

Objet de la réunion :	Réunion Règlement		
Date & lieu :	8 février 2023	Mairie de Béligneux	
Rédacteur(s) :	Richard BENOIT	Nbre de pages :	5
Présents	Philippe FERRAND – Maire Françoise GACHON - Adjointe Jean Gérard MAURICE –Adjoint Josiane MAURICE – Conseillère municipale Eric RACCURT – Conseiller municipal Philippe REMOND – Conseiller municipal Nathalie BABOLAT – Directrice Générale des Services Céline COGNI – Service Urbanisme Richard BENOIT –Mosaïque Environnement - Urbanisme		
Diffusé le :	22 janvier 2024	A: urbanisme@ville-beligneux.fr	

ORDRE DU JOUR

- Analyse des articles 1 à 5 du règlement

RELEVÉ DES ÉCHANGES

1 Introduction

L'objet de la réunion était de commencer l'analyse du règlement pour les articles 1 à 5

2 Articles 1 et 2 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.

Zones UA et UB

Il s'agit des zones fonctionnellement mixtes de La Valbonne (la différence est liée à la forme urbaine qui est pavillonnaire en UB). On y autorise donc presque toutes les destinations.

Pas de remarques particulières.

Zones Uap et UBe

RELEVÉ DES ECHANGES

Pour ces deux zones concernant les secteurs de Béliigneux et de Chânes, les élus pensent qu'il faut pouvoir autoriser du commerce. Toutefois, il conviendra de prévoir une limite de surface de vente car les deux secteurs n'ont pas vocation à accueillir des surfaces commerciales importantes. On pourra ainsi limiter à 120 m² de surface de vente...

M. **Ferrand** (Maire) rappelle aussi le projet éventuel d'un « café de village ». Il faut que le règlement admette ce type d'installation. Après vérification, ce type d'établissement relève bien de la sous-destination « Restauration » qu'il était proposé d'autoriser.

Zone UBnd

Zones non « densifiables » du fait du CFAL ou des zones de protection des captages. Seules l'extension et les annexes de l'existant sont autorisées.

Pas de remarques particulières.

Zones UX et 1AUX

Zones destinées à l'accueil d'activité

M. **Benoit** (Mosaïque environnement) indique qu'il a oublié d'y autoriser le commerce de gros. Cette sous-destination sera ajoutée.

Les élus se demandent s'il faut conserver la sous-destination « centre de congrès et d'exposition ». Ils s'interrogent aussi sur le fait d'exclure complètement le commerce et les services de cette zone.

M. **Benoit** (Mosaïque environnement) rappelle que l'installation de commerce ou de services peut contribuer à fragiliser la petite structure commerciale du centre de La Valbonne. Les élus pensent que certains services (centre fitness, laboratoire d'analyse médicales...) pourraient parfaitement y trouver leur place. M. **Benoit** (Mosaïque environnement) pense que cela peut être vrai pour des activités demandant de grandes surfaces (fitness, par exemple) difficile à trouver au centre de La Valbonne.

M. **Ferrand** (Maire) rappelle qu'une rencontre est prévue avec la CC au sujet de la zone d'activité. Ce sera l'occasion de réfléchir sur ces points.

Zone AU

L'enjeu pour ces zones sera surtout au niveau de la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Zone A

Il s'agit d'une zone destinée presque exclusivement à l'accueil des activités agricoles. Le code de l'urbanisme l'encadre de manière très stricte : on ne peut y autoriser que :

- Ce qui est nécessaire à l'exploitation agricole,
- Les installations techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'extension et les annexes à l'habitation existantes.

RELEVÉ DES ECHANGES

Pour toutes les autres activités existantes ou à créer dans la zone A, il faut prévoir un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) pour lui permettre une évolution ou une implantation. Cela a été envisagé pour une activité de restauration le long de la RD.

M. **Benoit** (Mosaïque environnement) rappelle le point d'interprétation particulier autour de la notion de « nécessaire à l'exploitation agricole », cela veut dire que ce n'est pas la qualité d'exploitant du demandeur qui justifie l'autorisation mais bien la destination du bâtiment.

M. **Benoit** (Mosaïque environnement) rappelle aussi que le changement de destination n'est pas autorisé en zone A sauf à repérer le bâtiment pour lequel on souhaite l'autoriser.

Par ailleurs l'extension et les annexes à des habitations existantes doivent être soumises à des conditions conformément à l'article L151-12 :

« Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Les conditions proposées sont celles correspondant à la doctrine de la CDPENAF établie lors de sa séance du 17 décembre 2015.

M. **Ferrand** (Maire) s'étonne qu'il y ait des habitations en zone A. M. **Benoit** (Mosaïque environnement) répond qu'il n'y en a pas beaucoup mais quand même quelques unes autour de Béligneux...

Zone N

Il s'agit d'une zone destinée presque exclusivement à l'accueil des activités agricoles. Le code de l'urbanisme l'encadre de manière très stricte : on ne peut y autoriser que :

- Ce qui est nécessaire à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.
- Les installations techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'extension et les annexes à l'habitation existantes.

Toutefois, pour le PLU de Béligneux, il est proposé de ne pas autoriser les bâtiments à destination agricole. C'est la zone A qui est faite pour cela.

Pour les autres éléments évoqués pour la zone A (activité hors agricole, changement de destination, conditions pour l'extension et l'aménagement des habitations existantes...), la rédaction des articles 1 et 2 sera la même que pour la zone A.

3 **Articles 3 à 5 – Equipements et réseaux**

Article 3 – Desserte par les voies publiques ou privées

Recul du portail d'entrée

RELEVÉ DES ECHANGES

M. **Benoit** (Mosaïque environnement) rappelle que la règle du recul du portail d'entrée sur la parcelle ne peut être systématique. Elle doit être justifiée, par exemple, par une raison de sécurité. Une rédaction peut être :

« Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, il pourra être demandé que le portail d'accès automobile soit aménagé de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public. »

M. **Maurice** (Adjoint) pense qu'il est dommage de ne pas pouvoir garder une rédaction qui demande la possibilité de stationner deux voitures devant le portail car on sait que sinon les gens se garent sur les trottoirs et n'ouvrent pas le portail.

Largeur de la voirie d'accès

Le règlement actuel demande que la voirie d'accès dès deux logements présente une largeur d'au moins 6 mètres. Cela ne pose pas problème dans le cas d'une voirie à aménager, mais peut amener à refuser des constructions lorsqu'il s'agit d'une voirie existante desservant déjà au moins une maison... M. **Benoit** (Mosaïque environnement) s'interroge sur le fait de préciser que cette exigence ne porte que sur les voies **nouvelles**. M. **Maurice** (Adjoint) indique qu'il faut bien y réfléchir car cette règle permet aujourd'hui de limiter les constructions dans le cœur ancien de Bèligneux ou il y a, de plus, des problèmes liés à la dimension des réseaux d'assainissement.

Il est proposé d'ajouter une règle sur la longueur dans le cas d'une voirie existante en impasse. La règle ne s'appliquera que si celle-ci à plus de 40 mètres de longueur.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Pas de remarques particulières.

Assainissement eaux usées

Pas de remarques particulières. Toutefois, il conviendra de faire un point sur la cohérence entre le PLU et le « zonage d'assainissement ».

Défense incendie

Un paragraphe sera ajouté sur ce point.

Electricité et télécommunication

Il est décidé de conserver le paragraphe sur l'éclairage des parties collective « Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation ».

Infrastructure et réseaux de communication électronique

RELEVÉ DES ECHANGES

Un paragraphe sera ajouté sur ce point.

6 | **Calendrier**

Prochaines échéances :

- **5 mars 2024 – 14h00** : Règlement (article 6 à 10 et 13 à 16).

PIECES JOINTES EN ANNEXE

La présentation faite par le bureau d'études

Sans remarque et complément, sous un délai de 7 jours, le présent compte-rendu sera considéré comme validé.