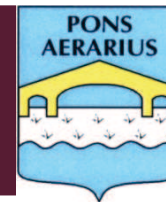


PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de Bellegarde

Département du Gard

3

Orientations d'Aménagement

Approbation du POS : DCM du 03/09/1976

Approbation 3^{ème} révision du POS : DCM du 27/05/1999

Prescription de la révision du POS et de l'élaboration du PLU : DCM du 05/12/2002

Arrêt du projet de PLU : le 15/11/2010

Approbation du PLU : DCM du 30/06/2011

Adele-SFI

434 rue Etienne Lenoir
30900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

ADELE
SFI
urbanisme

SOMMAIRE

PREAMBULE : LA NOTION « D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT » (RAPPELS).....	5
LOCALISATION DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL.....	6
LOCALISATION DES PERIMETRES CONCERNES	7
1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR COSTE CANET	9
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR PARADIS.....	15
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR PENDANT DE SAINT-JEAN	21
4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LA ZAC DES FERRIERES.....	27
5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR VAQUE-BASSE.....	35
6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR PENDANT DE L'ENFER	43

PREAMBULE : LA NOTION « D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT » (RAPPELS)

Objet et contenu des orientations d'aménagement

Les modifications du code de l'urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) », pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement.

Le texte de l'article R. 123-3-1 précise que *« les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement ... »*, de plus d'après l'article L. 123-1, *« ces orientations d'aménagement peuvent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable [PADD], prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune »*.

De plus l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme précise que :

« (...) Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. »

Les Orientations d'Aménagement du PLU de Bellegarde sont constituées :

- d'un **schéma d'aménagement** comportant les orientations et prescriptions à respecter et permettant d'assurer une cohérence d'ensemble des futures opérations.
- d'un **texte explicatif** présentant le site et ses enjeux et reprenant les orientations du schéma d'aménagement.

Dans ce cadre, la commune de Bellegarde a souhaité affirmer diverses Orientations d'Aménagement afin de favoriser une **urbanisation de qualité**. Les Orientations d'Aménagement portent sur les 6 secteurs à urbaniser suivants :

- 1. Le secteur Coste Canet**
- 2. Le secteur Paradis**
- 3. Le secteur Pendant de St-Jean**
- 4. La ZAC des Ferrières**
- 5. Le secteur Vaque-Basse**
- 6. Le secteur Pendant de l'Enfer**

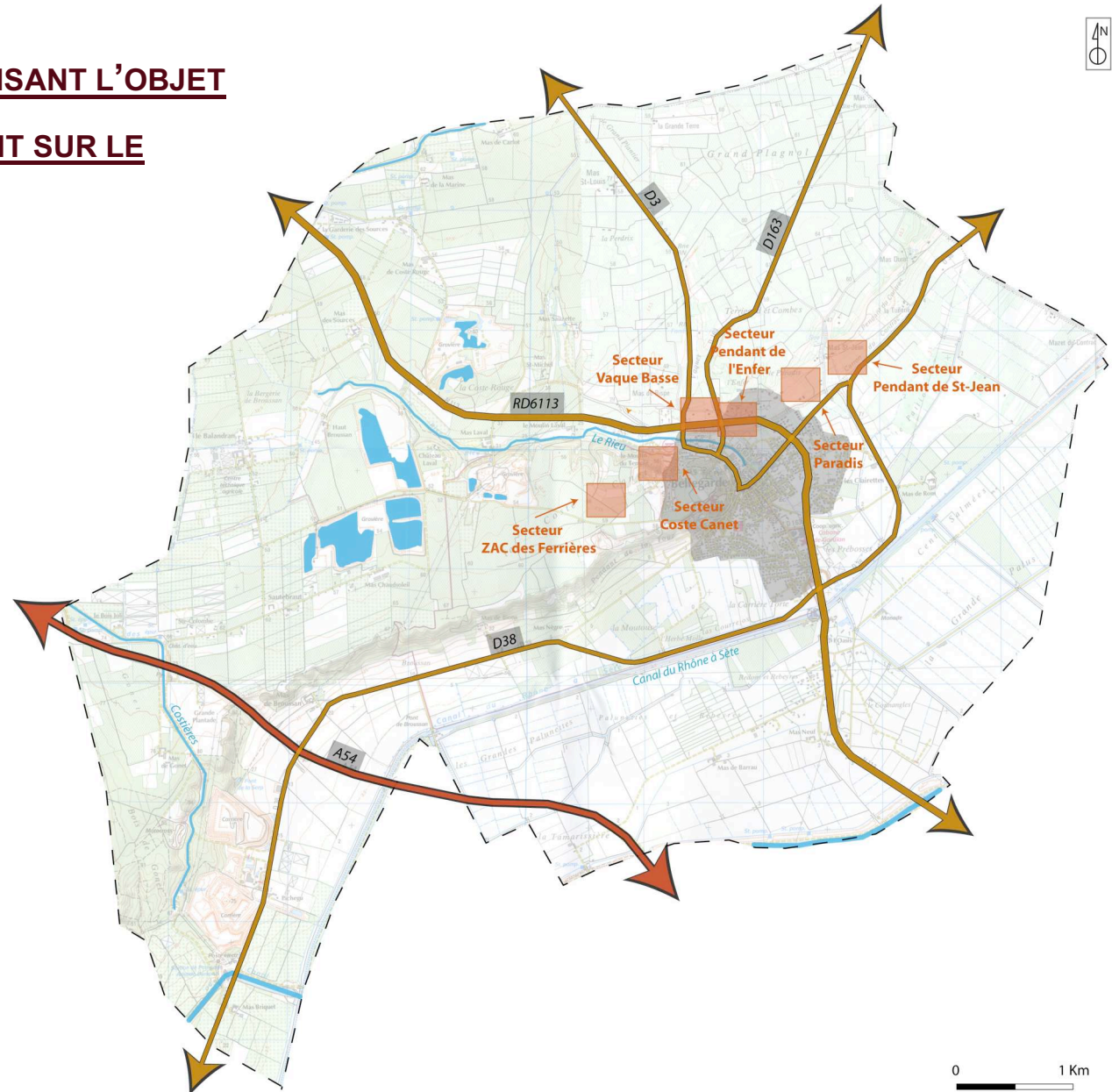
Nb : Tous les secteurs ont pour vocation principale d'accueillir de l'habitat sauf les secteurs de Coste Rouge, de la Vaque-Basse (dans sa partie nord) et du Pendant de l'Enfer ayant une vocation économique principale.



LOCALISATION DES SECTEURS FAISANT L'OBJET

D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE

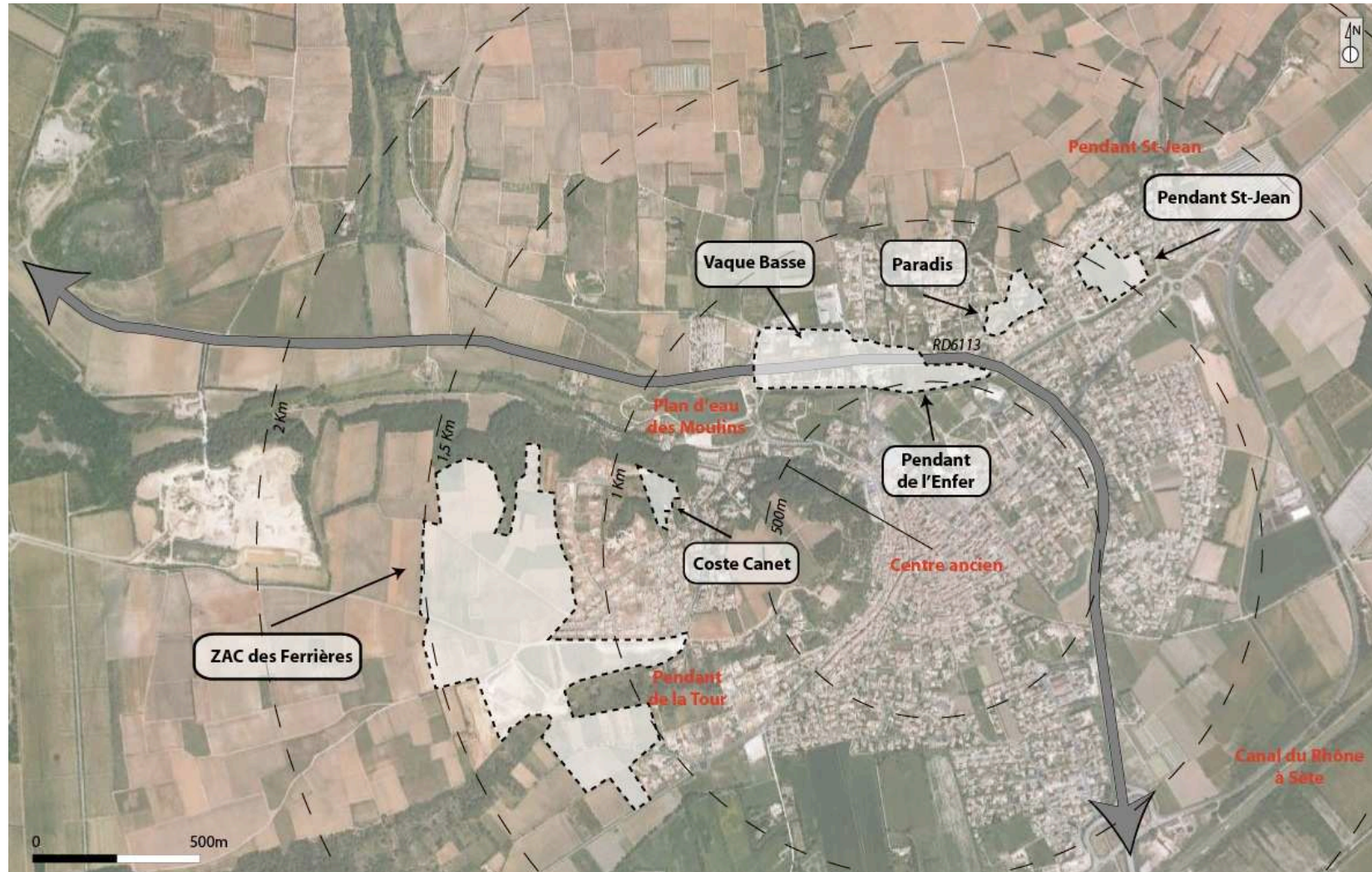
TERRITOIRE COMMUNAL



0 1 Km

ADELE
SFI
urbanisme

LOCALISATION DES PERIMETRES CONCERNES



1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR COSTE CANET

CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

LOCALISATION

Ce secteur est situé à l'ouest du tissu urbain existant, sur le coteau de Coste Canet.

Ceinturé par le tissu urbain existant et des espaces boisés, il totalise une superficie d'environ **1,1 ha**.

ACCES

Un secteur enclavé mais dont les accroches sont possibles avec le Chemin du Cros des Bars et la Rue des Chasselas.



Accès nord
Rue des Chasselas



Accès sud raccordé au
Chemin du Cros des Bars



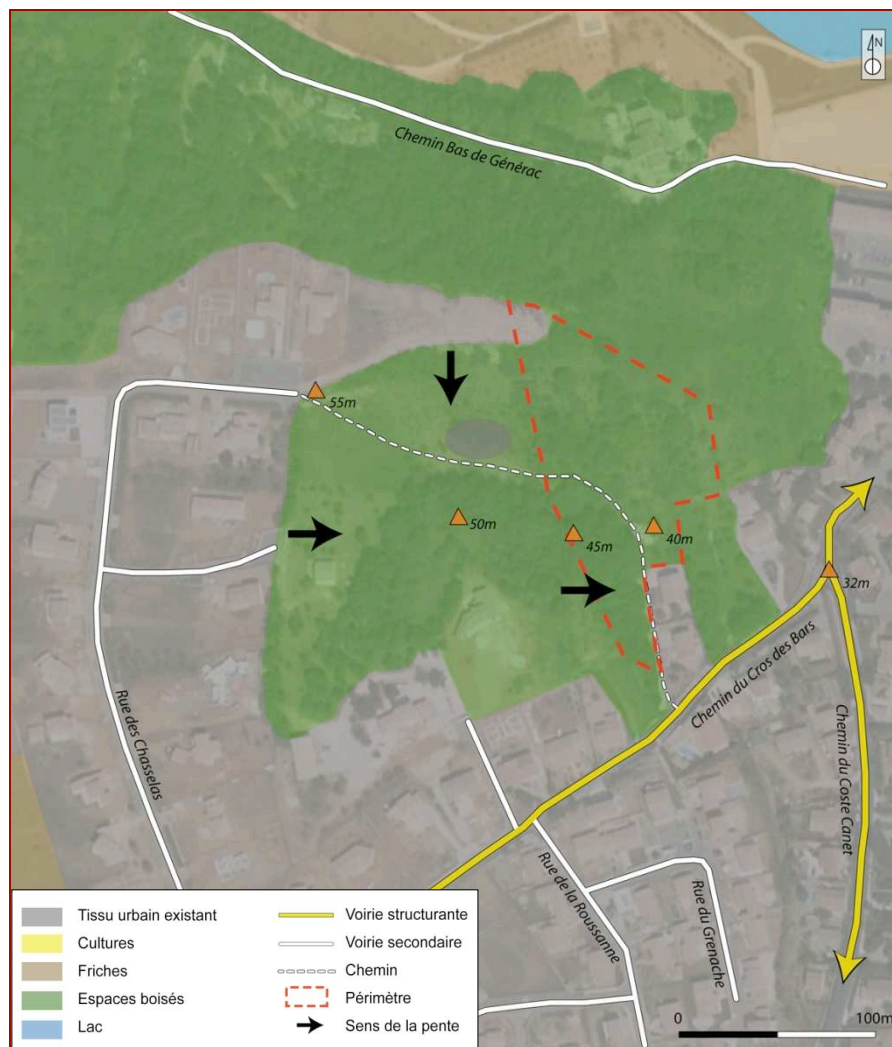
CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

PAYSAGE

- Un secteur partiellement boisé (chênes)
- Une topographie inclinée Nord Ouest/ Sud-Est (dénivelé d'environ 15m)
- Un secteur à proximité de la ZNIEFF de type 1 « Le Rieu et la Coste Rouge ».



Un site de qualité

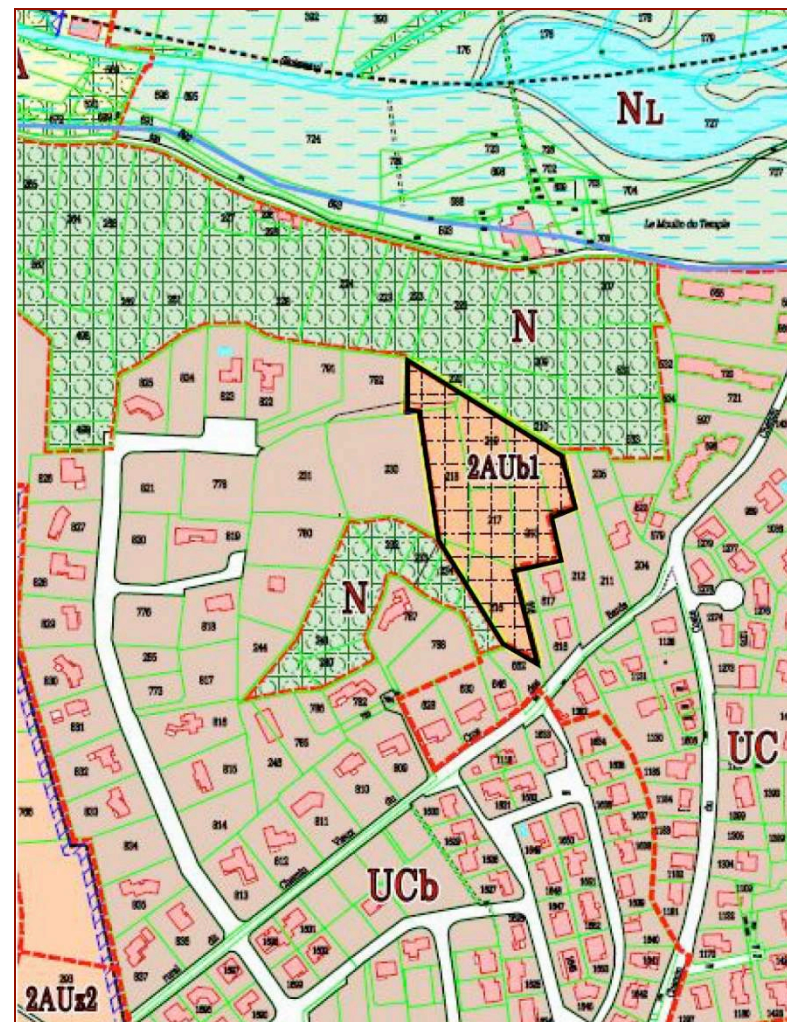


ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU

Le site est classé en secteur **2Aub1** dans le PLU.

Règlement (synthèse indicative)

- Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat accueillant des constructions généralement en ordre discontinu et en recul par rapport à l'alignement.
- Raccordement obligatoire aux réseaux collectifs
- Distance minimale de 4m des voies et emprises publiques
- Emprise au sol : maximum 40% de l'emprise foncière
- Hauteur maximale des constructions :
 - 7m à l'égout et 9m au faîtage (R+1 max) hors zones inondables
 - 8m à l'égout et 10m au faîtage (R+1 max) en zones inondables
- Coefficient d'Occupation du Sol (COS) : 0,25



PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le secteur sera aménagé sous forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat** respectant les préconisations énoncées ci-après :

Organisation du réseau viaire

- Création d'une liaison transversale entre la rue des Chasselas et le Chemin du Cros des Bars pour assurer un bouclage de la trame viaire.

Habitat

- L'opération visera une densité faible/modérée du fait de la topographie contraignante du site et du risque de fort impact paysager que pourrait avoir une plus grande densité.
- Une forme urbaine de type pavillonnaire.

Paysage

- Prise en compte de la topographie, notamment en terme d'accès, de terrassement (soutènement...), d'intégration paysagère et de ruissellement pluvial.
- Préserver des « poches » d'espaces boisés notamment entre les habitations pour ne pas perdre, totalement, l'identité du site.
- Favoriser un traitement paysager des interfaces entre bâtis et espaces boisés (classés ou non).



ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS ET CAPACITES DES RESEAUX

Estimation du nombre de logements potentiels

- **Surface brute du site** : environ 1,1 hectares
- **Surface potentiellement constructible réelle¹** : environ 0,7 hectares
- **Nombre maximum de logements potentiels** : 8 environ
- **Nombre de nouveaux habitants potentiels²** : 20 environ

Capacités des réseaux

Alimentation en eau potable

- Le secteur est desservi par le réseau public de distribution (⊙ 100 et 150). Aucune modification notable des installations actuelles n'est à prévoir.
- La capacité de production en eau potable de la commune peut satisfaire aux besoins nouveaux induits par l'urbanisation de la zone.

Eaux usées

- Le site sera raccordé 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.

¹ Après déduction de 30% de la surface pour la voirie, les espaces verts.

² Sur la base de 2,4 personnes par ménage (hypothèse SCOT Gard)

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR PARADIS

CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

LOCALISATION

Ce secteur est situé au nord-est de la commune sur une superficie d'environ **1,9 ha**.

Ce secteur est entièrement ceinturé par le tissu urbain existant. C'est une véritable « dent creuse ».

ACCES

Un secteur difficilement accessible dont les seules possibilités de dessertes sont les voies privées.



Accès privé à l'ouest permettant un accès au site



Accès privé au sud connecté au Chemin du Paradis



- Route départementale
- Voirie structurante
- Voirie secondaire
- - - - - Chemins privés
- - - - - Périmètre

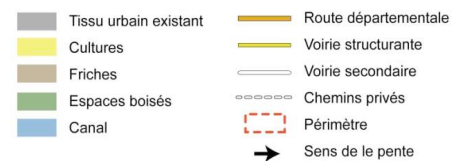
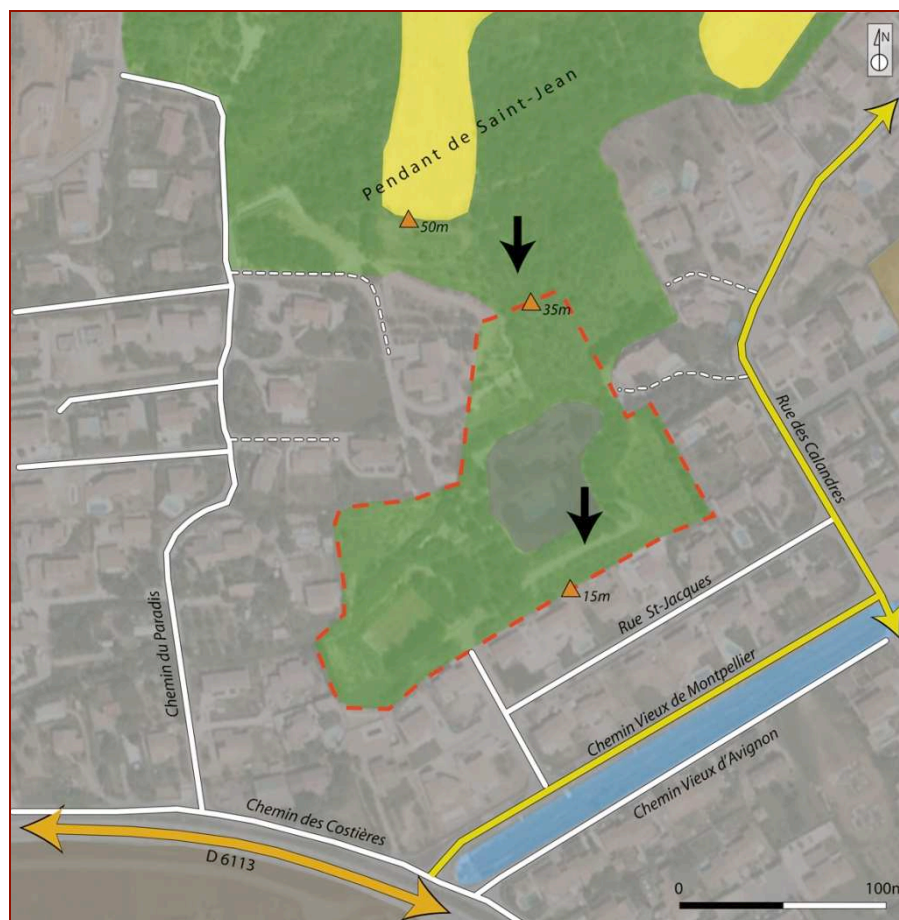
CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

PAYSAGE

- Un secteur majoritairement boisé
- Un secteur occupé par une maison en son centre.
- Une topographie inclinée Nord Sud avec un dénivelé d'environ 20 mètres.
- Un secteur jouxtant le Pendant Saint-Jean



*Un espace boisé intimiste
(Vue depuis le Chemin Vieux d'Avignon)*

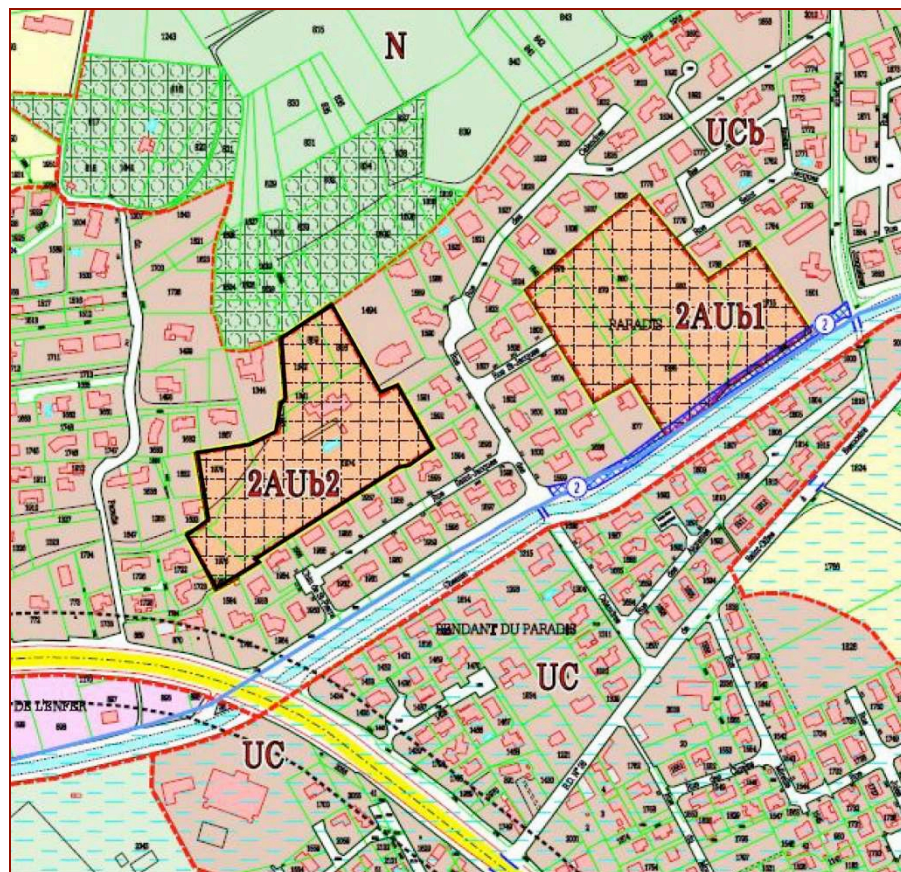


ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU

Le site est classé en secteur **2AUb2** dans le PLU.

Règlement (synthèse indicative)

- Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat accueillant des constructions en ordre continu (individuel groupé) ou discontinu (individuel) et en recul par rapport à l'alignement futur.
- Raccordement obligatoire aux réseaux collectifs
- Distance minimale de 4m des voies et emprises publiques
- Emprise au sol : maximum 40% de l'emprise foncière
- Hauteur maximale des constructions :
 - 7m à l'égout et 9m au faîtage (R+1 max) hors zones inondables
 - 8m à l'égout et 10m au faîtage (R+1 max) en zones inondables
- Coefficient d'Occupation du Sol (COS) : 0,25



PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le secteur sera aménagé sous forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat** respectant les préconisations énoncées ci-après :

Organisation du réseau viaire

- L'accès se fera par la création d'une liaison transversale entre le Chemin du Paradis et la Rue St-Jacques : tracé à définir dans le cadre de l'opération.

Habitat

- L'opération aura pour objet de préserver au maximum la richesse paysagère du site.
- La forme urbaine sera :
 - ⇒ Sur la partie Ouest de type habitat individuel groupé avec petits jardins orientés au sud.
 - ⇒ Sur la partie Est de type maisons individuelles non groupées.
 - ⇒ Le bâti existant sera conservé.

Paysage

- Prendre en compte la topographie, notamment en terme d'intégration paysagère et de ruissellement pluvial.
- Préserver certains espaces boisés pour pérenniser l'identité du site.
- Assurer un traitement paysager avec les espaces urbanisés existants et les espaces naturels au nord.



- Secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement
- Principe de voie à aménager ou à créer
- Bâti à conserver
- Traitement paysager des interfaces

ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS ET CAPACITES DES RESEAUX

Estimation du nombre de logements potentiels

- **Surface brute du site** : environ 1,9 hectare
- **Surface potentiellement constructible réelle³** : environ 0,8 hectare
- **Nombre de logements potentiels⁴** : 16 environ
- **Nombre de nouveaux habitants potentiels⁵** : 38 environ

Capacités des réseaux

Alimentation en eau potable

- Le secteur est desservi par le réseau public de distribution (Ø 100 et 150). Aucune modification notable des installations actuelles n'est à prévoir.
- La capacité de production en eau potable de la commune peut satisfaire aux besoins nouveaux induits par l'urbanisation de la zone.

Eaux usées

- Le site sera raccordé 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.

³ Après déduction de 30% de la surface pour la voirie, les espaces verts ... et du bâti existant.

⁴ Sur la base de parcelle de 500 m²

⁵ Sur la base de 2,4 personnes par ménage (hypothèse SCOT Gard)

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR PENDANT DE SAINT-JEAN

CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

LOCALISATION

Ce secteur est situé au nord-est de la commune sur une superficie d'environ **2,1 ha**.

Ce secteur est entièrement ceinturé par le tissu urbain existant. C'est une véritable « dent creuse ».

ACCES

Un secteur facilement accessible via la Rue des Calandres et le Chemin de St-Jean. Il existe deux possibilités d'accroches : la principale avec la rue St-Jacques et une secondaire avec une impasse Rue des Calandres.



Rue St-Jacques



**Impasse
Rue des Calandres**



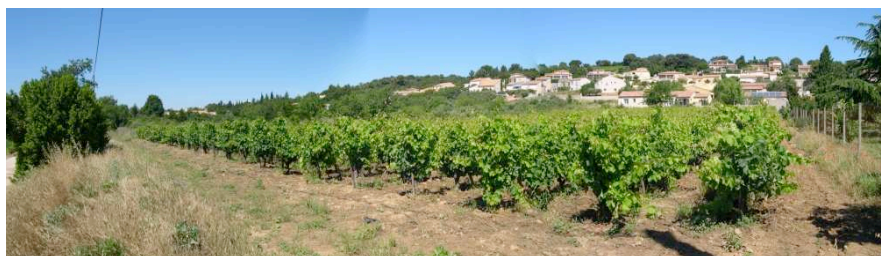
CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

PAYSAGE

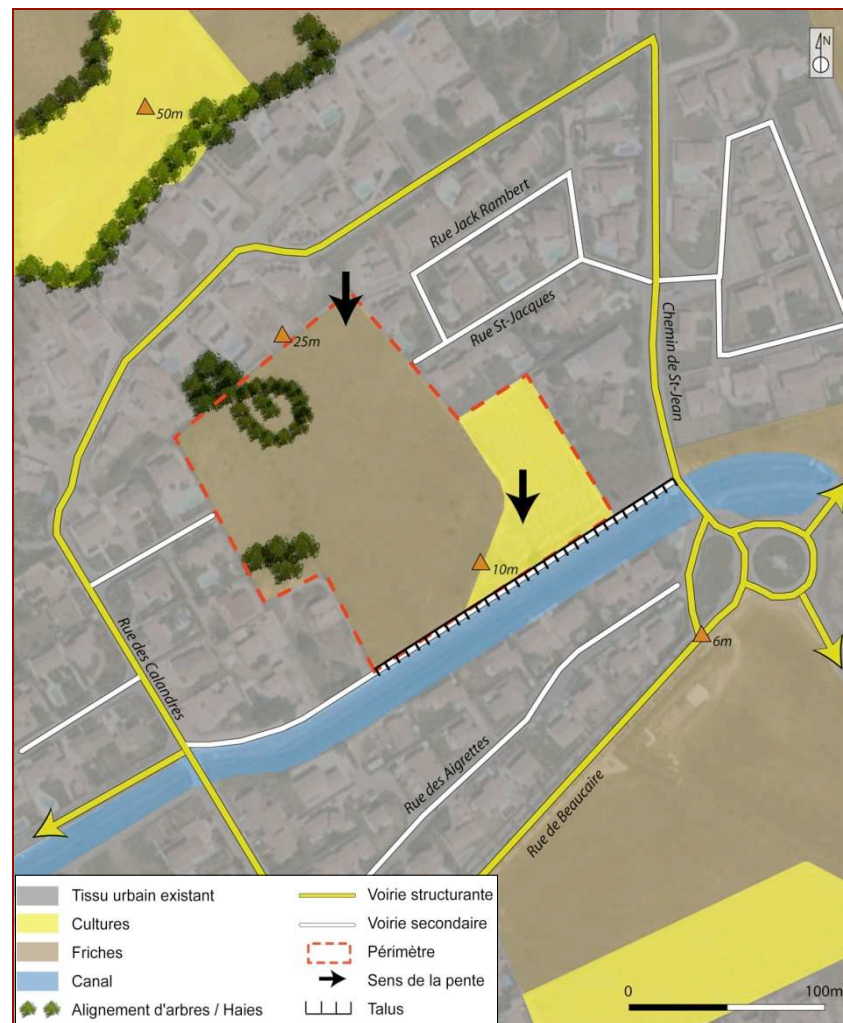
- Un secteur de friches et de vignes
- Une topographie orientée Nord-Sud avec un dénivelé d'environ 15 mètres.
- Un secteur caractérisé par une vue imprenable sur la plaine de la Vallée du Rhône.



*Vue depuis le nord
(Rue des Calandres)*



Vue depuis le sud du site

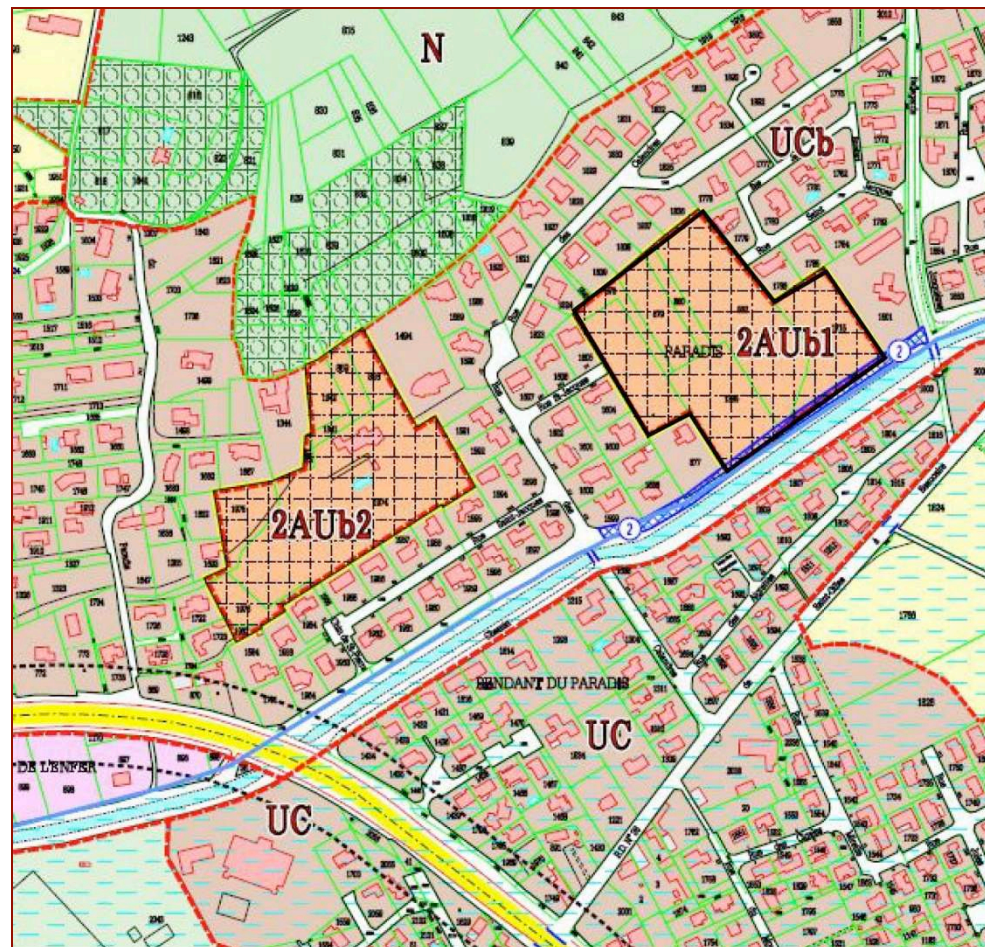


ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU

Le site est classé en secteur **2AUb1** dans le PLU.

Règlement (synthèse indicative)

- Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat accueillant des constructions généralement en ordre discontinu et en recul par rapport à l'alignement.
- Raccordement obligatoire aux réseaux collectifs
- Distance minimale de 4m des voies et emprises publiques
- Emprise au sol : maximum 40% de l'emprise foncière
- Hauteur maximale des constructions :
 - 7m à l'égout et 9m au faîtage (R+1 max) hors zones inondables
 - 8m à l'égout et 10m au faîtage (R+1 max) en zones inondables
- Coefficient d'Occupation du Sol (COS) : 0,25



PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le secteur sera aménagé sous forme d'**opérations d'aménagement d'ensemble** respectant les préconisations énoncées ci-après :

Organisation du réseau viaire

- Raccordement de la rue des Calandres et de la rue St-Jacques afin d'assurer une continuité du réseau viaire.
- Une seconde voie permettra de desservir le bas du secteur avec possibilité de raccordement au chemin en terre existant.

Habitat

- L'opération ou les opérations viseront une densité bâtie viseront une densité faible/modérée du fait de la topographie contraignante du site et du risque de fort impact paysager que pourrait avoir une plus grande densité.
- La forme urbaine sera de type maisons individuelles.

Paysage

- Prendre en compte la topographie, notamment en terme d'intégration paysagère et de ruissellement pluvial.
- Conserver, dans la limite du possible, le talus afin d'éviter tout risque d'inondation sur le secteur.
- Assurer un traitement paysager du talus (végétalisation, mur bahut avec haie,...)



ESTIMATIONS DU NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS ET CAPACITE DES RESEAUX

Estimation du nombre de logements potentiels

- **Surface brute du site** : environ **2,1** hectares
- **Surface potentiellement constructible réelle⁶** : environ **1,5** hectares
- **Nombre maximum de logements potentiels** : **18** environ
- **Nombre maximum de nouveaux habitants potentiels⁷** : **43** environ

Capacités des réseaux

Alimentation en eau potable

- Le secteur est desservi par le réseau public de distribution (Ø 100 et 150). Aucune modification notable des installations actuelles n'est à prévoir.
- La capacité de production en eau potable de la commune peut satisfaire aux besoins nouveaux induits par l'urbanisation de la zone.

Eaux usées

- Le site sera raccordé 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.

⁶ Après déduction de 30% de la surface pour la voirie, les espaces verts.

⁷ Sur la base de 2,4 personnes par ménage (hypothèse SCOT Gard)