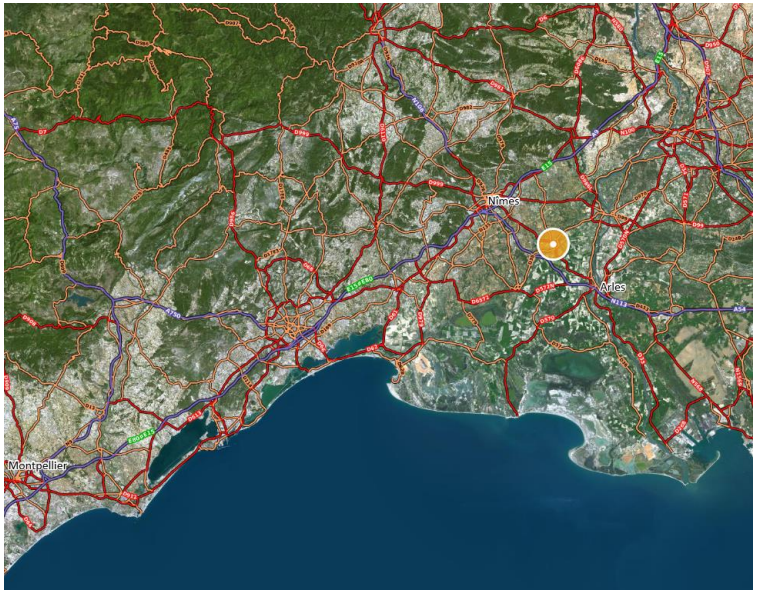
DEPARTEMENT DU GARD

BELLEGARDE (30 127)

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Source : Géoportail

BELLEGARDE
Département du Gard

OAP Sectorielle 1

Urba.Pro
Urbanisme & Projets

OAP1

❑ Contextualisation du site concerné :

Le secteur des Ferrières occupe une position stratégique, constituant la limite Ouest de la ville et son extension sur la plateau agricole. Il s'inscrit dans la continuité de la ZAC existante, en constituant une véritable couture urbaine à venir.

Le site d'étude couvre une surface de 31 ha. Aujourd'hui, le site est partiellement en friche.

Il est bordé au Nord et au Sud par des haies et alignements d'arbres qui en constituent les éléments structurants et inscrivent le site dans un écrin boisé.

Source : Googlemaps

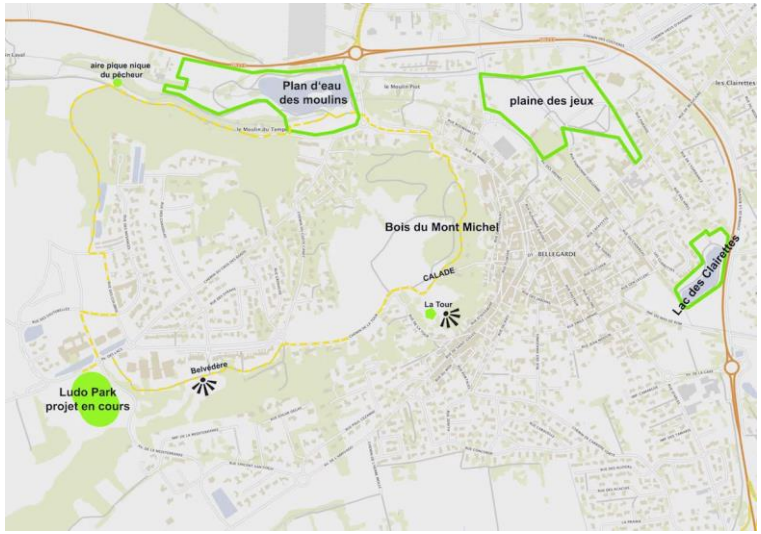
OAP1

Enjeux et mise en perspective avec le PADD :

La commune a affiché des ambitions fortes pour les années à venir. Trois grands axes d'orientations sont fixés : « Maîtriser l'avenir de Bellegarde », « Assurer un cadre de vie qualitatif aux bellegardais pour la ville de demain » et « Assurer un développement urbain équilibré et responsable ».

L'OAP « Secteur des Ferrières » répond à cette demande de façon transversale, en répondant à plusieurs objectifs visant :

- La préservation des éléments naturels et la valorisant des grands paysages,
- L'incitation à des mobilités actives,
- L'accueil de nouveaux arrivants dans un cadre bâti en lien fort avec la nature,
- La qualité architecturale.



Source : Googlemaps

- Notons que le futur secteur constitue la lisère de la ville et marque la fin de son extension. Il sera connecté au circuit de déplacements actifs qui relie les différents points d'eau de la commune.

OAP1

❑ **Synthèse des objectifs d'aménagement :**

Les lisères de la ville arborées

Le projet engage une réflexion sur les limites de la ville et le traitement des franges urbaines.

Le projet a pour objectif de renforcer des motifs végétaux déjà présents sur le coteau, caractéristiques du belvédère de Bellegarde.

Assurer la transition ville/campagne

Le projet marque l'extension du tissu urbain sur le coteau.

L'enjeu est d'en maîtriser l'insertion, tant paysagère qu'architecturale afin de maintenir la caractère paysager du site et de préserver les vues lointaines vers la plaine agricole.

Il conviendra également d'assurer la couture urbaine avec le quartier existant pour assurer l'intégration architecturale du projet.

Garantir la sécurité des déplacements

Afin de limiter la dangerosité des accès aux deux parties du site du projet, l'objectif est de privilégier les accès existants et les gabarits établis. Il conviendra de structurer le secteur par un réseau de modes actifs, qui sera connecté au cheminement communal reliant les différents points d'eau de la ville.

Les intentions d'aménagement :

Cette opération répond à un objectif de développement du quartier des Ferrières déjà existants. Elle vise ainsi à répondre aux enjeux d'attractivité de la commune dans un projet de valorisation paysagère et de réponse aux enjeux de qualité environnementale.

Concept d'organisation du site :

Le site se trouve en prolongement du tissu existant.

L'accès principal se fait depuis deux axes principaux existants, qui seront prolongés : le chemin haut de Générac et l'avenue des lacs qui constitue l'axe principal de desserte du plateau des Ferrières.

Depuis le Nord (RD6113), deux autres axes desservent le site : L'avenue de Coste Canet et le futur prolongement de la LiO (ER7).

Le concept général de l'aménagement du site vise à assurer la continuité de la ZAC des Ferrières en respectant l'écriture architecturale. Il conviendra également d'intégrer la présence du collège Garcia Lorca et de la halle de sport attenante en termes de covisiblité et d'usages.

Les stationnements seront longitudinaux et intégrés aux parcelles s'il s'agit de lots individuels, et en sous-sols dans le cas de macro-lots.

Les cœurs d'îlots sont conçus de façon à constituer des îlots de fraicheur. Les espaces publics sont conçus comme étant appropriables par tous.

Le réseau des modes actifs est structurant pour le futur secteur. Une vigilance particulière doit être portée sur la qualité des aménagements dédiés.

Les intentions d'aménagement :

La composition du projet :

- Le secteur en prolongement de la ZAC des Ferrières assure la couture avec l'existant.

La composition du secteur se décline selon trois typologies de densité avec une densité élevée en cœur d'ilot et à proximité des équipements publics, et une densité décroissante au fur et à mesure de la proximité avec les boisements.

- Le secteur au Sud de l'opération constitue l'extension du secteur pavillonnaire.

Les intentions d'aménagement (suite) :

Accès / dessertes / voirie / stationnement / modes de déplacements / PMR :

Accès :

Le site est accessible depuis l'avenue des lacs qui se trouvera prolongée, puis par le chemin haut de Générac. Les raccords avec le réseau cyclable et piéton existant pourra faire l'objet d'une étude ultérieure par la commune dans l'objectif de composer un schéma directeur des modes actifs.

Un autre accès par le Nord-Ouest (via la LiO, ER7) permettra le bouclage du maillage viaire

Desserte interne :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins de l'opération et aux usages des habitants.

Voies dédiées aux modes actifs :

Les cheminements dédiés aux modes actifs seront systématiquement en accompagnement des voies dédiées aux véhicules. En cœurs d'îlots, des espaces aménagés pour la détente structureront ces cheminements piétons.

Pour inciter à l'usage des modes actifs, des emplacements sécurisés dédiés aux vélos et trottinettes devront être crées et aménagés à proximités des entrées de bâtiments et abrités.

Les intentions d'aménagement (suite) :

Accès / dessertes / voirie / stationnement / modes de déplacements / PMR (suite) :

Stationnement :

Il devra être dimensionné en proportion de l'accueil attendu.

L'emprise au sol des stationnements sera limitée : une superposition et une mutualisation du stationnement à proximité des équipements publics sera recherchée.

Les aires de stationnement de surface doivent, sauf contrainte technique, être réalisés en matériaux perméables ou participer efficacement à la gestion des eaux pluviales.

Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places (arbres d'essence locale, non allergène et facile d'entretien).

❑ Forme urbaine / implantation / typologie :

La forme urbaine :

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et des constructions vertueuses sont des préoccupations fortes de la commune, répondant aux enjeux de transition environnementale.

La qualification du prolongement de la ZAC des Ferrières se fera par le prolongement de la trame paysagère existante.

Une attention particulière sera apportée à la volumétrie des bâtiments. Les toitures en pentes sont autorisées, dans un rapport de complémentarité avec des toitures terrasses, comme c'est déjà le cas. Sur des bâtiments larges, il semble essentiel de privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage.

Forme urbaine / implantation / typologie (suite) :

La forme urbaine (suite) :

L'implantation :

Les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives doivent permettre une harmonie de l'ensemble construit et ne pas nuire aux constructions voisines ni à la qualité urbaine alentour.

Un soin particulier sera apporté au traitement des entrées de parcelles. Ces dispositifs regrouperont tous les boîtiers de gestion des réseaux, les boîtes à lettres et les emplacements de poubelles.

Ces dispositifs feront l'objet d'un cahier des charges précis lors de leur entrée en phase opérationnelle.

La règle de hauteur / gabarit :

Afin d'éviter le contentieux, il est préconisé de parler en matière de gabarit et limiter la hauteur pour qu'il n'y ait pas d'abus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peux excéder 15 mètres et un épannelage du centre de la ZAC vers la périphérie sera recherché.

Les éléments techniques (systèmes de motorisation d'ascenseur, caissons CTA, panneaux photovoltaïques, antennes et autres superstructures, …) doivent être dissimulés.

❑ Forme urbaine / implantation / typologie (suite) :

L'architecture :

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune.

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorise son insertion paysagère. Il apparaît nécessaire pour cela :

- de privilégier les couleurs sourdes ou naturelles qui seront définies dans un CPAP,
- de proscrire l'usage de matériaux contrastants en terme de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier,
- de limiter le nombre de matériaux, de privilégier un traitement homogène des façades,
- les couleurs claires doivent respecter les tonalités des matériaux locaux.

- Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en terme de communication et d'esthétique de l'entreprise.
- Toute utilisation de bac acier galvanisé en toiture, de couleur claire et/ou réfléchissant la lumière est interdite.
- Toutefois, les toitures favorisant l'utilisation des énergies renouvelables restent autorisées, ainsi que les toitures végétalisées.
- L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade et en toiture est interdite. Toutefois les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés s'ils sont correctement intégrés.

❑ **L'armature des espaces verts public et/ou collectifs végétalisés :**

Le paysage est l'armature structurante du projet.

Structurer le paysage et renforcer la canopée :

- Les clôtures seront traitées dans la continuité de celles existantes.
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes, et dans la mesure du possible, les plantations doivent être : d'essences locales, mellifères, non-allergènes, d'entretien aisé et non gourmandes en eau, non-invasives, et contribuer à la biodiversité en milieu urbain) et avec une large proportion d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelle que soit la région et banalisent fortement le paysage.
- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols, possibilité d'arbustes et de bosquets.

❑ L'armature des espaces verts public et/ou collectifs végétalisés (suite) :

Gestion des eaux pluviales :

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La gestion des risques liés à l'eau est intégrée au projet et en constitue la structure. Renforcer la canopée et gérer les eaux pluviales se traduisent par la composition de l'armature paysagère : noue paysagère, bassin de rétention accessible... L'implantation de dispositif de rétention se fera au point les plus bas du secteur de projet selon le schéma d'orientations préconisé en fin de document.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Ainsi les eaux pluviales doivent être gérées sur le site. Plusieurs outils peuvent être combinés :

- les réservoirs de stockage : les bassins en eau, à ciel ouvert, les bassins à sec, à ciel ouvert, les noues.
- les structures réservoirs : les chaussées et parkings à structure réservoir, les tranchées drainantes, les toitures terrasses, toitures végétalisées, les puits d'infiltration.

Les espaces collectifs doivent être réalisés en matériaux perméables à dominante végétalisée et être plantés. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

❑ **L'armature des espaces verts public et/ou collectifs végétalisés (suite) :**

Gestion des eaux pluviales :

Nota bene / techniques alternatives de gestion des eaux pluviales

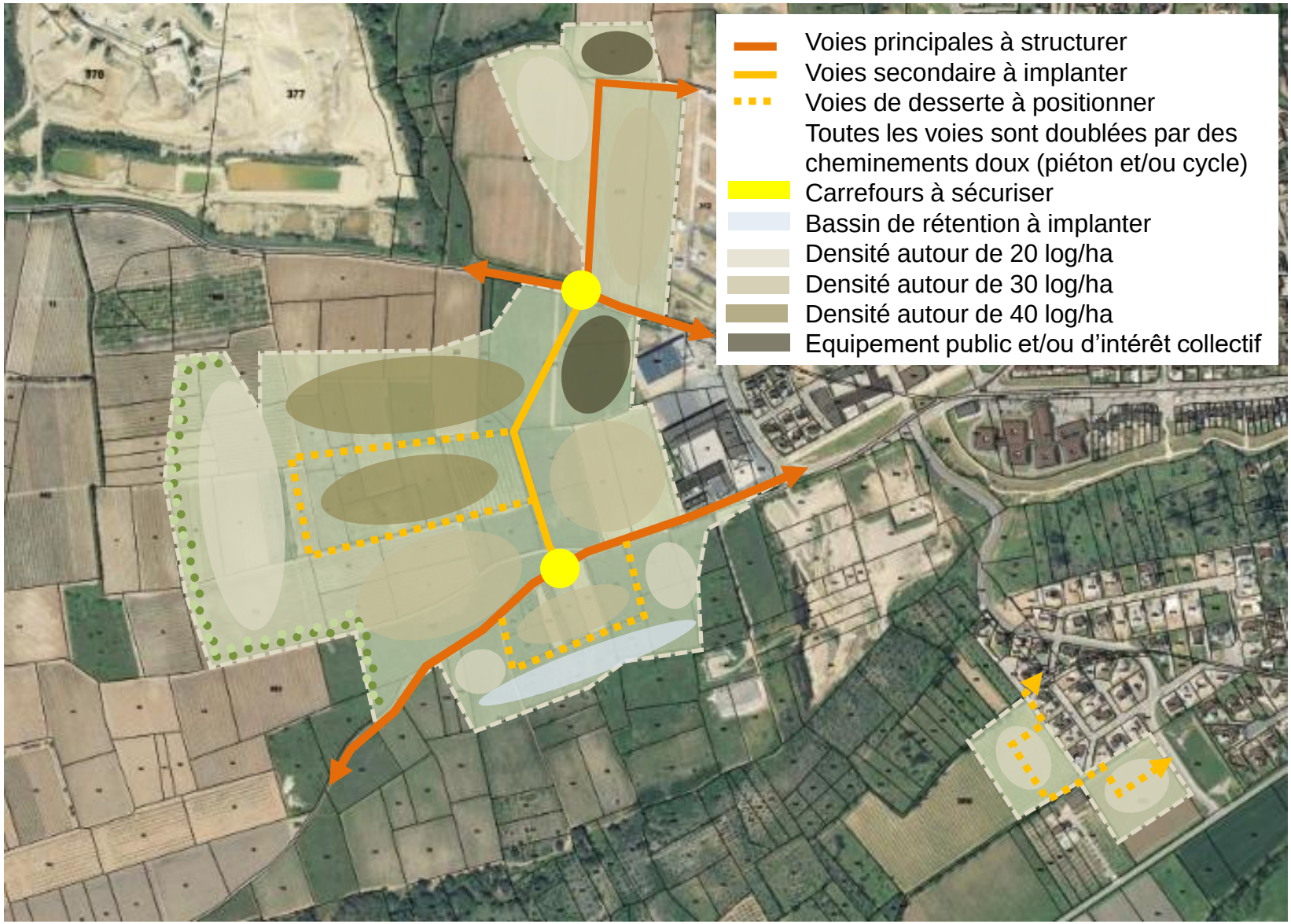
- *les bassins : l'eau est collectée par un ouvrage d'arrivée, stockée dans le bassin, puis évacuée à débit régulé soit par un ouvrage vers un exutoire de surface (bassin de retenue), soit par infiltration dans le sol (bassin d'infiltration). Dans ce cas on attribuera aux bassins un autre usage valorisant les espaces utilisés (terrain de sport, aire de jeu, place…),*
- *les noues : une noue est un fossé large et peu profond, présentant des rives en pente douce. sa fonction essentielle est de stocker un épisode de pluie (décennal par exemple), mais elle peut servir aussi à écouler un épisode plus rare (centennal par exemple). Le stockage et l'écoulement de l'eau se font à l'air libre. elle est collectée, soit par des canalisations, soit directement après ruissellement sur les surfaces adjacentes (récupération des eaux de toiture et de chaussée, par exemple).*
- *les tranchées : ce sont des excavations de profondeur et de largeur faible, servant à retenir les eaux. Elles peuvent revêtir en surface divers matériaux, tels qu'un enrobé drainant, une dalle en béton, des galets ou de la pelouse, selon leur usage superficiel*
- *les toitures terrasses cette technique est utilisée pour ralentir le plus tôt possible le ruissellement, grâce à un stockage temporaire de quelques centimètres d'eau de pluie sur les toits le plus souvent plats mais éventuellement avec une pente de 0,1 à 5 %.*

❑ **Programmation :**

- L'ensemble des réseaux techniques (AEP, AEU, électricité, télécoms, éclairage public et gestion des eaux pluviales) doivent être présents.
- Le secteur des Ferrières est un quartier mixte, dédié à l'habitat avec l'intégration d'équipements publics.
- L'opération d'aménagement d'ensemble fera l'objet d'une autorisation de droit des sols unique, toutefois, l'ouverture par tranches fonctionnelles est permise à condition que le lot dédié aux VRD soit réalisé en premier et qu'aucune réalisation de lot ne pénalise la réalisation des autres.
- Un minimum de 20% de LLS et 10% en accession aidée sera imposé.
- En matière de mise en œuvre opérationnelle répondant à une autorisation d'urbanisme pouvant porter sur tout ou partie de l'opération, l'ouverture par tranche est possible à court ou moyen terme.

OAP SECTORIELLE : LE SECTEUR DES FERRIERES

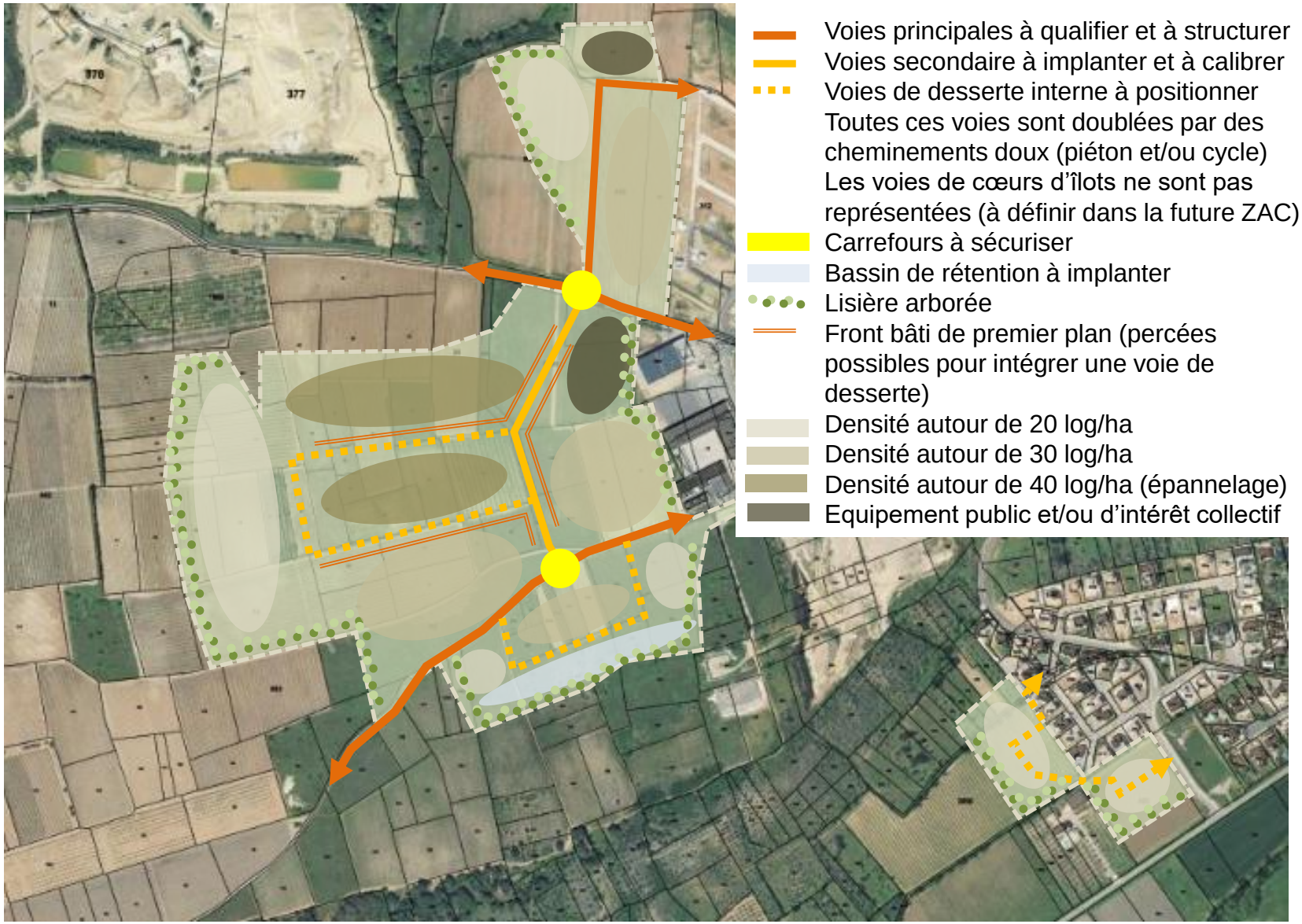
OAP1



Source : Urba.Pro2021
Fond de plan : Géoportail

OAP SECTORIELLE : LE SECTEUR DES FERRIERES

OAP1



Source : Urba.Pro2021
Fond de plan : Géoportail