

COMMUNE DE BELLEGARDE  
Compte-Rendu de la Réunion Publique

URABA.PRO / Affaire suivie par : Sylvain SINE	Lieu et Date : Salle des Cigales, Bellegarde Lundi 20 Juin 2022 – 18h00
Transmission le : 21 juin 2022	

PARTICIPANTS A LA REUNION

NOM	PRENOM	FONCTION / STRUCTURE	MAIL	DIFFUSION
MARTINEZ	Juan	Maire de BELLEGARDE Président CCBTA		OUI
RIGAL	Olivier	Conseiller délégué à l'urbanisme		OUI
CARALP	Sébastien	DGS	<a href="mailto:s.caralp@bellegarde.fr">s.caralp@bellegarde.fr</a>	OUI
SINE	Sylvain	Urba.pro / Urbaniste	<a href="mailto:sylvain.sine@groupe-lamo.fr">sylvain.sine@groupe-lamo.fr</a>	OUI

**I. OBJET DE LA REUNION**

Réunion Publique en présence d'une soixantaine de personnes dont l'objet est la présentation du Dispositif Réglementaire et Graphique (DRG) du PLU.

**II. DEROULEMENT DE LA REUNION**

M. Le Maire (MLM) ouvre la séance en remerciant les participants.

En introduction, il explique à l'assemblée que cette réunion vise à présenter les avancées concernant la révision générale du PLU dans le cadre de la concertation. Par ailleurs, il rappelle que le PLU n'a pas vocation à modifier le PPRi qui est un document élaboré par l'Etat et qui s'impose à la commune.

Le futur PLU doit cependant prendre en considération l'ensemble des risques et des aléas dont il a connaissance (PPRi, aléa feux de forêts...). Il prend également les prescriptions d'autres documents supra-communaux comme le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

La temporalité du PLU est basée sur les 13 prochaines années (2035).

Concernant le déroulement de la réunion, cette dernière se déroule comme suit : présentation des documents relatifs à chaque thématique (rappel des éléments du diagnostic territorial et état initial de l'environnement, rappel du PADD puis présentation du zonage, règlement et des OAP) puis des échanges sous la forme de questions réponses s'opèrent.

**II.1. Présentation du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)**

Le Bureau d'Etudes (BE) Urba.Pro prend la parole.

Dans un premier temps, il fait un rappel de la hiérarchie des normes (les textes qui s'imposent aux PLU).

Dans un deuxième temps, il rappelle la composition du dossier de PLU de manière synthétique (en les illustrant avec des cartes et croquis issus de ces pièces) :

- 1- RAPPORT DE PRESENTATION
- 2- PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
- 3- DRG (Dispositif Réglementaire et Graphique)
- 4- OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- 5- PIECES ANNEXES

#### RAPPORT DE PRESENTATION : Questions posées par le public :

Une personne se plaint de l'impossibilité de construire au sein de la ZA de SALICORNE du fait du PPRi mais il relève que des constructions sans permis de construire sont réalisées. Il ne comprend pas cette situation.

MLM rappelle qu'il est le garant de la police de l'urbanisme sur son territoire. C'est le premier échelon de la lutte contre les constructions illégales. Lorsqu'un défaut d'autorisation d'urbanisme (absence de déclaration préalable ou permis de construire, construction ne correspondant pas au permis obtenu...) est constaté, un procès-verbal est dressé sans attendre l'achèvement des travaux lequel est transmis « sans délai » aux services du procureur de la République avec les pièces nécessaires à son instruction (photos + extraits du document d'urbanisme) avec copie au bureau « droit des sols et fiscalité de l'urbanisme » de la DDTM pour la perception des taxes d'urbanisme (celles-ci étant automatiquement doublées dans les cas d'infraction au Code de l'Urbanisme). Il s'agit d'une procédure pénale dans laquelle la commune peut se porter partie civile.

MLM constate que la procédure est longue et pas assez contraignante.

#### Qu'est-ce qui est prévu au PLU pour la ZA de SALICORNE (en difficulté du fait du PPRi), et qui ne peut pas se développer ?

Le BE insiste sur le fait que le PPRi en vigueur s'impose au PLU. Il fait foi et s'impose à lui (hiérarchie des normes).

MLM répond que la ZA de SALICORNE ne peut pas se développer car le PPRi en vigueur l'a classé comme étant inconstructible depuis 2009. La commune s'est battue auprès de l'Etat pour limiter l'impact du PPRi. Par ailleurs, force est de constater que certaines conclusions du PPRi ne sont pas toujours très claires pour les habitants de BELLEGARDE. Il y a plusieurs exemples comme une parcelle définie comme inconstructible se trouvant à côté d'une parcelle constructible ou faiblement impactée par le PPRi.

MLM rajoute que le DRG du PLU ne prévoit pas de zonage spécifique « zone inondable » et renvoie à la règle la plus contraignante entre celle du PLU et celle du PPRi. Ainsi, lorsque le PPRi sera modifié, la règle qui s'imposera pourra être celle du PLU.

#### A quel moment et comment peut-on intervenir pour défendre les intérêts collectifs en influençant le déroulement du PLU ?

Le BE rappelle que tout citoyen a la parole dans le cadre de la concertation (par courrier, par email, par question lors de réunions, par demande de RDV...) jusqu'à l'arrêt du PLU où un bilan de la concertation sera dressé. Ensuite, pour l'intérêt particulier, l'enquête publique est le moment privilégié pour intervenir. Un commissaire enquêteur sera désigné en ce sens avec des créneaux pour pouvoir le rencontrer.

#### PADD : Questions posées par le public :

Pourquoi les carrières de la route de Nîmes sont identifiées en espace agricole à protéger ? Cette remarque a déjà été mentionnée lors de la réunion publique du 24 juin 2021 mais non prise en compte.

Le BE prend note et corrigera ce point car cette remarque est pertinente.

#### DRG et OAP : Questions posées par le public :

**Est-ce qu'une architecture particulière sera imposée aux constructions de la Coste Rouge ?**

Le BE répond que la forme urbaine est définie dans l'OAP qui est opposable en termes de compatibilité (c'est-à-dire que ce n'est pas nécessaire de suivre la règle « à la lettre », il faut juste en préserver l'esprit. Par exemple, la voirie est orientée Nord-Sud avec un accès au Nord, il peut y avoir un décrochage mais la voie ne pourra pas être orientée Est-Ouest avec un accès au Sud).

En outre, ce secteur a fait l'objet d'une étude spécifique dite « Amendement DUPONT » laquelle donne de grandes orientations en matière de représentation architecturale, de rapport à l'espace public/privé, de paysage... Là encore, il s'agit d'y être sensible et non de respecter la règle « à la lettre ».

MLM ajoute que ce projet sera porté par la CCBTA qui aura un regard particulièrement qualitatif sur l'aménagement de la zone et l'aspect extérieur des constructions.

#### Diverses observations sur le règlement graphique :

MLM précise que pour BELLEGARDE, les secteurs de carrières restent, eux aussi, contenus dans leur emprise actuelle.

Le BE précise que le règlement graphique n'a que peu évolué par rapport au PLU en vigueur. En effet, la commune a souhaité, dans la mesure du possible, que les parcelles constructibles du PLU en vigueur le restent sous réserve de ne pas être impactées par un risque ou un aléa connu.

Les principales évolutions par rapport au PLU actuellement en vigueur portent sur les secteurs suivants:

- **La Coste Rouge** : initialement la zone d'urbanisation future était proche de l'activité d'extraction de matériaux existante avec une surface importante. La nouvelle zone d'urbanisation future dédiée à de l'activité économique a été rapprochée de l'entrée de ville Nord-Ouest. Il s'agit de la seule zone d'urbanisation future à vocation d'activités économique du PLU (en accord avec le SCoT Sud-Gard)
- **Le port de plaisance** : le secteur dédié est très largement réduit (il est contenu dans son emprise de l'existant) au bénéfice de la zone agricole
- **Le plateau des Ferrières** : dans la continuité de la ZAC existante, il y aura une extension de l'urbanisation à vocation dominante d'habitat. Elle se fera au détriment de la zone agricole. Il s'agit de la seule zone en extension de l'urbanisation à vocation dominante d'habitat du PLU.
- **Broussan** : le périmètre de la zone industrielle a été revu pour mieux prendre en considération les risques (notamment inondation par ruissellement et par crue). Le site est en cours d'aménagement par la CCBTA
- **Les quatre lacs sur l'emprise des anciennes carrières** : le lac au Nord-Est du chemin Haut de Générac bénéficie d'un dispositif réglementaire particulier lui permettant d'accueillir un parc photovoltaïque flottant (secteur « Npv » au PLU). Par ailleurs, en proximité du lac au Sud-Est, il est envisagé d'accueillir un équipement de loisirs de type camping avec un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour les équipements et installations « en dur » (accueil, salle de réception, sanitaires...). MLM ajoute que la réalisation de projet de camping permettra également de déployer le réseau d'adduction en eau potable (AEP) sur le chemin Haut de Générac et ainsi desservir les constructions alentours y compris le projet de camping.

### La consommation de l'espace :

Au regard des contraintes et aléas qui s'imposent à la commune, l'extension de l'urbanisation dans le prolongement de la ZAC des FERRIERES est la seule possibilité pour la commune de BELLEGARDE de se développer en matière d'habitations.

Par ailleurs, il est à noter que des espaces destinés à être construits et qui n'ont pas été consommés (anciennes zones d'urbanisation futures) sont restituées à la zone agricole et/ou naturelle (la zone de la Coste Rouge initiale, l'extension du port de plaisance...).

Le BE rappelle que depuis les Lois Grenelle I & II (2010 et 2012), les documents d'urbanisme sont de plus en plus contraints par la consommation de l'espace. L'emballement législatif sur le sujet ne cesse de se resserrer (Loi ALUR, LAAAF, Loi Biodiversité, NOTRe, Loi ASAP...) avant en ligne de mire l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici à 2050. Aujourd'hui, le PLU de BELLEGARDE, pour les dix prochaines années, n'a pas le droit de consommé plus de 50% des surfaces qui ont été consommées ces dix dernières années en extension de l'enveloppe urbaine.

### Quel est le timing du PLU ?

MLM informe qu'il souhaite que l'enquête publique se tienne à la rentrée (septembre) pour pouvoir avoir un PLU approuvé à la fin de l'année (décembre).

Le BE rappelle que l'enquête publique doit se tenir pendant un mois, et que le Commissaire-Enquêteur a ensuite un mois pour rendre ses conclusions.

### III. DATE & OBJET DE LA PROCHAINE RÉUNION

Aucune date n'a été fixée.