

Commune de BELLEGARDE
Département du Gard



Plan Local d'Urbanisme
MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2

Secteur du « Pendant de l'Enfer »

1- NOTICE EXPLICATIVE

Désignation	Prescription	Approbation
Plan Local d'Urbanisme	5/12/2002	30/06/2011
Modification simplifiée n° 1	19/01/2012	28/08/2012
Modification n° 2	19/01/2012	29/01/2013
Modification n° 3	19/01/2012	06/05/2013
Révision simplifiée n° 1	27/12/2012	06/05/2013
Révision allégée n° 1	14/11/2013	
Modification simplifiée n° 2	12/02/2015	

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1. Cadre réglementaire de la modification	4
1.1 Rappel sur le PLU en vigueur	4
1.2 Procédure de modification simplifiée	4
1.3 Classement en vigueur	4
2. Présentation de la modification simplifiée et objectifs de la commune	6
2.1 Contexte général	6
2.2 Faisabilité du projet de Zone d'Activités au Pendant de l'Enfer	6
3. Dispositions du PLU modifié.....	7
3.1 Orientations d'aménagement du secteur du Pendant de l'Enfer	7
3.2 Règlement avant et après modifications.....	11

PREAMBULE

Conformément aux articles L.123-13-3 et R 123-24 du Code de l'Urbanisme modifié en dernier lieu par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, la commune de Bellegarde a décidé de procéder à la modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme afin de revoir les orientations d'aménagement du secteur du « Pendant de l'Enfer » et apporter quelques modifications au règlement de la zone UE destinée à accueillir, à titre principal, des activités industrielles, artisanales, d'entrepôts de bureaux et de commerces et par conséquence à un article des dispositions communes aux zones urbaines.

Sur ce secteur du « Pendant de l'Enfer », la Communauté de Commune Beaucaire Terre d'Argence, compétente sur la commune de Bellegarde en matière économique, envisage la réalisation d'un lotissement artisanal pour accueillir de nouvelles entreprises. Une optimisation financière du projet est à l'étude. Les résultats de l'étude pré-opérationnelle du projet démontrent que l'application de l'ensemble des principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement de ce secteur approuvés dans le cadre du PLU entraînent des surcoûts financiers qui remettent en cause l'équilibre du projet.

Ainsi, la commune souhaite modifier légèrement l'Orientation d'Aménagement de ce secteur pour permettre la bonne réalisation de ce projet public d'intérêt économique.

Seuls l'Orientation d'Aménagement de ce secteur et quelques dispositions du règlement de la zone UE et des dispositions communes aux zones U sont concernés par cette modification. Ni le document graphique du PLU, ni la liste des Emplacements Réservés, ni les servitudes d'utilité publique ne sont modifiés.

La présente notice explicative a pour objet d'en exposer les motifs et d'en préciser les effets sur le PLU en vigueur.

1. Cadre réglementaire de la modification

1.1 Rappel sur le PLU en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune a été approuvé le 30 juin 2011. Depuis cette date, il a fait l'objet de 3 modifications successives dont une simplifiée et d'une révision simplifiée approuvée en dernier lieu le 6 mai 2013.

1.2 Procédure de modification simplifiée

La commune envisage de modifier l'orientation d'aménagement du secteur « Le Pendant de l'Enfer » et 2 articles du règlement de la zone UE dont un renvoie aux dispositions communes applicables aux zones urbaines. La modification n'ouvre aucune zone à l'urbanisation.

L'ensemble des modifications à apporter au PLU en vigueur entrent dans le champ de la procédure de modification (Article L 123-13-1 alinéa 1) car elles ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette modification ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire de la zone UE, ni ne les diminue. Et elle ne réduit pas la surface de la zone UE. De ce fait, elle n'est pas soumise à enquête publique. Il s'agit donc d'une modification simplifiée du PLU.

Après avis des Personnes Publiques Associées, le projet sera porté à la connaissance du public par une mise à disposition de celui-ci. Les modalités de cette mise à disposition seront fixées par le conseil municipal. Un bilan sera tiré sur les avis recueillis et si celui-ci est positif, le conseil municipal pourra approuver la modification simplifiée.

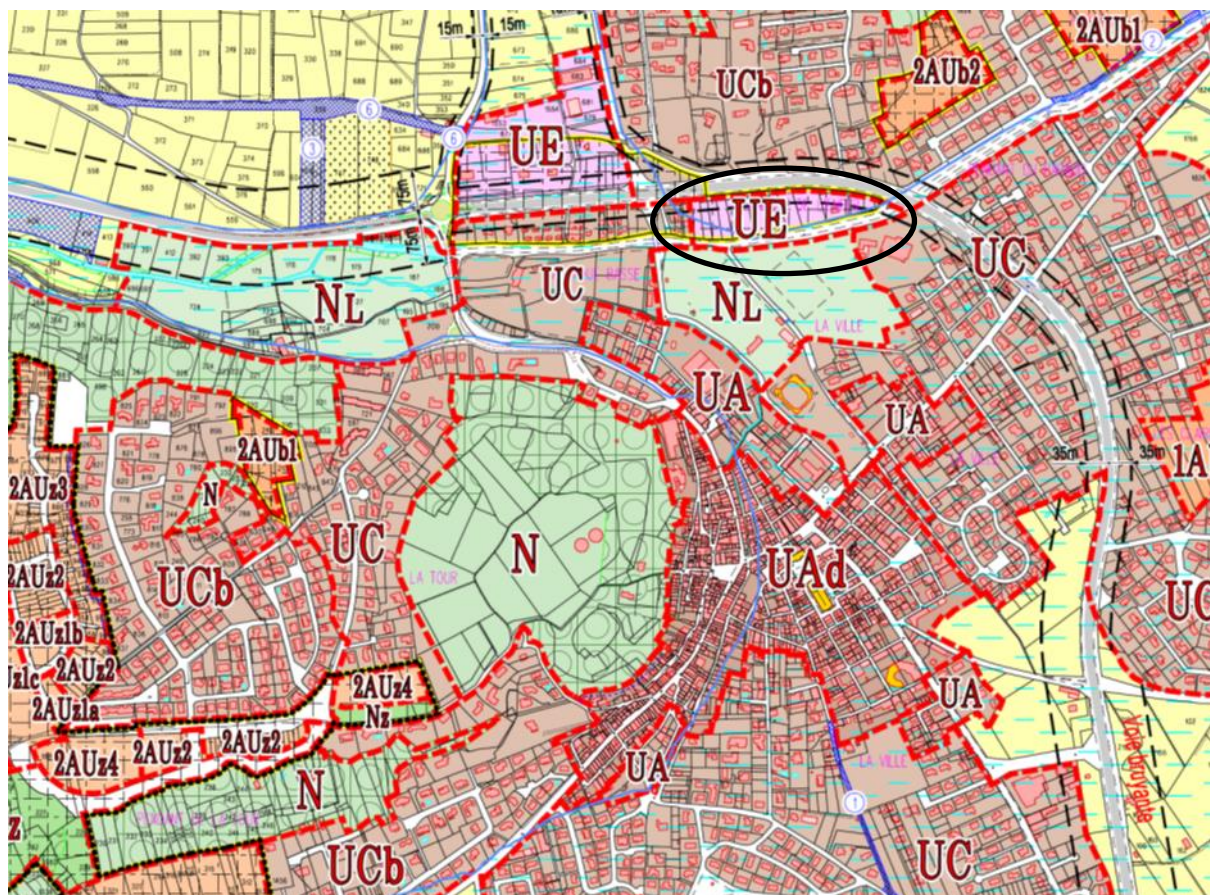
1.3 Classement en vigueur

Le lieu-dit du « Pendant de l'Enfer » est actuellement classé en zones UE et UC du PLU en vigueur avec une orientation d'aménagement spécifique.

C'est un espace majoritairement en friche, bâti à ses extrémités. La zone est située en périphérie du village et en bordure de la RD 6113 classée comme voie bruyante.

La présente modification ne porte que sur l'orientation d'aménagement du secteur Pendant de l'Enfer et le règlement de la zone UE et des dispositions communes applicables à plusieurs zones.

Extrait du plan du PLU actuel qui ne sera pas modifié :



2. Présentation de la modification simplifiée et objectifs de la commune

2.1 Contexte général

L'activité économique sur la commune de Bellegarde est freinée par un manque de disponibilité de terrains.

Une zone économique majeure dans le secteur « Connangles » était dédiée à recevoir des activités économiques et artisanales, mais elle a été gelée suite à l'approbation du P.P.R.I (classée en zone inondable aléa fort). Une autre zone en projet (Coste Rouge) fait actuellement l'objet d'études complémentaires, en termes notamment de contraintes environnementales. Sa réalisation reste à ce jour incertaine.

Les sociétés artisanales et commerciales présentes ou en projet d'installation sur la commune attendent donc depuis plusieurs années un emplacement qui leur soit enfin dédié.

La Communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence, qui a la compétence économique, souhaite ainsi aménager le secteur du « Pendant de l'Enfer » en une zone d'activités attractive et qualitative pour accueillir au minimum 9 entreprises.

2.2 Faisabilité du projet de Zone d'Activités au Pendant de l'Enfer

Tout en maintenant et respectant les critères de qualité architecturale et urbaine d'entrée de ville liés à la perception de la future Zone d'Activité depuis la Route Départementale 6113, il est envisagé de limiter la desserte viaire des terrains au strict besoin du projet pour des raisons d'économie et d'imperméabilisation du site.

Sans modifier le principe d'un front bâti aligné par rapport à la RD 6113, il est proposé d'optimiser l'emprise constructible en permettant une implantation des futures constructions en limite séparative, bâti continu, en variante possible à l'implantation des constructions en retrait de 4 m minimum des limites. Cette implantation des constructions en limite séparative sera également permise dans les autres secteurs classés en zone UE. Toutefois, les constructions devront prévoir les mesures constructives suffisantes contre la propagation du feu pour les locaux à risque.

Enfin, considérant les lourdes contraintes réglementaires qui s'imposent aux dimensionnements et à la réalisation des bassins de rétention d'eau pluviale dans les opérations d'ensemble, il est souhaité d'assouplir si besoin les principes d'un traitement systématique en espaces publics (jardins, aires de jeux...), inscrits dans les dispositions réglementaires communes aux zones Urbaines.

3. Dispositions du PLU modifié

3.1 Orientations d'aménagement du secteur du Pendant de l'Enfer

Les orientations d'aménagement approuvées dans le PLU de 2010 (Page 43 à 50), décrivent :

1. Caractéristiques initiales du site (INCHANGE)
2. Zonage et règlement du PLU (synthèse indicative) (INCHANGE)
3. Principes et orientations d'aménagement (INCHANGE)
 - 3.1. Prescriptions architecturales particulières (INCHANGE)
 - 3.1.1. Matériaux et volumétrie des bâtiments (INCHANGE)
 - 3.1.2. Couleurs (INCHANGE)
 - 3.1.3. Toitures et couvertures (INCHANGE)
 - 3.1.4. Clôtures (INCHANGE)
 - 3.1.5. Enseignes publicitaires (INCHANGE)
 - 3.2. Prescriptions urbanistiques et paysagères particulières
 - 3.2.1. Accès et desserte (MODIFIE)
 - 3.2.2. Implantation des bâtiments (MODIFIE)
 - 3.2.3. Espaces verts et plantations (MODIFIE)
4. Plan et coupes illustrant les principes susvisés (SUPPRIME et MODIFIEES)

Ci-dessous les orientations d'aménagement du Pendant de l'Enfer avant et après modification :

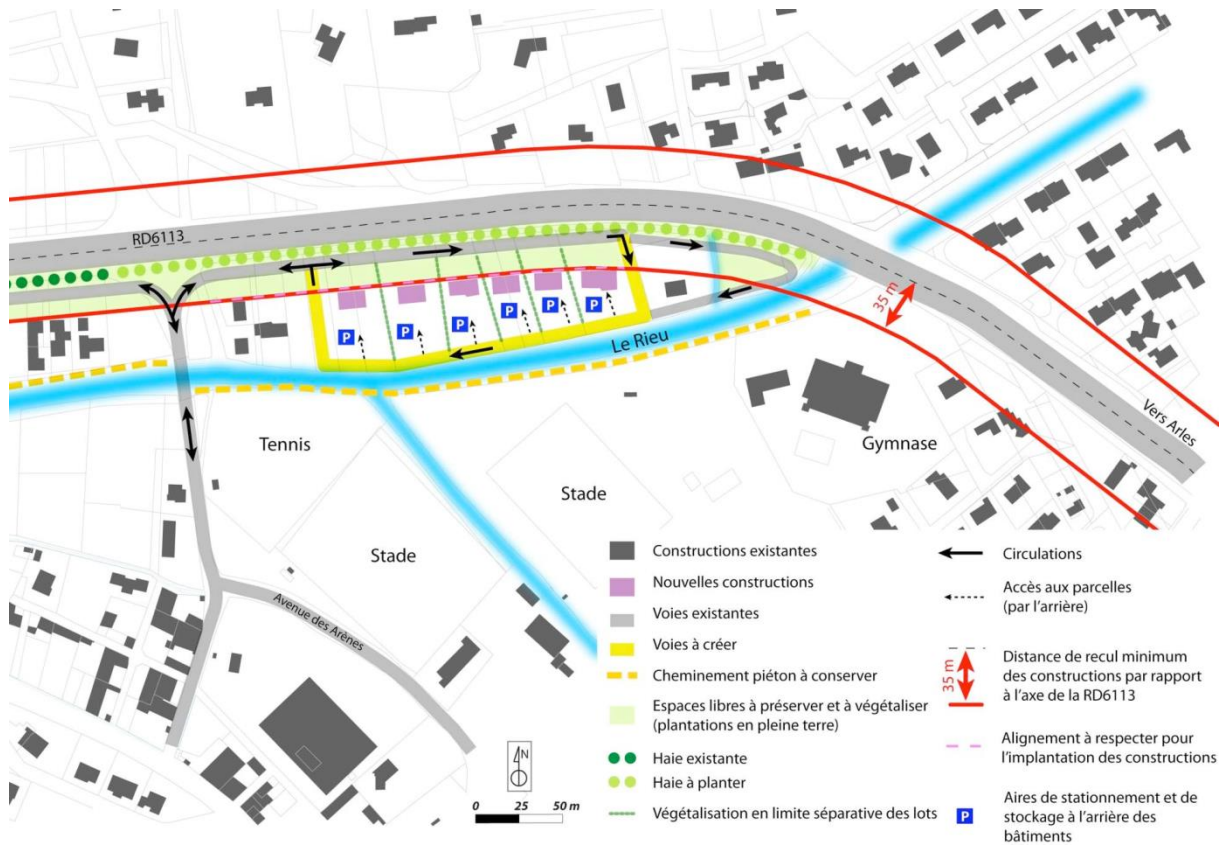
Pièces écrites :

CARACTERISTIQUES	DISPOSITIONS en vigueur	MODIFICATIONS à apporter
Prescriptions urbanistiques et paysagères particulières		
Accès et desserte	La zone du Pendant de l'Enfer sera desservie à partir d'une voie à créer à partir de la voie existante en bord de RD6113. La nouvelle voie permettra de desservir la zone par l'arrière, en bordure du Rieu. Les accès directs sur la RD6113 sont	La zone du Pendant de l'Enfer sera desservie à partir d'une voie à créer à partir de la voie existante en bord de RD6113. La nouvelle voie permettra de desservir la

	<p>interdits.</p> <p>Il serait intéressant de mutualiser le stationnement destiné à l'accueil des visiteurs.</p>	<p>zone par l'arrière, en bordure du Rieu. Les accès directs sur la RD6113 sont interdits.</p> <p>Il serait intéressant de mutualiser le stationnement destiné à l'accueil des visiteurs.</p>
Implantation des bâtiments	<p>Les bâtiments seront implantés à l'alignement par rapport à la RD6113 afin de conserver une homogénéité à cette zone.</p>	<p>Les bâtiments seront implantés sur une ligne d'ancrage à respecter par rapport à la RD6113 afin de conserver une homogénéité à cette zone.</p>
Espaces verts et plantations	<p>La haie existante au droit des habitations située à l'Ouest sera conservée et sera prolongée par des plantations en bordure de la RD6113.</p> <p>Les espaces libres situés entre la RD6113 et les limites de lots accueilleront des plantations en pleine terre et pourront jouer un rôle de rétention des eaux pluviales.</p> <p>Les lots seront délimités par des plantations et bandes végétales en pleine terre.</p>	<p>La haie existante au droit des habitations située à l'Ouest sera conservée et sera prolongée par des plantations en bordure de la RD6113.</p> <p>Les espaces libres situés entre la RD6113 et les limites de lots accueilleront des plantations en pleine terre et pourront jouer un rôle de rétention des eaux pluviales.</p> <p>Les lots seront délimités par des plantations et bandes végétales en pleine terre.</p>

Pièces graphiques :

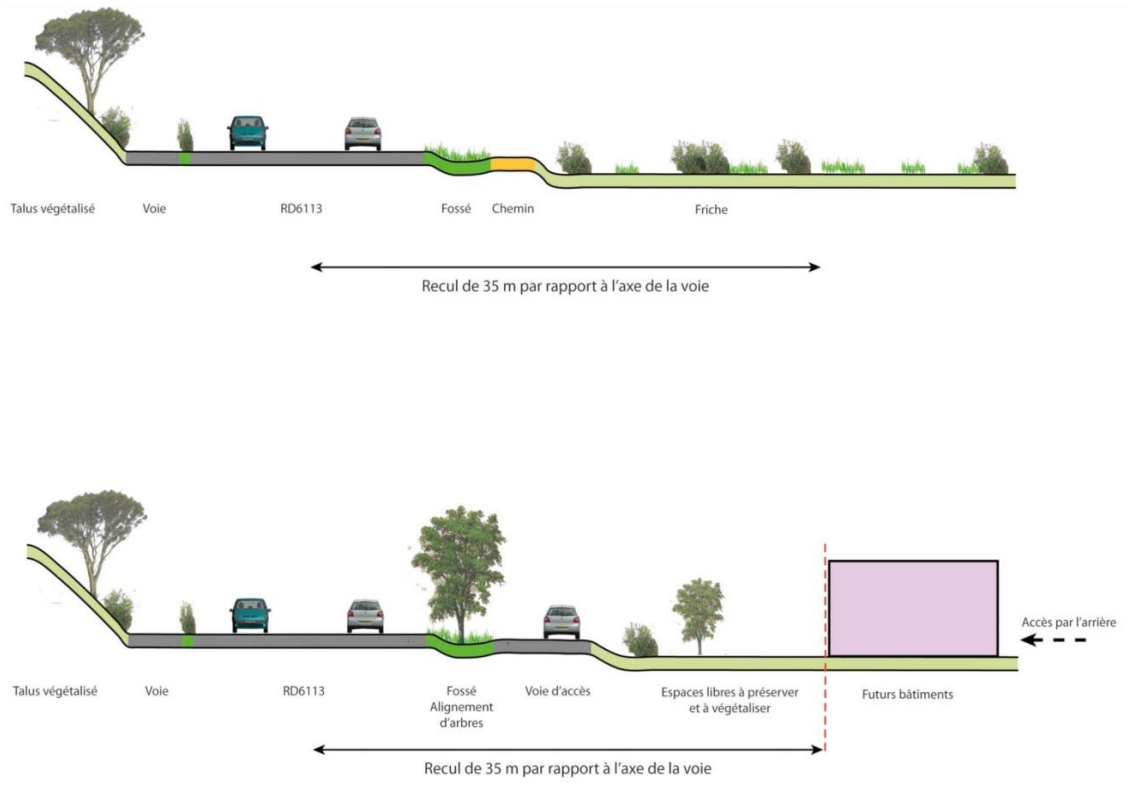
Plan en vigueur illustrant les principes susvisés dans l’Orientation d’Aménagement avant modification:



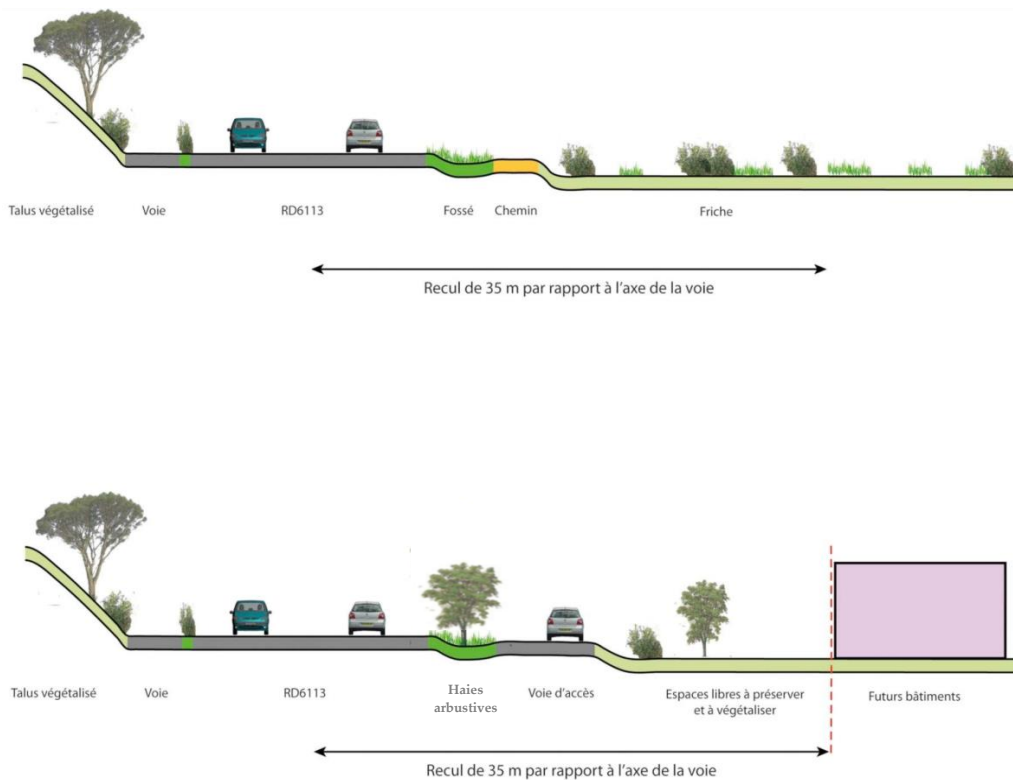
Dans le cadre de la modification, les prescriptions écrites étant suffisamment explicites, le plan d'illustration des principes d'aménagement ci-dessus est supprimé.

La voie à créer en jaune pour desservir les parcelles présente un coût financier qui remet en cause l'équilibre du projet d'aménagement et qui n'apporte pas au projet une plus-value significative en matière d'environnement et d'impact visuel depuis la RD.

Profils illustrant les principes susvisés avant modification :



Profils après modification :



L'entrée aux lots par l'arrière du terrain aux futurs bâtiments a été supprimée, du fait que la voie de desserte projetée ne sera pas prolongée le long du ruisseau du Rieu pour des raisons

hydrauliques et économiques.

Le fossé situé entre la RD 6113 et la voie de desserte du terrain sera plantée d'une haie arbustive d'essences variées.

3.2 Règlement avant et après modifications

Ci-dessous sont répertoriés les modifications apportées au règlement de la zone UE et aux « dispositions communes applicables à plusieurs zones » :

CARACTERISTIQUES	DISPOSITIONS en vigueur	MODIFICATIONS à apporter
REGLEMENT UE et Dispositions communes applicables à plusieurs zones		
Caractère de la zone	Activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces...	Inchangé
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	-	Inchangé
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	-	Inchangé
Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées	Se référer aux « Dispositions communes à plusieurs zones »	Inchangé
Article 4 Desserte par les réseaux	Se référer aux « Dispositions communes à plusieurs zones » <u>Extrait à modifier :</u> 4-3 Eaux pluviales Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...	4-3 Eaux pluviales Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention seront traités de préférence en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...
Article 5 Superficie	Se référer aux « Dispositions	Inchangé

minimale des terrains constructibles	communes à plusieurs zones »	
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	-	Inchangé
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 4 mètres.	Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 4 mètres. Les constructions comprenant des locaux à risques et implantées en limite séparative devront prévoir un mur coupe-feu pour éviter la propagation du feu en cas d'incendie.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	-	Inchangé
Article 9 Emprise au sol	-	-Inchangé
Article 10 Hauteur des constructions	-	-Inchangé
Article 11 Aspect extérieur	-	-Inchangé
Article 12 Stationnement	-	-Inchangé
Article 13 Espaces libres et plantations	-	-Inchangé
Article 14 COS :	-	-Inchangé