

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME III ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
BEZOUCE

Arrêt du PLU le : 11 mai 2022

Approbation du PLU le : 15 mars 2023

altereo



Altereo

2 avenue Madeleine Bonnaud
Parc d'activités point rencontre
13770 Venelles

En partenariat avec :



ECO-MED

Bureau d'études d'expertise Naturaliste
Agence de Marseille
Tour Méditerranée
65, av. Jules Cantini
13298 Marseille cedex 20

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bezouze	
Nom du fichier	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Version	Version Approbation
Rédacteur	Simon Girard
Vérificateur	Benjamin Pesquier
Approbateur	Benjamin Pesquier

Sommaire

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Présentation des sites	4
Préambule	5
Périmètre de l'OAP 1	6
Périmètre de l'OAP 2	7
Périmètre de l'OAP 3	8
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	9
OAP 1 : Secteur Canabieres	10
OAP 2 : Extension de la Zone d'activités artisanales	21
OAP 3 : Château de Lagarde	27



1.

Présentation des sites

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). **Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite que soit aménagé ou restructuré des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Etablies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit **qui prend généralement la forme de schémas d'aménagement.**

Les OAP sont **opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement** qui doivent être compatibles avec elles. Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire.

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies dans le cadre du PLU de la commune de Bezouze. Elles ont pour but de garantir un développement à la fois économique et résidentiel dans le cadre des objectifs de développement définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Localisation des OAP

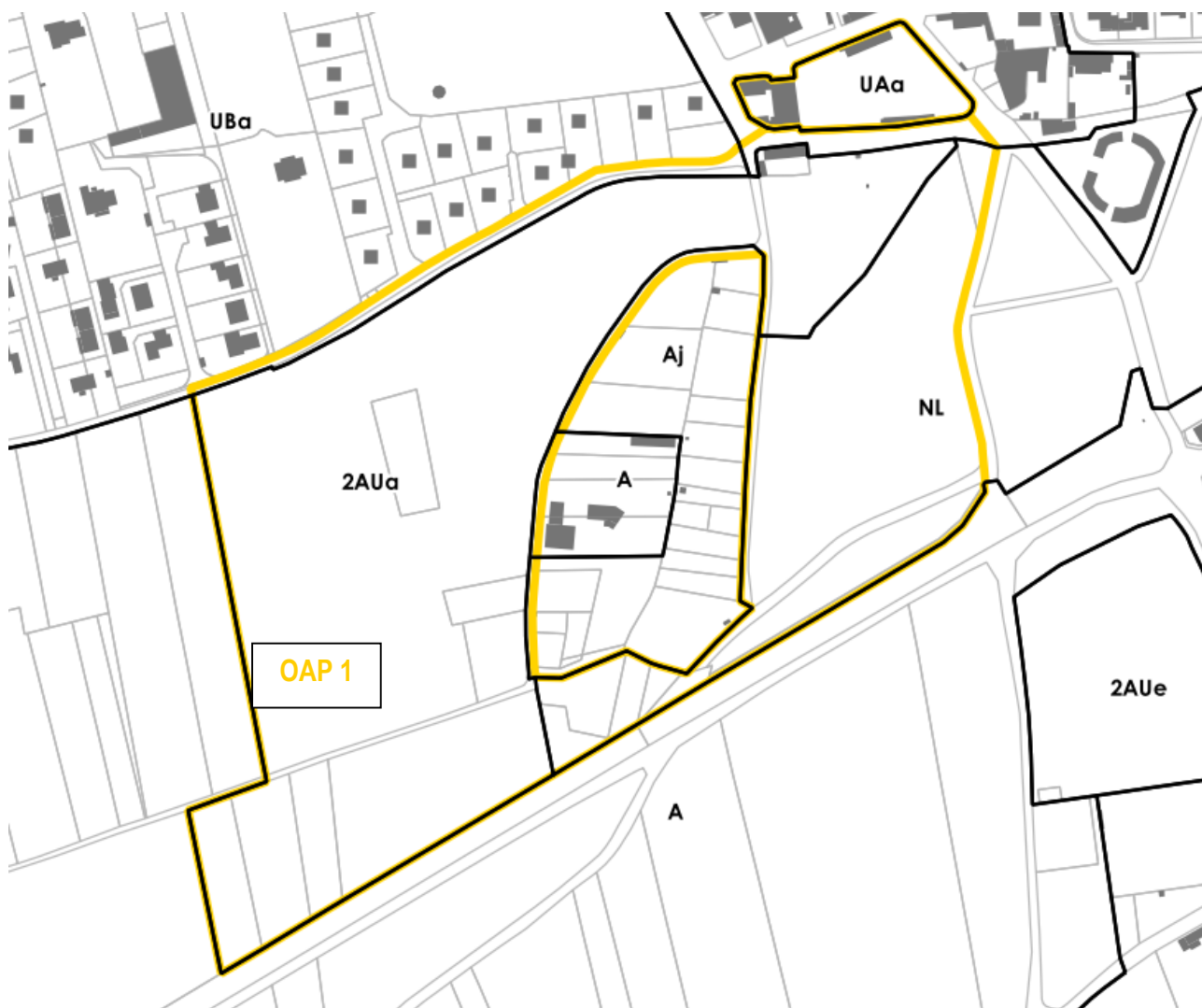


PERIMETRE DE L'OAP 1

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur un secteur étendu de 8,9 ha.

Le secteur concerné par les principes de l'OAP correspond au périmètre de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Canabières. Il comprend plusieurs zones du PLU et notamment : la 2AUa du PLU qui est une zone d'urbanisation future fermée à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'équipements publics, une partie de la zone NL pour les secteurs naturels à vocation récréative et de loisirs situés autour des arènes, ainsi que la rue du Lavoir et le chemin de Marguerittes qui sont les deux voies structurantes du futur quartier.

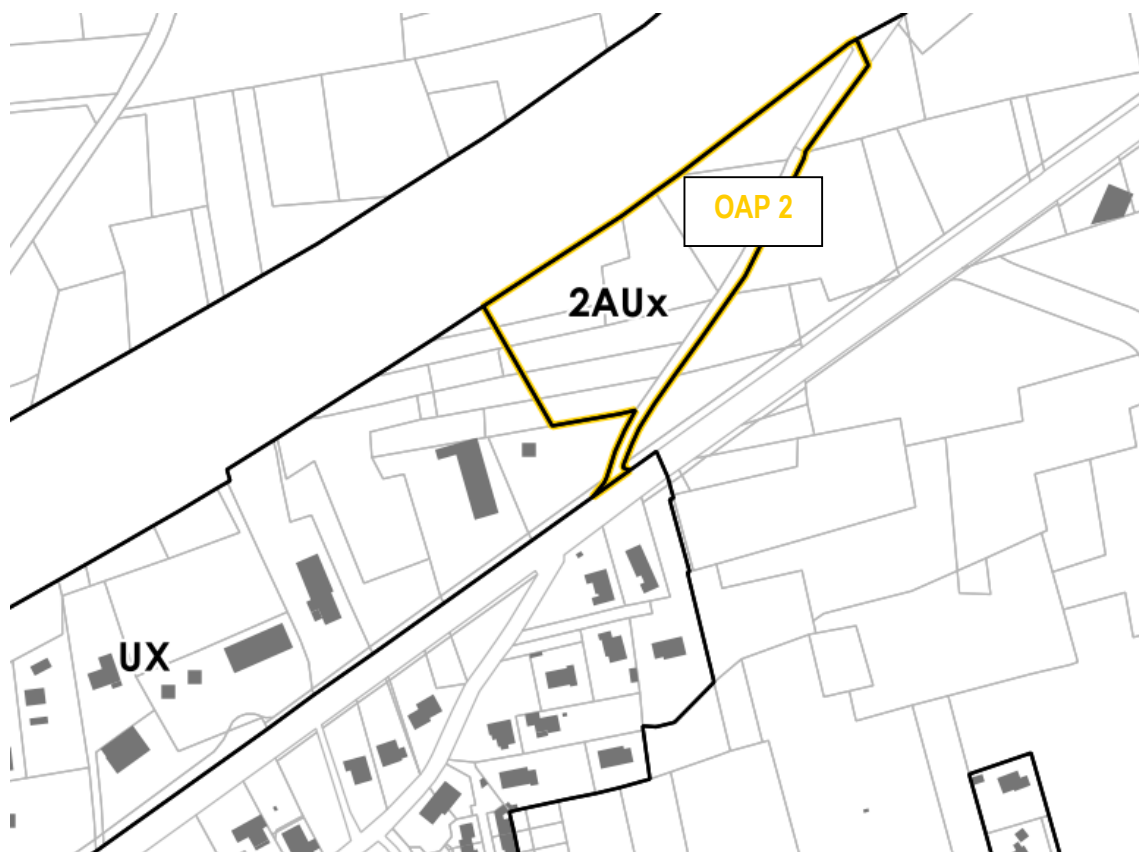
Le secteur d'étude se situe au sud du centre ancien du village de Bezouze, en périphérie des extensions bâties d'habitations individuelles. Il est directement accessible depuis le chemin de Marguerittes et jouxte des voies structurantes vers le centre-village et vers la RD803, laquelle permet de gagner le principal axe de circulation de la commune, la RD6086, menant à Nîmes.



PERIMETRE DE L'OAP 2

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur 1,3 ha.

Le secteur concerné par les principes de l'OAP est classé en zone 2AUx du PLU, soit une zone d'urbanisation future pour le moment fermée à l'urbanisation.



Le secteur d'étude se situe en périphérie du village, à l'entrée Est sur la RD 6086, en continuité de l'actuelle zone d'activités artisanales.

L'entrée de ville Est est identifiée comme un lieu stratégique de la commune de Bezouze puisqu'elle polarise une partie des emplois présent sur le territoire.

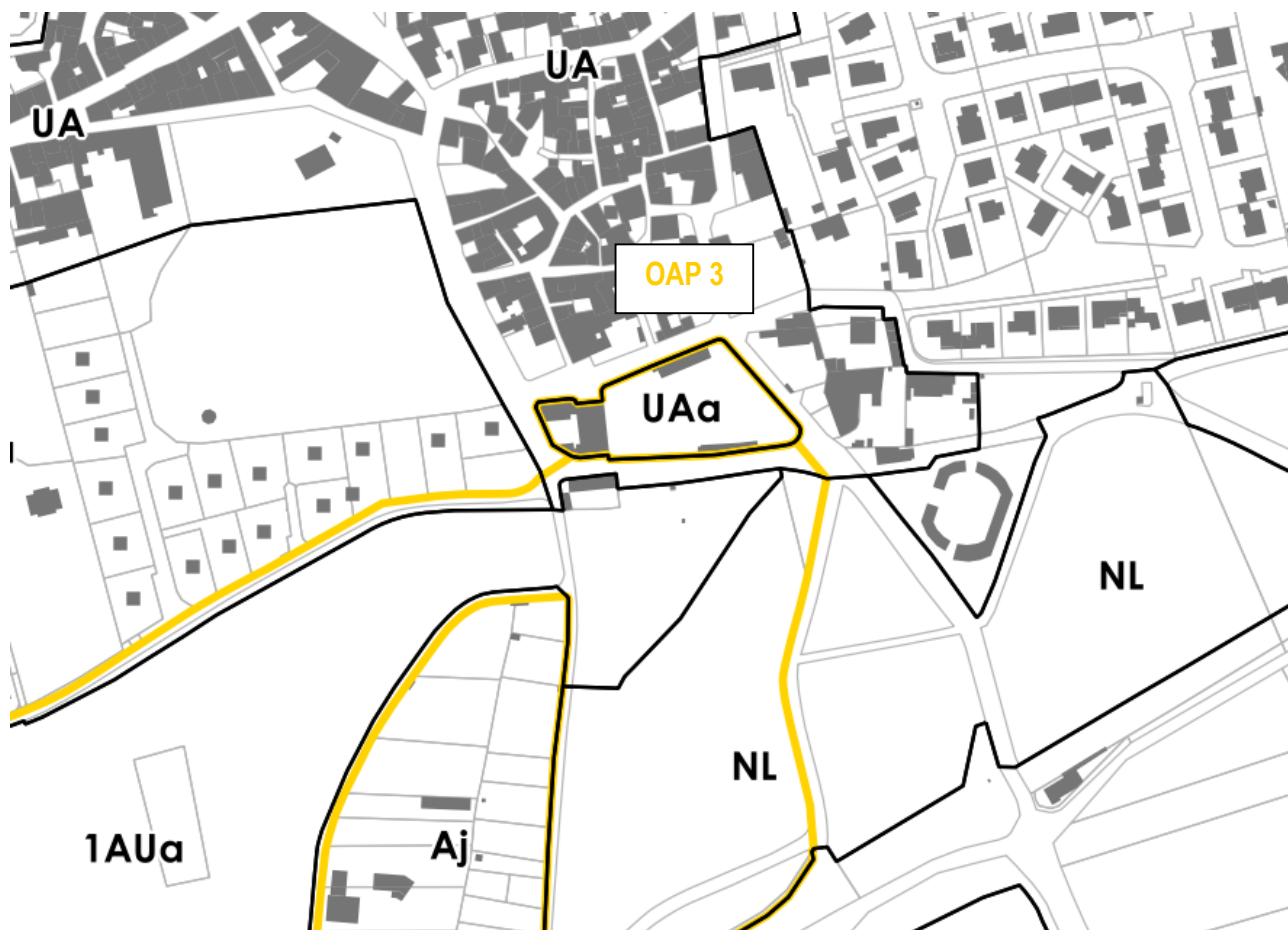
Le secteur d'étude est compris entre deux voies structurantes du territoire :

- L'autoroute A9 au nord, qui sépare le territoire en deux,
- La route départementale D6086, qui traverse la commune parallèlement à l'A9, du nord-est (en direction de Remoulins) vers le sud-ouest (en direction de Nîmes).

PERIMETRE DE L'OAP 3

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur une surface de 4 266 m².

Le secteur concerné par les principes de l'OAP est classé en zone UAa du PLU, soit la zone urbaine représentant le centre village de Bezouze.



2

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Aucune entrée de table des matières n'a été trouvée.

OAP 1 : Secteur Canabieres	10
Préambule	10
Eléments de diagnostic	10
Eléments de programmation	16
OAP 2 : Extension de la Zone d'activités artisanales	21
Préambule	21
Eléments de diagnostic	21
Eléments de programmation	25
OAP 3 : Château de Lagarde	27
Préambule	27
Eléments de diagnostic	27
Eléments de programmation	32

OAP 1 : SECTEUR CANABIÈRES

Préambule

L'objectif pour ce secteur est de créer **une extension urbaine pour un horizon à moyen et long terme, en continuité du village, sur le secteur Canabières**. Localisé à moins de 500 m du centre-village, le secteur au sud du village apparaît stratégique pour le développement de la commune.

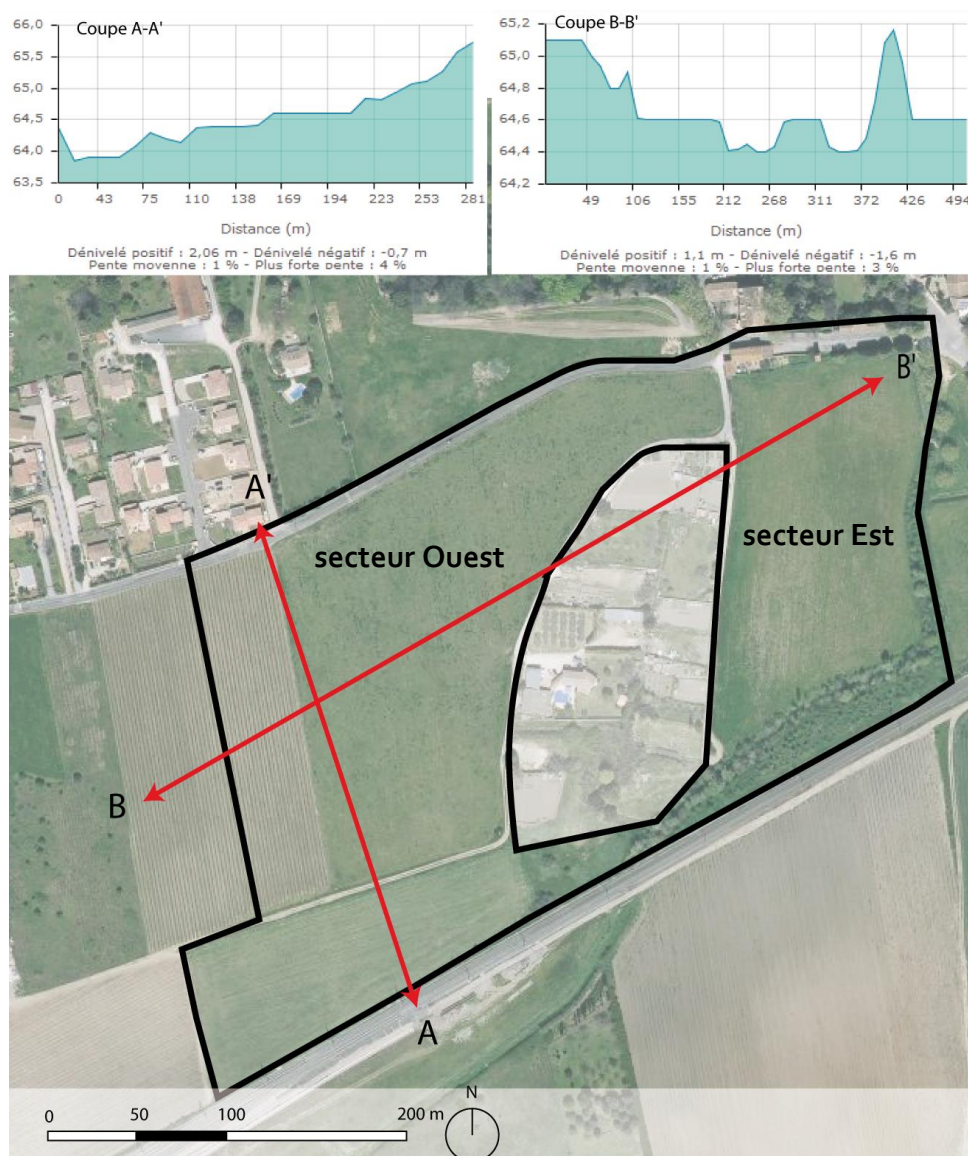
La commune de Bezouze est notamment propriétaire de la parcelle de terrain située dans la partie est du site. Elle se situe en contact direct avec le village et se trouve proche d'équipements publics et de loisirs existants tels que les arènes, la rue menant au stade, et d'équipements futurs en projet dans ce secteur.

Éléments de diagnostic

Topographie

Le relief du secteur d'étude révèle un terrain relativement plat avec une faible pente nord-sud d'environ 2 mètres de dénivelé négatif, et une pente est-ouest plus disparate mais qui reste faible avec une pente moyenne à 1%.

Le site se distingue en deux parties : un secteur Est dans le prolongement des arènes et un secteur Ouest dans le prolongement des quartiers périphériques d'habitations, avec une zone centrale hors périmètre (jardins ouvriers).



Desserte et accès

Le secteur est longé au nord, par le chemin de Marguerittes et la rue du Lavoir, lesquels permettent de rejoindre le centre du village. Au sud, celui-ci est traversé par le chemin de Mandailhan qui est actuellement un chemin de terre carrossable. Le chemin de Marguerittes a récemment été élargi et dispose d'un cheminement piéton.

Le site est délimité à l'extrémité sud par la voie ferrée. En périphérie du site se trouve la RD 803 reliant la commune de Saint Gervasy et celle de Cabrières, permettant de manière locale de rejoindre la RD 6086, laquelle traverse la commune de Bezouze d'est en ouest, et permet de rejoindre Nîmes.

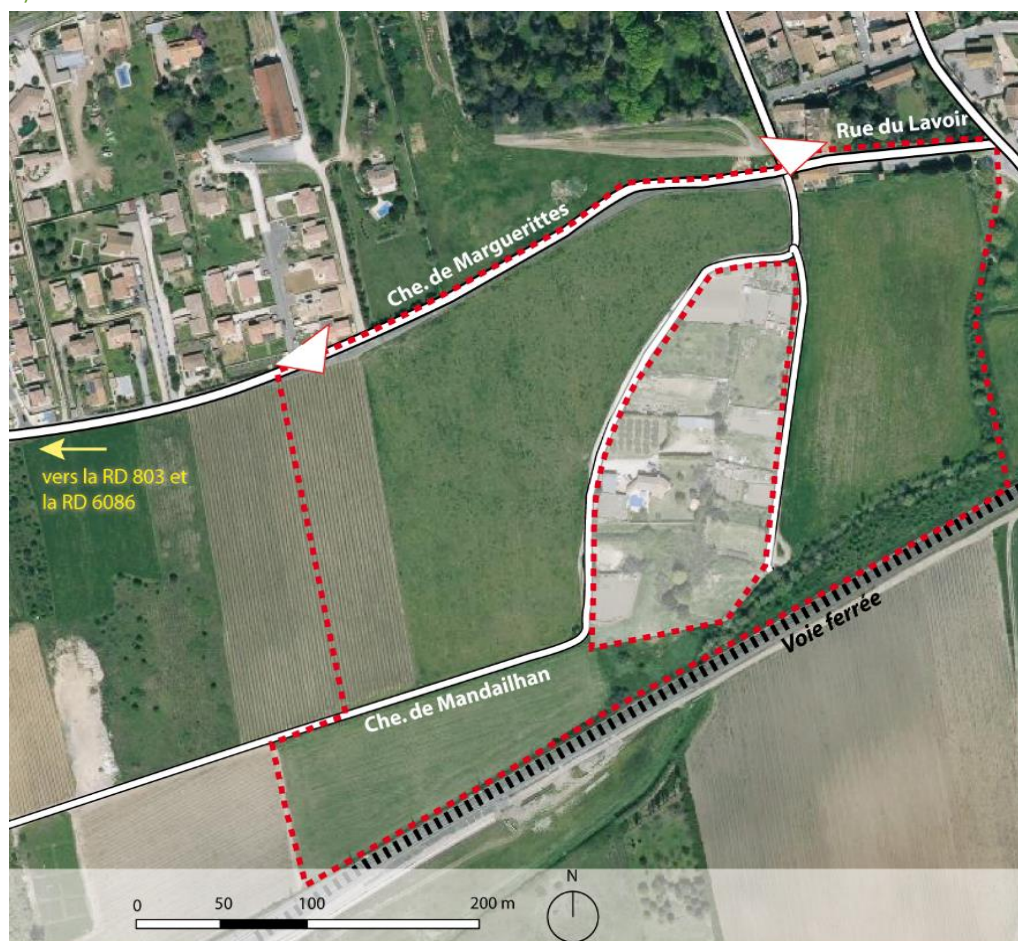
Chemin de Marguerittes



Chemin de Mandailhan



Synthèse des accès



Occupation du sol

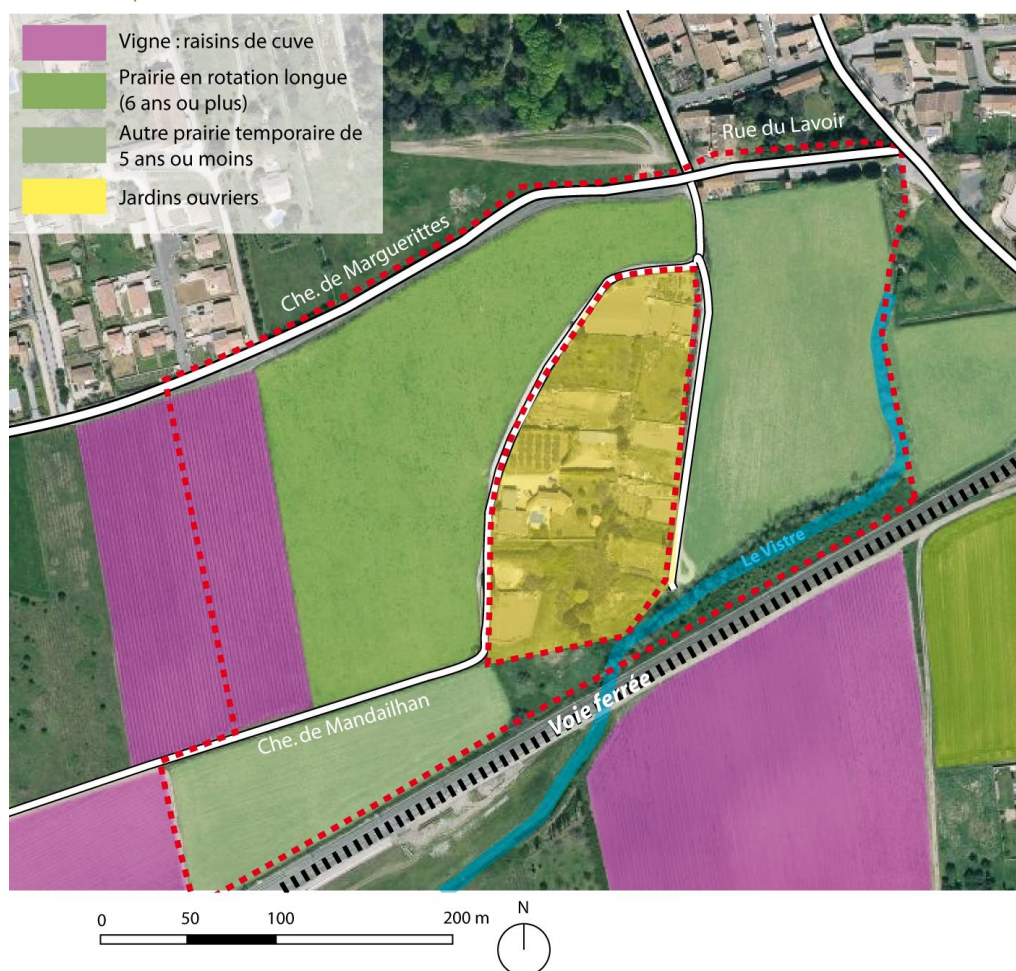
Le secteur de projet est à dominante agricole. D'après le Registre Parcellaire Graphique 2017 (RPG), l'ensemble du secteur est exploité en 2017. Selon le RPG, le site d'étude se compose de :

- Vigne : raisins de cuve, à l'ouest,
- Prairie en rotation longue, sur la parcelle centrale,
- Autre prairie temporaire, au sud et à l'est du site.

Au centre, on trouve des jardins ouvriers qui sont en dehors du secteur de projet.

En périphérie sud-est du site se trouve le cours d'eau du Vistre.

Carte d'occupation du sol



Paysage et perceptions du site

Le site est perceptible essentiellement depuis les voies qui encadrent le site en vue proche mais également depuis les parcelles agricoles environnantes.

Sont identifiés comme lieux de perception sur le site : le chemin de Marguerittes, la rue du Lavoir, le chemin de Mandailhan et le chemin du Stade.

Le site et son environnement présentent un relief plat qui offre des perceptions visuelles lointaines notamment vers la plaine agricole au sud et sur les éléments bâtis remarquables tels que l'église du village, les maisons de caractère ou des éléments de petit patrimoine local (murs de pierres sèches).

Vue sur les éléments de patrimoine



La partie située à l'ouest est constituée de vignes tandis que la partie située à l'est, est constituée d'une prairie entretenue. Le secteur fait l'objet d'une transition entre la plaine agricole de Bezouze et le centre ancien du village, plus dense.

L'enjeu paysager est donc important au regard de la sensibilité visuelle des franges urbaines.

Vues sur le site depuis le chemin de Marguerittes



Vue sur le site depuis le chemin du Lavoir



Vues sur le site et vers le centre ancien depuis le chemin de Mandailhan



Risques

Le secteur d'étude est concerné par deux risques liés à l'eau :

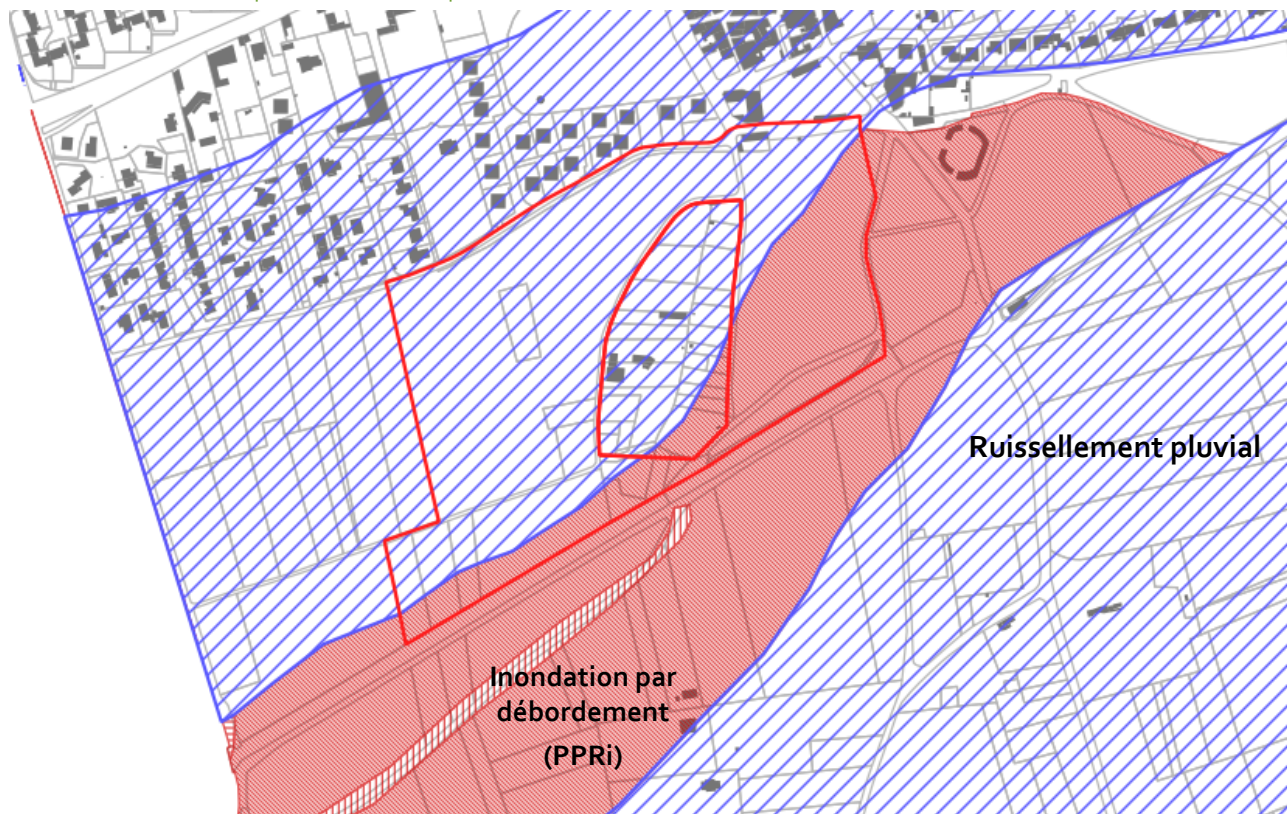
- Le risque de ruissellement pluvial,
- Le risque inondation par débordement de cours d'eau lié au Vistre.

Le risque de ruissellement pluvial a été caractérisé par la DDTM₃₀ au sein d'un zonage, pour identifier les secteurs de ruissellement pluvial urbain et agricole. Dans ces secteurs, des prescriptions réglementaires inscrites dans le règlement du PLU s'appliquent.

Le risque inondation par débordement du Vistre a été caractérisé par le Plan de Prévention du Risque inondation du Vistre approuvé par arrêté préfectoral le 4 avril 2014, instituant ainsi une servitude d'utilité publique. C'est donc le zonage réglementaire du PPRi et son règlement qui s'y appliquent.

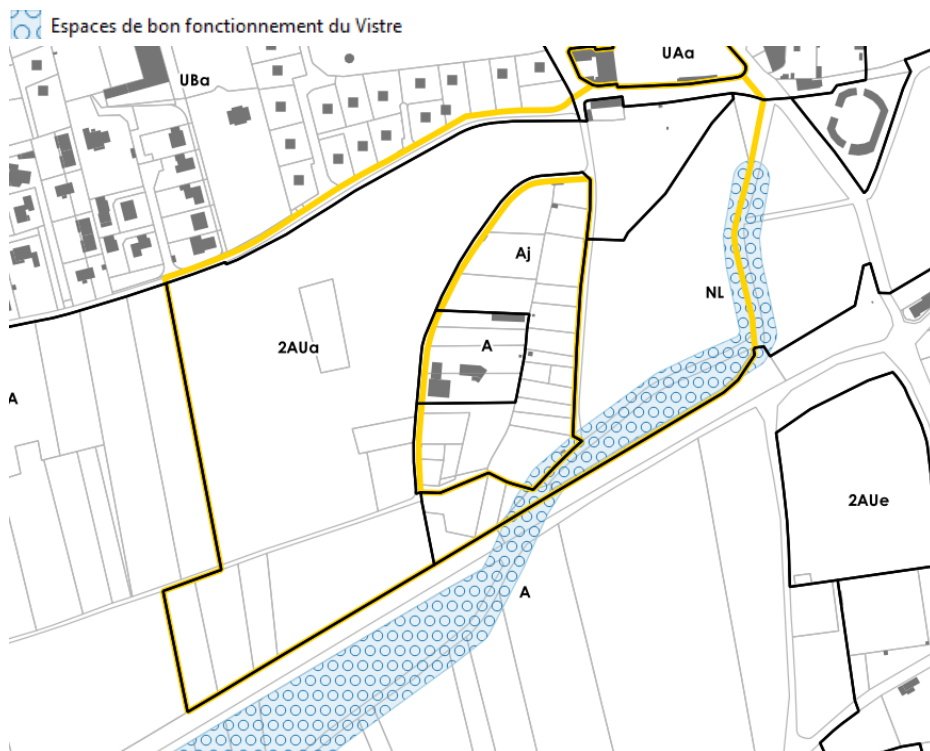
Le site est concerné à 90% par du ruissellement pluvial et à 10%, en périphérie sud de son périmètre, par un aléa fort en zone non urbanisée.

Carte de localisation des phénomènes de risques ruissellement et inondation



L'espace de Bon Fonctionnement du Vistre

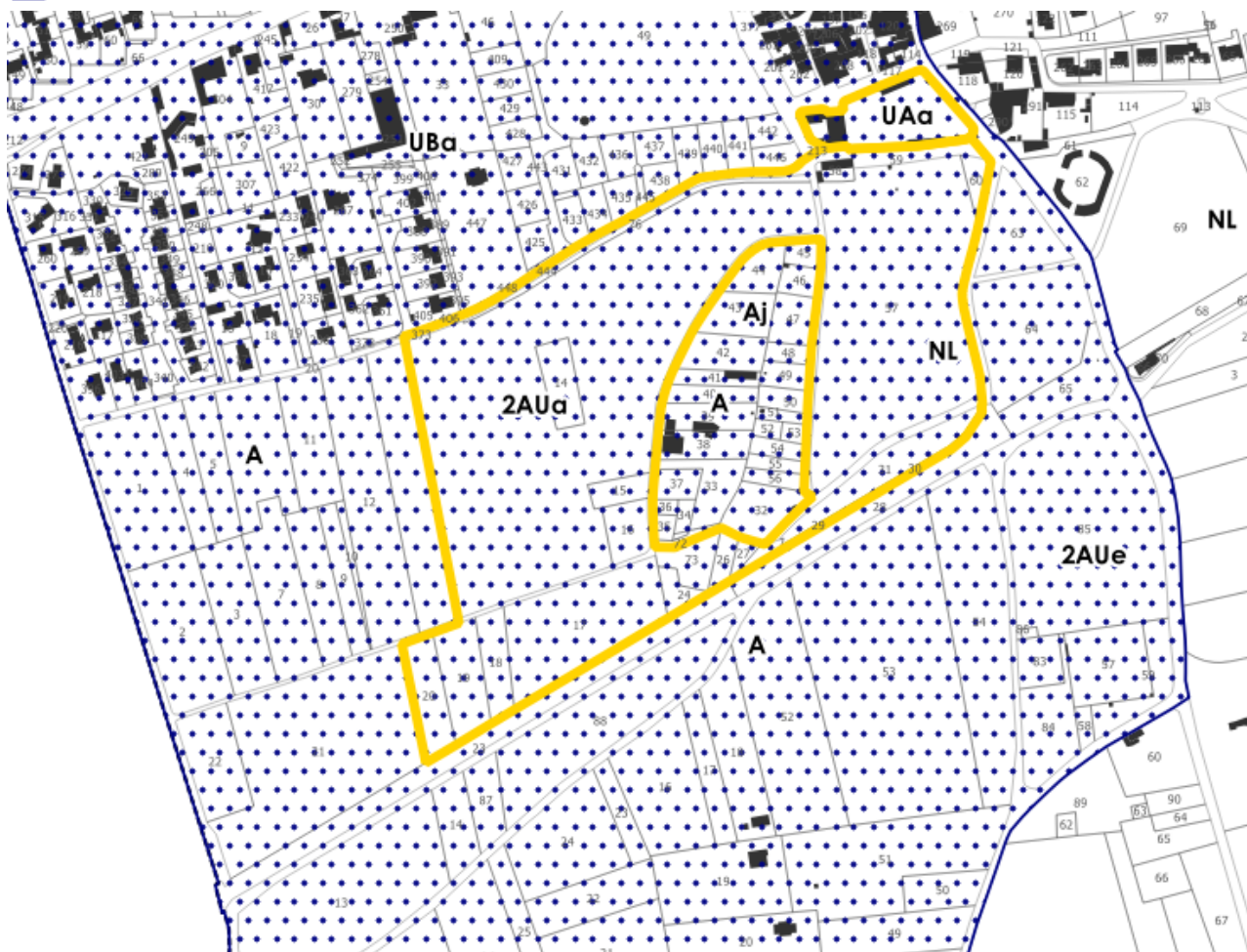
Le secteur de Canabières est traversé par l'espace de bon fonctionnement du Vistre (EBF) sur la partie Sud (zone Aj et NL). Le règlement et le zonage du PLU établissent des règles pour la protection de cet espace de bon fonctionnement.



Protection de la ressource en eau

Le site de Canabières se situe dans le périmètre de protection éloignée du captage de Crève Caval qui alimente la commune de Bezouze.

 Périmètre de Protection Eloignée (PPE)



Eléments de programmation

Le périmètre de l'OAP 1 secteur Canabières représente **8,9 ha** et regroupe plusieurs zones du PLU : la **zone 2AUa** qui correspond à une zone fermée à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'équipements publics et la **zone NL** pour les espaces naturels à vocation récréative et de loisirs. Le périmètre comprend également la rue du Lavoir et le chemin de Marguerittes qui sont deux axes structurants du futur quartier.

La commune de Bezouze a lancé la création d'une **Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)** sur le périmètre de l'OAP, en parallèle de l'élaboration du PLU. Ce secteur stratégique fait l'objet d'un arrêté préfectoral instituant une **Zone d'Aménagement Différée (ZAD)** au sud du village dans le secteur Canabières afin de permettre à la collectivité de prévoir son développement futur.

Principes de composantes urbaines

La zone a vocation à accueillir principalement des logements avec une **densité minimale brute de 25 logements par hectare**, conformément aux objectifs du SCOT. L'urbanisation sera phasée dans le temps afin d'accueillir progressivement la nouvelle population, en cohérence avec l'évolution des divers équipements publics notamment scolaires et culturels.

Les réseaux publics présents au droit de la zone permettront son raccordement (eau potable, assainissement collectif, électricité et accès). Des solutions pour la gestion du ruissellement pluvial, identifié au sein du site, devront être étudiées. L'objectif étant de prendre en compte cette composante afin d'assurer une mise « hors d'eau » des constructions.

Des objectifs en matière de formes urbaines sont fixés avec la réalisation obligatoire de plusieurs typologies de logements : du petit collectif en R+1 et R+2 maximum, du logement intermédiaire, et du logement individuel. Il est également attendu une diversité des tailles de logements afin de répondre aux besoins des petits ménages et des familles.

Des objectifs de mixité sociale sont imposés afin de produire du logement accessible pour tous : **au moins 25 %** des logements produits seront des logements locatifs sociaux (LLS). D'autres types de logements aidés pourront également être créés afin de permettre l'accessibilité aux logements d'un large panel d'habitants.

Le quartier pourra également accueillir d'autres fonctions et notamment des équipements publics afin de compléter l'offre présente sur le territoire.

L'objectif est également de proposer **des espaces publics multifonctionnels** afin de créer un véritable lieu de vie au sein du futur quartier (espace verts, cheminements piétons, espaces publics), à connecter avec l'espace naturel public des bords du Vistre.

Densité minimale brute : 25 lgts/ha

Nombre de logements attendus : environ 145 logements

Diversité des formes urbaines : petit collectif / habitat intermédiaire / habitat individuel

Hauteur maximale : R+1 à R+2

Mixité sociale : au moins 25% de logements locatifs sociaux (LLS).

Classement de l'OAP dans les zones du PLU

Périmètre d'OAP de 8,9 ha

Zone 2AUa – 6,13 ha

. à vocation d'habitat y compris les infrastructures internes de déplacement et ouvrages de gestion des eaux pluviales – **5,9 ha**

. à vocation d'équipements publics – **2500 m²**

Zone NL à vocation récréative et de loisirs – **2,3 ha**

Zone UBa : chemin de Marguerittes – **2250 m²**

Zone UA : rue du Lavoir – **1380 m²**

Zone Aj : chemin de Mandailhan – **1000 m²**

Exemple de formes urbaines



Habitat individuel mitoyen (Gard)



Habitat intermédiaire (Gard)



Habitat intermédiaire (Gard)



Petit collectif en entrée de village
(Bouches du Rhône)



Petit collectif avec gestion
hydraulique intégrée
(Isère)



Habitat groupé et petits collectifs avec cheminement piéton
(Gard)



Opération mixte avec espace collectif et noues végétalisées
(Ile et Vilaine)

Principes d'accès, de déplacement et de stationnement

L'accès au site par véhicules motorisés se fera depuis le **chemin de Marguerittes et la rue du Lavoir** qui bordent tout le site. Le carrefour existant entre ces deux voies sera à conforter. Plusieurs principes d'accès sont matérialisés au schéma de l'OAP afin de répartir les flux et les accès dans la partie Ouest du site qui accueillera la majorité des logements.

Le chemin de Marguerittes a récemment été restructuré et élargi avec la création d'un cheminement piéton le long de la voie. Le chemin de Mandailhan qui borde le site devra être renforcé dans sa partie haute pour desservir la partie Est et les équipements publics. Le reste du chemin conservera son caractère rural. La rue du Lavoir sera élargie.

Le nouveau quartier devra être relié au village via un **maillage de cheminements doux**. Ce maillage repose sur la création d'espaces multifonctionnels ayant pour fonction de créer des liaisons piétonnes, des espaces verts, des espaces collectifs et de rencontres ainsi qu'une gestion des eaux pluviales.

Principes d'insertion paysagère et environnementale

L'aménagement du site devra tenir compte de l'environnement proche, autant urbain qu'agricole. L'objectif est d'aboutir à une bonne insertion des constructions grâce à la qualité architecturale des constructions, à la création d'espaces verts et d'espaces publics pour accompagner le bâti, ainsi qu'un respect de l'environnement dans lequel s'insérera le nouveau quartier.

Les perceptions visuelles sur le paysage agricole devront être maintenues grâce aux noues et au bassin de rétention multifonctionnel. L'interface entre le site aménagé et l'espace agricole devra être traité par du végétal afin de créer une transition. Le patrimoine local devra être pris en compte et notamment les alignements de platanes en bordure du site, le Vistre et ses berges, ainsi que les éléments bâtis tels que le mur des jardins familiaux le long du chemin de Mandailhan qui devra être préservé.

Les bassins de rétention et les noues ayant en premier lieu une fonction de gestion des eaux de ruissellement pluvial devront se combiner avec des espaces verts et récréatifs afin d'apporter une qualité paysagère et un cadre de vie agréable.

Exemples de noues multifonctionnelles



Exemple d'un bassin de rétention multifonctionnel

Source : écoquartier Les Vaites Besançon



Principes de gestion des risques

Le secteur étant soumis au **ruissellement pluvial** et au **risque inondation**, les études sur le ruissellement pluvial et le Plan de Prévention des Risques inondation du Vistre devront être pris en compte et intégrer les mesures de prévention et de gestion nécessaires.

- En matière de ruissellement pluvial, l'aménagement du site devra tenir compte des prescriptions inscrites dans le **règlement du PLU**. Après étude du site et de ses caractéristiques hydrauliques, les aménagements devront aboutir à la définition d'un réseau de noues et de bassins pour la gestion des eaux. Le réseau de noues s'appuiera sur une noue centrale dans la partie Ouest du site ainsi que sur des noues complémentaires longeant le chemin de Mandailhan. Ce dispositif favorisant l'infiltration des eaux pluviales permet également de répondre à l'objectif de préservation du périmètre de protection éloignée du captage de Crève Caval. Un bassin principal de rétention pour la gestion des eaux pluviales devra être réalisé dans la partie la plus en aval du site localisé au sud.
- En matière de risque inondation, seules les extrémités sud des deux parties Est et Ouest sont concernées par le risque inondation lié à la présence du Vistre. Le **règlement du PPRI** s'appliquera dans ces espaces et aucune construction ne sera réalisée. Les bassins de rétention et espaces verts pourront en revanche être créés.



Phasage : Sens de l'urbanisation de l'OAP Canabières dans le temps

OAP Secteur Canabières

Composantes urbaines

-  Habitat diversifié en R+1 et R+2 : petit collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel

Mixité avec des équipements publics

Déplacements et accès

-  Carrefour à aménager
-  Principes d'accès
-  Principes de desserte routière interne à créer
-  Chemin de Mandailhan à renforcer dans la partie haute
-  Rue du Lavoir à élargir

Insertion paysagère et environnementale

-  **Espaces verts multifonctionnels** : cheminements doux, espaces communs récréatifs et gestion des eaux pluviales
-  **Espace de rétention des eaux multifonctionnel** : gestion des eaux pluviales combiné à des cheminements doux et espaces communs récréatifs
-  **Espaces naturel public** : mise en valeur des abords du Vistre et cheminement doux. A connecter avec les espaces verts multifonctionnels de l'opération
-  Traitement paysager de l'interface avec l'espace agricole par des espaces végétalisés

OAP 2 : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES ARTISANALES

Préambule

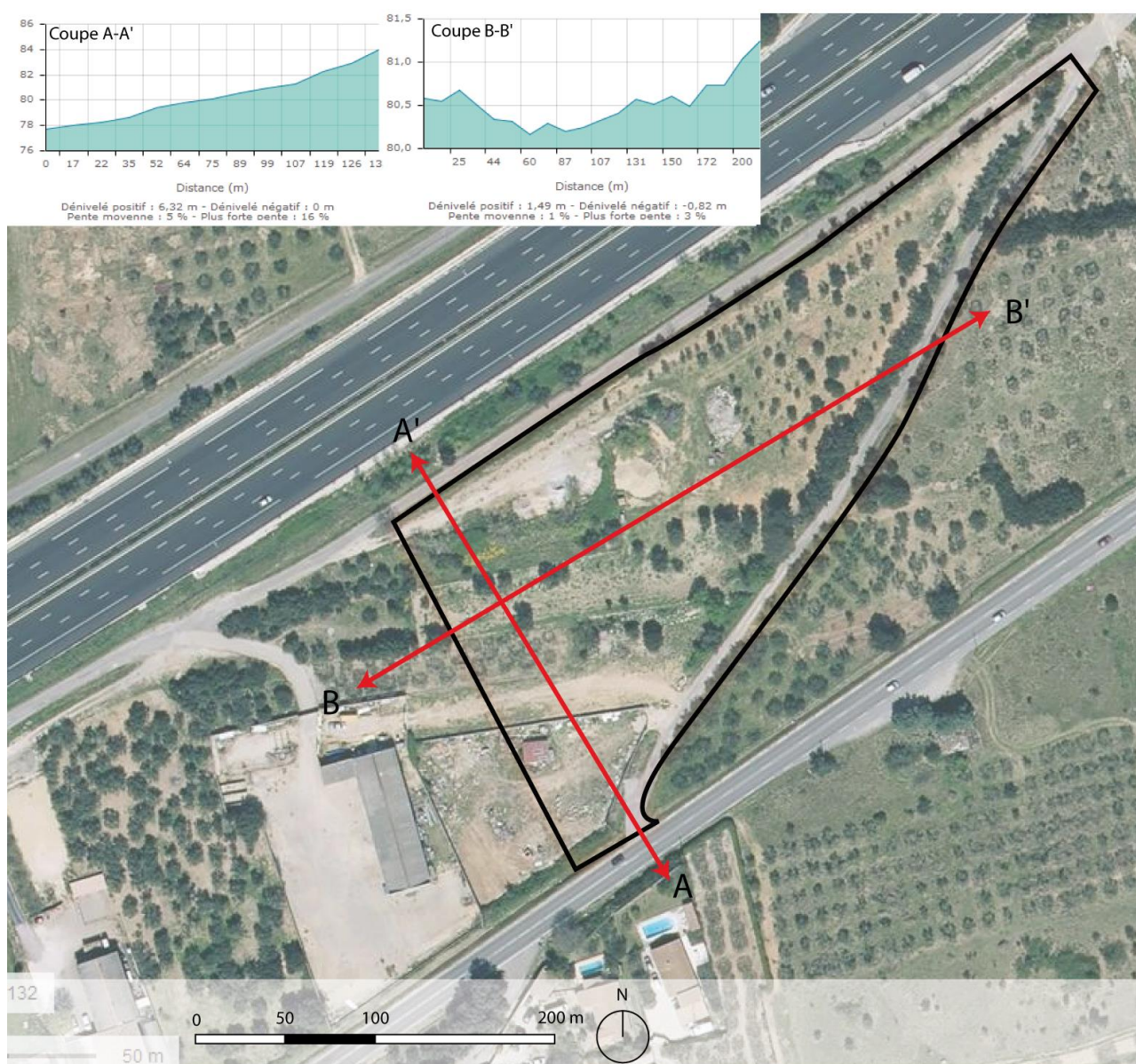
L'objectif de ce secteur de créer **une extension de la zone d'activités artisanales, à moyen terme, en continuité de la zone existante**. Le secteur d'extension de la zone d'activités est un site stratégique situé en continuité de la zone existante, accessible depuis la RD 6086 et qui permettra de conforter les activités économiques locales.

Eléments de diagnostic

Topographie

Le relief du secteur d'étude révèle un terrain relativement plat avec une pente douce nord-sud d'environ 6 mètres de dénivelé négatif, et une pente est-ouest plus variable mais qui reste faible avec une pente moyenne à 1%.

Coupes topographiques du secteur d'étude



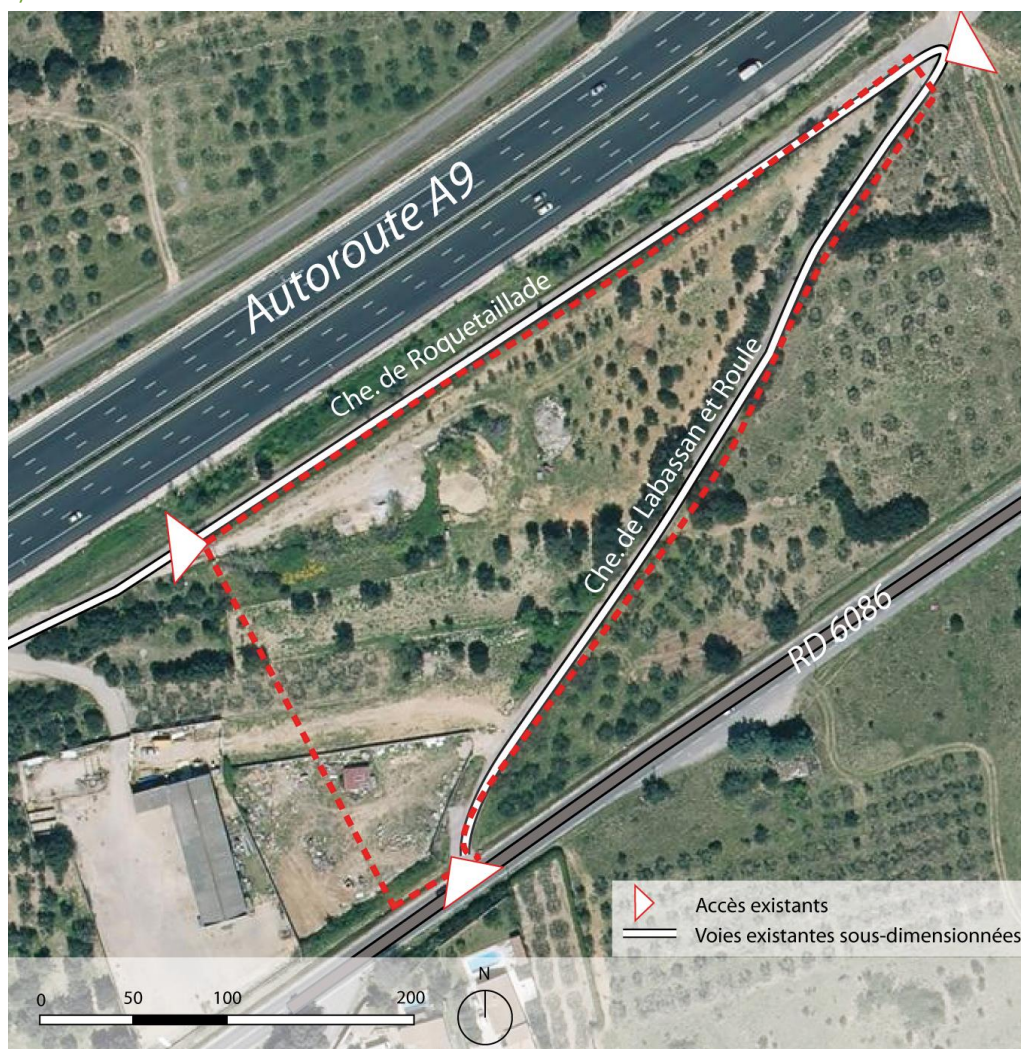
Desserte et accès

Le site est encadré par deux voies routière et autoroutière structurantes du territoire : la RD 6086 au sud ainsi que l'autoroute A9 au nord. Le réseau local est assez développé dans ce secteur puisque le site est desservi par deux voies communales qui sont le chemin de Labassan et Roule, qui délimite le périmètre sud-est de l'OAP et le chemin de Roquetaillade au nord. Le secteur se trouve à l'entrée Est de l'agglomération.

L'accès principal se fait par le chemin de Labassan et Roule qui possède un embranchement sur la RD 6086. Le chemin de Roquetaillade permet également de desservir le site par le nord et traverse toute la zone d'activités.

Le site en l'état actuel étant **très peu fréquenté**, les accès sont peu développés et les dimensionnements ne permettent pas à deux véhicules de se croiser. Les accès devront ainsi être renforcés.

Synthèse des accès



Occupation du sol

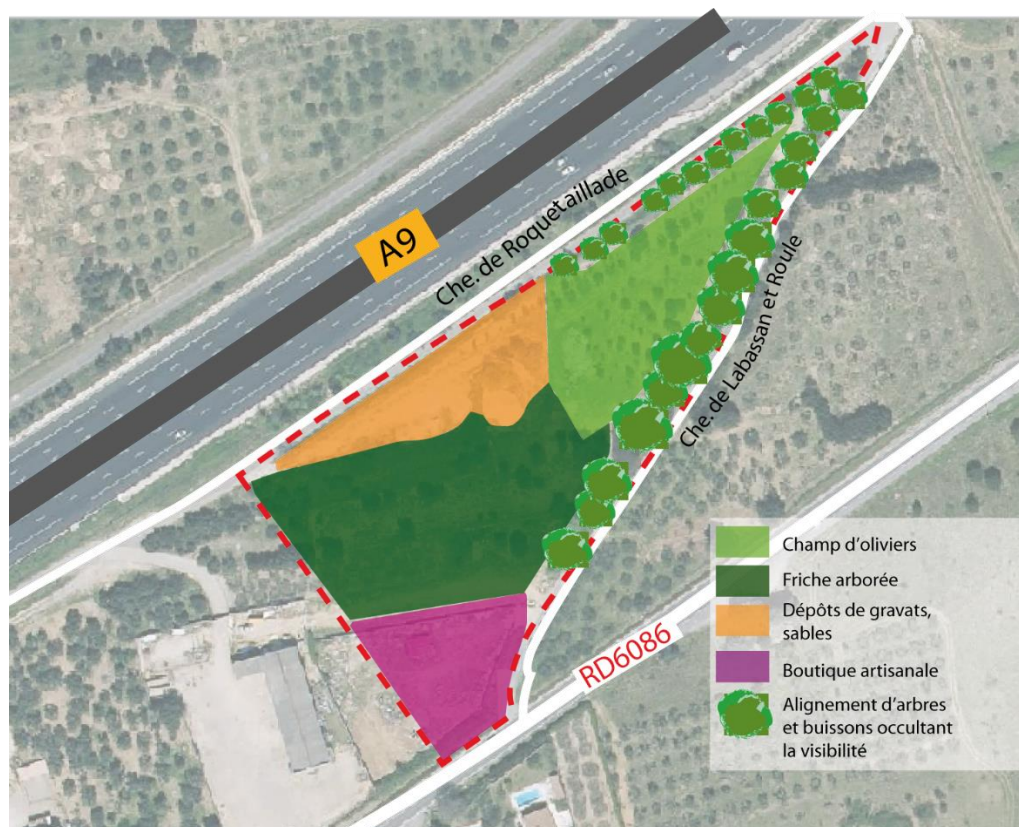
Le site étudié se compose de 13 parcelles pour la plupart en friche arborées, concernées par des plants d'oliviers ou permettant le stockage de gravats et sables divers.

De manière plus précise, à l'extrémité nord-est se trouve un champ d'oliviers, au nord un espace de stockage de gravats et de sables divers tandis que le reste du secteur est constitué de friches arborées.

Au sud avec une desserte depuis la RD 6086, se trouve un local commercial implanté récemment pour la vente d'huiles d'olives et de cosmétiques artisanaux dont la partie construite est située dans la zone artisanale. Cette parcelle déjà bâtie sera rattachée à la zone artisanale existante en zone UX du PLU.

Le périmètre du site est enclavé entre les infrastructures routières et la zone d'activités artisanales.

Carte d'occupation du sol



Paysage et perceptions du site

Le site est perceptible essentiellement depuis les voies qui encadrent le site en vue proche.

Sont identifiés comme sites de perception : la RD 6086, le chemin de Labassin et Roule, le chemin de Roquetaillade et l'autoroute A9.

Le site se trouve à l'intérieur du triangle formé par le chemin de Labassin et Roule et le chemin de Roquetaillade. Il est longé par l'autoroute A9 sur sa partie nord, celle-ci est surélevée par rapport au site, impliquant une visibilité ponctuelle vers le site.

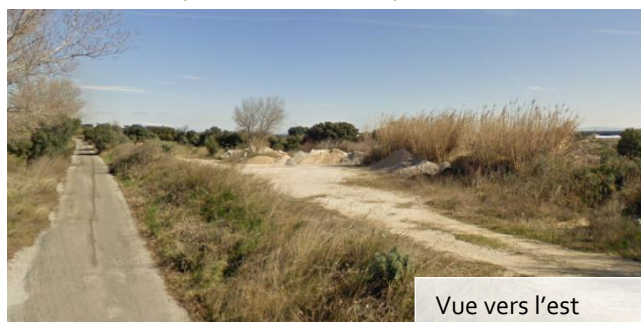
En vue lointaine le site est faiblement perçu du fait des alignements d'arbres relativement hauts et arbustes qui longent les voies bordant le site et occultent la visibilité. Le site peut néanmoins être visible depuis la colline de Roque Taillade située à environ 500 mètres de distance et donc l'altitude est de 50 mètres plus haute que celle du site.

Depuis l'entrée de ville Est et la RD 6086, le site est relativement préservé des vues du fait de son recul par rapport à la départementale. Il n'est notamment pas visible depuis le centre ancien du village.

Vue partielle sur le site depuis l'A9



Vues sur le site depuis le chemin de Roque Taillade



Vue vers l'est

Vues sur le site depuis le chemin de Roque Taillade



Vue sur le site depuis le chemin de Labassan et Roule



Pas de visibilité vers le site depuis la RD 6086 vers Bezouze

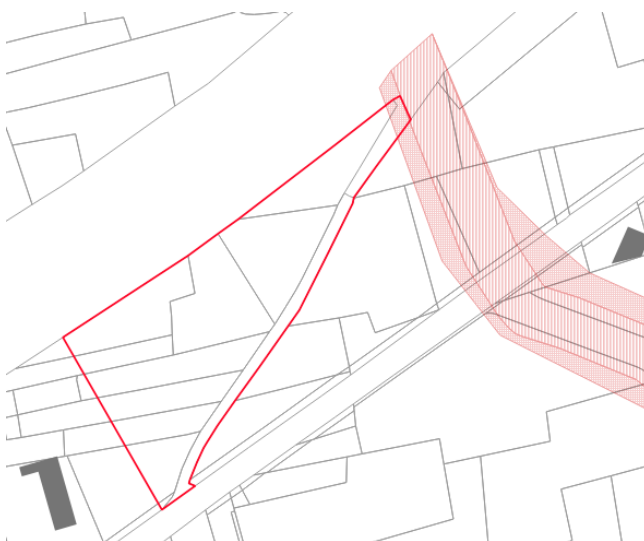


Risques

Le secteur d'étude est concerné à la marge par le risque inondation par débordement de cours d'eau lié au fossé d'évacuation des eaux de la colline du Moulin à Vent.

Le risque inondation par débordement du fossé d'évacuation des eaux de la colline du Moulin à Vent, a été caractérisé par le Plan de Prévention du Risque inondation du Vistre approuvé par arrêté préfectoral le 4 avril 2014, instituant ainsi une servitude d'utilité publique. C'est donc le zonage réglementaire du PPRi et son règlement qui s'y appliquent.

Le site est concerné par un aléa résiduel sur l'extrémité est et se trouve en bordure d'un aléa fort en zone non urbanisée.



Éléments de programmation

L'OAP 2 zone d'activités artisanales est classée en **zone 2AUX** du PLU et correspond à une zone **pour le moment fermée à l'urbanisation, car insuffisamment équipée**. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à la desserte en réseaux publics et à une modification ou une révision du PLU.

Principes de composantes urbaines

L'objectif de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est de proposer de nouveaux emplacements pour l'implantation d'entreprises afin d'étoffer la zone artisanale existante qui connaît une bonne dynamique avec l'implantation récente de nouvelles activités. La zone aura une **vocation artisanale** principalement, mais pourra également accueillir d'autres activités de type commerciales, bureaux ou industrie non nuisante, dans le prolongement de la zone artisanale existante (zone UX du PLU).

Les constructions ne devront pas excéder une hauteur maximum de 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage pour intégrer au mieux les nouvelles constructions avec les constructions environnantes de la zone d'activité et sans impacter trop fortement l'entrée de ville Est.

Cette nouvelle zone pourra également comporter de nouveaux logements destinés aux artisans dans la mesure où il leur serait nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités économiques.

Principes d'accès, de déplacement et de stationnement

Afin d'aménager la zone, le PLU prévoit par le biais d'emplacements réservés, de renforcer le chemin de Labassan et Roule par l'élargissement de la voirie ainsi que l'élargissement du carrefour existant qui débouche sur la RD 6086.

Aucune desserte interne n'est prévue au regard de la superficie restreinte du site, des accès individuels seront donc réalisés pour desservir chaque unité d'activité. Le stationnement sera réalisé à l'intérieur de chaque unité avec un nombre de place suffisant en fonction de l'activité.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les revêtements des espaces de stationnement devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Principes d'insertion paysagère et environnementale

La programmation devra assurer une insertion paysagère optimale dans l'environnement du site en raison notamment de son emplacement en entrée de ville Est sur la RD 6086. Pour cela, les alignements d'arbres et d'arbustes présents le long du chemin de Labassan et Roule et du chemin de Roquetaillade devront être conservés dans leur majorité, excepté pour la réalisation d'accès.

Un principe de frange paysagère plantée est prévu afin de limiter les nuisances sonores liées à l'autoroute A9 et de limiter la visibilité du secteur depuis ce même axe ainsi que depuis la colline qui le surplombe.

En bordure de l'autoroute, les espaces en continuité de celle-ci sont soumis à un recul imposé par la loi Barnier. En vu de l'aménagement de la zone et avec la prise en compte de prescriptions paysagères, le PLU réduit le recul lié à la loi Barnier à 50 mètres depuis l'axe de la voie. Ce recul est le même que celui prévu en agglomération de long de l'autoroute pour le tissu résidentiel et la zone artisanale.

OAP Zone d'activités artisanales

Composantes urbaines

 Vocation d'activités économiques

Déplacements et accès

 Carrefour à aménager

 Voie de desserte existante à renforcer

 Principe de desserte interne à créer

Insertion paysagère et environnementale

 Ecran végétal visuel à réaliser - enseignes publicitaires interdites

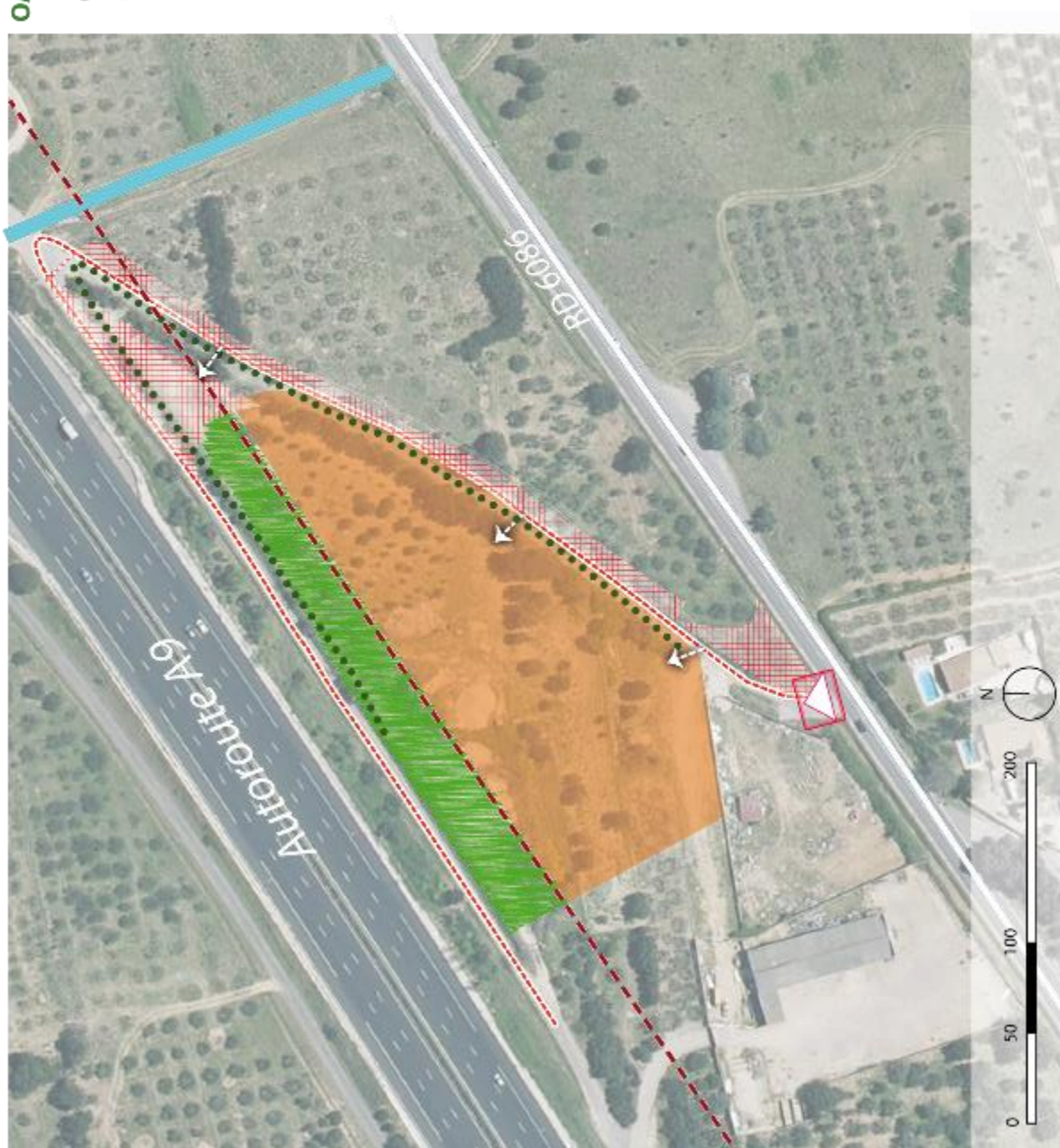
 Alignements d'arbres à maintenir

Prescriptions à prendre en compte

 Recul des constructions depuis l'autoroute à respecter : 50m de l'axe

 Emplacements réservés pour l'élargissement de la voie et du carrefour sur la RD 6086

 Recul de 10 m depuis les berges du réseau hydrographique



OAP 3 : CHATEAU DE LAGARDE

Préambule

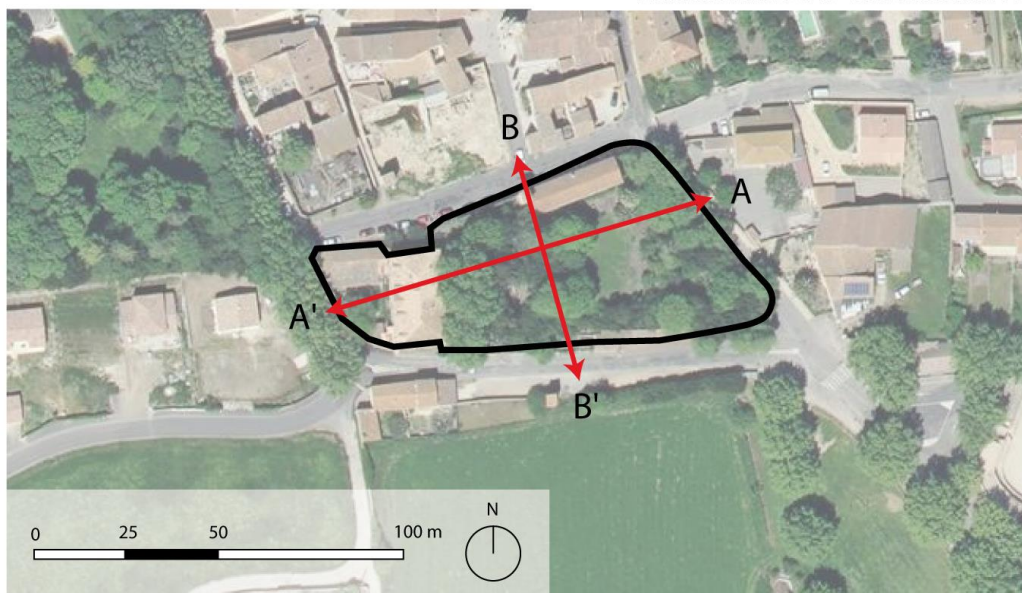
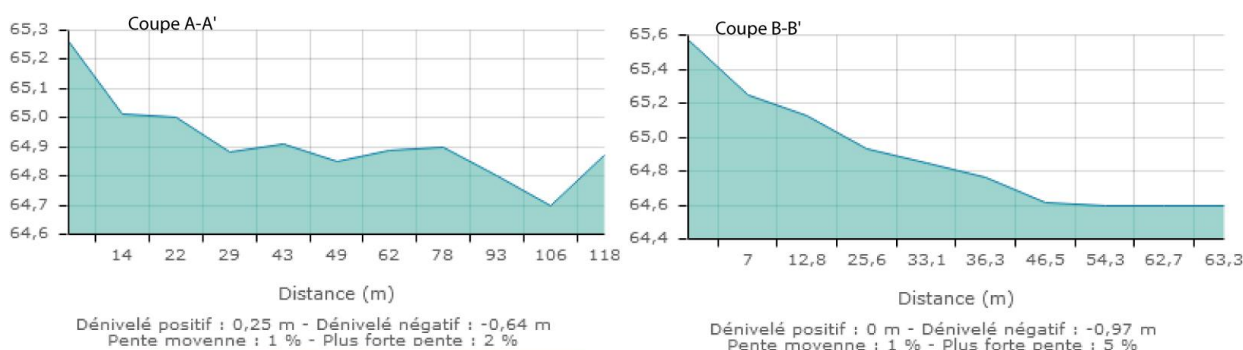
L'objectif pour ce secteur est d'identifier une **grande dent creuse du tissu urbain qui permettra de réaliser une partie des objectifs du PLU pour la création de nouveaux logements en renouvellement urbain**, sans consommer du foncier supplémentaire.

La dent creuse est située en périphérie du centre-village à moins de 250 mètres du cœur de village qui comporte les principaux commerces et services.

Éléments de diagnostic

Topographie

Le secteur identifié en dent creuse se trouve au sein du tissu urbain sur une parcelle de 4 266 m². La topographie du site est peu marquée avec une altitude globale de 65 mètres. Le site est en pente légère vers le sud-ouest.



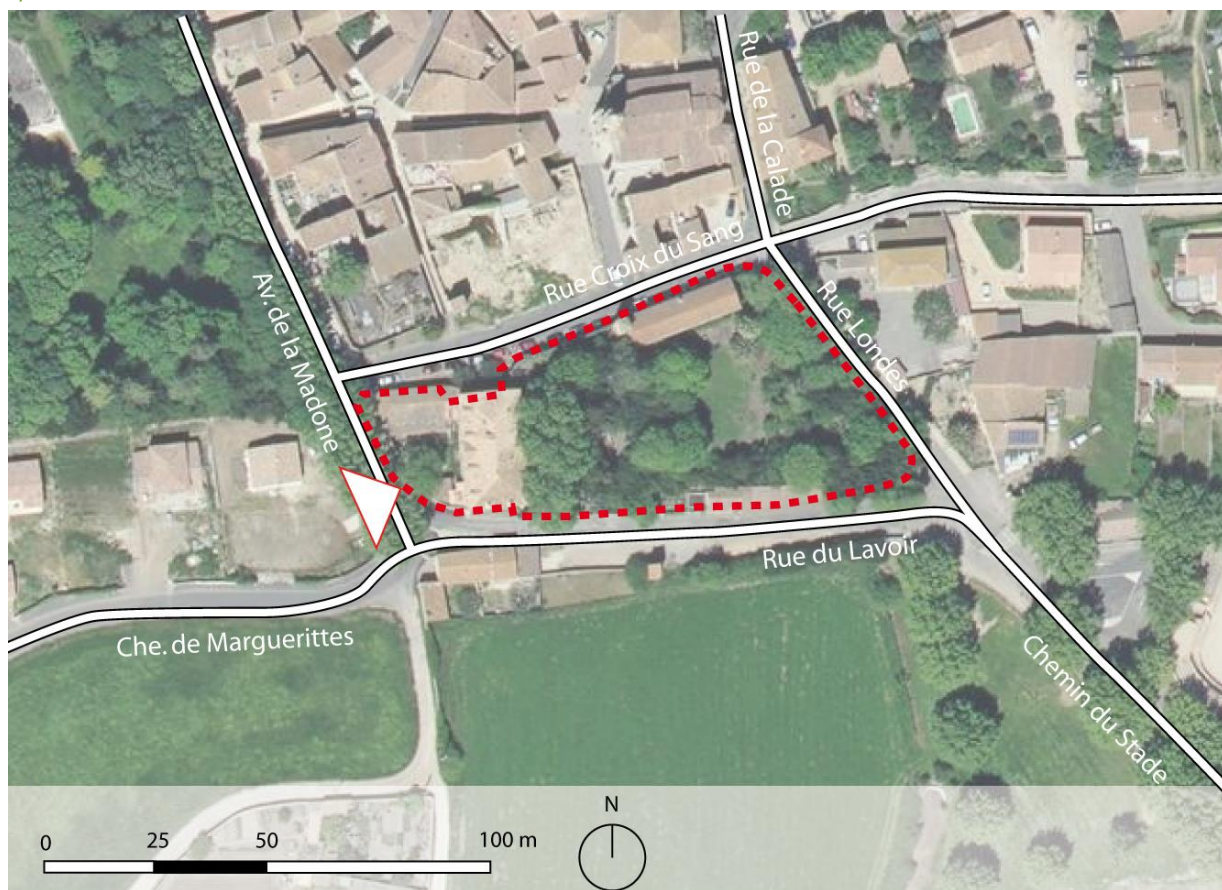
Desserte et accès

Le site comprend une parcelle unique qui est entourée par des voies de dessertes communales qui font partie du réseau de voirie du centre-village. On recense les voies suivantes :

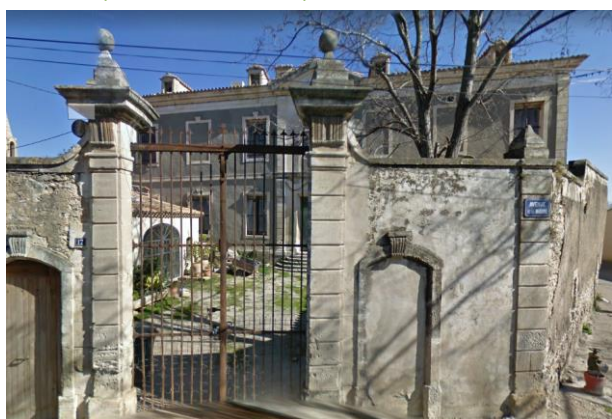
- La rue de Croix du Sang au nord,
- L'avenue de la Madone à l'ouest,
- La rue du Lavoir au sud,
- La rue Londes à l'est.

La parcelle est ceinturée dans son ensemble par un mur de pierres sèches d'environ 3 mètres de hauteur. Le seul accès existant se fait par un portail d'entrée pour la bâtisse et l'ensemble de sa parcelle, du côté de l'avenue de la Madone.

Synthèse des accès



Accès unique à la bâtisse et sa parcelle



Enceinte ceinturant le site : mur en pierres sèches



Occupation du sol

Le site représente une dent creuse au sein du tissu urbain, ainsi l'occupation humaine et des éléments bâtis sont déjà présents au sein du périmètre identifié.

La dent creuse comporte une partie construite par une bâtisse de caractère nommée Château de Lagarde ainsi que 3 bâtiments annexes, dont deux font partie intégrante du mur d'enceinte qui ceinture le site. La bâtisse de Lagarde se compose d'un bâtiment d'un seul tenant de forme rectangulaire, sur deux niveaux (R+1) et d'une emprise au sol de 300 m² environ. Les annexes représentent 3 bâtiments : l'un accolé à la bâtisse de Lagarde, les deux autres non accolés à la bâtisse et directement intégrés au mur d'enceinte en pierres sèches. Au sein du mur d'enceinte se trouve également une tour carrée en pierres.

Ce secteur présente une occupation humaine historique avec la présence du tracé de l'ancien aqueduc romain qui transportait de l'eau du Pont du Gard vers la ville de Nîmes.

La bâtisse est accompagnée d'un parc arboré avec plusieurs sujets remarquables d'arbres, de grande taille : platanes, cèdres.

Carte d'occupation du sol



Paysage et perceptions du site

Perceptions éloignées

La dent creuse et plus particulièrement les éléments marquants qui la composent, sont visibles en perception éloignée. La bâtisse de caractère représente un repère visuel dans le paysage de la périphérie du village. Depuis le chemin de Marguerittes, sont perceptibles le clocher de l'église ainsi que la bâtisse d'une hauteur plus importante que les constructions à deux étages des environs proches.

Vues sur la bâtisse de caractère du Château de Lagarde depuis le chemin de Marguerittes



Vue depuis l'intersection du chemin de Marguerittes avec l'avenue de la Madone



Perceptions rapprochées

En vue rapprochée depuis les rues entourant le site, ce sont le mur d'enceinte et sa tour carré ainsi que les arbres du parc arboré qui marquent le paysage.

Vue depuis la rue Croix du Sang



Vue depuis la rue du Lavoir



Patrimoine

La dent creuse présente plusieurs éléments de patrimoine, dont certains sont protégés.

Patrimoine protégé

En premier lieu, le tracé de l'ancien **aqueduc romain** qui transportait de l'eau du Pont du Gard vers la ville de Nîmes. Les vestiges de cet édifice et tout son tracé sont reconnus comme Monument Historique inscrit. Les parcelles avoisinantes et le tracé représentent la servitude AC1 pour le patrimoine des Monuments Historiques

Localisation du tracé de l'aqueduc romain et des parcelles représentant le périmètre de la servitude AC1



Patrimoine reconnu par le PLU

En matière de patrimoine local, la **bâtisse du Château de Lagarde** est reconnue comme élément de patrimoine bâti du territoire communal et protégée par une identification au sein du PLU.

La construction présente une symétrie des ouvertures et un ordonnancement régulier qui caractérisent le bâtiment, notamment sur sa façade principale tournée vers l'avenue de la Madonne, bien visible depuis l'espace public.

L'entrée principale située au centre de la façade présente un escalier en pierre et un encadrement sculpté. La forme rectangulaire du bâtiment et des ouvertures, soulignées par des encadrements en pierre, font partie des éléments caractéristiques à préserver pour maintenir l'aspect historique du bâtiment.

La toiture présente 4 pans et une couverture en tuiles romanes constituant un élément caractéristique à préserver. Le bâtiment ne présente aucune descente d'eau ni élément technique apparent

Architecture et matériaux originels des éléments bâtis à préserver



Le diagnostic de l'OAP permet d'identifier des éléments de patrimoine accompagnant la bâtisse qui ont un intérêt à être conservé et notamment : **le mur d'enceinte en pierre sèche, la tour et les arbres remarquables** à proximité immédiate du Château de Lagarde.

Éléments de programmation

L'OAP 3 du Château de Lagarde est classée en **zone UAa** du PLU et correspond à un **sous-secteur de la zone UA qui est une zone urbaine à caractère central correspondant au noyau ancien et dense du village**. Le sous-secteur correspond à une dent creuse du tissu urbain au sein de laquelle des prescriptions sont prévues pour assurer une densification harmonieuse.

L'aménagement de la zone UA1 devra se **réaliser en une seule opération d'ensemble sur la totalité des terrains de la zone**.

Principes de composantes urbaines

En tant que dent creuse du tissu urbain central du village, la zone a vocation à accueillir des nouveaux logements par les moyens de :

- **la rénovation urbaine** : réhabilitation de la bâtisse du Château de Lagarde et ses annexes,
- **la densification** : constructions nouvelles sur l'espace restant disponible.

Tout projet de construction devra **intégrer obligatoirement** la préservation de la bâtisse du Château de Lagarde ainsi que sa réhabilitation. La réhabilitation proposée ne devra pas modifier l'aspect général du bâtiment et ses éléments caractéristiques identifiés dans le diagnostic de l'OAP. La réhabilitation de la bâtisse devra respecter les prescriptions édictées pour la préservation de cet élément de patrimoine, identifié comme protégé par le PLU.

Le mur d'enceinte en pierres sèches devra être conservé dans son ensemble, à l'exception des ouvertures qui sont autorisées (voir partie « Principes d'accès et de déplacement »).

Le nombre total de logements que la zone pourrait accueillir est estimé à environ **30 logements**, dont une dizaine en réhabilitation au sein des bâtiments existants (bâtisse du Château de Lagarde et son annexe accolée).

La **densité moyenne envisagée est ainsi de 70 lgts/ha**. La densité pourra varier dans la mesure où les autres prescriptions de l'OAP en matière de préservation du patrimoine, d'accès / stationnement sont respectées. La densité moyenne est une indication vis-à-vis de l'étude du site et de ses potentialités.

Des objectifs de mixité sociale sont imposés afin de produire du logement accessible pour tous : **au moins 20 %** des logements produits seront des logements locatifs sociaux (LLS), **soit 6 logements** au sein de l'opération.

Densité moyenne brute : environ 70 lgts/ha

Nombre de logements attendus : environ 30 logements

Diversité des formes urbaines : petit collectif / réhabilitation d'une bâtisse de caractère

Hauteur maximale : R+1 à R+2

Mixité sociale : au moins 20% de logements locatifs sociaux (LLS).

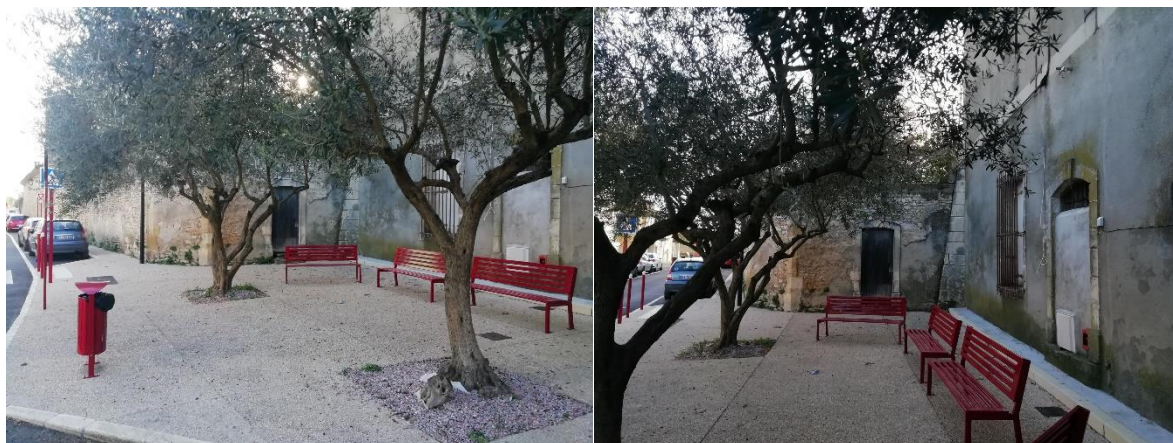
Principes d'accès, de déplacement et de stationnement

L'accès existant à la bâtisse depuis l'avenue de la Madone sera conservé.

Deux nouveaux accès pour les véhicules motorisés pourront être réalisés, uniquement depuis la rue du Lavoir. Un accès pouvant servir à l'entrée des véhicules et le second à leur sortie pour fluidifier les déplacements internes.

L'accès piéton se fera depuis l'accès existant depuis la rue Croix du Sang, au nord du Château.

Localisation de l'accès piéton



En matière de stationnement des véhicules, devront être prévues **1,3 place de stationnement par logement** afin de prévoir les besoins nécessaires aux résidents, sans augmenter le stationnement à l'extérieur du périmètre de l'OAP.

Un local vélo devra être créé, avec, à minima, 1 emplacement vélo par logement créé.

Principes d'insertion paysagère et environnementale

La préservation des éléments de patrimoine qui caractérisent le Château de Lagarde et son parc attenant, devront faire partie intégrante de tout projet d'aménagement.

Les prescriptions de l'OAP pour une bonne intégration, notamment paysagère, sont les suivantes :

- Conserver le mur d'enceinte de pierres sèches, à l'exception des ouvertures à créer (2 nouveaux accès motorisés, accès piéton existant à réaménager). Ces ouvertures devront s'intégrer dans l'environnement existant en respectant l'architecture locale et les matériaux : pilier en pierre, portail de type ancien, etc.
- Conserver et réhabiliter la tour existante du côté de la rue Croix du Sang.
- En cas de construction réalisée en limite de la parcelle, c'est à dire en lieu et place du mur d'enceinte, elle devra s'y intégrer parfaitement en respectant les prescriptions suivantes : possibilité de réemploi des pierres, façades en pierre ou intégration dans la façade de pierres avec mise en valeur des ouvertures, respect de l'architecture locale et des matériaux environnants, etc.
- Conserver les arbres remarquables autour du Château de Lagarde comme les platanes.
- Conserver en partie le parc arboré et les arbres représentant une ceinture verte autour du mur d'enceinte.
- Réhabiliter le château.

Tour existante rue Croix du Sang



OAP Château de Lagarde

Composantes urbaines



Bâtisse du Château de Lagarde et annexe accolée à réhabiliter dans le respect de l'aspect général du bâtiment



Dent creuse pouvant accueillir la création de logements intégrant obligatoirement la réhabilitation de la bâtisse du Château de Lagarde

Déplacements et accès



Accès à conserver



Principe d'accès rue du Lavoir (un ou deux accès)



Accès piéton rue Croix du Sang

Insertion paysagère et environnementale



Tour intégrée au mur d'enceinte à réhabiliter



Mur d'enceinte en pierres sèches à conserver, excepter pour les ouvertures autorisées



Arbres remarquables autour du Château de Lagarde à conserver



Ceinture verte et parc arboré à conserver en partie



PHASAGE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation sur la commune de Bezouze seront réalisés à des temporalités différentes tout le long de la durée du Plan Local d'Urbanisme. La frise chronologique ci-dessous présente l'échéancier de réalisation des différentes OAP :

Approbation
du PLU

