

Reçu le :	17 OCT. 2023
Transmis à :	SR
Fait par :	DESJON
Copie à :	

Le Président,

A

Monsieur le Maire
Mairie de Bellegarde
Place Charles De Gaulle
30127 - Bellegarde

Nos Réf. : JM/HB/LJ

Objet : Consultation des Personnes Publiques Associées
Révision générale du PLU de Bellegarde – 2^{ème} arrêt du PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 19 juillet 2023, vous m'avez transmis pour avis le dossier de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Bellegarde dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, conformément à l'article L 153-40 du code de l'Urbanisme, et je vous en remercie.

Après examen des documents, j'ai l'honneur de vous faire part de notre **avis favorable**.

Conformément à notre champ de compétence et à la convention d'organisation entre le service ADS de la CCBTA et la commune de Bellegarde, le présent avis est assorti de la prise en compte des remarques listées dans l'annexe ci-jointe.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner à modifier les documents si vous le souhaitez.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le 16 octobre 2023
Signé électroniquement par :
Le Directeur Général des
Services
Herve BOULLE



P.J : Annexe

Annexe au courrier du 16/10/2023 dans le cadre de la procédure de consultation des
Personnes Publiques Associés du PLU de la commune de Bellegarde

DISPOSITIF REGLEMENTAIRE ET GRAPHIQUE

REGLEMENT ECRIT

Page 15 : L'article « 2.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES » indique que « *L'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants : Au droit d'une construction existante implantée en limite séparative* ».

⇒ Il semble que cette règle soit plus restrictive que les règles édictées dans chaque zone relatives aux limites séparatives. En effet, les nouvelles constructions en limite séparative seraient autorisées qu'à condition qu'il existe déjà une construction en limite séparative. Nous vous proposons de la supprimer.

Page 27 : Tableau des destinations en zone U

Pourquoi autoriser en zone UX la sous-destination « *Autres hébergements touristiques* » ?

⇒ Il s'agit peut-être d'une erreur matérielle qu'il est important de rectifier.

Page 30 : En zone UX, les constructions sont autorisées à l'alignement

⇒ Cette possibilité devrait être assortie de la condition suivante : « *sous réserve de réaliser un mur coupe-feu* ».

Page 33 : « *Pour les constructions à usage d'industrie et/ou d'artisanat : au moins 1 place par tranche de 120 m² de surface de plancher* »

⇒ La CCBTA est favorable au fait de déduire les espaces de stockage du calcul du nombre de place de stationnement et propose également de porter le seuil des places de stationnement pour l'industrie à 1 place/120 m² de surface de plancher créée et pour l'artisanat à 1 place/50 m² de surface de plancher créée.

Cette observation va dans le sens d'une simplification de l'implantation des entreprises. Le foncier étant de plus en plus rare, il semble nécessaire de maximiser la surface constructible affectée à l'activité économique plutôt qu'au stationnement.

Néanmoins, il faut préciser que le nombre de place obtenu en application de la règle susmentionnée est un minimum et doit être suffisant au regard des besoins des salariés et des visiteurs, comme cela est indiqué en zone AU.

Page 40 : « *Toutefois les constructions et parties de construction n'excédant pas 3 mètres de hauteur à l'égout ou à l'acrotère et 4,5 mètres au faîtage peuvent être implantées en limite séparative* »

Est-ce que cette dérogation concerne uniquement la zone UH3 où les constructions en limites séparatives sont autorisées où est-ce que cette dérogation s'applique à l'ensemble des zones ?

⇒ Si cette dérogation s'applique uniquement à la zone UH3, il est proposé la rédaction suivante : « *Toutefois, en zone UH3, les constructions et parties de construction n'excédant pas 3 mètres de hauteur à l'égout ou à l'acrotère et 4,5 mètres au faîtage peuvent être implantées en limite séparative* »

Page 49 : « *Uniquement dans le secteur AUCx1 peuvent être admis : - Les constructions à usage d'activités économiques ainsi que leurs locaux accessoires* »

L'article 5.1.1. interdit les installations classées. Hors sur ce secteur de Coste Rouge, même si l'aménagement de cette zone n'est pas encore défini, la CCBTA souhaite laisser l'opportunité d'installation à des entreprises qui peuvent être potentiellement classées ICPE.



Dans l'article 5.1.1., il est proposé la rédaction suivante : « *Les installations classées qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique (sauf en secteur AUCx1) ;* »

Dans l'article 5.1.2., Il est proposé la rédaction suivante : « *Uniquement dans le secteur AUCx1 peuvent être admis : - Les constructions à usage d'activités économiques, y compris ICPE, ainsi que leurs locaux accessoires* ».

Page 54 : En zone AUCx1, les constructions sont autorisées à l'alignement

⇒ Cette possibilité devrait être assortie de la condition suivante : « *sous réserve de réaliser un mur coupe-feu* ».

Page 59 : L'article « 6.2.1.6. VOLUMETRIE ET HAUTEUR » règlemente les hauteurs. Il est proposé d'ajouter la dérogation suivante : « *La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics* ».

REGLEMENT GRAPHIQUE

La zone 2AUz3a du PLU actuel (tranche II de la ZAC des Ferrières) a été classée en zone UHz2 au projet de PLU arrêté ce qui engendre des modifications en termes de possibilités d'implantation et de volume. En l'état actuel, les dispositions réglementaires de la zone UHz3 semblent plus appropriées.

⇒ Il s'agit peut-être d'une erreur matérielle de zonage.