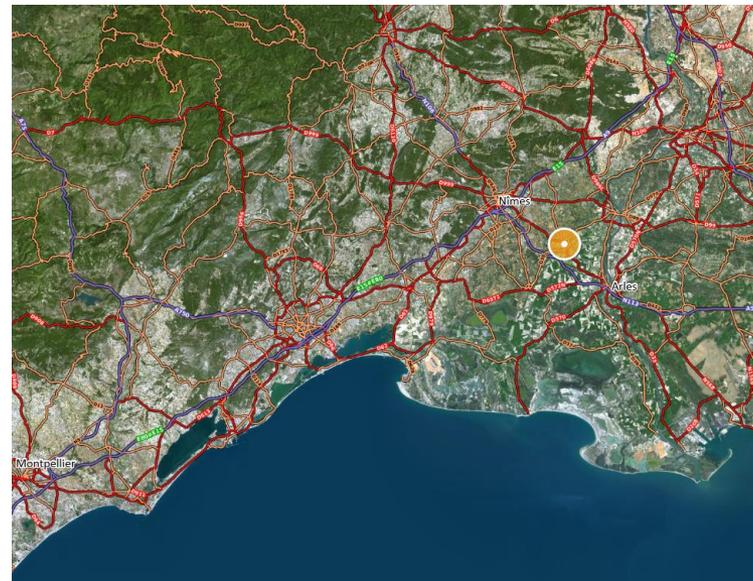


D E P A R T E M E N T D U G A R D

BELLEGARDE (30 127)

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Source : Géoportail



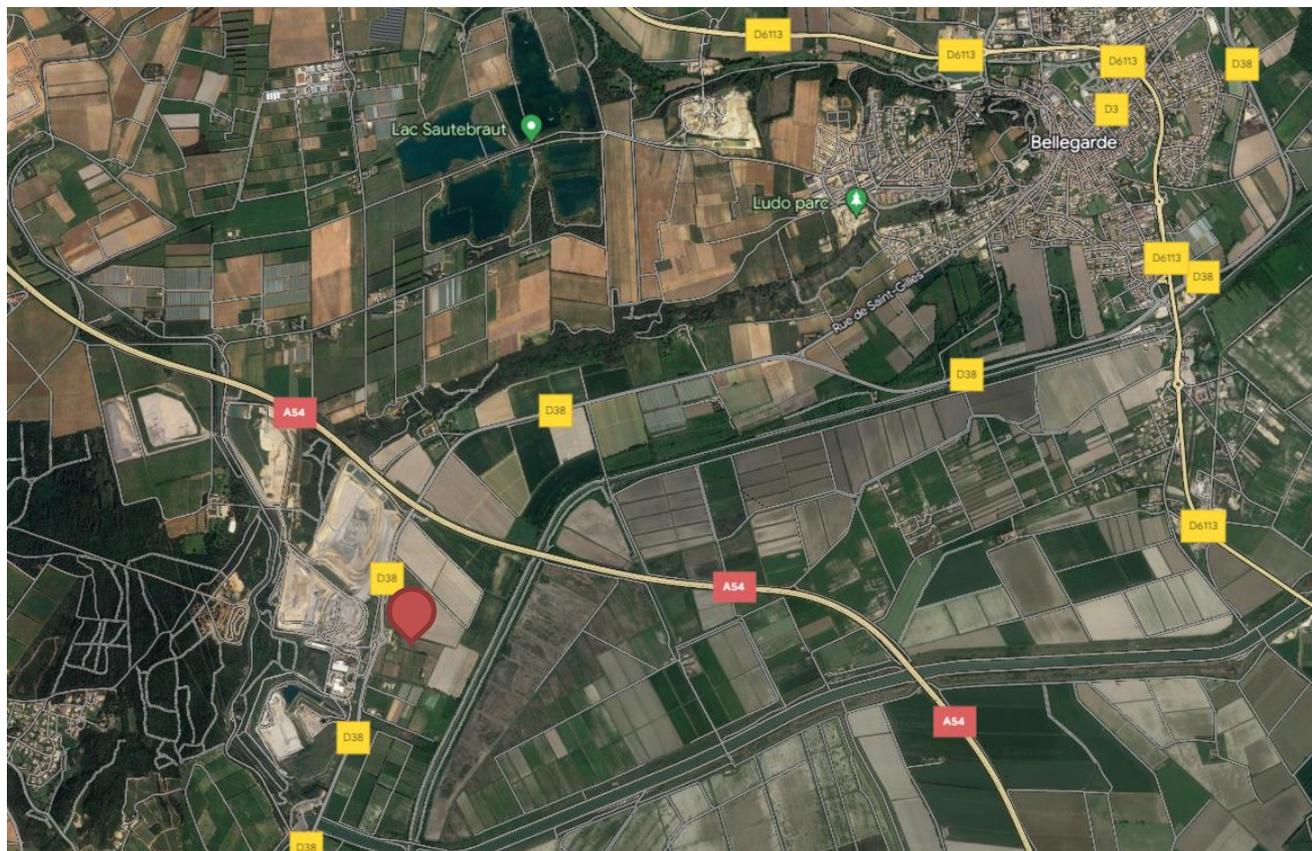
OAP Sectorielle 3 BROUSSAN



☐ Contextualisation du site concerné :

Le secteur de Broussan se situe au Sud-Ouest du centre de Bellegarde, au bord de la RD 38 :

- Situé sur la zone UX1 du PLU en cours de révision,
- Ce site se situe sur un des principaux axe (RD38) de la commune en amont de l'entrée d'agglomération.



Contextualisation du site concerné (suite) :

La commune de Bellegarde est située au cœur d'un triangle : au Sud-Est de Nîmes (15 km), au Sud-Ouest d'Avignon (45km) et Nord d'Arles (20 km).

Le site de l'étude se situe sur les plaines au Sud de la commune, lieu-dit Costières de Broussan, qui offrent un paysage relativement plat à dominante agricole. Le terrain naturel du site de Broussan présente un dénivelé significatif vers l'Est.

La zone s'étend à l'Est de la RD38, reliant les communes de Saint-Gilles au Sud et de Bellegarde au Nord dont elle se situe à environ 5 kilomètres au Sud-Ouest du centre urbain.

La zone du projet est également bordée par le Domaine de Piechegut au Sud et des parcelles agricoles au Nord et à l'Est. Le site se situe à proximité de l'autoroute A54, qui relie Nîmes à Arles.

On note la présence du canal du Rhône à Sète à environ 400 mètres à l'Est.

Plusieurs grandes entreprises sont implantées à proximité immédiate : la zone de Broussan fait face à l'important site industriel d'enfouissement et de valorisation SARPI VEOLIA (anciennement SITA SUEZ) situé à l'Ouest de la RD38 ; la carrière CALCIA; et le site d'exploitation BRL.

L'entreprise SAUR est implantée sur la zone d'activité de Broussan sur un ensemble foncier de 15000 m².

☐ Contextualisation du site concerné (suite) :

Au PLU précédent, le site était classé 2AUE ce qui a permis d'engager en partie l'aménagement de la zone.

Les travaux réalisés ont principalement concerné la desserte du site avec la création d'un giratoire en partenariat avec le CD30 et SARPI VEOLIA, afin de sécuriser l'accès au site SARPI et de raccorder la zone de Broussan, et d'un bassin de compensation pour le giratoire. Par ailleurs des extensions de réseaux fibre optique / télécom et électricité ont été réalisés dans le cadre de ces travaux afin de préparer l'urbanisation du site de Broussan.

Plusieurs réseaux desservent le site de Broussan :

- Pluvial : la CCBTA a créé un bassin de rétention afin de compenser l'imperméabilisation des chaussées et du giratoire créés pour la desserte de la zone. Le site dispose également de plusieurs fossés pouvant servir d'exutoire pluvial aux projets qui s'implanteront sur le site.
- Eau brute : compte tenu de son éloignement des zones urbaines, la ZI Broussan n'est pas raccordée aux réseaux eau usée et eau potable. La zone disposait préalablement d'un raccordement au réseau d'eau brute de BRL qui a été conservé et dévoyé partiellement pour permettre la desserte de la première entreprise.
- Electricité : dans le cadre de ces travaux, la CCBTA a créé une extension de réseau et un poste de transformation avec ENEDIS pour l'alimentation du premier lot.
- Télécom : la zone dispose d'une desserte fibre optique sur le réseau professionnel de la CCBTA. Par ailleurs, la zone est raccordée au réseau de télécom Orange.

❑ **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 Broussan » répond à cette demande de façon transversale, en répondant à plusieurs objectifs :

- Extension d'une zone d'activité économique à dominante industrielle existante, permettant d'optimiser les aménagements déjà réalisés ;
- Localisation de pôle de développement économique permettant de créer de nouveaux emplois sur la commune et le rendre attractive ;
- Développement du site à distance de l'agglomération permettant de limiter les nuisances pour la population.



❑ **Les intentions d'aménagement :**

Cette opération répond à un objectif de développement d'une zone d'activités économiques à dominante industrielle. Elle vise ainsi le renfort et le développement de l'attractivité économique de la commune.

L'extension du site représente une superficie d'environ 5,4 ha. Il est directement connecté au réseau viaire existant par la RD 38.

Concept d'organisation du site :

L'aménagement se basera sur la création de macrolot(s) à vocation industrielle (ou artisanale).

L'opération intègre l'aménagement d'une voie de desserte depuis la bretelle en attente du giratoire de la RD38 vers le(s) macrolot(s) ainsi qu'une voie en attente vers un projet industriel au nord immédiat du périmètre de la zone d'activités.

La composition du projet :

- Assurer l'intégration paysagère en qualifiant l'entrée sud par le traitement d'une frange plantée et le retrait des bâtiments ;
- Conformément au règlement du nouveau PLU, permettre la construction de bâtiments d'activité à vocation industrielle, ne dépassent pas 18 m de haut, non compris les superstructures et éléments techniques (cheminées, antennes, etc.);
- Limiter l'impact visuel des bâtiments depuis la RD38 par une trame végétale;
- Limiter l'impact de la zone sur la biodiversité le long du Canal du Rhône à Sète.

Les intentions d'aménagement (suite) :

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

Le site est principalement accessible par les véhicules motorisés.

▪ **Accès :**

L'accès au site se fait par la RD 38, depuis le giratoire.

▪ **Desserte interne :**

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

▪ **Stationnement :**

Le stationnement sera adapté à la destination des bâtiments : stationnement des salariés, zones d'attente pour les poids lourds, zone de stationnement poids lourds, etc.

Il sera exigé au moins une place de stationnement par tranche de 120m² de surface de plancher pour les constructions industrielles et artisanales.

L'implantation :

Le recul sera de 25 mètres minimum pour les implantations de bâtiments de part et d'autres de l'axe de la RD38, permettant de composer un écran végétal entre la voirie et le corps du bâti.

Les intentions d'aménagement (suite) :

La règle de hauteur / gabarit :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 18 mètres non compris les superstructures et éléments techniques (cheminées, antennes, etc.).

Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leur forme contribuent à la qualité globale de la zone d'activité.

Aspect des constructions :

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorise son insertion paysagère. En outre, elle peut contribuer à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image valorisante.

Il apparaît nécessaire pour cela :

- de privilégier les couleurs sourdes ou naturelles, les couleurs claires doivent respecter les tonalités des matériaux locaux.
- de limiter le nombre de matériaux, de privilégier un traitement homogène des façades,

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 matériaux réfléchissants en façade et en toiture est interdite.

Toutefois, les toitures favorisant l'utilisation des énergies renouvelables restent autorisées s'ils sont correctement intégrés, ainsi que les toitures végétalisées.

☐ Référence PPRI

Seule la frange Est du site est impactée par une zone inondable d'aléa modéré (M-Nu). Les dispositions réglementaires de la zone M-Nu permettent les extensions sous réserve de calage de plancher. Ainsi des évolutions des bâtiments pourront être envisagées si besoin.



- Périmètre OAP : 13,4ha
- Périmètre 2AUE du PLU en vigueur : 8ha
- Nouveau zonage PLU
- Accès véhiculé à créer
- Accès
- Intersection à sécuriser
- Carrefour giratoire à créer
- Interface paysagère
- Bassin de rétention
- Espace enherbé
- Risque fort d'inondation (PPRi)
- Risque modéré d'inondation (PPRi)
- Ruissellement
- Interface paysagère pour la gestion des eaux pluviales

Programmation

La procédure de DUP expropriation est en cours.

La poursuite de l'aménagement de la zone se fera à l'issue de la procédure d'expropriation.

Cet aménagement est prévu à court terme.

Le projet prévoit l'aménagement de 2 lots.

La gestion du ruissellement et des eaux pluviales seront traités dans le cadre du permis d'aménager qui déterminera des aménagements spécifiques.