PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bélarga

Version approuvée – Juillet 2019

AXE 1
ETABLIR UN EQUILIBRE ENTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN FAVORISANT LA MIXITE SOCIALE ET UNE GESTION ECONOME DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La commune compte 586 habitants en 2016 (*données INSEE transmises à la commune*). La population a plus que doublé depuis le début des années 2000.
La poursuite de l'augmentation de la population doit permettre d'atteindre un seuil de population autorisant une diversification des fonctions urbaines.
La commune de Bélarga a connu jusqu'à présent un développement essentiellement résidentiel.
Le fait de parvenir dans les prochaines années à un certain seuil de population autorise une diversification de l'offre urbaine permettant de sortir du statut de commune-dortoir. La viticulture est la seule activité d'importance à Bélarga et se trouve dans une situation précaire du fait notamment de l'absence de réseau d'irrigation global.
Le développement de la CC de la Vallée de l'Hérault se traduit également par une production d'équipements à différentes échelles. Ces équipements n'ont pas tous vocation à se positionner à Gignac ou dans les communes les plus importantes de la CCVH.
Les caractéristiques géographiques et paysagères de la commune de Bélarga permettent d'envisager que des équipements puissent aussi s'y implanter.

POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE A L'HORIZON 2030
DESTINE A MAINTENIR LES EQUIPEMENTS PRESENTS ET A ASSURER A TERME UN EQUILIBRE DE LA PYRAMIDE DES AGES
Le rythme de développement retenu est de 1,8% par an entre 2016 et 2030, soit une population de 752 habitants en 2030.

S'INSCRIRE DANS LES PERSPECTIVES DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)
Le PLH prévoit la production de 50 logements en 6 ans soit environ 8,5 logements/an.

Une progression de population de 752-586 = 166 habitants implique une production de 166/2,35 logements (2,35 étant le nombre d'habitants estimés par ménage en 2028) = 70.
Le desserrement des ménages implique une diminution de la population de (0,15x (586/2,35)) = 35 habitants dans le parc existant à compenser par la production de 35/2,35 = 15 logements.

La production de 70+15=85 logements s'inscrit dans les objectifs du PLH.
Sur 12 ans, la production est de 7,1 logements par an.

DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS
PROMOUVOIR PAR CE MOYEN LA MIXITE SOCIALE ET INTERGENERATIONNELLE
Statut des logements : 10% de logements sociaux conformément au PLH, soit un nombre de 9 sur 12ans.

Type de logements : production de petits logements – Une proportion de 30% de T2 et T3 est fixée comme objectif. Il prend en considération le desserrement des ménages et des besoins qui ont évolué.
Typologie des logements : le PLU inclut une offre en maisons accolées et habitat intermédiaire.

RENFORCER OU CREER LES EQUIPEMENTS EN LIEN AVEC LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Marquage d'une nouvelle centralité avec un nouvel équipement public, école ou mairie, et un équipement à destination de la petite enfance (type crèche).
Réorganisation de l'école en fonction de l'évolution des équipements communaux.
Equipement d'accompagnement du développement résidentiel : équipements sportifs...

CREER LES RESEAUX EN RAPPORT AVEC LA PROGRESSION DEMOGRAPHIQUE

Le réseau d'Alimentation en Eau Potable est adapté en fonction des secteurs de développement envisagés.
La desserte en eau d'un secteur situé au nord du Pioch implique des travaux conséquents qui ne pourront pas être réalisés pour la durée de ce PLU.
En revanche, la collectivité déplacera à terme le château d'eau afin de ne plus être bloqué pour l'urbanisation de certains terrains.
Le réseau d'assainissement et la STEP sont en capacité d'accueillir une progression conséquente de la population.

LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES

Les terrains d'urbanisation future sont à inclure prioritairement à l'intérieur de la forme urbaine existante.

AXE 2
CONFORTER LE CADRE DE VIE PRESERVER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES

L'urbanisation récente a consommé de nombreuses terres viticoles.
Si la Trame Verte et Bleue est peu susceptible d'être impactée par l'urbanisation, les terres agricoles sont en revanche dans une situation plus précaire.
Celles-ci pourraient néanmoins être concernées par un projet d'irrigation à grande échelle qui pérenniserait l'activité agricole.

PRESERVER ET VALORISER LES MILIEUX NATURELS
Mise en évidence d'une Trame Verte et Bleue maillant le territoire : cours d'eau, boisements, haies… et limitation de l'urbanisation à son contact
Protection des périmètres de captage qui pourraient être mis en place : forage du Domaine de Lavagnac (commune de Montagnac)
Valorisation et renforcement de la Trame Verte et Bleue, en particulier aux abords de l'Hérault
Préservation du réseau hydrographique et des zones humides
Encouragement aux déplacements doux / utilisation des chemins de randonnée

PRESERVER LES SECTEURS SENSIBLES DE LA PLAINE VITICOLE DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS
METTRE EN PLACE UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE
ENCADRER LA CONSTRUCTION DES BATIMENTS AGRICOLES AVEC UN REGLEMENT ADAPTE

AMENAGER / PRESERVER LE PAYSAGE CARACTERISTIQUE DE LA COMMUNE
Site emblématique du Plateau du Pioch et ses abords à valoriser et à préserver de l'urbanisation
Berges de l'Hérault à aménager aussi bien dans ses composantes naturelles que dans ses composantes urbaines
Pioch des Rocs : hauteur marquante de l'est de la commune à préserver
Les Horts : dessin des jardins anciens bordés de murets à maintenir dans leur contexte patrimonial

VALORISER LES TISSUS ANCIENS A CARACTERE PATRIMONIAL
Poursuivre l'aménagement des espaces publics du centre ancien
Protéger les éléments bâtis à caractère patrimonial au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
Encourager la réactivation des logements vacants et la transformation de locaux d'activités ou agricoles abandonnés / sous-utilisés

AXE 3
ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE, EN PARTICULIER AU TRAVERS D'UNE OFFRE TOURISTIQUE NOUVELLE

Cet axe est en mesure, à la fois de promouvoir l'emploi à Bélarga, et de valoriser et améliorer également le cadre de vie.

ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AVEC :
. LA POSSIBILITE D'INSTALLATION DE CELLULES COMMERCIALES en profitant en particulier du positionnement sur la RD32
. LES OPPORTUNITES OFFERTES PAR LE TELETRAVAIL (le Très Haut Débit desservira la commune à l'horizon 2018-2019)
. UNE MIXITE FONCTIONNELLE AUTORISEE DANS LES TISSUS BATIS EXISTANTS. Maintenir et valoriser les activités artisanales. Encourager l'arrivée d'entreprises liées à une économie de services.

DEVELOPPER DES AMENAGEMENTS EN BORD D'HERAULT AFIN DE STIMULER LES ACTIVITES DE LOISIRS EN LIEN AVEC LE TOURISME OU NON
Permettre de développer un site de baignade adapté à proximité du village ; protéger les eaux de baignade.

MAINTENIR DES ESPACES CULTIVES A L'INTERIEUR DE LA FORME URBAINE
Afin de préserver un intérêt paysager, culturel et touristique
Possibilité d'activités :

- en lien avec de l'oenotourisme / pratiques viticoles particulières
- de maraîchage : professionnel et / ou par le biais de jardins familiaux

Ces terrains correspondent aussi aux secteurs dont l'AEP ne peut pas être assurée à moyen terme.

PROPOSER UNE OFFRE EN LIEN AVEC DES MANQUES IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE : hébergement touristique, domaine médicosocial…
Permettre l'installation d'un porteur de projet avec de nouveaux équipements et services accessibles aux habitants.
La consommation d'espace est d'environ 2ha (terres agricoles en friche) comprenant l'emprise des bâtiments et les aménagements annexes nécessaires (stationnement, parc). L'assiette spatiale des bâtiments sera d'environ 1 ha.
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadrera précisément le projet.

AMELIORER ET OPTIMISER L'ACCES AU VILLAGE ET A SES EQUIPEMENTS, AINSI QUE L'OFFRE EN STATIONNEMENT
Une nouvelle signalétique devra permettre une meilleure lisibilité des équipements et aménagements à l'arrivée dans le village.

MAINTENIR, VALORISER, DEVELOPPER ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE SOUS TOUTES SES FORMES : viticulture, maraîchage, oléiculture…
S'APPUYER SUR DE NOUVEAUX DISPOSITIFS :

- **Contractuels : en s'intégrant au PAEN en cours d'élaboration sur les communes voisines de Le Pouget, Plaissan, Puilacher et Vendémian**
- **Techniques : avec un projet d'irrigation de terres agricoles de la commune déterminant pour la pérennisation de l'activité**

AXE 4
DEFINIR UN AMENAGEMENT SPATIAL QUALIFIANT

Le développement résidentiel ne s'est pas traduit par la réalisation d'une trame urbaine organisée. L'urbanisation future devra faire l'objet d'une structuration capable de porter l'évolution démographique attendue pour les 10 prochaines années et au-delà.

DEFINIR UNE TRAME URBAINE STRUCTURANTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Axe de développement privilégié : terrains libres à l'intérieur de la forme urbaine générale du village.

Volonté d'associer :

- **Trame viaire maillée et cohérente**
- **Insertion paysagère**
- **Espaces communs**
- **Equipements collectifs**
- **Proximité du centre village**

AMELIORER LA FONCTIONNALITE DES TISSUS PAVILLONNAIRES EXISTANTS

Améliorer les connexions urbaines (cheminements doux) entre les tissus bâtis récents et les autres tissus bâtis.

ENCADRER UNE OFFRE EN STATIONNEMENT AMELIORANT L'ACCES AU VILLAGE ET A SES COMMERCES ET EQUIPEMENTS

Des Emplacements Réservés seront mis en œuvre pour répondre à ces 2 objectifs.

S'INSCRIRE DANS LE CADRE DES OBLIGATIONS LIEES AUX RISQUES PRESENTS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL (PPRI, feux de forêt…)

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.

<u>Rappel des éléments de diagnostic et esquisse de proposition</u> :

586 habitants en 2016 *(suivant données INSEE transmises à la commune)*

<u>Objectifs :</u>

SCENARIO S'INSCRIVANT DANS LE CADRE DU PLH AVEC UNE PRODUCTION DE 7,1 LOGEMENTS PAR AN
Soit 85 logements à produire jusqu'en 2030

Lutte contre la vacance : vacance définie comme marginale après identification des logements concernés – **Pas d'objectif chiffré**
Transformations : **environ 5 logements** (pour la création de résidences principales – le même nombre peut être envisagé pour de l'hébergement touristique)

Construction neuve :
- dents creuses : **environ 7 logements**
- densification : **environ 7 logements** soit 50% des possibilités observées
- projet en lien avec la création d'un nouvel équipement : **environ 5 logements**

- extension : ***+/- 61 logements possibles***

La consommation d'espace destinée à l'habitat en extension de la forme urbaine est d'environ 3,6 ha (soit une densité brute de 17 logements à l'ha).
Cette consommation comprend l'ensemble des espaces communs à prévoir ainsi que les ouvrages techniques (bassins de rétention) nécessaires aux nouvelles opérations.
La consommation d'espace à destination d'une activité touristique est de 2ha.

Hors PLU
Mise en place d'une politique d'acquisition foncière afin de contrôler à l'avenir les futures opérations dans un contexte d'augmentation sensible du coût des terrains depuis 20ans.
Des réserves foncières sont donc à constituer pour préparer des projets destinés à se réaliser ultérieurement.

La mise en place d'un droit de préemption pour les zones U et AU après l'approbation du PLU donnera à la commune un outil pour se rendre propriétaire de parcelles stratégiques.

PLU de Bélarga Document de synthèse

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX

TRAME VERTE ET BLEUE

L 'Hérault, ses affluents et leurs ripisylves constituent les corridors écologiques principaux.
Richesse agronomique des berges (anciens secteurs cultivés/jardinés).

Les cours d'eau forment des limites à l'urbanisation.

Haies anciennes en limite d'urbanisation.

CENTRE HISTORIQUE

Richesse patrimoniale du cœur historique.

Concentration des équipements et stationnement disponible limité.

EXTENSIONS PAVILLONNAIRES

Faible fonctionnalité urbaine.

Maillage de la trame viaire non adapté.

Quelques potentialités offertes par les dents creuses.

PAYSAGE, TISSU BÂTI

Site emblématique du plateau du Pioch, berges de l'Hérault et « horts » (anciens jardins bordés de murets).

Particularité du bourg jouxtant l'Hérault.

Alignements de platanes sur l'axe principal.

RISQUES

Risques inondation, territoire couvert par le PPRi « Hérault et affluents » : contraignant pour le développement ou l'aménagement de l'ouest du village.

ORIENTATIONS / OBJECTIFS

TRAME VERTE ET BLEUE

Les corridors écologiques sont à préserver.
2 orientations liées à leur valorisation se dégagent cependant :
- La promotion d'aménagements de loisirs sur les berges de l'Hérault en profitant notamment du foncier communal
- La réactivation de cultures (maraîchères) le long du Rouvière

CENTRE HISTORIQUE

Le centre historique et ses abords doivent poursuivre leur mise en valeur.
Des poches de stationnement sont à créer pour augmenter l'offre et permettre de dégager les espaces publics emblématiques du pourtour du centre historique.

EXTENSIONS PAVILLONNAIRES

La densification trouve ses limites dans les contraintes liées au risque d'inondations et à la desserte par l'AEP.
Des liaisons douces sont à trouver au travers ou en frange des tissus pavillonnaires pour améliorer la fonctionnalité urbaine du village.

PAYSAGE, TISSU BÂTI

Le site du Pioch et ses abords non encore construits sont à préserver de toute urbanisation.
Les caractéristiques paysagères des « horts » sont à maintenir.
Les alignements de platanes sont à également à pérserver.

RISQUES

Le développement du village doit se réaliser en retrait des zones à risque, si ce n'est par l'intermédiaire d'aménagement de valorisation des berges de l'Hérault.

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE

TRAME VERTE ET BLEUE

Transcription :
- En zone N dans une perspective de préservation
- En secteur Nt de façon à valoriser les berges de l'Hérault
- En lieux identifiés au titre de l'article L151-23 du CU : haies
- A l'intérieur des OAP

CENTRE HISTORIQUE

Transcription :
- En secteur U1 à vocation mixte mais avec une attention patrimoniale

EXTENSIONS PAVILLONNAIRES

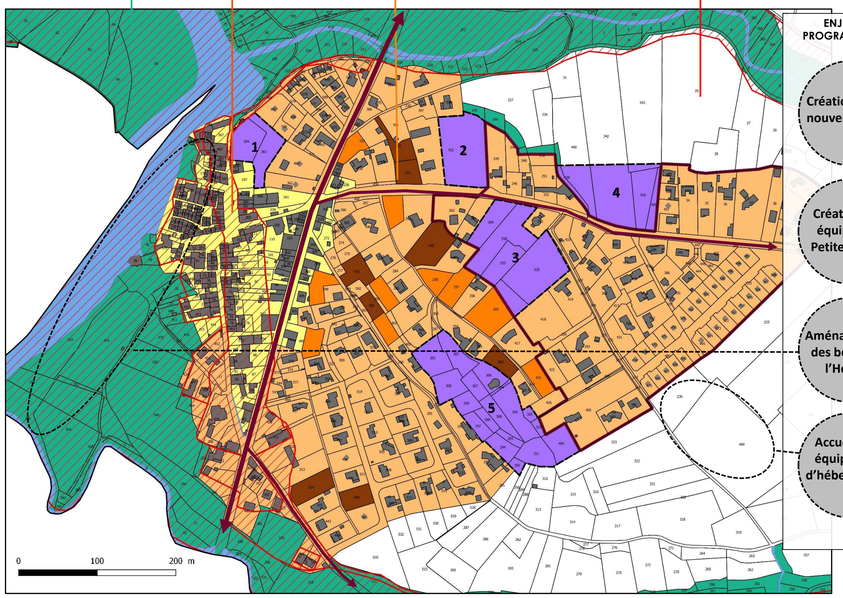
Transcription :
- En secteur U2 à vocation mixte
- En secteur Ap pour les secteurs dont l'AEP ne peut être assurée à moyen terme

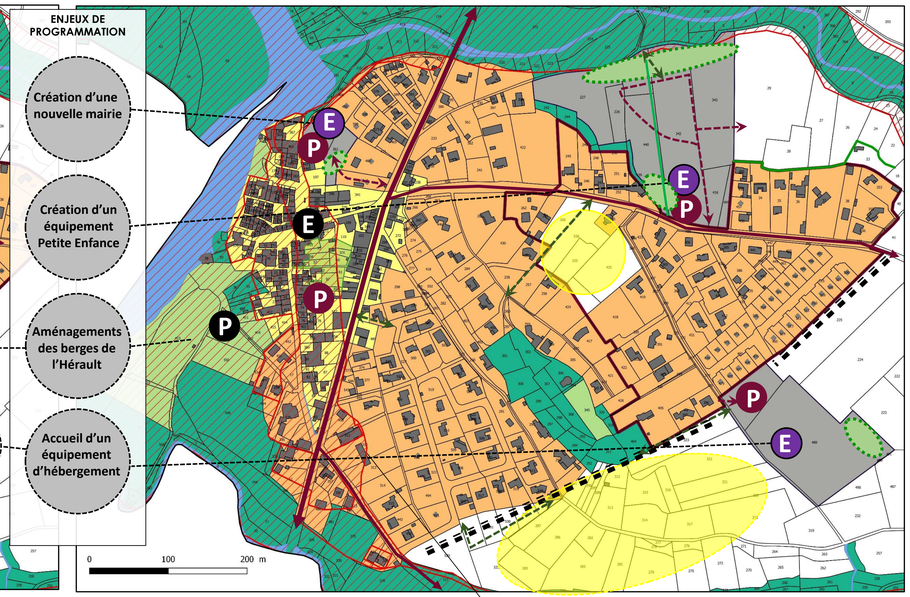
PAYSAGE, TISSU BÂTI

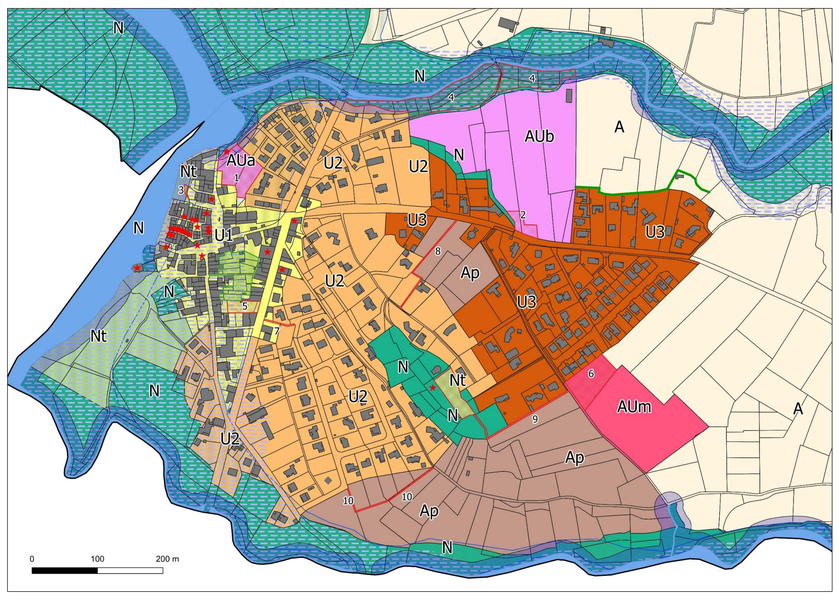
Transcription :
- En secteur Ap au pied du Pioch
- En lieux identifiés au titre de l'article L151-19 du CU : horts et alignements de platanes

RISQUES

Transcription par l'indication de la servitude du PPRI limitant fortement les possibilités d'aménagement de ces secteurs







POTENTIEL OFFERT PAR LES DISPONIBILITES FONCIERES A L'INTERIEUR DE LA TACHE URBAINE OU EN FRANGE IMMEDIATE

1: Proximité directe avec le cœur de village et ses équipements
A DEVELOPPER

2 : Secteur faisant l'objet d'une demande d'urbanisme en cours. Pas d'urbanisation supplémentaire envisagée.

3 : Secteur où le raccordement AEP n'est pas envisagé à moyen terme.
Enjeu de préservation des vignes au cœur du tissu bâti.

4 : Potentiel de développement d'un quartier résidentiel en continuité des tissus pavillonnaires existants.
A DEVELOPPER

5: Secteur du Pioch, enjeu de préservation paysagère.

Principes d'aménagement dans les secteurs de développement :
- Intégration dans l'armature viaire existante
- Présence d'un équipement structurant
- Stationnement en entrée d'opération
- Espaces verts (communs ou publics) d'accompagnement

Le secteur raccordé par le réseau surpressé ne pourra pas faire l'objet d'une densification / d'une production de nouveaux logements pour la durée du PLU.
Les projets d'aménagement principaux pourront s'affranchir de cette contrainte en prévoyant la mise en place des équipements adéquats.

Sites préservés de toute urbanisation :
- Abords du Pioch
- Secteur cultivé et non desservi par l'AEP à moyen terme

Vocation des Emplacements Réservés :
- Assurer la création des équipements d'accompagnement prévus
- Augmenter l'offre en stationnement
- Améliorer le maillage des voies et la fonctionnalité urbaine avec la création de nouveaux cheminements doux

Tissus bâtis et trame verte

- Tissu ancien à caractère patrimonial
- Tissu pavillonnaire
- Trame verte

Potentiel constructible dans la tache urbaine

- Dents creuses
- Densification de parcelles déjà urbanisées
- Secteurs à enjeux

Secteur raccordé au réseau AEP surpressé

La partie Est du village est couverte par un réseau AEP surpressé qui ne permet pas d'accepter de nouveau projet.

Zonage du PPRI

Actualisation cadastrale

Forme urbaine

Limitation de la tache urbaine afin d'optimiser la forme urbaine générale (hors projet d'hébergement)

Circulations

- Voies structurantes existantes
- Voies et accès nouveaux
- Circulations douces à promouvoir
- P : Stationnement existant principal
- P : Nouvelles poches de stationnement

Urbanisation nouvelle

Sites de développement

Equipements

- E : Pôle d'équipements existants (mairie-école)
- E : Equipements à créer : mairie, accueil petite enfance, site d'hébergement temporaire
- Espaces communs ou publics à créer

Zonage

- U1 : Secteur urbanisé à caractère patrimonial
- U2 : Secteur urbanisé à caractère pavillonaire
- U3 : Secteur urbanisé à caractère pavillonnaire desservi par un réseau d'Alimentation en Eau Potable surpressé
- AU : Zone à urbaniser
- AUm : Zone à urbaniser pour hébergement à caractère temporaire
- A : Zone agricole
- Ap : Secteur agricole où les constructions sont interdites
- N : Zone naturelle
- Nt : Secteur naturel où les aménagements légers sont autorisés à des fins touristiques et de loisirs

Autres Informations

- Emplacements réservés
- Espace à préserver selon les dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Boisements linéaires à préserver selon les dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Bâtiments ou éléments du patrimoine à préserver selon les dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme
- Actualisation cadastrale localisation à titre informatif
- Espace soumis au risque d'inondation selon les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)