RD 181 après le virage / haut des bâtiments visible / talus et végétation offrent un masque qui s'étirole au fur et à mesure de l'éloignement



Vue Lagardiolle (& La Coste à l'ouest) sud RD 181 / haut de bâtis perceptibles / écran de la végétation



depuis le haut de la plaine RD 999 sur la ligne de crête après Singla / perception hameau mairie / formation végétale Poujoulasses & Lagardiolle offrent un masque majeur / clocher et pant de toiture perceptibles seulement



Sur le hameau de Lagardiolle, les sensibilités sont concentrées sur la façade sud notamment sur les vues depuis la RD 181. Le masque offert par le talus ainsi que la végétation s'étirole au fur et à mesure que l'on s'éloigne du hameau.

Cette sensibilité bien qu'évidente est à relativiser du fait que la partie exposée est simplement le haut des bâtiments (haut de façade ainsi que



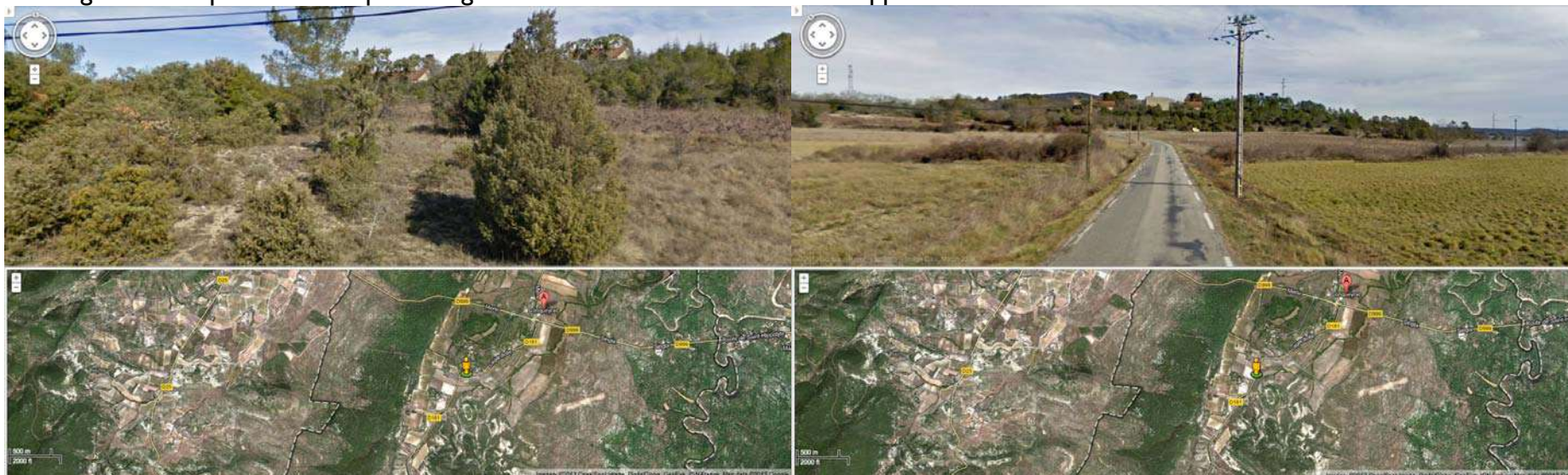
toiture). La végétation, bien que peu importante selon l'étude environnementale menée par un bureau d'études spécialisées, doit être maintenue pour des raisons paysagères. Elle permet une intégration du site et crée un véritable balcon harmonieux qui forge une ligne de force paysagère.

Les constructions devront s'inspirer du bâti existant. La définition des clôtures est assez soutenue dans le bâti ancien. Les hauteurs devront être à deux niveaux maximum. Enfin le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,70.

Le hameau de Lagardiolle est investi par une communauté religieuse. **Les projets d'extension sont donc absents pour le moment.**

Ci-contre vue depuis la RD 999 (plaine entre Singla et la Mairie) avec zoom 200 mm.

Vue Lagardiolle depuis RD 181 après virage / simulation d'une construction supplémentaire



Le hameau de Lagardiolle : un patrimoine pour une congrégation religieuse

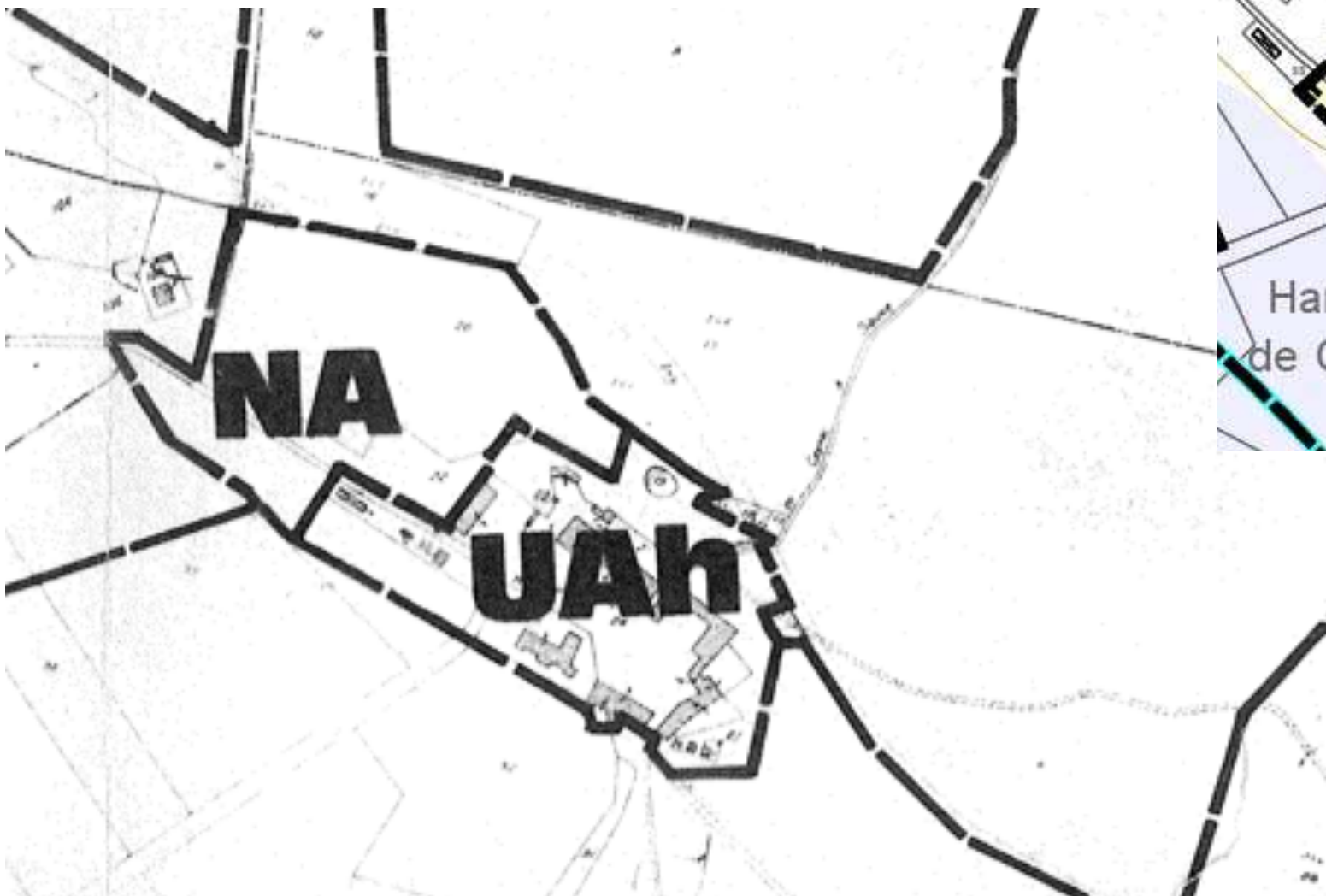
La volonté municipale est réduire la zone UAh du POS (par rapport à la zone Ub). Les occupants n'ont pas de volonté d'agrandissement ou d'extension. La redélimitation du zonage permet de prendre en considération la topographie en balcon, les lignes de force de la végétation. **Les extensions présentent des superficies de 9 169 m², de 2 033 m² et de 4 061 m².** La superficie totale baisse de près d'1 ha.

L'étude environnementale menée par un bureau d'études spécialisées (les Écologistes de l'Euzières) indique que la pinède (formation végétale de pin sur le balcon et versant RD 181) présente un impact négatif sur le plan écologique. L'acidification du sol dégrade les conditions de vie de l'entomofaune (garde manger pour l'avifaune remarquable), ou celles de la magicienne dentelée. Sur un plan paysager, cette pinède marque une ligne de force majeure qui convient de conserver et de renforcer.

Les sensibilités paysagères des hypothétiques extensions ou agrandissements seront toutes relatives, dans la mesure où elles devront accuser une hauteur importante, afin que la toiture soit perceptible au niveau du grand paysage sur la RD 999 et sur la RD 181.

Pour le hameau de Ceyrac

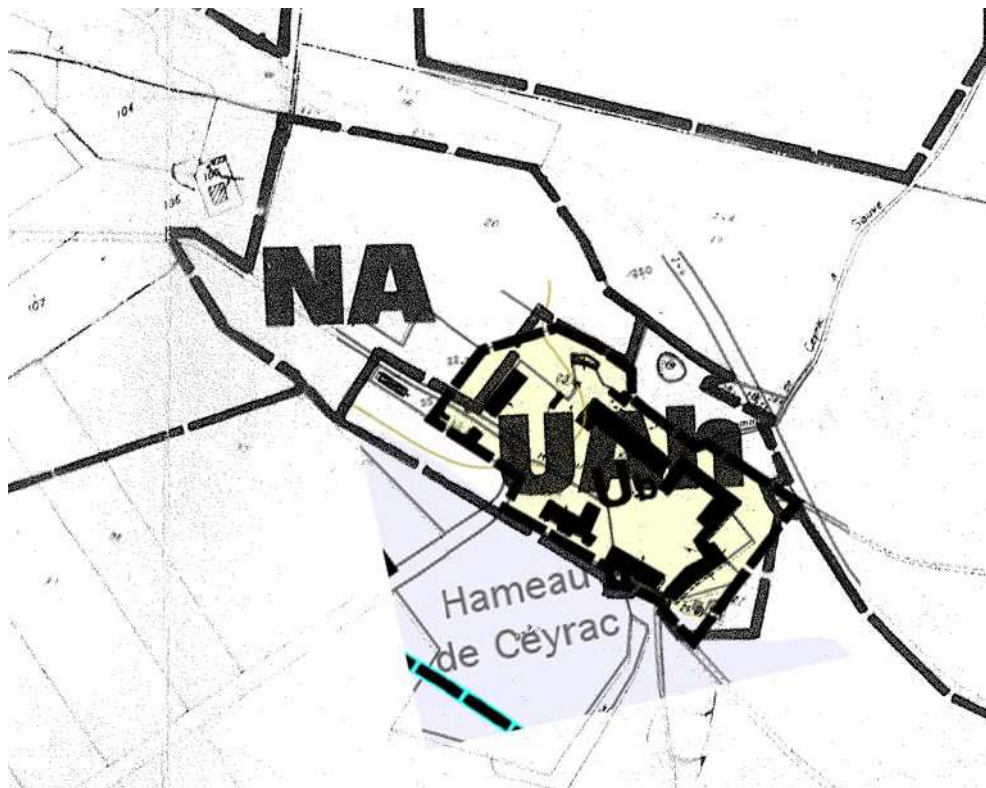
Il s'agit de redessiner la limite tout en réduisant la surface entre les zones NA et UA_h.



La zone Ub est donc réduite mais redessine une limite sur la frange est (gagne sur la zone agricole). La zone NA est supprimée en quasi totalité.

Ces dernières sont fortement limitées. C'est ce

que montre la superposition des deux zonages.

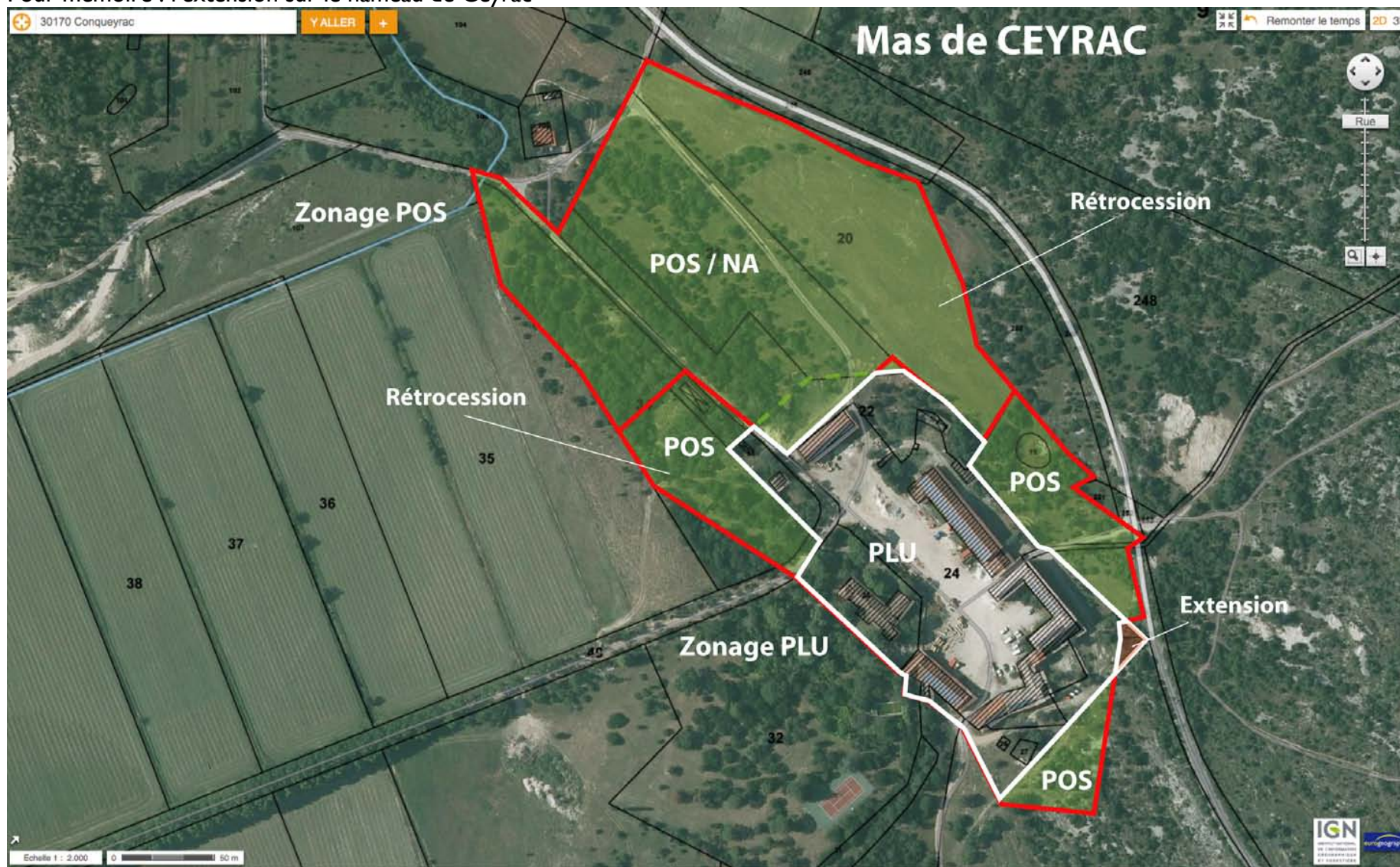


Ceyrac : un ajustement sur limite cadastrale

Cette redélimitation n'entraînera pas de construction sur cette très petite superficie (**54 m²**). Il s'agit d'un simple ajustement en respectant le cadastre.

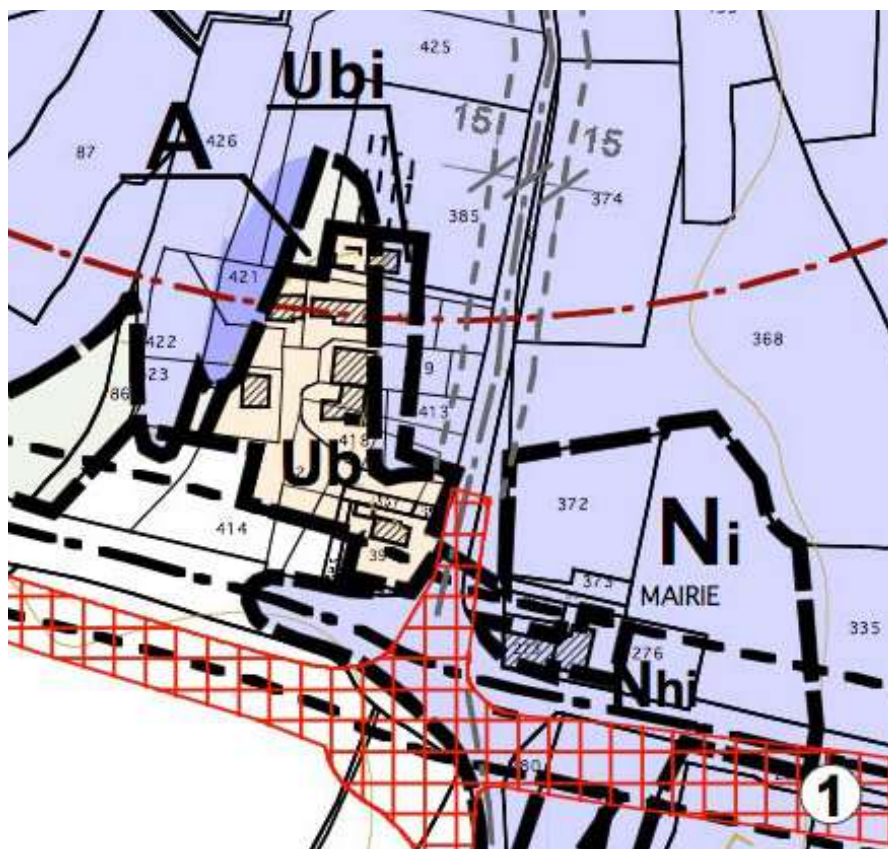
Le hameau de Ceyrac n'est pas visible depuis le domaine public.

Pour mémoire : l'extension sur le hameau de Ceyrac



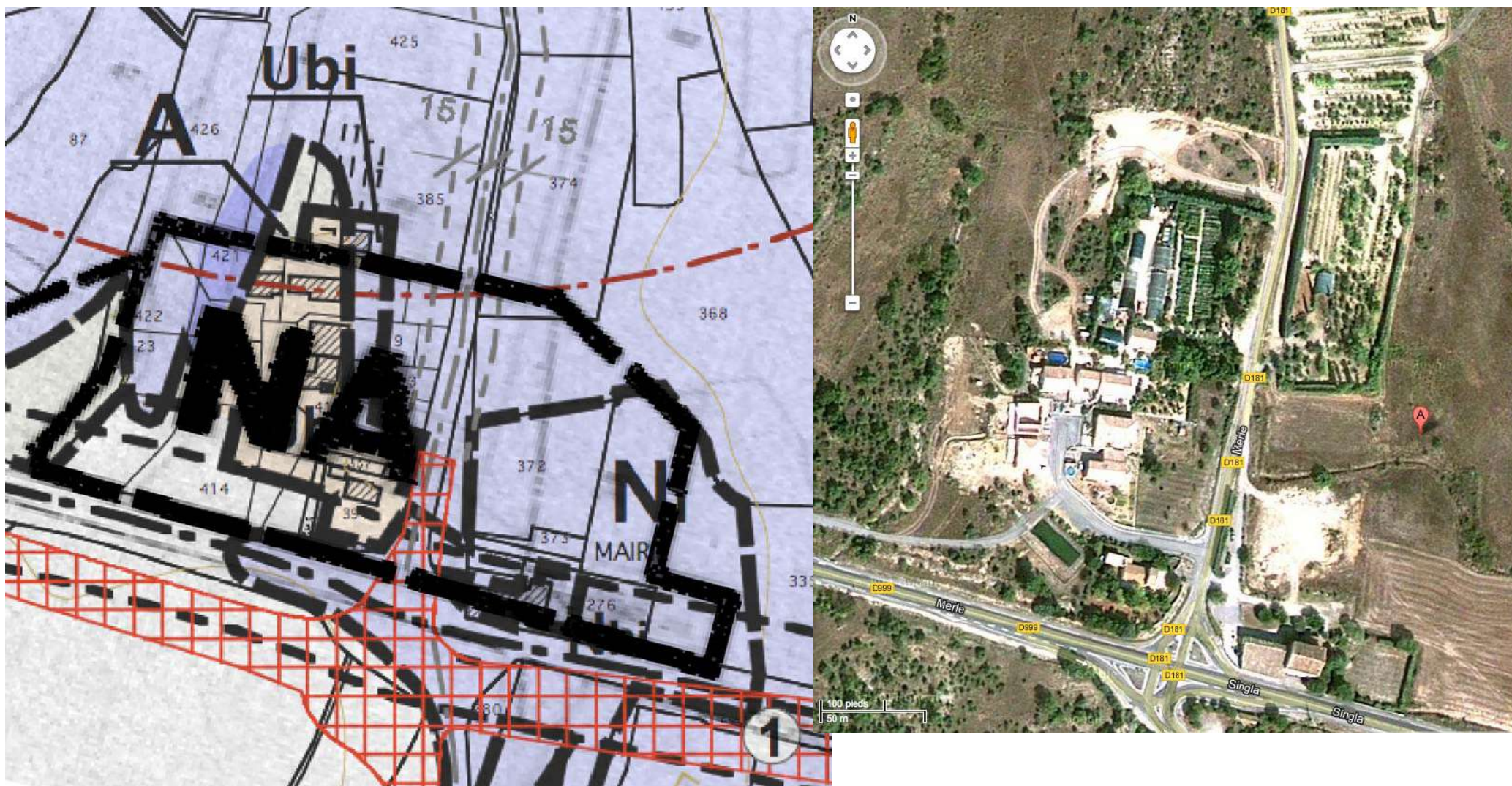
Le secteur de la Mairie

Le zonage issu de l'arrêt du PLU et le zonage du POS.

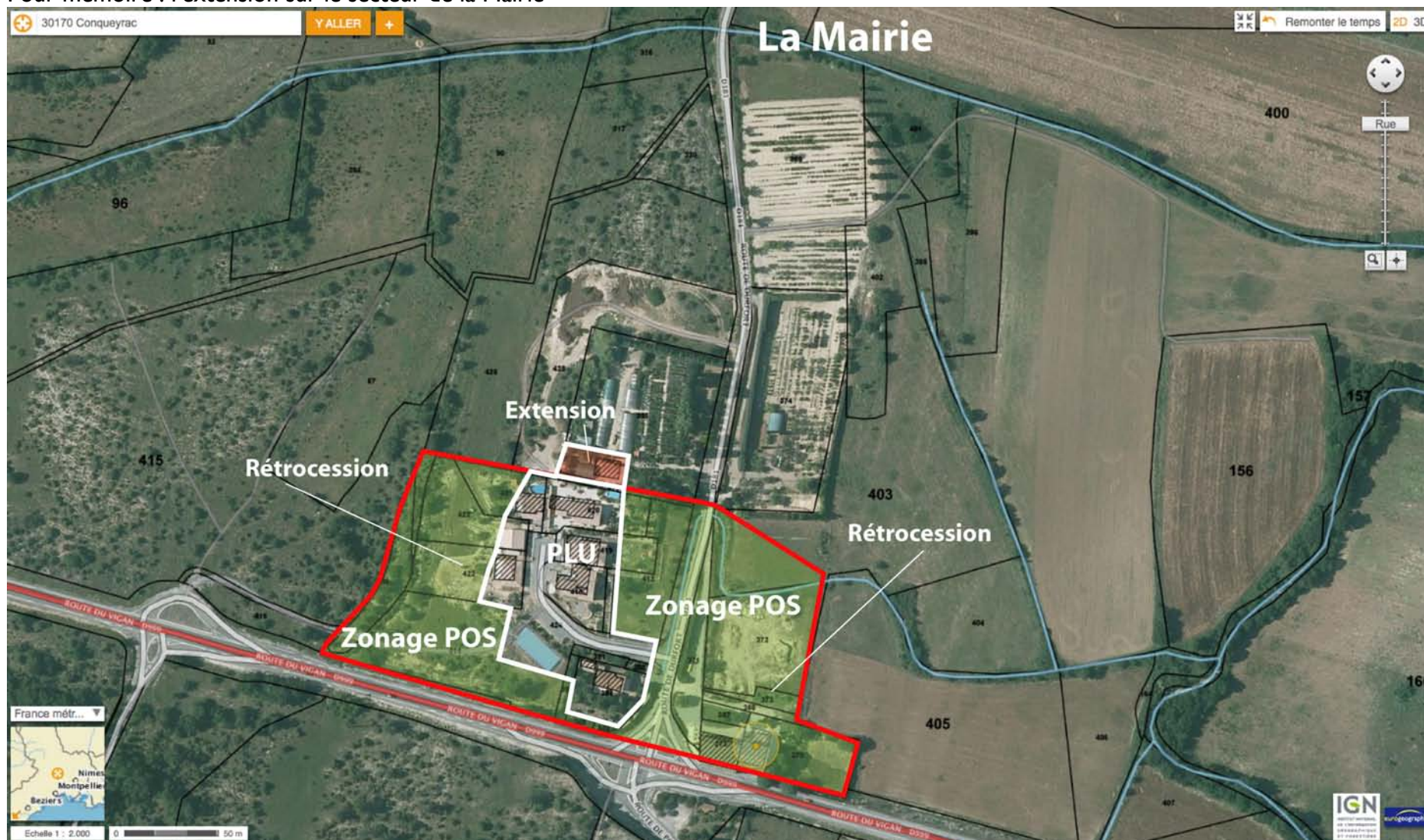


L'extension, ou la redélimitation est assez limitée. La carte page suivante reprend la superposition des deux.

On constate que la zone NA du POS repose sur les limites extérieures de la zone Ub du PLU. Une petite partie nord **reprend les constructions existantes et desservies par les réseaux.**



Pour mémoire : l'extension sur le secteur de la Mairie



Le secteur de la Mairie : les installation en dur en zone U

Entrent en zone Ub et Ubi deux bâtiments (donc déjà construits pour **621 m²**), avec un terrain équipé. L'extension est toute minime au regard de la diminution considérable. Autrement dit, l'impact dans le paysage sera nul. En effet, les constructions étant déjà présentes, il s'agit juste d'une régularisation du zonage (terrain équipé par les réseaux).

Pépinière Enjolras / intégration paysagère / haie de cyprès et pinède / intégration zone U

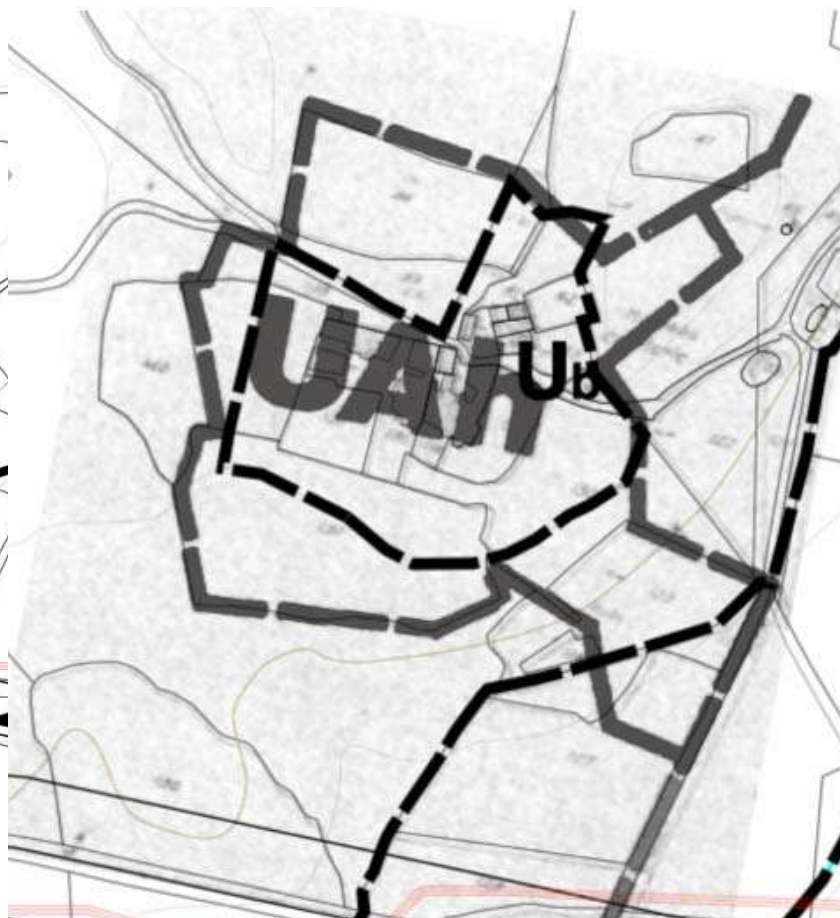


L'ajustement sur le mas de Merle

Il s'agit d'un ajustement du trait de zonage.



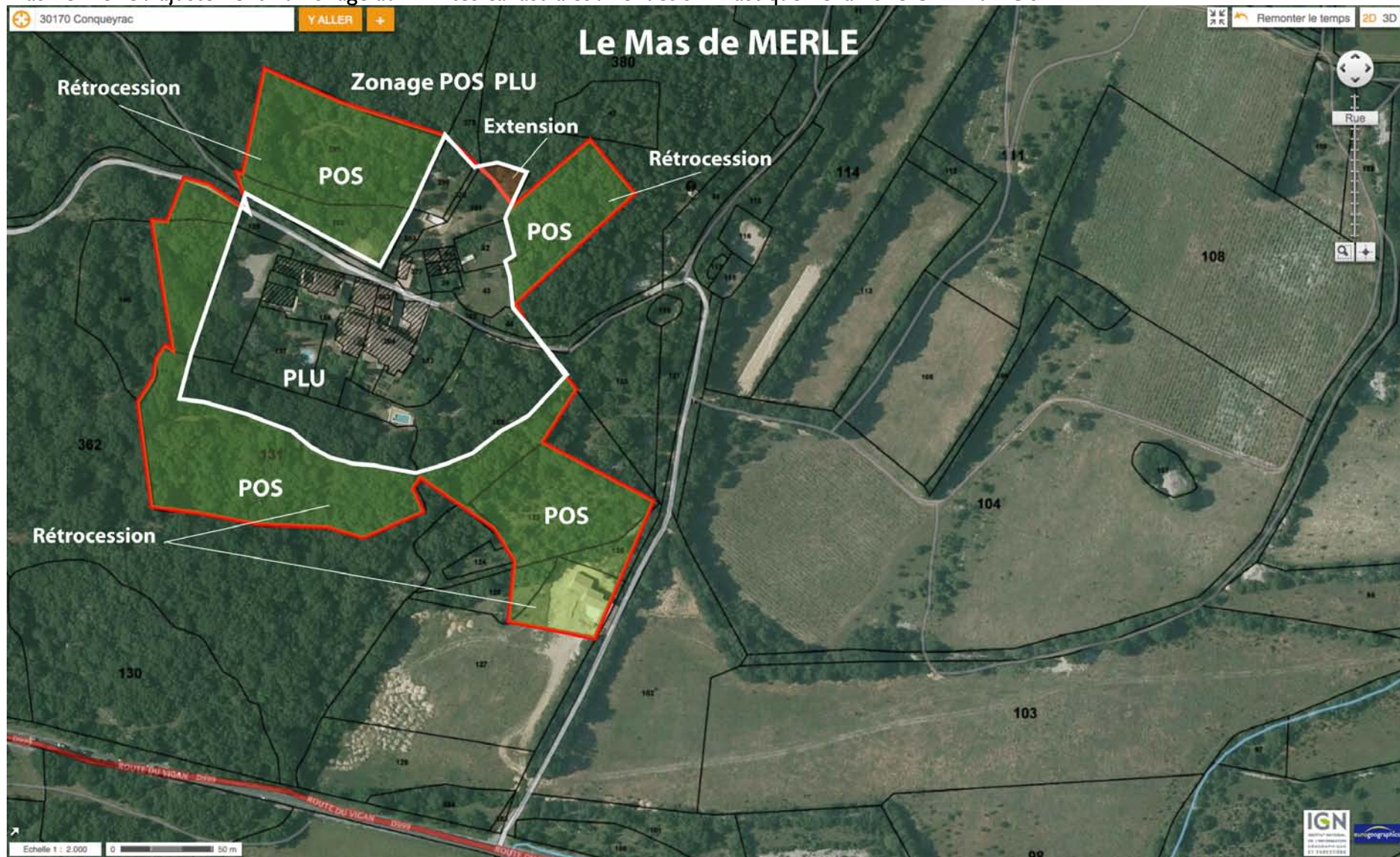
Superposition du zonage



Le Mas de Merle / occupation des sols boisement de chênes verts et balcon offrant un masque végétal sur le bâti



Mas de Merle / ajustement du zonage aux limites cadastrales / réduction drastique de la zone UAh du POS



Le mas de MERLE : ajustement du zonage (extension en suivant la limite cadastrale / réduction drastique de la zone UAh du POS)

La réduction de la zone UAh est considérable. L'ajustement est très relatif et minime (**167 m²**). Il concerne le respect de la délimitation cadastrale.

Au niveau paysager, la réduction permet de protéger le paysage d'éventuelles constructions sur la plaine, avant la déclivité du balcon. En effet, il s'agissait d'une sensibilité paysagère assez forte. Néanmoins, celle-ci est à relativiser avec les capacités constructives offertes explicitement par les réseaux. La rétrocession au domaine agricole ou naturel est favorable à la préservation du paysage et notamment visible depuis la RD 999.

Bilan du projet de PLU sur le territoire communal

La première orientation majeure est la volonté municipale de réduire les zones UAh (hameaux et mas existants au POS). Les zones Ub du PLU sont donc plus réduites.

Le renforcement du bâti sur Singla est la seconde orientation du projet de PLU.

La connaissance de l'environnement (habitat, dynamique des écosystèmes) et du paysage font parti du projet de PLU.

La réduction de la surface constructible s'est opérée sur chaque hameau ou mas (hormis les Poujoulasses et la Paulerie).

L'apport de population se joue sur le hameau de Singla, du fait de l'aménagement structurant de la RD 999 et de la reprise des accès. Ils seront tous supprimés et une contre-allée sera créée.

Pour l'ensemble du territoire communal, le PADD prévoit un apport de 40 à 60 individus supplémentaires à terme.

La zone Ub ne représente que 15,9 ha, soit 0,59 % de la superficie communale totale (Ubi 2,46 ha). Par ailleurs, pour les nouvelles zones à urbaniser en raison des objectifs de développement démographique et économique, AUb Singla (9,38 ha) et Uf (2,71 ha), l'ensemble ne représente que 0,45 % du territoire communal. Notons que sur les 9,4 ha de zone AUb, il y a déjà 3,5 ha bâti, seuls restent 5,9 ha. La surface de plancher autorisée totale avoisine les 5 500 m².

La zone agricole **A** représente 487,86 ha, soit 18,07 % de l'ensemble.

La zone naturelle **N** représente 2186,68 ha, soit 80,89 % de l'ensemble.

Les évolutions entre le POS et le PLU sont comparables, toutefois observons les avec un peu de recul. Les données du POS ne sont pas calculées avec des logiciels CAO.

Secteur / hameau	POS	PLU	Evolution
Lagardiolle / les Poujoulasses	UAh : 6,3 ha	Ub : 5,5 ha (4,9 + 0,6 ha)	- 0,8 ha
Merle	UAh : 5,1 ha	Ub : 2 ha	- 3,1 ha
Paulerie et Claris	UAh : 10,6 ha	Ub : 2,4 ha / Ubi : 2,3 ha	- 5,9 ha
Ceyrac	UAh : 3,5 ha ; NA : 3,1 ha	Ub : 2,6 ha	- 4 ha
Mairie	NA : 2,7 ha	Ub : 1,3 ha / Ubi : 0,16 ha	- 1,24 ha
Aguzan / La Coste	UAh : 5,2 ha	Ub : 2,3 ha	- 2,9 ha
Singla habitat / activité	NCb	AUb : 9,38 ha / Uf : 2,71 ha	+ 12,09 ha
Total			= - 5,85 ha

La consommation d'espace se veut réduite avec l'application du PLU au regard du POS, l'ensemble des zones U et AU du PLU représentent un peu de 6 ha de moins que les zones U et NA du POS (exclues les zones NCb et Nca : mitage).