

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Révision allégée n°1



Commune de Bellegarde

Département du Gard



4

## Orientations d'Aménagement

*Approbation du P.L.U : DCM du 30/06/2011*

*Modification simplifiée n°1 du PLU : DCM du 28/08/2012*

*Modification n°2 du PLU : DCM du 29/01/2013*

*Modification n°3 du PLU : DCM du 06/05/2013*

*Révision simplifiée n°1 : DCM du 06/05/2013*

*Révision allégée n°1 : DCM du*



## **SOMMAIRE**

PREAMBULE : LA NOTION « D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT » (RAPPELS).....	5
LOCALISATION DES SECTEURS FAISANT L'OBJET .....	6
D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE .....	6
TERRITOIRE COMMUNAL .....	6
LOCALISATION DES PERIMETRES CONCERNES.....	7
<b>1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR COSTE CANET .....</b>	<b>9</b>
<b>2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR PARADIS.....</b>	<b>15</b>
<b>3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR PENDANT DE SAINT-JEAN .....</b>	<b>21</b>
<b>4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LA ZAC DES FERRIERES.....</b>	<b>27</b>
<b>5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR VAQUE-BASSE.....</b>	<b>36</b>
<b>6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR PENDANT DE L'ENFER.....</b>	<b>44</b>
<b>7. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR CAVE COOPERATIVE .....</b>	<b>52</b>



## **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.

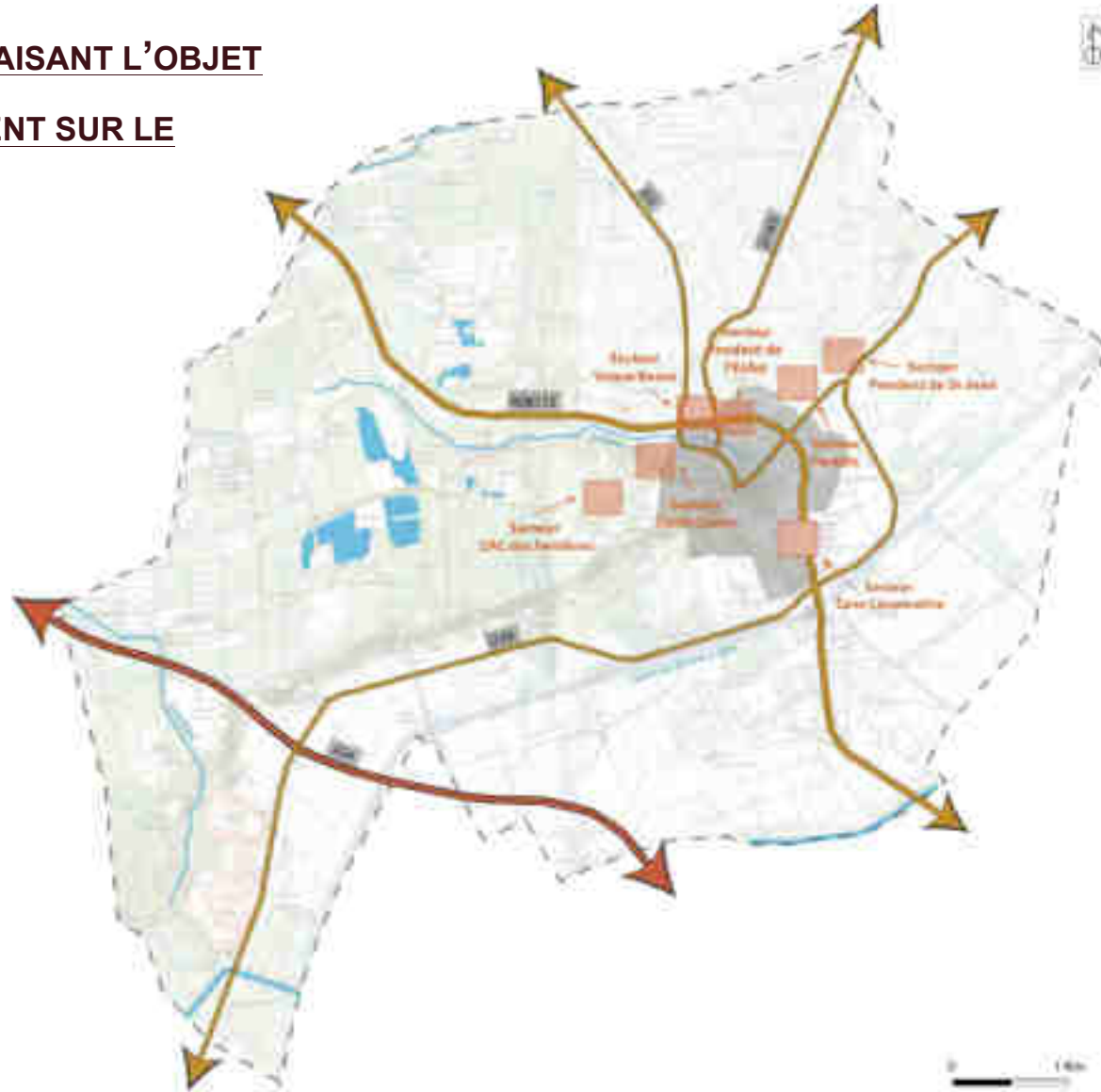
Dans ce cadre, la commune de Bellegarde a souhaité affirmer diverses Orientations d'Aménagement afin de favoriser une **urbanisation de qualité**.

Les Orientations d'Aménagement portent sur les 7 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
7. Le secteur Cave coopérative

*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**



## 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**



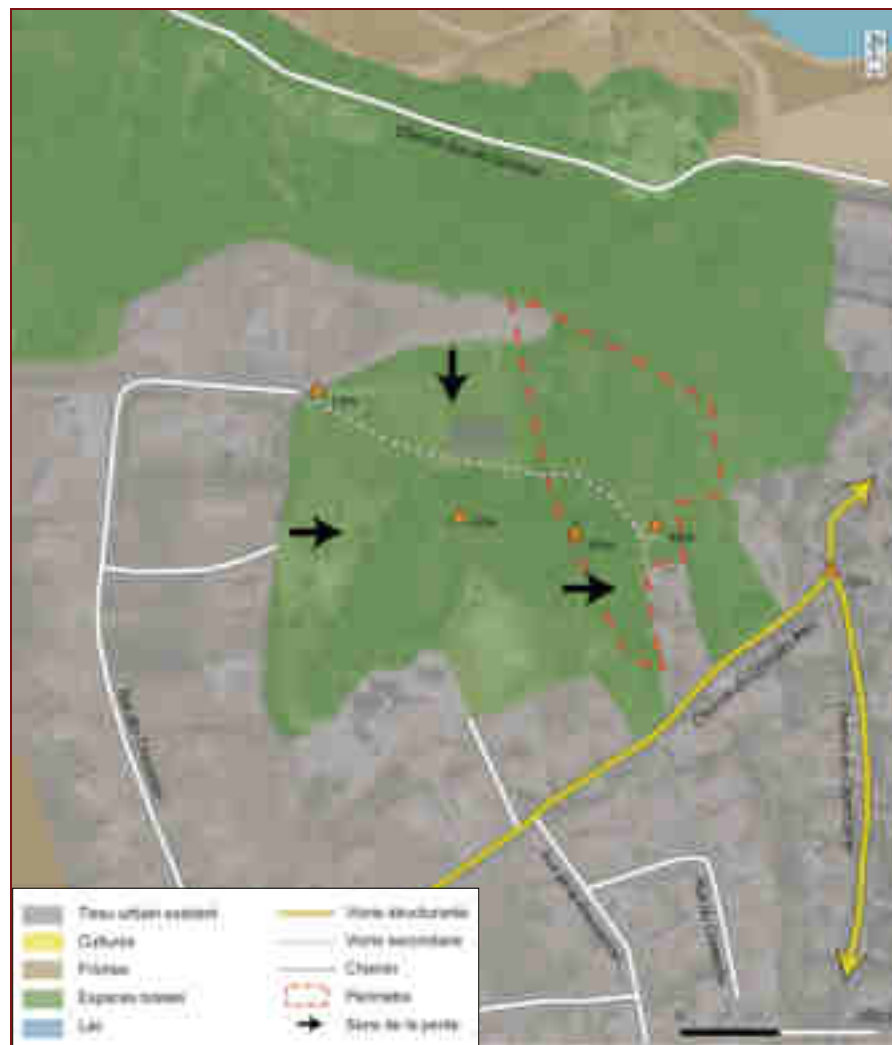
## CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

### **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*

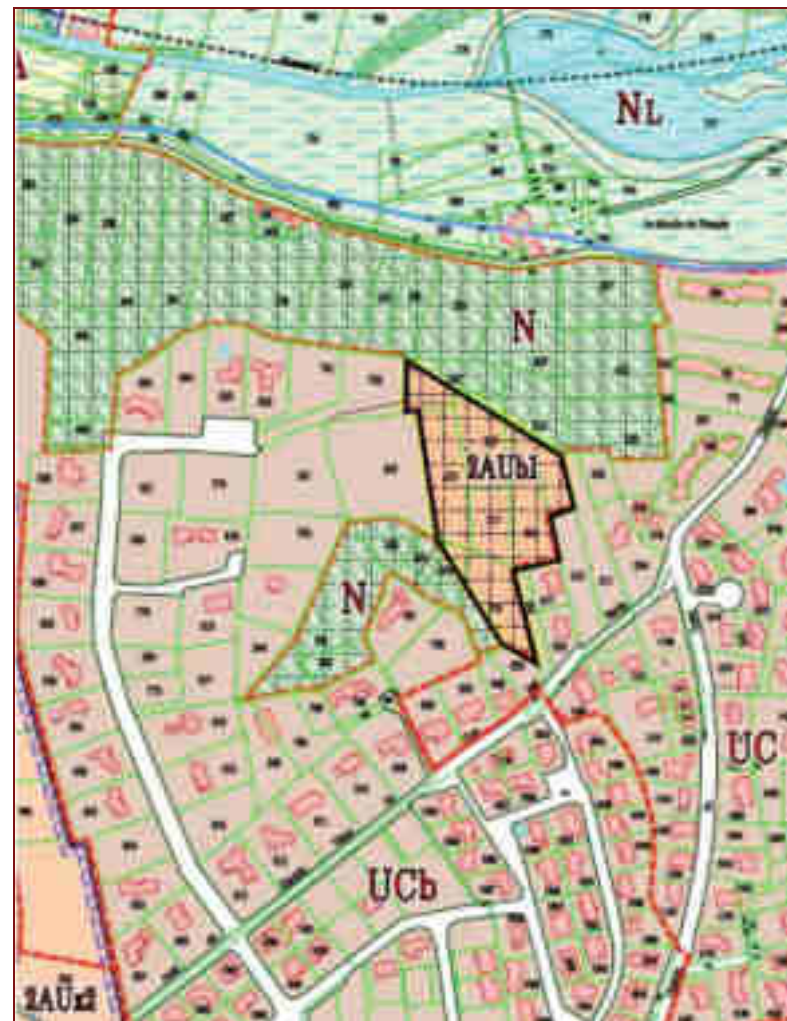


## ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU

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



## 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 réelle<sup>1</sup>** : environ 0,7 hectares
- **Nombre maximum de logements potentiels** : 8 environ
- **Nombre de nouveaux habitants potentiels<sup>2</sup>** : 20 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.

---

<sup>1</sup> Après déduction de 30% de la surface pour la voirie, les espaces verts.

<sup>2</sup> 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
- Voie vicinale
- Voie communale
- Chemin privé
- Parcelles



## 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)*



Terrain urbain existant	Rivière départementale
Culture	Voie départementale
Forêt	Voie communale
Espace boisé	Chemin privé
Canal	Parcelle
	Zone de la carte

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



## 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 jardinets 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.



## 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 réelle<sup>3</sup>** : environ **0,8** hectare
- **Nombre de logements potentiels<sup>4</sup>** : **16** environ
- **Nombre de nouveaux habitants potentiels<sup>5</sup>** : **38** 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.

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

<sup>4</sup> Sur la base de parcelle de 500 m<sup>2</sup>

<sup>5</sup> 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





## 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 réelle<sup>6</sup>** : environ 1,5 hectares
- **Nombre maximum de logements potentiels** : 27 environ
- **Nombre maximum de nouveaux habitants potentiels<sup>7</sup>** : 65 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.

<sup>6</sup> Après déduction de 30% de la surface pour la voirie, les espaces verts.

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

## 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 Ferrières ») qui couvre une superficie d'environ **38,5 ha**.
- Son aménagement, prévu en 2 tranches, est en cours de réalisation (la ZAC ayant été créée en 2006 et les travaux ayant débutés dès 2009). En 2012, la première tranche est en voie d'achèvement.

### 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. Conditionnant la réalisation de la tranche 2 de la ZAC, les travaux de la LIO vont pouvoir démarrer au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 ; l'ensemble des acquisitions foncières ayant été réalisé.



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).~~
- ~~Un secteur occupé à l'Ouest 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).~~
- ~~La moitié Est du secteur, urbanisée, est occupée par un tissu à dominante résidentielle.~~
- 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**.

Cette zone, aménagée de façon mesurée dans le respect de la politique communale en matière d'urbanisation, a vocation à 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 **38,5** hectares
- **Nombre de logements** : **550**

### Capacités des réseaux

#### Alimentation en eau potable

- Le secteur **est desservi** 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 **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

- **Nombre de nouveaux habitants potentiels : 1300 environ**

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

**L'aménagement du secteur prend la** 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, **est** réalisée en deux tranches :

- **Tranche 1 : 282 logements sur environ 27,5 hectares** immédiatement ouverts à l'urbanisation et **en cours d'achèvement**.
- **Tranche 2 : 268 logements sur environ 11 hectares** dont l'ouverture à l'urbanisation **était** subordonnée à la réalisation de la liaison Ouest LIO et à une modification ou révision du PLU. **La modification n°3 du PLU a permis l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.**

**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***

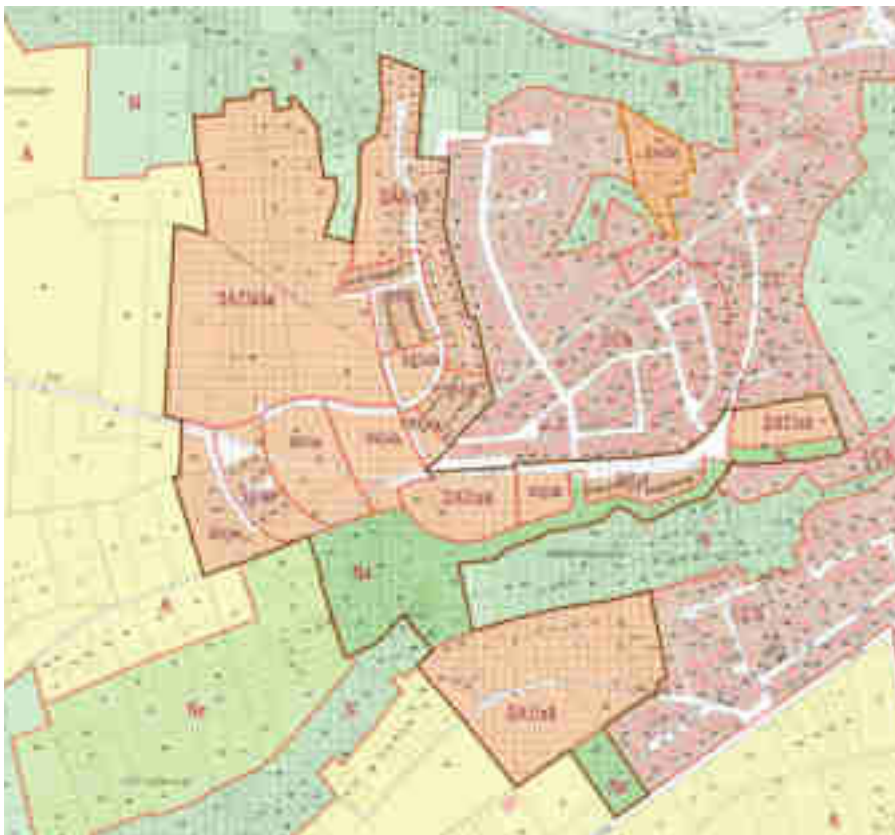
- Créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de grande qualité en respectant l'identité territoriale.
- Aménager une promenade belvédère sur le rebord du plateau afin de relier le centre du quartier à la Tour de Bellegarde.
- Aménager un système de rétention des eaux pluviales sous forme de noues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





## ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU

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



### 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 partie 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, comprenant le secteur **2AUz3a**, dans lequel les règles d'implantation des constructions sont différentes.
  - **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)

### ***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.



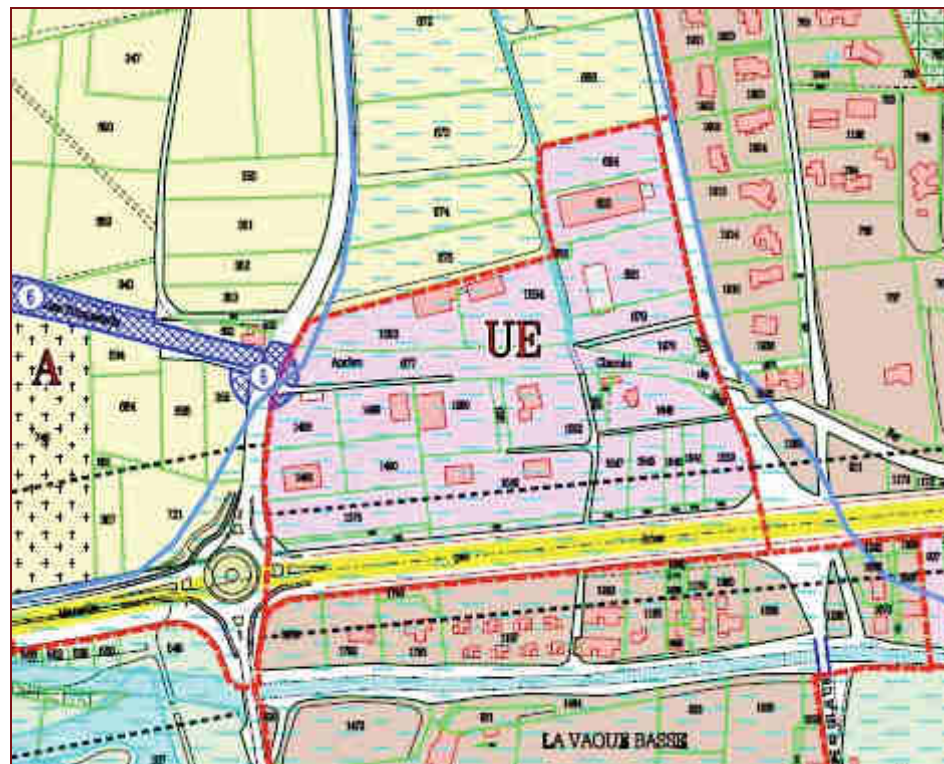


## ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU

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)



## 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 vêture fibrociment ou vêture 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**

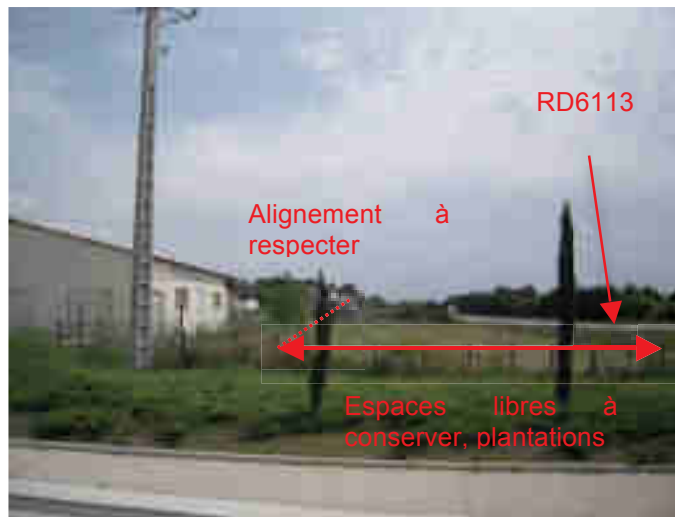
Les nouveaux bâtiments seront implantés à l'alignement par rapport aux deux bâtiments préexistants afin de conserver une cohérence d'ensemble.

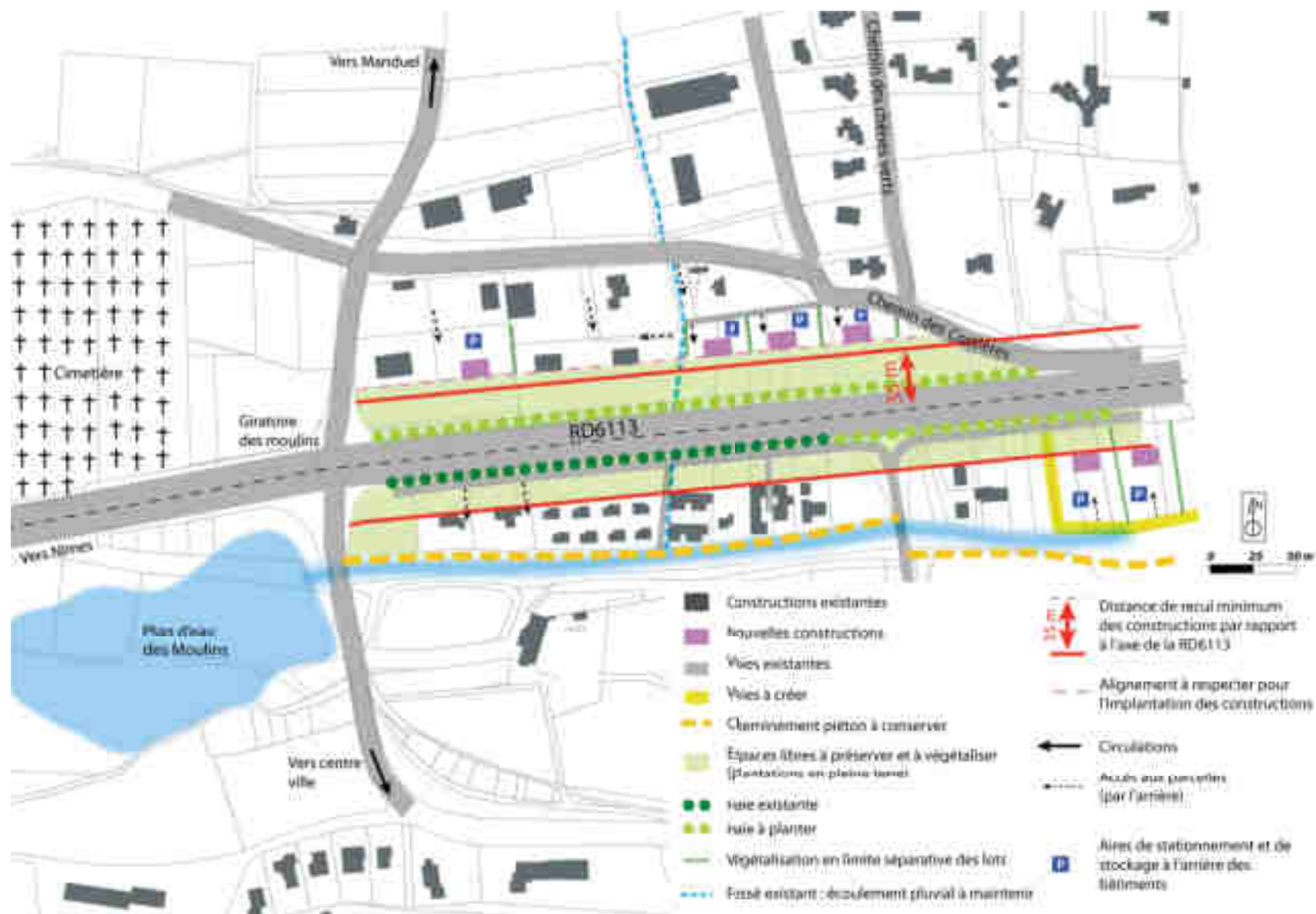
➤ **Espaces verts et plantations**

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.

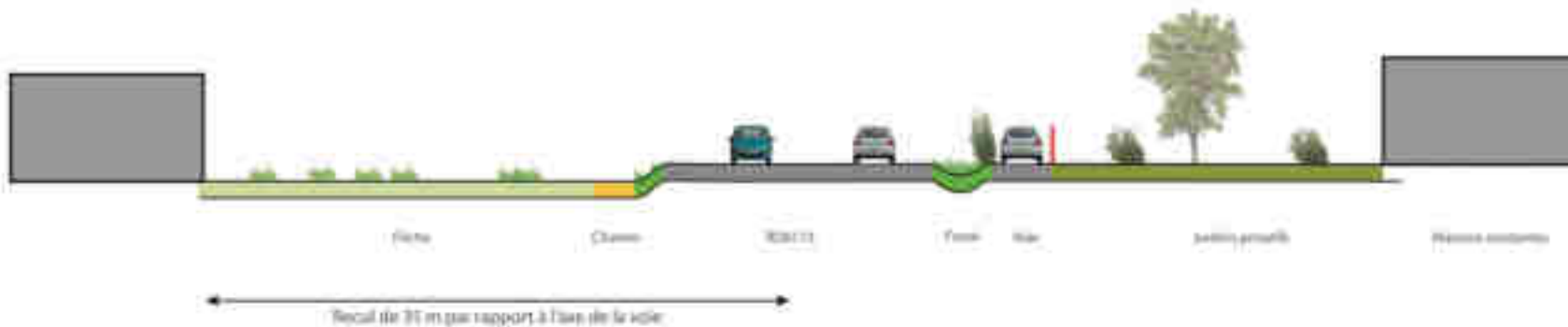
Les espaces libres situés entre la RD6113 et les limites de lots accueilleront des plantations en pleine terre et pourront jouer un rôle de rétention des eaux pluviales.

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

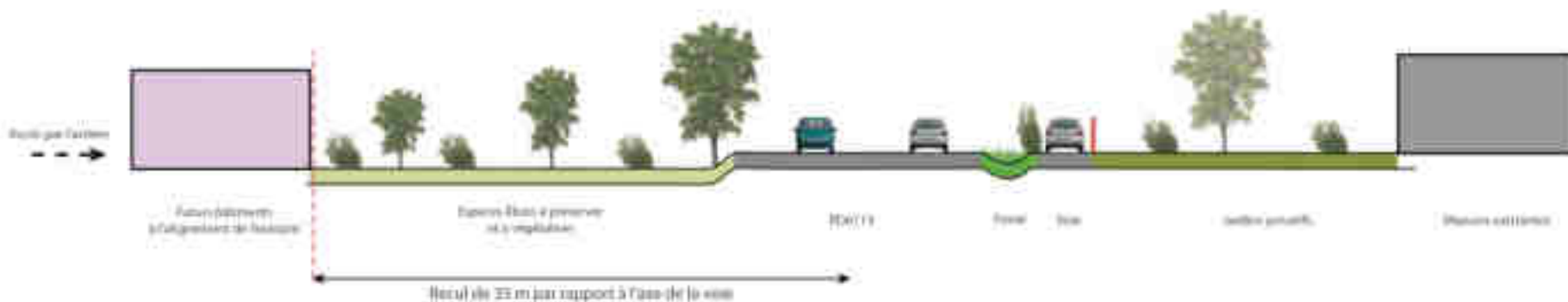




**VAQUE BASSE : PROFIL EN TRAVERS TYPE - ETAT ACTUEL**



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



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

## CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

### **LOCALISATION**

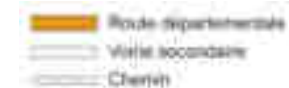
- Ce secteur est situé au nord du centre-ville de Bellegarde à proximité immédiate des équipements sportifs.

### **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

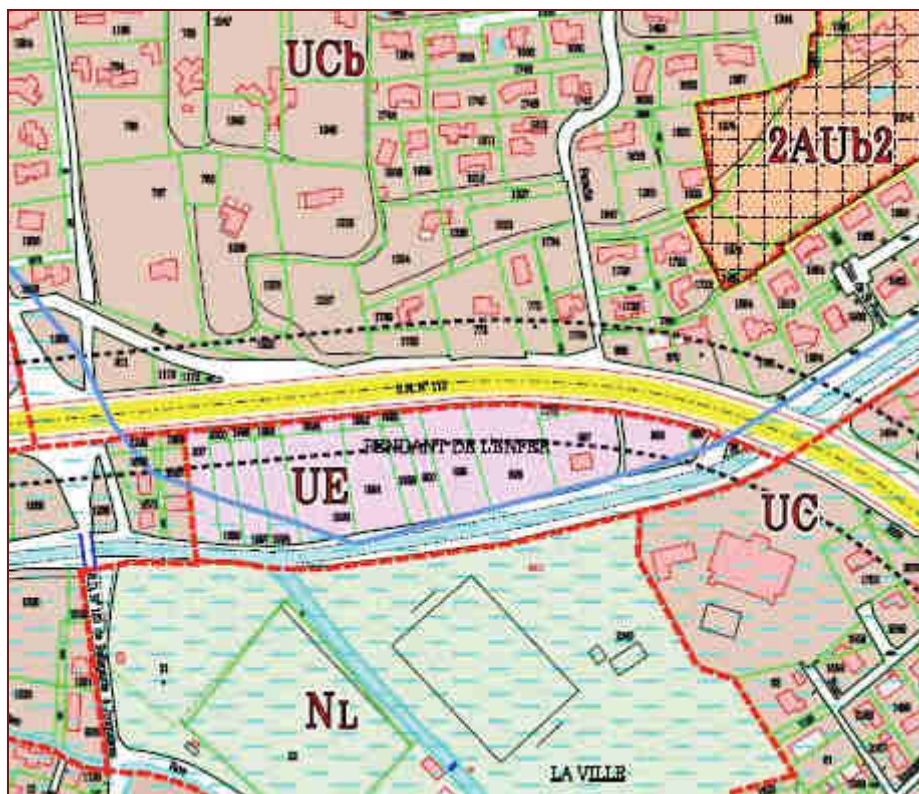


## ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU

Le site est classé en zone UE et UC 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.
- Emprise au sol : maximum 60% de l'emprise foncière
- Hauteur maximale des constructions : 9m au faîtage (R+2 max)





## 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 vêture fibrociment ou vêture 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.

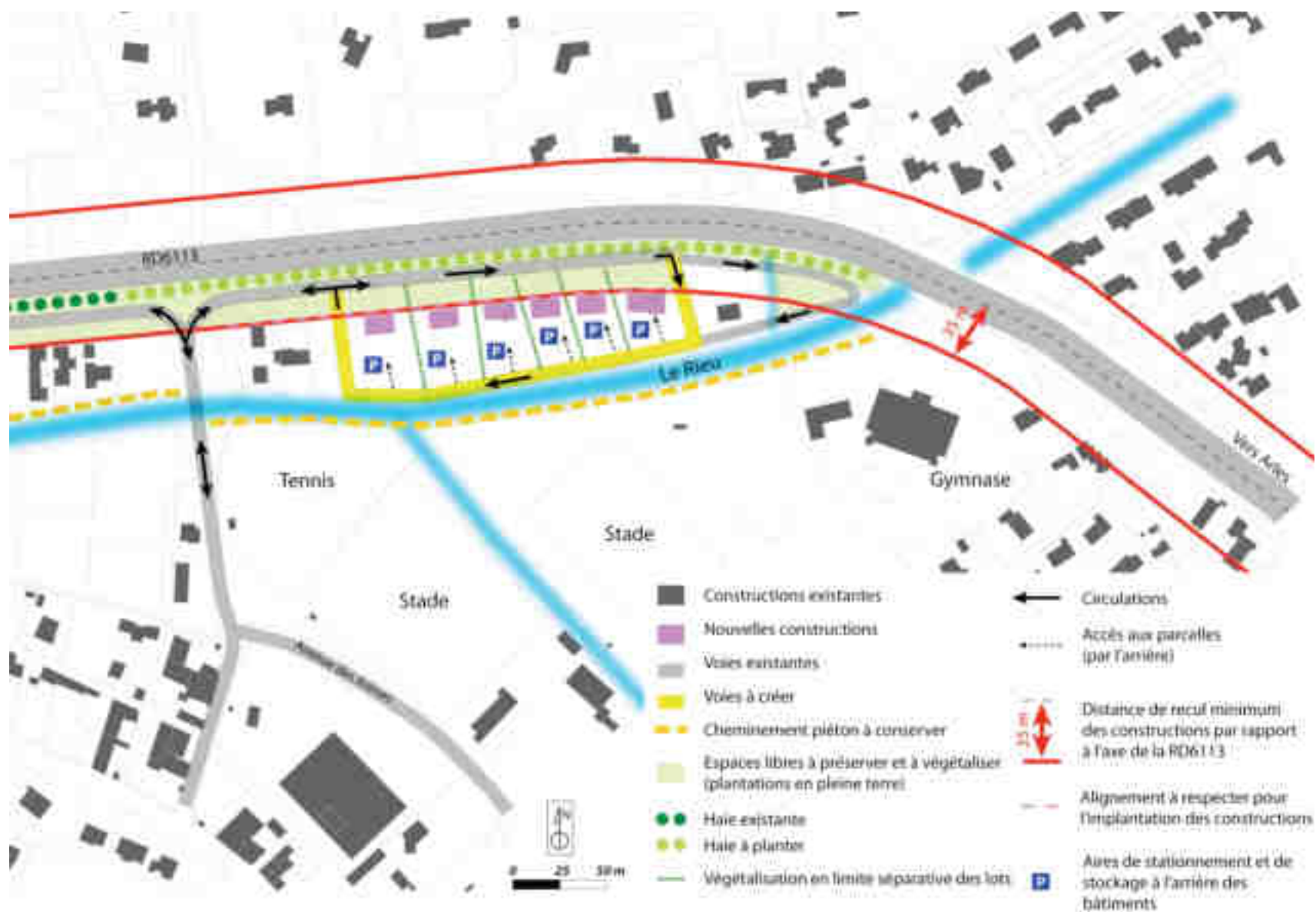
#### ➤ **Espaces verts et plantations**

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



## 7. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR CAVE COOPERATIVE



## CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

### LOCALISATION

- Ce secteur est situé au sud-est du centre-ville de Bellegarde.

### ACCES

- Un secteur jouxtant à l'est la RD6113, axe majeur sur la commune.
- Le secteur est actuellement desservi par un accès depuis la RD6113 avec une bretelle sécurisée, aménagée après le giratoire, qui permet d'accéder au parking de la cave coopérative. Il est également desservi par un accès depuis l'avenue de la Gare et par six accès depuis la rue d'Arles.

### PAYSAGE

- Le secteur est actuellement occupé au nord par la cave coopérative et au sud par des quartiers d'habitations.
- La RD6113 est bordé par des espaces verts ainsi que des haies.

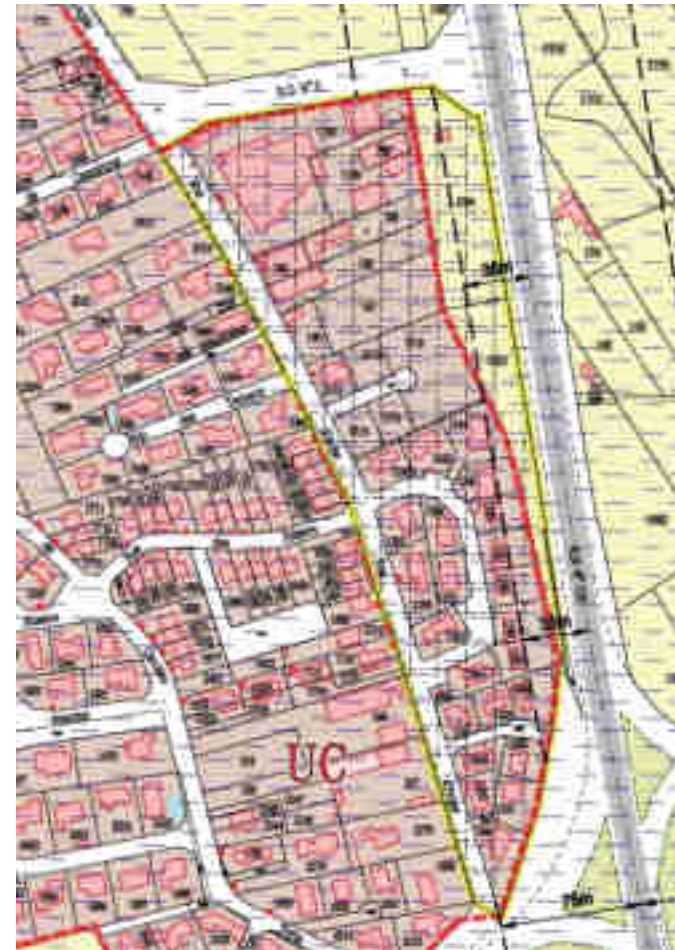


## ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU

Le site est classé en zone UC dans le PLU.

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

- Zone mixte essentiellement à vocation d'habitat qui accueille des constructions généralement en ordre discontinu et en recul par rapport à l'alignement
- Raccordement obligatoire aux réseaux collectifs
- Emprise au sol : maximum 40% de l'emprise foncière
- Hauteur maximale des constructions : 10m au faîtage



## PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Ce secteur est classé en zone UC au P.L.U. C'est une zone mixte essentiellement à vocation d'habitat qui accueille des constructions généralement en ordre discontinu et en recul par rapport à l'alignement.

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 Cave Coopérative 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 et installations doivent participer à la composition d'une image de qualité pour la commune et ce d'autant plus que ce secteur constitue l'entrée de ville sud de Bellegarde. La préconisation architecturale est d'éviter une hétérogénéité qui viendrait complexifier les perceptions depuis la RD6113 et de privilégier une architecture qui respecte et qui préserve celle des bâtiments existants.

Les prescriptions reprendront celles énoncées notamment aux articles 10 « Hauteur des constructions » et 11 « Aspect extérieur des constructions » de la zone UC dans laquelle la cave coopérative est classée et qui permettent déjà d'assurer une qualité architecturale de qualité.

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

#### **→ Espaces verts**

Les espaces verts situés en bordure de la RD6113 seront maintenus.

#### **→ Aires de stationnement**

L'aire de stationnement devant la cave coopérative sera maintenue.

#### **→ Clôtures**

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

### **Prescriptions en terme de nuisances et de sécurité**

#### **→ Nuisances acoustiques**

##### Implantation

Le recul minimum des constructions est fixé à 35 mètres à partir de l'axe de la RD6113 comme c'est le cas dans toute la traversée de l'agglomération. La bande de recul devra restée végétalisée afin de limiter les nuisances sonores engendrées par la voie.

##### Isolation acoustique des bâtiments

Les constructions autorisées (voir dispositions du PPRi) en bordure de la RD6113 devront respecter les dispositions de l'arrêté du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Gard. Les constructions situées dans le périmètre affecté par le bruit de 100 mètres à partir de l'axe de la RD6113 devront notamment présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013.

### → Risque inondation

Les prescriptions définies dans le PPRi de Bellegarde approuvé le 7 février 2014 devront être respectées compte tenu que le secteur de la Cave Coopérative est entièrement situé en zone urbanisée inondable par un aléa fort (F-U). Seront notamment autorisés des extensions limitées des constructions existantes à vocation d'activités et d'habitat.

### → Collecte des déchets

Les conteneurs à déchets seront disposés dans des secteurs non directement visibles depuis la RD6113 mais facilement accessibles aux engins de collecte.

### → Sécurité

Tous les nouveaux accès directs sur la RD6113 sont interdits. Seul l'accès existant par la bretelle d'accès au parking et au caveau de vente de la cave coopérative est maintenue.

