

**MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

VILLE
de
BELLEGARDE



**COMMUNE DE BELLEGARDE.
DÉPARTEMENT DU GARD**

NOTICE DE PRESENTATION

**Mairie de Bellegarde – Service Urbanisme
Tél. 04 66 01 09 30 s.caboni@mairie-bellegarde.fr**

NOTICE DE PRESENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal du 30 juin 2011.

Il prévoit dans le document n° 3 « des orientations d'aménagement » c'est-à-dire des actions et des opérations d'aménagement, par quartier ou par secteur, destinées à mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Afin de favoriser une urbanisation de qualité, la commune a souhaité affirmer plusieurs orientations d'aménagement portant sur six secteurs différents :

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

Cette modification n°2 du P.L.U porte sur le secteur n°3, celui du Pendant de St Jean. Ce secteur est situé au nord-est de la commune sur une superficie d'environ 2, 1 ha. Il est facilement accessible soit, depuis la rue des Calandres, soit depuis le chemin de St Jean.

Le site est classé en secteur 2 AUb1 dans le P.L.U. Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat avec un coefficient d'occupation des sols de 0, 25 et une emprise au sol de 40 %.

Le secteur sera aménagé sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble avec un habitat de type maison individuelle.

Le nombre maximum de logements potentiels dans ce secteur a été fixé à 18 environ et le nombre maximum de nouveaux habitants potentiels a été fixé à 43 environ.

Il convient aujourd'hui, pour tenir compte du besoin en logement de la commune et afin de respecter les directives en matière de densité de l'habitat, de porter le nombre maximum de logements à 27 et le nombre de nouveaux habitants potentiels à 65 (avec modification de la surface moyenne prévue par parcelle). Cette augmentation de densité permettra par ailleurs de se rapprocher de la densité moyenne minimale prévue par le SCOT, à savoir 20 logements par hectare. Ce nombre de « nouveaux habitants potentiels » est donné à titre indicatif en se basant sur une moyenne de 2,4 habitants par logement (source INSEE et moyenne utilisée par le SCOT).

C'est l'objet de cette modification du P.L.U qui porte uniquement sur le document n° 3 du P.L.U « orientations d'aménagement ». Le règlement de la zone ainsi que les documents graphiques restent inchangés.

**MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

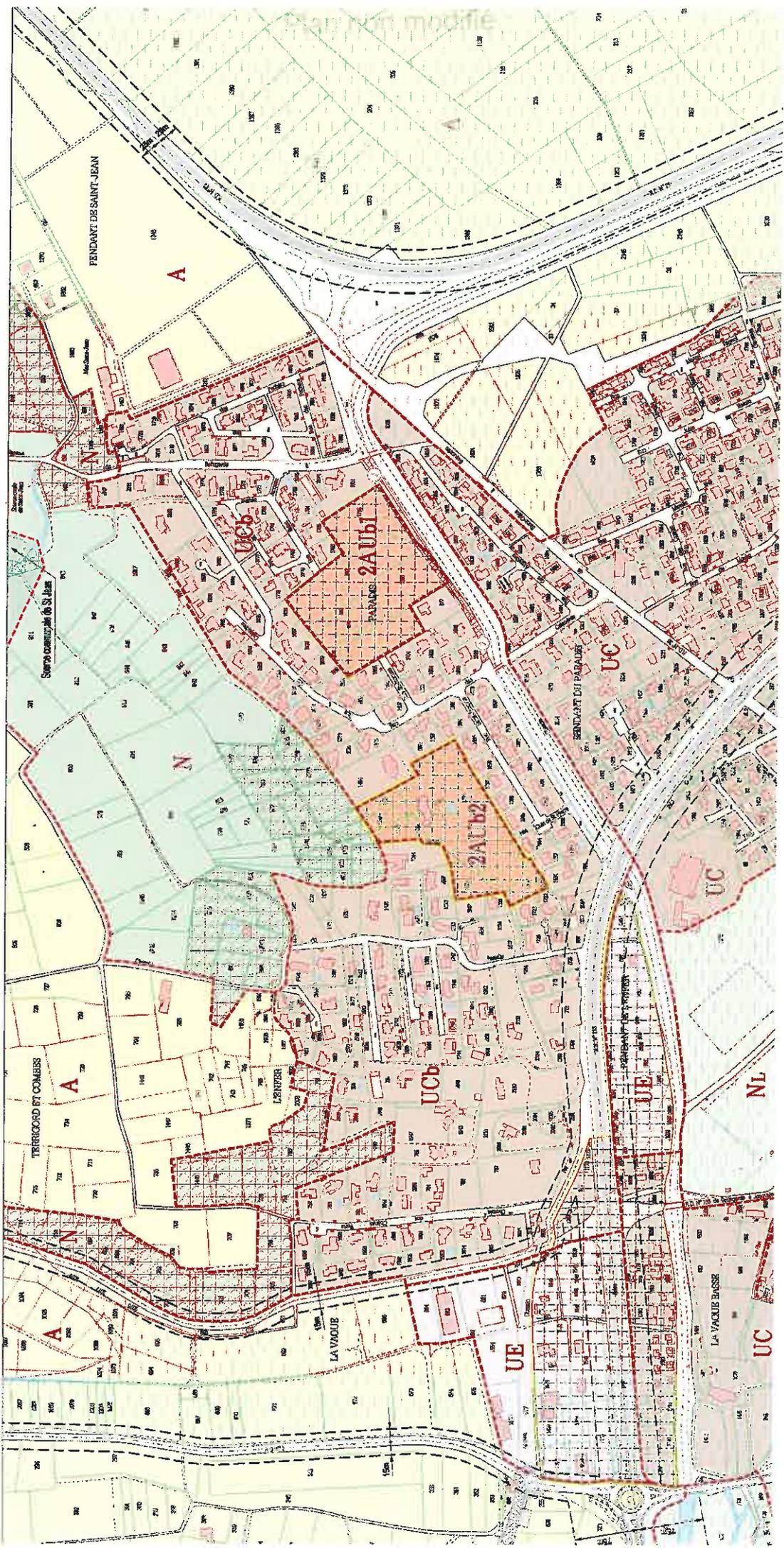
VILLE
de
BELLEGARDE



**COMMUNE DE BELLEGARDE.
DÉPARTEMENT DU GARD**

DOCUMENTS GRAPHIQUES

**Mairie de Bellegarde – Service Urbanisme
Tél. 04 66 01 09 30 s.caboni@mairie-bellegarde.fr**



PENDANT DE SAINT-JEAN

TERRICORD ET COMBESS

LA VAGUE

LA VAGUE BASSE

PARADIS DU PARADIS

SERRA COMMUNALE DE ST JEAN

SERRA COMMUNALE DE ST JEAN

A

N

UC

UC

NL

UC

UE

UCB

UCB

2AUB1

2AUB2

**MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

VILLE
de
BELLEGARDE



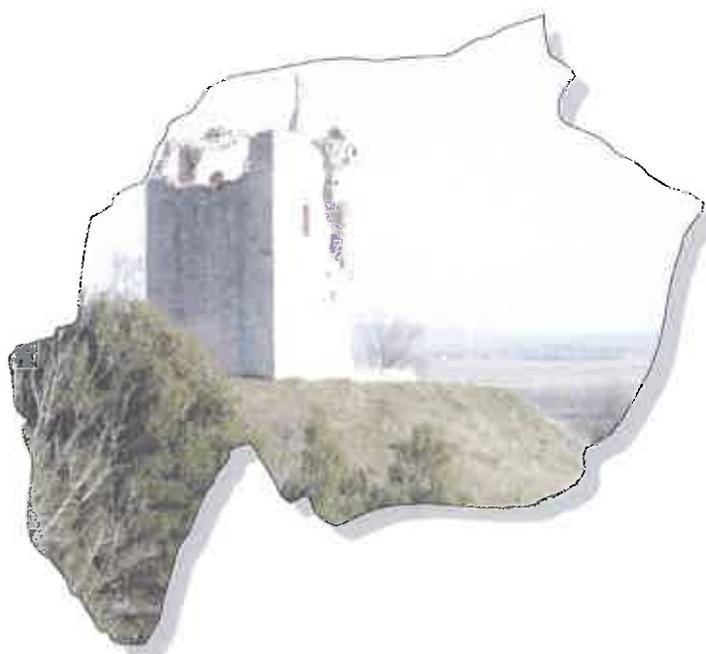
**COMMUNE DE BELLEGARDE.
DÉPARTEMENT DU GARD**

RÈGLEMENT

**Mairie de Bellegarde – Service Urbanisme
Tél. 04 66 01 09 30 s.caboni@mairie-bellegarde.fr**

Commune de Bellegarde

Département du Gard



4

Règlement

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

TABLE DES MATIERES

RAPPELS DIVERS	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	6
2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	6
3. ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS	7
4. RISQUE INONDATION	8
5. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	8
6. DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES.....	8
7. RAPPELS ET DEFINITIONS INDICATIVES DIVERSES	9
8. RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT	18
9. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	19
TITRE 1 - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A PLUSIEURS ZONES	25
TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	35
ZONE UA.....	36
ZONE UC.....	42
ZONE UE.....	48
TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	53
ZONE 1AU.....	54
ZONE 2AUz.....	57
ZONE 2AUb.....	65
ZONE 2AUE.....	71
ZONE 3AU.....	76
TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	79
ZONE A.....	80
TITRE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	83
ZONE N.....	84

**TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES
APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

ZONE 2AUb

CARACTERE DE LA ZONE

La zone « 2AUb » est une zone essentiellement à vocation d'habitat qui accueille des constructions généralement en ordre discontinu et en recul par rapport à l'alignement.

La zone 2AUb correspondant aux dernières « grandes » emprises foncières encore non bâties dans le tissu urbain existant et qui doivent, à ce titre, faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble favorisant une urbanisation de qualité. Il s'agit de secteurs situés au « Pendant de Saint-Jean », au « Paradis », et à « Coste Canet » faisant tous l'objet « **d'orientations d'aménagement** » (cf. pièce n°3 du PLU).

La zone 2AUb comprend ainsi **deux secteurs 2AUb1** (« Coste-Canet » et « Pendant de Saint-Jean ») et **2AUb2** (« Paradis ») faisant chacun l'objet de quelques dispositions réglementaires distinctes.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute construction nouvelle non réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et ne respectant pas les « orientations d'aménagement » définies sur les secteurs 2AUb1 et 2AUb2 (cf. article 2AUb 2 suivant)
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les carrières ;
- les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2AUb 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les dispositions relatives aux zones inondables énoncées dans les « règles applicables à plusieurs zones » :

- les nouvelles constructions peuvent être admises à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ou, dans le secteur 2AUb1, de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble), et à conditions de respecter les « orientations d'aménagement » particulières qui ont été définies (cf. pièce n°3 du PLU) ;

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUb 3 – CONDITIONS DE DESSERTÉ DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Se référer aux « dispositions communes à plusieurs zones ».

ARTICLE 2AUb 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Eaux usées, eau potable, déchets, électricité, téléphone : se référer aux « dispositions communes à plusieurs zones ».

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées par un réseau collectif suffisamment dimensionné dans des bassins de rétention ou des aménagements adaptés (noues,...).

La compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.

Le réseau d'assainissement pluvial public est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conforme à la législation de la loi sur l'eau.

Par ailleurs, les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriel susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions sur l'assainissement des eaux usées, les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif des eaux usées.

ARTICLE 2AUb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se référer aux « dispositions communes à plusieurs zones ».

ARTICLE 2AUb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

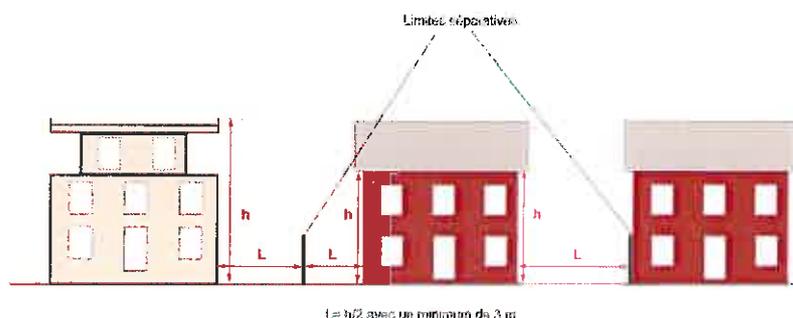
Ne sont pas concernés par la règle : les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés, les terrasses, les balcons, à condition que le nu de la façade soit à 4 mètres de l'alignement

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. De même, les parkings privatifs non clos existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de 5 mètres.

ARTICLE 2Aub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans le secteur 2Aub1 :

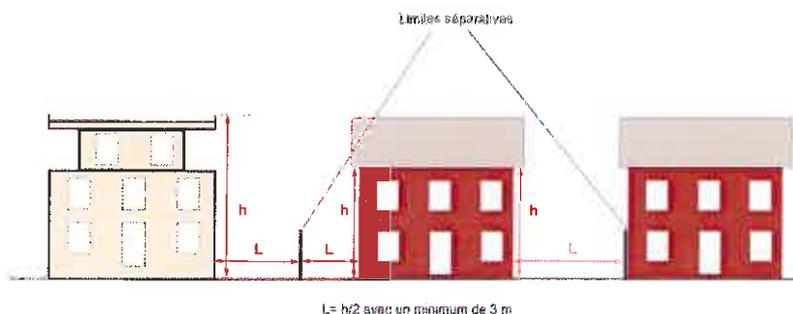
Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égoût des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres.



Toutefois, les constructions et parties de constructions (telles que annexes, garage,...) n'excédant pas 3 mètres de hauteur à l'égoût et 4,50 mètres au faîtage peuvent être implantés en limites séparatives.

- Dans le secteur 2Aub2 :

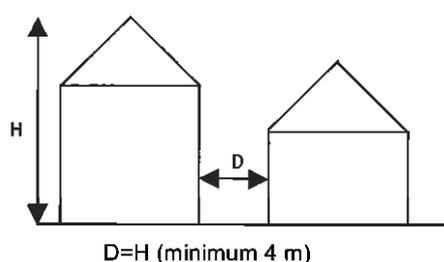
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, les constructions doivent être édifiées à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égoût des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres.



Les piscines ne sont pas concernées par ces règles d'implantation mais doivent respecter un recul d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2Aub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE 2AUb 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions n'excédera pas 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE 2AUb 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Hors des zones inondables identifiées sur les documents graphiques du PLU :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage, avec au plus 2 niveaux (R+1)**.

- Dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques du PLU :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage, avec au plus 2 niveaux (R+1)**.

Dans toutes les zones, le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux ci-dessus présentées. La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

ARTICLE 2AUb 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les cas, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains.

Les permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si la construction, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (en outre, pour rappel, toute modification de façade est soumise à déclaration).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Ainsi :

- tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
 - des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,
 - de leur ordonnancement et de leur volumétrie,
 - des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine ;
- le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

Les dispositions ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

Le volume :

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les percements :

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

Les matériaux :

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles romanes de terre cuite de couleur claire ou tuiles canal de terre cuite de couleur claire, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments traditionnels correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes).

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Annexes :

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Clôtures :

Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres. Les murs de clôtures seront obligatoirement enduits sur leurs deux faces.

Superstructures :

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble. Les compresseurs de climatisation seront intégrés aux bâtiments.

Eléments en façade et saillies :

Afin de limiter leur impact visuel :

- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE 2Aub 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé :

12.1) Pour les véhicules automobiles :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation :**
 - o Au moins 1 place par logement inférieur ou égale à 80 m² de SHON
 - o Au moins 2 places par logement supérieur à 80 m² de SHON.
- **Pour les constructions destinées au bureau :** Au moins une place par bureau avec une place supplémentaire par tranche de 20 m² de SHON.
- **Pour les constructions destinées au commerce :** Au moins une place par commerce, avec une place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

12.2) Pour les bicyclettes et voitures d'enfants :

Pour les constructions comportant une surface hors œuvre nette égale ou supérieure à 300m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminée à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà ;
- 1 m² par tranche de 25 m² de SHON pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales ;
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire et technique et 7 m² au minimum pour 100 m² de SHON de locaux destinés à la recherche et à l'enseignement supérieur.

ARTICLE 2AUb 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute projet de construction ou d'aménagement doit réserver au minimum 20 % d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- les trémies d'accès aux bâtiments,
- les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés,
- les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses).

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre, sauf impossibilité physique ou technique majeure.

En plus de ces dispositions, dans les opérations d'ensemble dépassant 3000 m² de SHON à usage d'habitat, une aire de jeux ou de loisirs ou un espace vert collectif sera exigée.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle, il est demandé de favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,25.

**MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

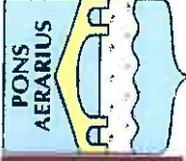
VILLE
de
BELLEGARDE



**COMMUNE DE BELLEGARDE.
DÉPARTEMENT DU GARD**

PENDANT DE SAINT JEAN
ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT MODIFIÉES
Secteur du PLU: 2A051

Mairie de Bellegarde – Service Urbanisme
Tél. 04 66 01 09 30 s.caboni@mairie-bellegarde.fr



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

Adèle-SFI
434 rue Etienne Lenor
30900 Nîmes
Tel./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 :

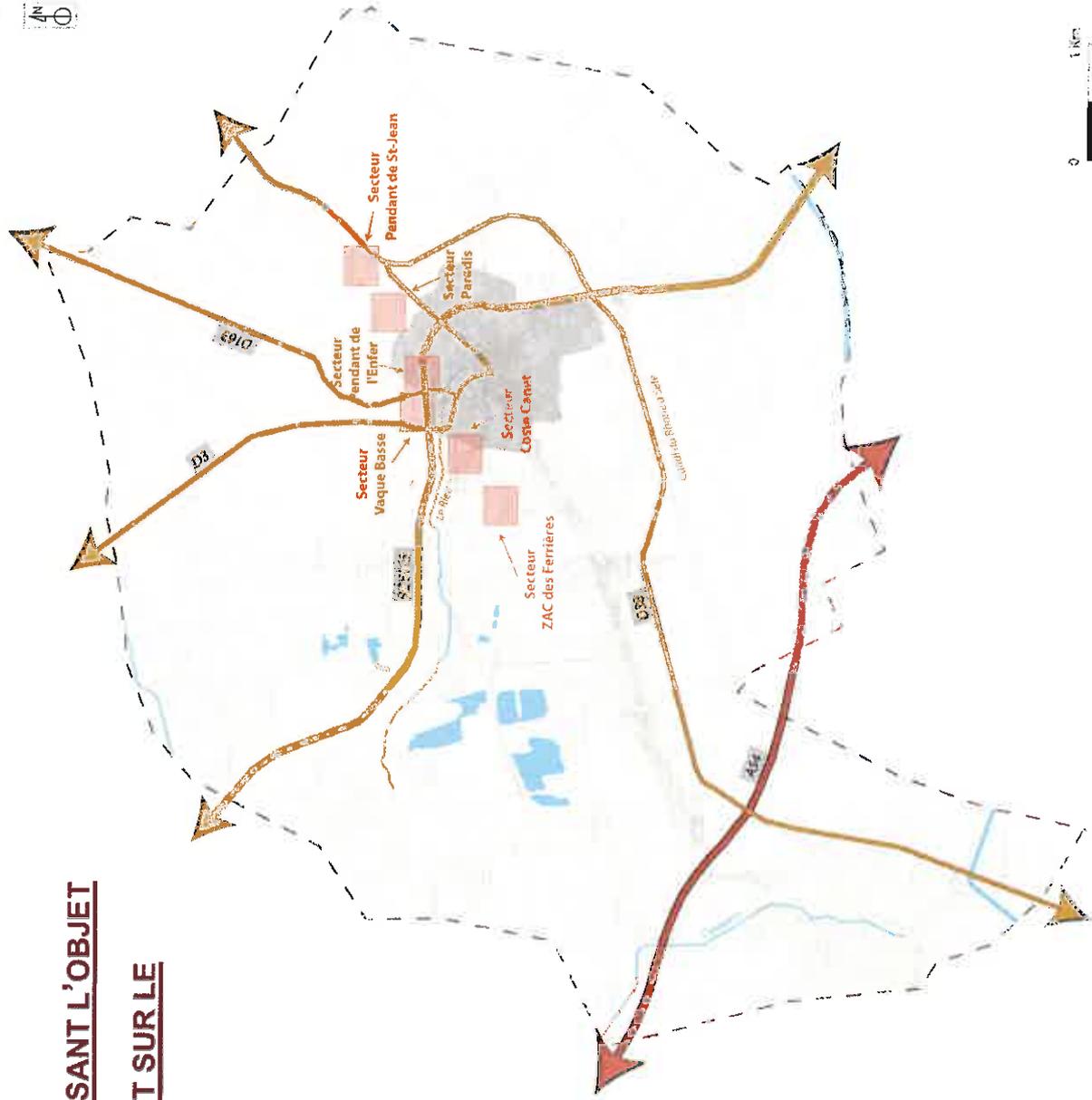
- d'un **schéma d'aménagement** comportant les orientations et prescriptions à respecter et permettant d'assurer une cohérence d'ensemble des futures opérations.
- d'un **texte explicatif** présentant le site et ses enjeux et reprenant les orientations du schéma d'aménagement.

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

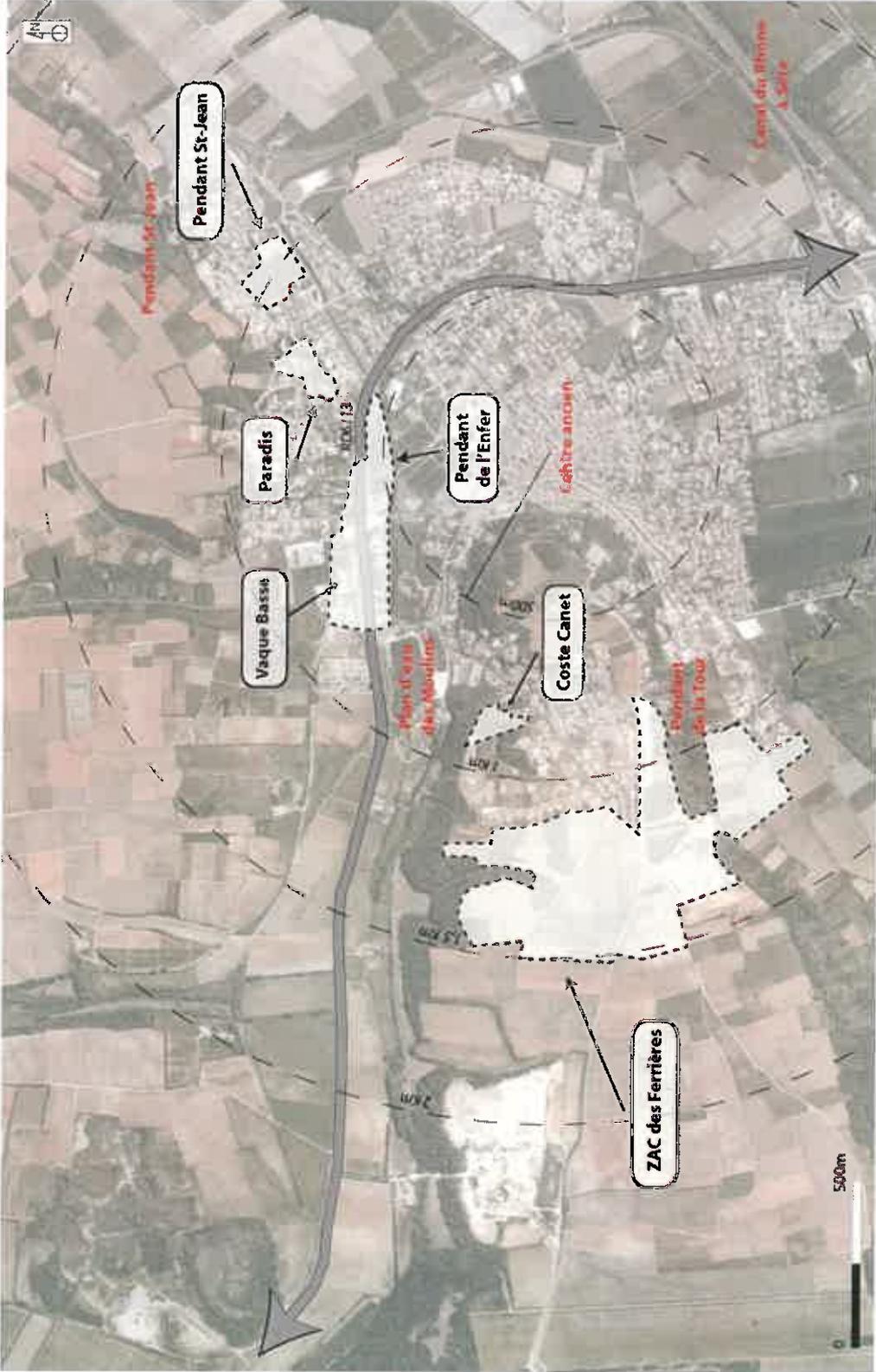
Nb : Tous les secteurs ont pour vocation principale d'accueillir de l'habitat sauf les secteurs de Coste Rouge, de la Vaque-Basse (dans sa partie nord) et du Pendant de l'Enfer ayant une vocation économique principale.

**LOCALISATION DES SECTEURS FAISANT L'OBJET
D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE
TERRITOIRE COMMUNAL**



Pièce n°3 - Orientations d'Aménagement (Juin 2011)

LOCALISATION DES PERIMETRES CONCERNES



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

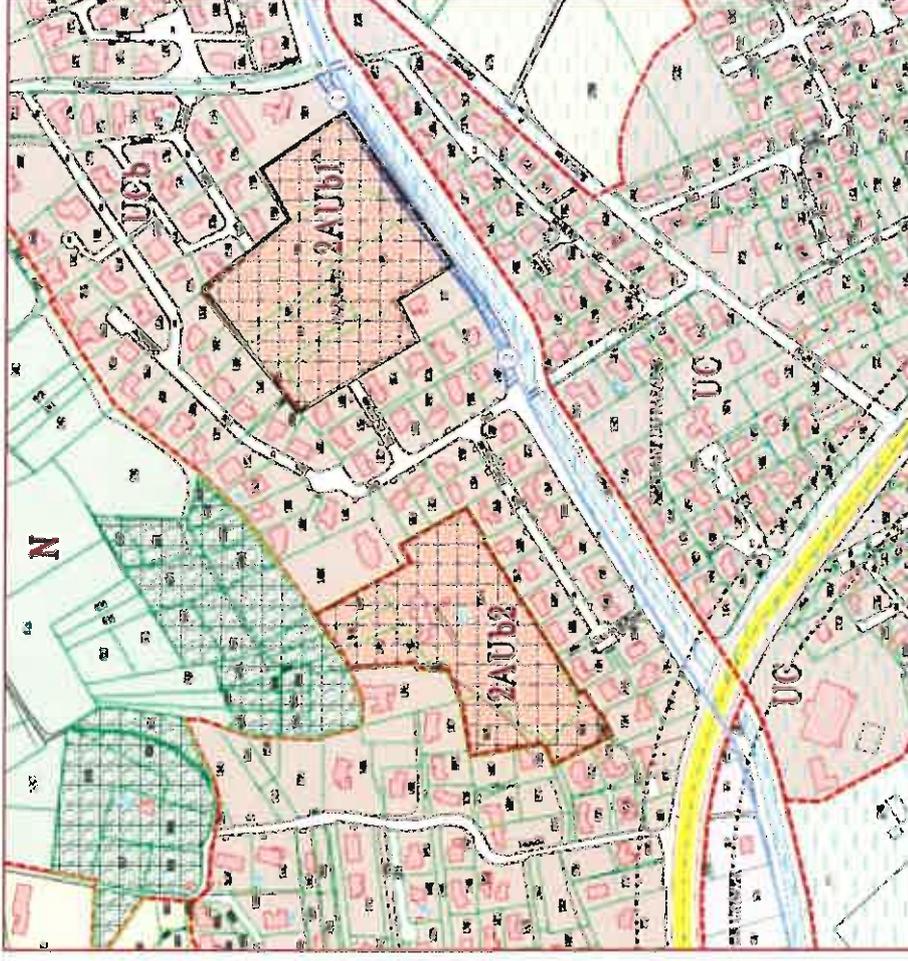


ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU

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 faitage (R+1 max) hors zones inondables
 - 8m à l'égout et 10m au faitage (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

- 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 réelle⁽⁶⁾** : environ 1,5 hectare
- **Nombre maximum de logements potentiels** : 27 environ
- **Nombre de nouveaux habitants potentiels⁽⁷⁾** : 65 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.

(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)