

## 4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LA ZAC DES FERRIERES

## CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

### LOCALISATION

- Ce secteur se situe en position dominante par rapport au centre du village en prenant place sur une partie du plateau du Coste Canet, en amont par rapport au centre de Bellegarde.
- Il s'agit d'un périmètre de ZAC (dit « ZAC des Férrières ») qui couvre une superficie d'environ **38,8 ha**.
- Son aménagement, qui est prévu en 2 tranches, est déjà en cours de réalisation (la ZAC ayant été créée en 2006 et les travaux ayant débutés dès 2009). En 2010, plusieurs aménagements importants ont notamment déjà été réalisés (MAS, habitations, belvédère...)

### ACCES

- Un secteur principalement desservi par l'Avenue des Lacs, en positionnement centrale sur le site, et par l'Avenue de l'Abrivado au sud.
- Une partie nord difficilement accessible de part la proximité immédiate avec la barrière naturelle du Coste Canet.
- La réalisation de la LIO, principe de voie édictée dans le POS et repris dans le PLU, permettra de traverser la ZAC selon un axe nord-sud et sera raccordée à la RD6113 et à l'Avenue de l'Abrivado. Elle conditionnera, entre autre, la réalisation de la tranche 2 de la ZAC.



**Avenue des Lacs**



## CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

### PAYSAGE

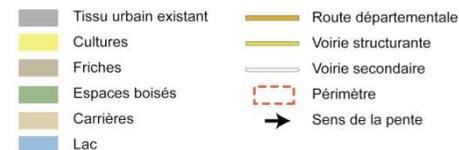
- Un secteur occupé par une succession de parcelles cultivées, friches, parcelles d'oliviers, quelques bâtis et une carrière. Le site présente un intérêt écologique moyen (absence d'espèces végétales et animales protégées et de mesures réglementaires ou inventaire).
- Une topographie générale inclinée Nord-Sud avec un dénivelé conséquent entre le nord du secteur et le sud (environ 45m) qui offre des dégagements visuels nombreux et diversifiés.
- Un site en continuité de l'urbanisation de la commune et peu perceptible depuis son environnement extérieur de par la présence notamment de la barrière naturelle de Coste Canet et du Pendant de la Tour.
- Le risque inondation sur le site est nul.



Vue sur la Camargue depuis le pendant de la Tour



Vue depuis le nord du site



## PROGRAMME ET RESEAUX

Le projet de la ZAC consiste en la réalisation d'un **nouveau quartier d'habitat résidentiel et d'équipements publics**. **Capacités des réseaux**

Cette zone sera aménagée de façon mesurée dans le respect de la politique communale en matière d'urbanisation.

L'opération devra, pour cela, participer à la stabilité ainsi qu'à l'organisation de la forte pression foncière que subit actuellement le territoire communal.

L'aménagement de la ZAC des Ferrières repose sur les objectifs suivants :

- Assurer une mixité urbaine et une harmonisation de la trame urbaine de la commune de Bellegarde ;
- Créer un centre urbain, fédérateur pour le village ;
- Répondre à des besoins en terme de logements et d'équipements publics ;
- Créer un espace public dans lequel les espaces naturels occupent une large dimension.

### Nombre de logements

- **Surface de la ZAC**: environ **38,8** hectares
- **Nombre de logements** : **550**
- **Nombre de nouveaux habitants potentiels** : **1300** environ

### *Alimentation en eau potable*

- Le secteur est en cours de desserte par le réseau public de distribution.
- La capacité de production en eau potable de la commune peut satisfaire, sans aucune difficulté, aux besoins nouveaux induits par l'urbanisation de la zone.

### *Eaux usées*

- Le site est en cours de raccordement au réseau collectif des eaux usées.
- La capacité nominale actuelle de la station d'épuration est de **8000 Equivalents/Habitants (EH)**.
- **La capacité de traitement disponible permet d'accueillir une population supplémentaire de 2000 habitants sans aménagements, ce qui correspond à la réalisation d'environ 830 logements supplémentaires.**
- La station d'épuration a donc une capacité suffisante pour recevoir les futurs effluents du secteur

## **PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Le secteur sera aménagé sous forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble afin de mener une politique d'urbanisation équilibrée du site.**

Cette opération, qui prévoit la construction de 550 logements, sera réalisée en deux tranches :

- **Tranche 1 : 282 logements sur 24,9 hectares** immédiatement ouverts à l'urbanisation et donc en cours de réalisation.
- **Tranche 2 : 268 logements sur 13,9 hectares** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation de la liaison Ouest LIO et à une modification ou révision du PLU.

*Nb : La liaison Ouest LIO avait déjà été identifiée dans le POS en tant qu'intention de voie. Aujourd'hui, le PLU n'autorise plus l'usage de ce principe. Seule l'Orientation d'Aménagement permet sa réintroduction.*

Pour assurer la cohérence du projet, les principes de l'Orientation d'Aménagement proposée ci-après ont été pensés à l'échelle de la ZAC.

### **Les principes retenus sont les suivants :**

#### ***Organisation du réseau viaire***

- Aménager le réseau viaire selon la topographie du site.
- Requalifier l'Avenue des Lacs en axe urbain majeur.
- Création de la LIO, projet de voie de contournement ouest du village traversant le secteur.
- Assurer des mobilités douces (circulations piétonnes et cyclables) le long des principales voies de desserte.

#### ***Habitat/Equipements***

- Promouvoir une diversité des formes d'habitat (collectifs, intermédiaires, individuels) et une mixité sociale (accession, location...)
- Favoriser une mixité fonctionnelle (commerces, services publics, habitat...).
- Conforter le pôle de centralité autour des commerces, services et habitats collectifs.

#### ***Environnement / Gestion des eaux pluviales***

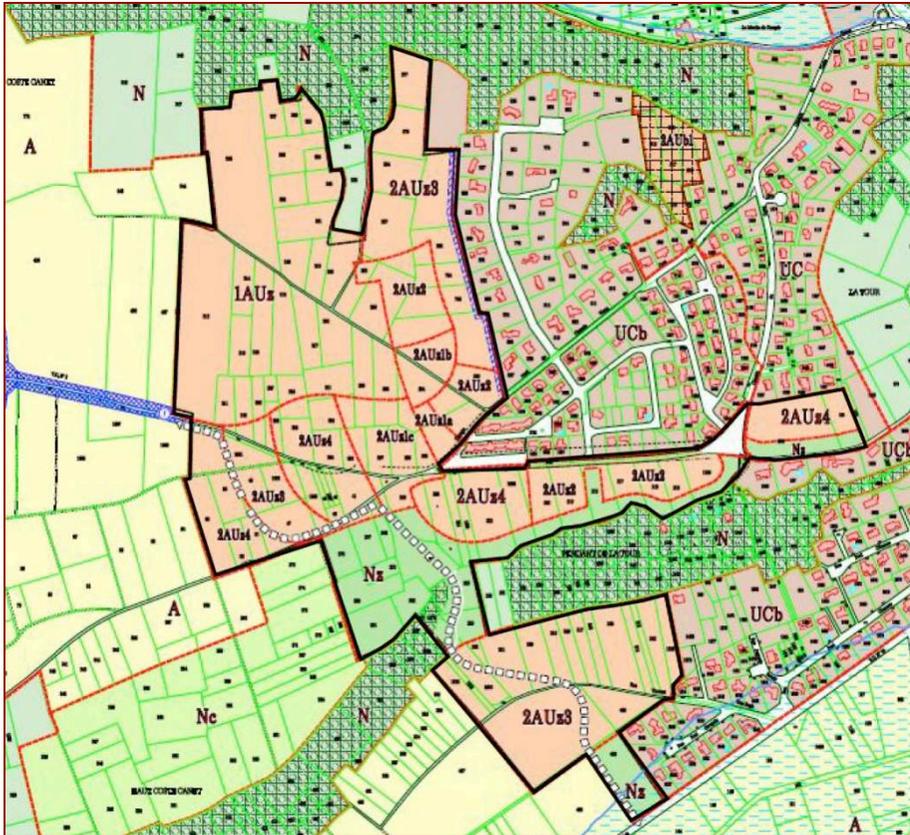
- Créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de grande qualité en respectant l'identité territoriale.
- Aménager une promenade belvédère sur le rebord du plateau afin de relier le centre du quartier à la Tour de Bellegarde.
- Aménager un système de rétention des eaux pluviales sous forme de noues et bassins paysagers.



-  Secteur faisant l'objet de d'Orientation d'Aménagement
-  Habitats individuels
-  Habitats groupés
-  Habitats collectifs
-  Equipements
-  Espaces verts / Bassins de rétention
-  Axe majeur à requalifier
-  Axe majeur à créer (LIO)
-  Voies structurantes à créer
-  Cheminements doux à aménager
-  Interfaces végétales à traiter
-  Phase 1

## ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU

Le site est classé en secteurs 1AUz, 2AUz et Nz dans le PLU.



### Règlement zone 1AUz (synthèse indicative)

- Zone faisant partie intégrante du périmètre de la ZAC des Ferrières sur le plateau Coste Canet. Il s'agit d'une zone à **dominante d'habitat** réservée pour une urbanisation future.

- L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à **une modification ou à une révision du PLU** notamment dans l'attente de la réalisation de la liaison Ouest dite « LIO ».
- Raccordement obligatoire aux réseaux collectifs
- Distance minimale de 4m des voies et emprises publiques

### Règlement zone 2AUz (synthèse indicative)

- Zone d'urbanisation à court terme à **dominante d'habitat** constituant le nouveau quartier des Ferrières sur le plateau Coste Canet.
- Cette zone doit être urbanisée dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble** d'une seule unité et lors de la réalisation des équipements nécessaires (notamment en terme d'accès).
- Elle est composée de 4 secteurs faisant partis du périmètre de la ZAC des Ferrières :
  - **2AUz1** à vocation d'habitat collectif, de bureaux, de commerces et de services de proximité correspondant au lieu central du quartier. Il est réparti en 3 sous-secteurs **2AUz1a**, **2AUz1b**, **2AUz1c** caractérisés par des différences de hauteur.
  - **2AUz2** à vocation d'habitat mixte (petits logements collectifs R+1, maison de ville, maisons individuelles en mitoyenneté).
  - **2AUz3** à vocation dominante d'habitat individuel
  - **2AUz4** à vocation principale d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif.

- Raccordement obligatoire aux réseaux collectifs
- Retraits par rapport aux voies et emprises publiques spécifiques selon les secteurs.
- Hauteur maximale des constructions à l'égout :

<b>Secteur 2AUz1a</b>	7m (R+1)
<b>Secteur 2AUz1b</b>	13m (R+2)
<b>Secteur 2AUz1c</b>	16m (R+3)
<b>Secteur 2AUz2</b>	7m (R+1)
<b>Secteur 2AUz3</b>	7m (R+1)
<b>Secteur 2AUz4</b>	13m (R+2)

- COS fixé à :

<b>Secteur 2AUz1</b>	1 (dépassement de COS autorisé dans la limite de 20% pour les logements locatifs sociaux)
<b>Secteur 2AUz2</b>	0,6 (dépassement de COS autorisé dans la limite de 20% pour les logements locatifs sociaux)
<b>Secteur 2AUz3</b>	0,25
<b>Secteur 2AUz4</b>	1

### ***Règlement zone Nz (synthèse indicative)***

- Zone naturelle faisant partie de la ZAC des Ferrières sur le plateau Coste Canet.
- Elle correspond à une carrière à réhabiliter où sont notamment admis des aménagements d'espaces publics, d'équipements sportifs et de loisirs, des bassins de rétention des eaux pluviales ainsi que les bâtiments de faible dimension nécessaires au fonctionnement de ces équipements et espaces publics.
- Les accès privés automobiles sont interdits sur les venelles piétonnes ainsi que sur les sections de voie correspondant à la LIO et à l'Avenue des Lacs.
- Hauteur maximale des constructions : 3,5 m

## 5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR VAQUE-BASSE

## CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

### LOCALISATION

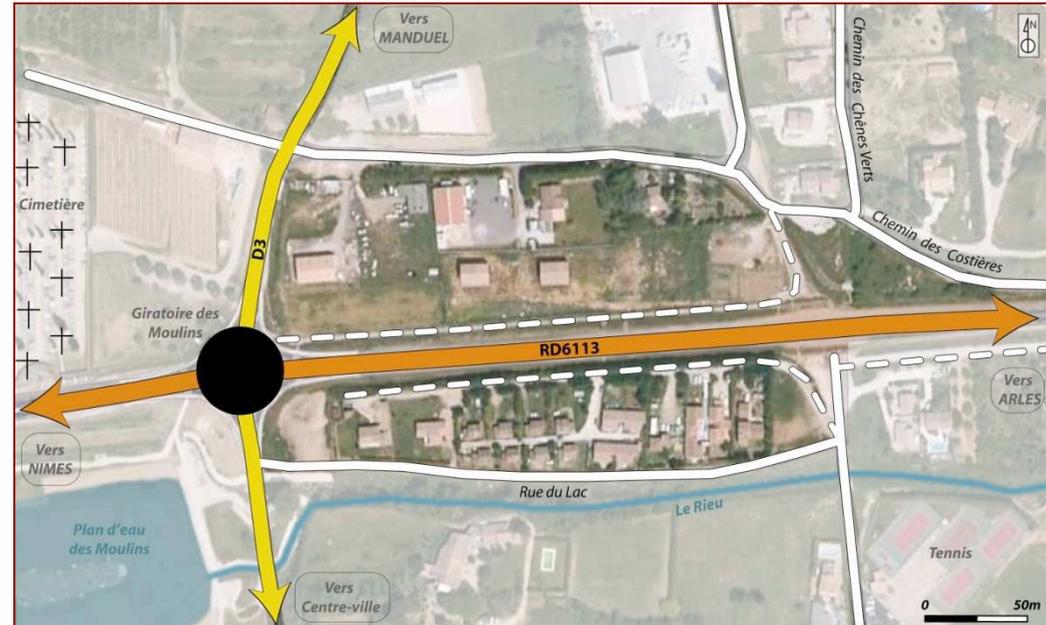
- Ce secteur est situé au nord du centre-ville de Bellegarde à proximité immédiate du giratoire des Moulins.

### ACCES

- Un secteur traversé en son centre par la RD6113, axe majeur sur la commune et jouxtant, à l'ouest, la RD3.
- Le chemin des Costières et la Rue du Lac ceinture le secteur respectivement au nord et au sud.
- Le secteur est également desservi par des voies de types chemins ayant de faibles emprises.

### PAYSAGE

- Le secteur est actuellement occupé par divers types de bâtis.
- Il n'existe aucune construction dans une bande de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD6113. Celle-ci est en état de friche.
- La partie sud borde le Rieu.

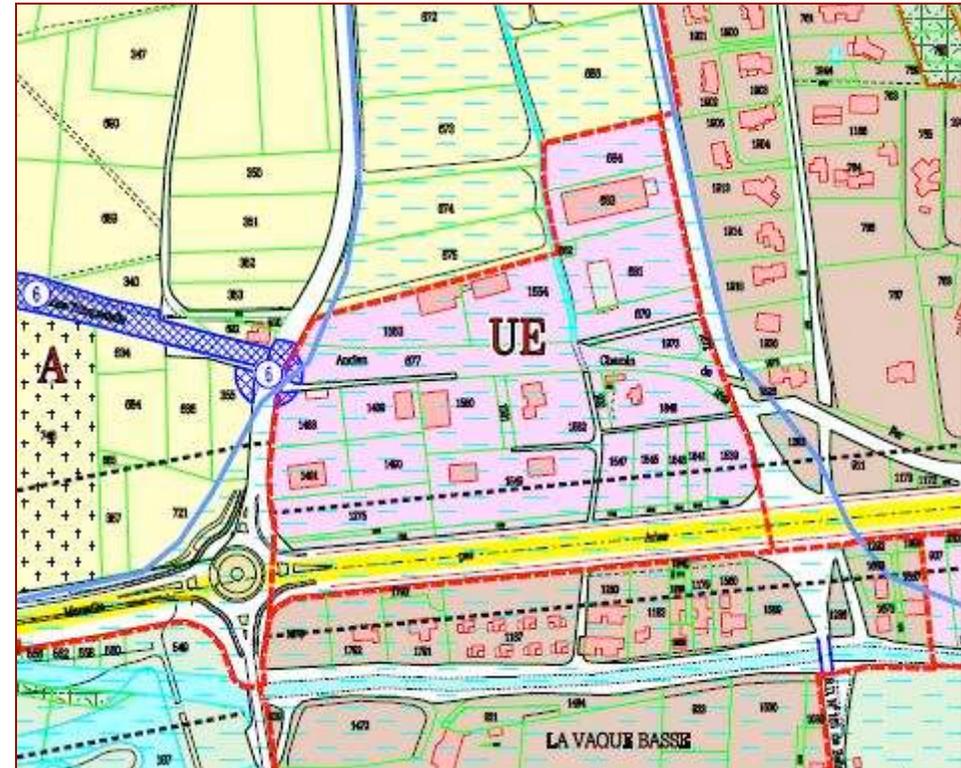


## ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU

Le site est classé en zone UE (au nord de la RD6113) et UC (au sud de la RD6113) dans le PLU.

### ***Règlement zone UE (Synthèse indicative)***

- Zone destinée à accueillir, à titre principal, des activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces.
- Raccordement obligatoire aux réseaux collectifs
- Distance minimale de 35m de la RD6113, 15m des RD3 et 163.
- Emprise au sol : maximum 60% de l'emprise foncière
- Hauteur maximale des constructions : 9m au faîtage (R+2 max)
- Coefficient d'Occupation du Sol (COS) : 0,4



## PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Ce secteur est classé en zone UE au P.L.U. Il est destiné à recevoir des activités artisanales et économiques. Seul un logement (de fonction ou de gardiennage) par activité pourra être autorisé à condition d'être réalisé dans le même volume bâti et de n'occuper qu'une faible partie de celui-ci. Leur urbanisation sera faite sous forme « libre » et non dans le cadre d'une opération d'ensemble, l'enjeu essentiel est donc celui de la recherche de cohérence et d'organisation urbaine.

Les principes énoncés ci-après prennent en compte les préconisations fixées par l'article L.111-1-4 (amendement Dupont), relatif à la **loi Barnier** du 2 février 1995 (relative au renforcement de la protection de l'environnement), qui vise à renforcer la qualité architecturale et urbaine des entrées de ville afin de promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

Sur Bellegarde, l'application de l'amendement Dupont concerne la **RD 6113** qui traverse le territoire communal du Nord-Ouest au Sud-Est. L'arrêté préfectoral n°98/3631 du 29 décembre 1998 a classé cette voie comme infrastructures terrestres bruyantes. A ce titre, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit (bande de 100 m) doivent présenter un isolement acoustique minimum et surtout être implantés à 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée.

Le secteur de la Vaque-Basse est une séquence de la RD6113 qui revêt des enjeux spécifiques, c'est pourquoi une modification des reculs doit être opérée. Il a donc été décidé de réduire **le recul minimum des constructions à 35 mètres**. Cette réduction du recul doit respecter des principes qui garantissent la qualité architecturale et paysagère mais également la prise en compte des aspects de sécurité, des accès et des nuisances.

Des **principes d'aménagement** ont donc été définis à travers une recherche de cohérence, d'organisation et de qualité de l'espace.

### **Prescriptions architecturales particulières**

Les bâtiments doivent participer à la composition d'une image de qualité pour la commune en entrée de ville. La préconisation principale est d'éviter une hétérogénéité architecturale qui viendrait complexifier les perceptions depuis la route.

#### ➤ **Matériaux et volumétrie des bâtiments.**

Les constructions doivent rassembler dans un même volume l'activité et le logement.

Une unité architecturale sera recherchée en terme de matériaux et de couleurs entre les différents bâtiments.

La façade des constructions implantées le long de la RD6113 doit être traitée comme une façade principale. Les façades aveugles donnant sur la RD6113 sont interdites.

Les matériaux doivent être choisis en tenant compte de l'implantation, de l'environnement et de l'activité du bâtiment en privilégiant l'ossature porteuse (métallique ou en maçonnerie), le bardage métallique (ou vêtture fibrociment ou vêtture bois), les panneaux ou éléments industrialisés et les menuiseries métalliques.

Les maçonneries doivent recevoir des enduits frottassés ou talochés. Les enduits à finition écrasée ou grattée ou encore à grains sont proscrits.

#### ➤ **Couleurs.**

Une harmonie colorimétrique sera recherchée entre les bâtiments. Les couleurs vives ou trop claires (blanc) sont à proscrire et le nuancier devra être en accord avec les teintes dominantes du paysage et du contexte urbain (gammes de couleurs ocre, sable, beige ou vert foncé rappelant les teintes de la terre de la Costière, les haies de cyprès etc...).

#### ➤ **Toitures et couvertures.**

Les toitures devront s'accorder à l'environnement des secteurs et ne devront pas apporter de ruptures dans les perceptions. Les couleurs utilisées devront être cohérentes avec les teintes dominantes locales des toitures existantes.

Les toitures horizontales seront admises ainsi que les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires) sous condition d'une insertion paysagère en accord avec le site.

#### ➤ **Clôtures.**

Les clôtures, si elles sont envisagées, devront assurer une transparence hydraulique et seront doublées de haies vives. Leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

#### ➤ **Enseignes publicitaires.**

Les enseignes aériennes ou disposées en toiture visibles depuis la RD6113 sont interdites.

L'implantation de ces enseignes et pré-enseignes est interdite dans la bande de recul de 35 m portée au plan.

### **Prescriptions urbanistiques et paysagères particulières**

#### ➤ **Accès et desserte.**

La zone de la Vaque Basse sera desservie à partir de la voirie existante à l'arrière des parcelles situées en bord de RD6113 (prolongement du chemin des Costières).

Les accès directs sur la RD6113 sont interdits.

#### ➤ **Implantation des bâtiments**

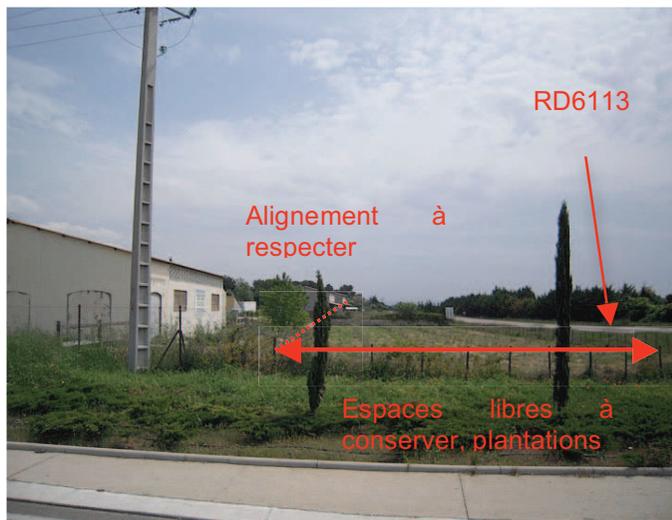
Les nouveaux bâtiments seront implantés à l'alignement par rapport aux deux bâtiments préexistants afin de conserver une cohérence d'ensemble.

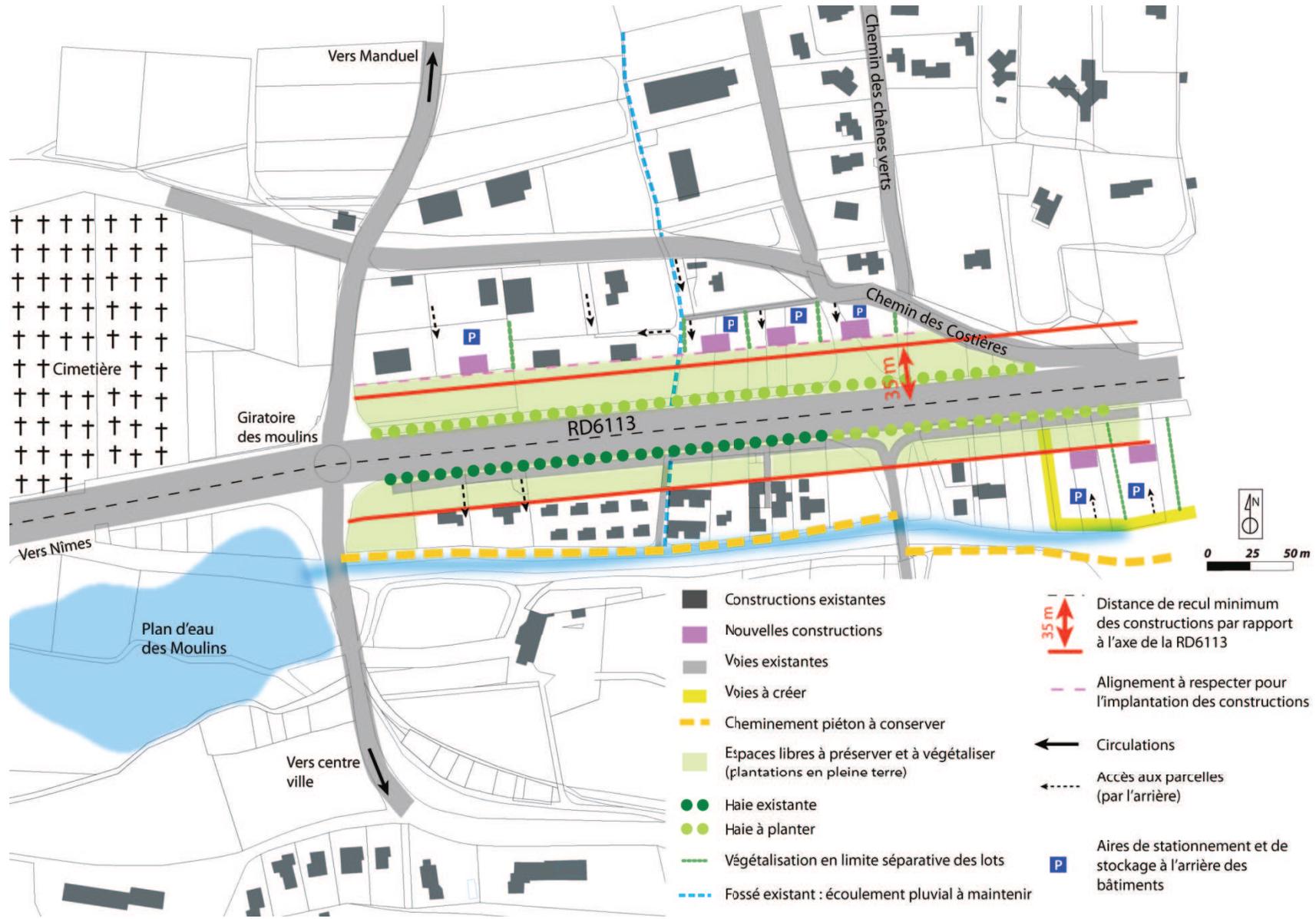
#### ➤ **Espaces verts et plantations**

Une haie sera créée en bordure de la RD6113 afin de créer un écran paysager entre la voie et la zone d'activité. On choisira de préférence des essences arbustives et arborées locales.

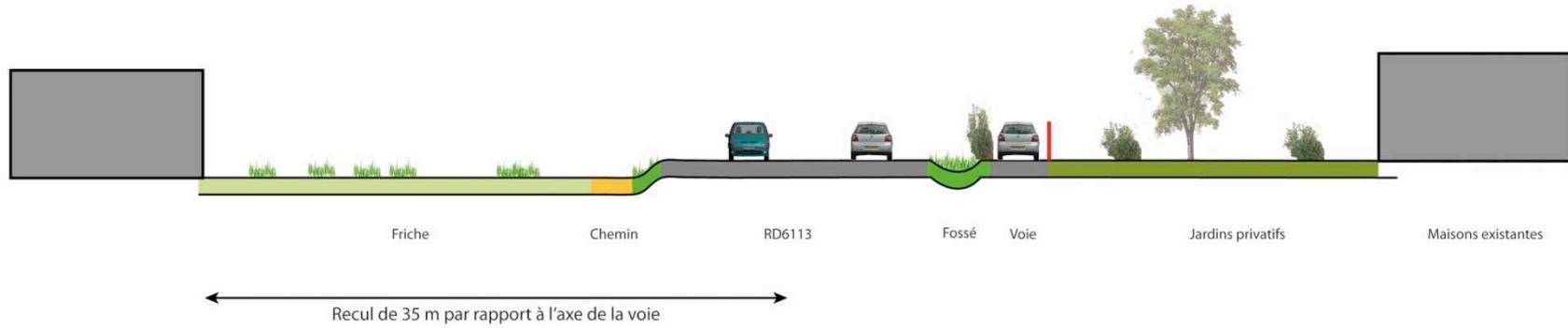
Les espaces libres situés entre la RD6113 et les limites de lots accueilleront des plantations en pleine terre et pourront jouer un rôle de rétention des eaux pluviales.

Les lots seront délimités par des plantations et bandes végétales en pleine terre.

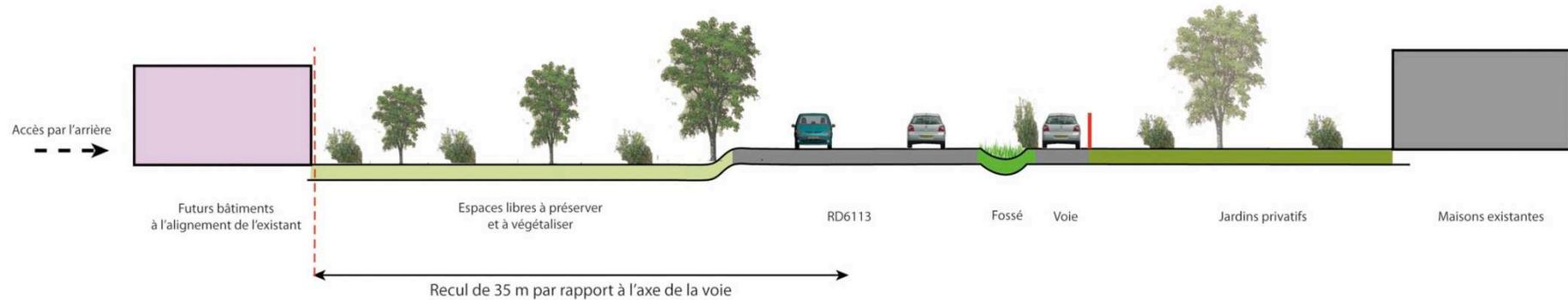




### VAQUE BASSE : PROFIL EN TRAVERS TYPE - ETAT ACTUEL



### VAQUE BASSE : PROFIL EN TRAVERS TYPE - ETAT FUTUR



## 6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR PENDANT DE L'ENFER

## CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

### LOCALISATION

- Ce secteur est situé au nord du centre-ville de Bellegarde à proximité immédiate des équipements sportifs.

### ACCES

- Un secteur jouxtant au nord la RD6113, axe majeur sur la commune.
- Le secteur est actuellement desservi par une voirie de type chemin de faible emprise.

### PAYSAGE

- Le secteur est actuellement occupé par des habitations.
- Il n'existe aucune construction dans une bande de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD6113. Celle-ci est en état de friche.
- Le secteur est bordé par le Rieu en partie sud



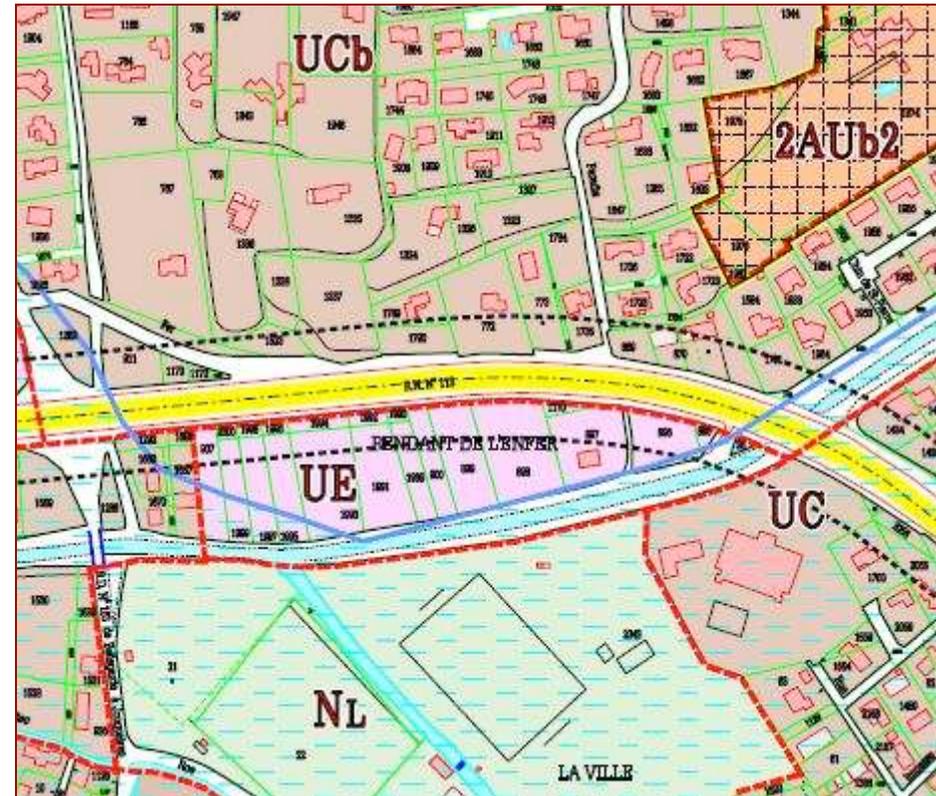
- Route départementale
- Voirie secondaire
- Chemin

## ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU

Le site est classé en zone UE et UC dans le PLU.

### ***Réglement zone UE (Synthèse indicative)***

- Zone destinée à accueillir, à titre principal, des activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces.
- Raccordement obligatoire aux réseaux collectifs
- Distance minimale de 35m de la RD6113.
- Emprise au sol : maximum 60% de l'emprise foncière
- Hauteur maximale des constructions : 9m au faîtage (R+2 max)
- Coefficient d'Occupation du Sol (COS) : 0,4



## PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Ce secteur est classé en zone UE au P.L.U. Il est destiné à recevoir des activités artisanales et économiques. Seul un logement (de fonction ou de gardiennage) par activité pourra être autorisé à condition d'être réalisé dans le même volume bâti et de n'occuper qu'une faible partie de celui-ci. Leur urbanisation sera faite sous forme « libre » et non dans le cadre d'une opération d'ensemble, l'enjeu essentiel est donc celui de la recherche de cohérence et d'organisation urbaine.

Les principes énoncés ci-après prennent en compte les préconisations fixées par l'article L.111-1-4 (amendement Dupont), relatif à la **loi Barnier** du 2 février 1995 (relative au renforcement de la protection de l'environnement), qui vise à renforcer la qualité architecturale et urbaine des entrées de ville afin de promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

Sur Bellegarde, l'application de l'amendement Dupont concerne la **RD 6113** qui traverse le territoire communal du Nord-Ouest au Sud-Est. L'arrêté préfectoral n°98/3631 du 29 décembre 1998 a classé cette voie comme infrastructures terrestres bruyantes. A ce titre, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit (bande de 100 m) doivent présenter un isolement acoustique minimum et surtout être implantés à 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée.

Le secteur du Pendant de l'Enfer est une séquence de la D6113 qui revêt des enjeux spécifiques, c'est pourquoi une modification des reculs doit être opérée. Il a donc été décidé de réduire le **recul minimum des constructions à 35 mètres**. Cette réduction du recul doit respecter des principes qui garantissent la qualité architecturale et paysagère mais également la prise en compte des aspects de sécurité, des accès et des nuisances.

Des **principes d'aménagement** ont donc été définis à travers une recherche de cohérence, d'organisation et de qualité de l'espace.

### **Prescriptions architecturales particulières**

Les bâtiments doivent participer à la composition d'une image de qualité pour la commune en entrée de ville. La préconisation principale est d'éviter une hétérogénéité architecturale qui viendrait complexifier les perceptions depuis la route.

#### ➤ **Matériaux et volumétrie des bâtiments.**

Les constructions doivent rassembler dans un même volume l'activité et le logement.

Une unité architecturale sera recherchée en terme de matériaux et de couleurs entre les différents bâtiments.

La façade des constructions implantées le long de la RD6113 doit être traitée comme une façade principale. Les façades aveugles donnant sur la RD6113 sont interdites.

Les matériaux doivent être choisis en tenant compte de l'implantation, de l'environnement et de l'activité du bâtiment en privilégiant l'ossature porteuse (métallique ou en maçonnerie), le bardage métallique (ou vêtiture fibrociment ou vêtiture bois), les panneaux ou éléments industrialisés et les menuiseries métalliques.

Les maçonneries doivent recevoir des enduits frottassés ou talochés. Les enduits à finition écrasée ou grattée ou encore à grains sont proscrits.

#### ➤ **Couleurs.**

Une harmonie colorimétrique sera recherchée entre les bâtiments. Les couleurs vives ou trop claires (blanc) sont à proscrire et le nuancier devra être en accord avec les teintes dominantes du paysage et du contexte urbain (gammes de couleurs ocre, sable, beige ou vert foncé rappelant les teintes de la terre de la Costière, les haies de cyprès etc...).

#### ➤ **Toitures et couvertures.**

Les toitures devront s'accorder à l'environnement des secteurs et ne devront pas apporter de ruptures dans les perceptions. Les couleurs utilisées devront être cohérentes avec les teintes dominantes locales des toitures existantes.

Les toitures horizontales seront admises ainsi que les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires) sous condition d'une insertion paysagère en accord avec le site.

#### ➤ **Clôtures.**

Les clôtures, si elles sont envisagées, devront assurer une transparence hydraulique et seront doublées de haies vives. Leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

#### ➤ **Enseignes publicitaires.**

Les enseignes aériennes ou disposées en toiture visibles depuis la RD6113 sont interdites.

L'implantation de ces enseignes et pré-enseignes est interdite dans la bande de recul de 35 m portée au plan.

### Prescriptions urbanistiques et paysagères particulières

#### ➤ **Accès et desserte.**

La zone du Pendant de l'Enfer sera desservie à partir d'une voie à créer à partir de la voie existante en bord de RD6113. La nouvelle voie permettra de desservir la zone par l'arrière, en bordure du Rieu. Les accès directs sur la RD6113 sont interdits. Il serait intéressant de mutualiser le stationnement destiné à l'accueil des visiteurs.

#### ➤ **Implantation des bâtiments**

Les bâtiments seront implantés à l'alignement par rapport à la RD6113 afin de conserver une homogénéité à cette zone.

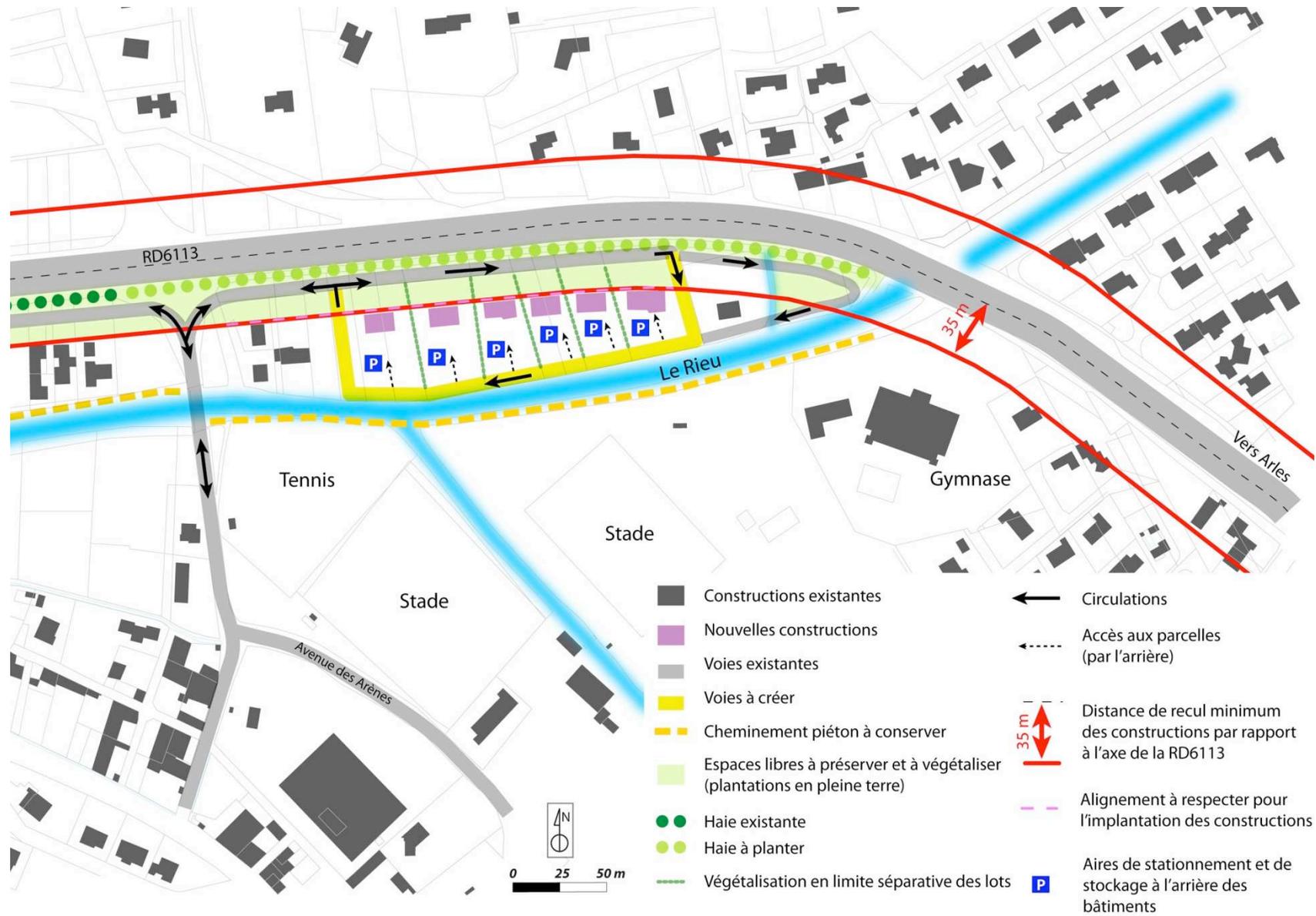
#### ➤ **Espaces verts et plantations**

La haie existante au droit des habitations située à l'Ouest sera conservée et sera prolongée par des plantations en bordure de la RD6113.

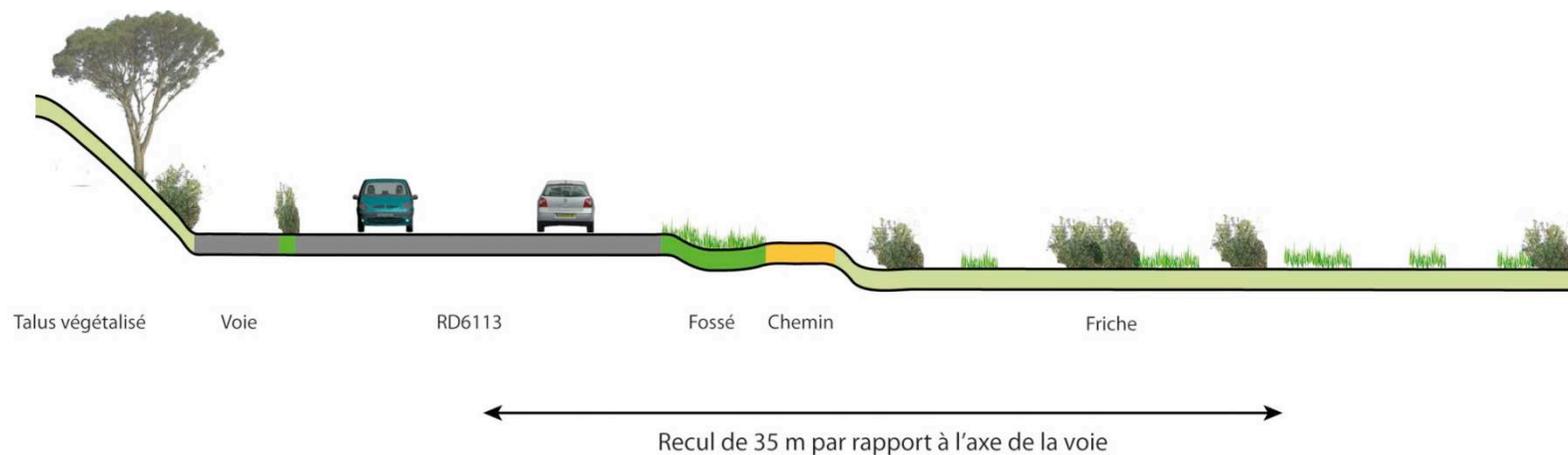
Les espaces libres situés entre la RD6113 et les limites de lots accueilleront des plantations en pleine terre et pourront jouer un rôle de rétention des eaux pluviales.

Les lots seront délimités par des plantations et bandes végétales en pleine terre.





### PENDANT DE L'ENFER : PROFIL EN TRAVERS TYPE - ETAT ACTUEL



### PENDANT DE L'ENFER : PROFIL EN TRAVERS TYPE - ETAT FUTUR

