



COMMUNE DE BELARGA

PLU DE BELARGA REVISION ALLEGEE N°1

1. ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Département de l'Hérault
Novembre 2024

SOMMAIRE

1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION	3
EXPOSE DES MOTIFS POUR LA REVISION ALLEE N°1 DU PLU	3
CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE.....	5
EXPOSE DES MODIFICATIONS A APPORTER	8
CONSTATS SUR L'URBANISATION AMORCEE	9
SITUATION AU REGARD DES RESEAUX.....	11
2. MODIFICATIONS APORTEES	13
MODIFICATIONS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE.....	13
MODIFICATIONS SUR LE REGLEMENT ECRIT ET L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	17
COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS CŒUR D'HERAULT.....	21
CONCLUSION	25

1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION

EXPOSE DES MOTIFS POUR LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

Par délibération en date du 23 juillet 2019, la commune de Bélarga a approuvé son PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Toutefois, le PLU a été annulé partiellement par le Tribunal Administratif de Montpellier le 12 novembre 2020.

Les jugements suivants sont repris en annexes :

- *Décision N°1905074 du Tribunal Administratif de Montpellier – 12 novembre 2020 – PERIS*
- *Décision N°1905075 du Tribunal Administratif de Montpellier – 12 novembre 2020 – SARL RMC*

L'annulation partielle est induite par le classement du secteur « Eaux Basses / Croix de Saint-Antoine » en zone « AUb ». En tant que zone à urbaniser dite « ouverte », elle devait disposer de réseaux à la périphérie immédiate en capacité suffisante au moment de l'approbation du PLU. Or, au niveau du chemin des Eaux basses, le réseau d'alimentation en eau potable (AEP) nécessitait des travaux de renforcement. Il en résultait donc une incapacité à urbaniser immédiatement la zone à l'approbation du PLU. Un classement en zone à urbaniser dite « fermée » aurait ainsi dû être préféré.

En effet, selon les termes de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéants, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone [...]* ». Mais à l'inverse :

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Le secteur « Eaux basses / Croix de Saint-Antoine » est en zone AUb, donc à urbaniser dite « ouverte ». Toutefois, et pour reprendre les dires des décisions juridictionnelles « *selon les termes de l'avis rendu le 24 janvier 2019 par la direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault sur le projet de plan, un renforcement du réseau est à prévoir en cas d'urbanisation du secteur* ». Il est établi que « *le réseau existant nécessitait d'importants travaux de renforcement* » et que par conséquent « *cette situation faisait obstacle à l'urbanisation de cette zone* ».

Cette inadéquation entre l'état du réseau au moment de l'approbation du PLU et le classement du secteur « Eaux basses / Croix de Saint-Antoine » est qualifiée par le Tribunal Administratif de Montpellier, selon les jugements rendus en novembre 2020, d'erreur manifeste d'appréciation.

En exécution des jugements du Tribunal Administratif de Montpellier du 20 novembre 2020, le conseil municipal de Bélarga a reclassé en zone AUb le secteur « Eaux basses / Croix de Saint-Antoine » par délibération en attestant de la présence et de la suffisance des réseaux à cette date. Toutefois, par décision du 30 juin 2022, le Tribunal Administratif de Montpellier a annulé cette délibération en application de l'article L.153-7 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *lorsque l'exécution d'une décision juridictionnelle prononçant l'annulation partielle d'un plan local d'urbanisme dans un sens*

déterminé, il appartient à la commune de faire application de l'une de ces procédures ». Dès lors, une simple délibération n'est pas suffisante pour se conformer aux jugements du 20 novembre 2020.

Le jugement est présent en annexe :

- *Décision N°2101241 du Tribunal Administratif de Montpellier – 30 juin 2022 – SARL RMC*

Ainsi, à la suite de ces décisions, le document graphique du PLU de Bélarga présente une zone blanche sur ce secteur, dit des Eaux basses / Croix Saint Antoine.

Dès lors, afin de se conformer aux jugements émis par le Tribunal Administratif de Montpellier et à l'article L. 153-1 du code de l'urbanisme, il convient de rectifier le zonage sur ce secteur tout en tenant compte de la situation actuelle, à savoir :

- La présence des réseaux nécessaires à l'urbanisation de ce secteur
- Une urbanisation amorcée avec des voiries et des constructions réalisées sur la partie Est du secteur sans que l'urbanisation soit « achevée ».

L'objet de la révision allégée consiste donc en la définition d'une zone du PLU qui occupera l'emprise laissée hors PLU et au RNU suite aux jugements déjà évoqués.

Le choix se porte sur un secteur à urbaniser AUB, proche, dans sa conception, du premier secteur de même domination présent dans le PLU approuvé. Néanmoins, la collectivité a aussi souhaité être plus exigeante en matière de qualification paysagère et de prise en compte des enjeux environnementaux (îlots de chaleur urbain, biodiversité urbaine) en accord avec les axes 2 *CONFORTER LE CADRE DE VIE, PRESERVER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES* et 4 *DEFINIR UN AMENAGEMENT SPATIAL QUALIFIANT* du PADD, en particulier la première orientation de cet axe 4 :

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***

CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE

Documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal

Selon l'article L.153-7 : « *En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation* ».

Les décisions juridictionnelles susmentionnées, ont pour effet, selon les dispositions de l'article L.174-6 du Code de l'Urbanisme, de remettre en vigueur les dispositions du document d'urbanisme antérieures.

Antérieurement au Plan Local d'Urbanisme, le document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal de Bélarga était le POS. Ce dernier classait le secteur « Eaux Basses / Croix de Saint-Antoine » en zone « NCn », soit en zone naturelle. Toutefois, le POS est devenu caduc en 2017. Ainsi, actuellement le secteur « Eaux Basses / Croix de Saint-Antoine » ne fait l'objet d'aucun zonage.

Le secteur est donc régi par le Règlement National de l'Urbanisme, conformément à l'article L.174-6 du code de l'urbanisme.

Article L174-6 du code de l'urbanisme :

« L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale intervenant après le 31 décembre 2015 ayant pour effet de remettre en application le document immédiatement antérieur, en application de l'article L. 600-12, peut remettre en vigueur, le cas échéant, le plan d'occupation des sols immédiatement antérieur. Le plan d'occupation des sols immédiatement antérieur redevient applicable pour une durée de vingt-quatre mois à compter de la date de cette annulation ou de cette déclaration d'illégalité. Il ne peut durant cette période faire l'objet d'aucune procédure d'évolution. A défaut de plan local d'urbanisme ou de carte communale exécutoire à l'issue de cette période, le règlement national d'urbanisme s'applique sur le territoire communal »

La commune de Bélarga est donc actuellement régie pour l'essentiel de son territoire par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2019, et pour la partie réduite concernée par cette révision allégée par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Choix de la procédure d'évolution du document d'urbanisme

A la suite des jugements rendus par le Tribunal Administratif de Montpellier le 20 novembre 2020, le PLU de Bélarga est partiellement annulé.

Dans ces conditions et afin que la Commune se dote d'un PLU sur la totalité de son territoire, il convient de faire application des dispositions de l'article L.153.7 du Code de l'Urbanisme lequel dispose : « *En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du Plan, applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation* ». Ainsi, selon les termes du Tribunal, « *ces dispositions font obligation à l'autorité compétente d'élaborer, dans le respect de l'autorité de la chose jugée par décision juridictionnelle ayant partiellement annulé un plan local d'urbanisme, de nouvelles dispositions se substituant à celles qui ont été annulées par le juge* ».

L'instance juridictionnelle précise, dans sa décision du 30 juin 2022, que « *les dispositions de l'article L.153-7 du code de l'urbanisme n'ont pas pour effet de permettre à l'autorité compétente de s'affranchir, pour l'édiction de ces nouvelles dispositions, des règles qui régissent les procédures de révision, de modification ou de modification simplifiée du plan local d'urbanisme prévues, respectivement par les articles L.153-13, L.153-41 et L.153-45* ».

Ainsi, la commune doit faire application, selon la nature et l'importance de la modification requise, de l'une de ces procédures.

Article L.153-31 du code de l'urbanisme

« *I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Article L.153-41 du code de l'urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Article L.153-45 du code de l'urbanisme

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

L'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme prévoit une procédure de révision avec examen conjoint de l'Etat et de la commune et des personnes publiques associés, dite « révision allégée » lorsque la révision a uniquement pour objet notamment de réduire une zone naturelle, forestière ou agricole sans qu'il soit porté aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et Développement Durables (PADD).

Actuellement, le secteur « Eaux Basses / Croix de Saint-Antoine » est régie par le RNU et n'a donc pas été zoné en secteur urbain ou à urbaniser par le PLU de Bélarga. A défaut de cette classification par le PLU en vigueur, le secteur est donc considéré à caractère naturel ou agricole.

Par conséquent, la modification du classement du secteur « Eaux Basses / Croix de Saint-Antoine » nécessite :

- Une révision du PLU car elle a pour unique objet de classer la zone régie par le RNU en zone « AU »
- Une révision en la forme allégée car elle ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD

EXPOSE DES MODIFICATIONS A APPORTER

La révision allégée n°1 du PLU de Bélarga, afin de se conformer à la décision judiciaire, vise à classer le secteur « Eaux Basses / Croix de Saint-Antoine » en zone AUb.

MODIFICATION SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE :

- Classement en zone AUb du secteur « Eaux Basses / Croix de Saint-Antoine »
- Reprise d'un emplacement réservé (n°2) pour mettre en place une infrastructure publique

MODIFICATION SUR LE REGLEMENT ECRIT :

- Modification de la rédaction du règlement du secteur AUb existant à l'approbation du PLU
 - o Définition des conditions d'occupations du sol dans le secteur 1AUb (article AU.2)
 - o Définition des espaces libres et plantations dans le secteur 1AUb (article AU.9)
 - o Définition du stationnement dans le secteur 1AUb (article AU.10)
 - o Définition des conditions de desserte dans le secteur 1AUb (article AU.11)
 - o Modification de la description de l'emplacement réservé n°2

NB :

Dans le règlement écrit, les modifications induites par la RA n°1 du PLU sont portées en police rouge italique.

Les phrases apparaissant en police bleu italique correspondent aux modifications induites par la MS n°1 du PLU en cours d'élaboration actuellement.

MODIFICATION SUR LES OAP :

- Modification de la rédaction de l'OAP relative au secteur « Eaux Basses / Croix de Saint-Antoine » existant à l'approbation du PLU

CONSTATS SUR L'URBANISATION AMORCEE

L'observation de l'amorce de l'urbanisation du secteur laisse à penser que les exigences en matière de qualité urbaine et paysagère se sont montrées insuffisantes dans la rédaction du règlement écrit et de l'OAP du secteur AUB.



Bassin de rétention en partie Nord de l'opération

Les pentes sont trop marquées et la végétation trop peu présente pour constituer un paysage valorisant pour le nouveau quartier. La clôture a été mise en place pour sécuriser le site.



Vue d'une voie depuis l'angle Nord-Est

Les voies sont minérales et les plantations d'arbres peu présentes.
Aucun espace vert commun n'est visible.

Le reclassement en zone à urbaniser permet d'intégrer des données chiffrées afin d'encadrer :

- La réalisation de places de stationnement
- La mise en place d'espaces verts communs ou non
- La plantation d'alignements d'arbres et d'une haie bocagère en limite Est
- Le respect du maintien d'espaces de pleine terre sur les parcelles privées
- La diversification de l'offre en logements
- La sécurisation de l'entrée / sortie sur la RD131-E-11

Ainsi le règlement écrit et l'OAP peuvent se compléter sur les différents points d'exigences.

SITUATION AU REGARD DES RESEAUX

Les réseaux d'adduction en eau potable (AEP) et d'assainissement ne posent pas de problème.
En ce sens, voir le tableau suivant.

Disponibilité de la ressource en eau potable suivant les données du SMEVH (adéquation besoin – ressource) :

Formulaire d'évaluation simplifiée de l'adéquation besoin ressource AEP			
Caractérisation des ressources en eau	Donnée	Date/année	Commentaires / précisions
Ressources			
Captage 1	Forage profond	1992	Saint Mamert
Captage 2	Captage eau superficielle	1937	Puits de Cazouls
Disponibilité des données			
Etude adéquation « Besoins / Ressources » à l'échelle du BV :	oui		SDAEP Ressource
Schéma directeur eau potable du territoire :	oui		
Données SISPEA :	oui		RPQS 2023 adopté
Données transmises par la collectivité compétente en eau potable :	oui		
Origine hydrogéologique de la ressource :			
Etat quantitatif identifié dans le SDAGE RM (équilibre/déséquilibre) :	état non connu		Karst du plateau d'Aumelas et fleuve Hérault
Plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) :	oui		Voir EPTB
Rendement objectif (en%) :			Voir EPTB
Caractérisation de l'unité de distribution (UD)	Donnée	Date/année	Commentaires / précisions
Autorisations de prélèvement			
Arrêté préfectoral de DUP :	oui		3/11/2014 (Puits Cazouls) et 5/11/2015 (Forage Saint Mamert)
Autorisation de distribution au titre du code de la Santé publique	oui		3/11/2014 (Puits Cazouls) et 5/11/2015 (Forage Saint Mamert)
Arrêté préfectoral / réopéssé loi sur l'eau :	oui		3/11/2014 (Puits Cazouls) et 5/11/2015 (Forage Saint Mamert)
Volumes et débit de prélèvement autorisés (en m³)			
Débit de pointe horaire :	580		430+150
Volume journalier :	12200		8600+3600
Volume mensuel :	360000		258000+102000
Volume annuel :	4453000		3139000+1314000
Rendement du réseau (en%)			
(Rd) Rendement actuel retenu :	80,00 %		
Débit et volumes maximums productibles (en m³)			
Débit de pointe horaire :			
(Vj) Volume journalier :	8140		
(Vm) Volume mensuel :	244200		volumes productibles = volumes prélevables x Rd
(Van) Volume annuel :	2971100		
Capacité des infrastructures actuelles			
Equipement de production (m³/h) :	680		
Volume de stockage (m³) :	19800		22300 m3 de volume de stockage en 2025 et 23900 m3 en 2026
Adéquation besoins / ressource à l'échelle du SMEVH	Donnée	Date/année	Commentaires / précisions
Besoins actuels			
Population actuelle permanente :	26541		
Population actuelle saisonnière :			RPQS 2023
Nombre d'abonnés :	14029		
(CA) Consommation annuelle (en m³) :	1787570		
Consommation moyenne par habitant et par jour (en l/hab) :	182		
Consommation moyenne annuelle par abonné (en m³/ab/an) :	126		
(A) Besoin domestique de pointe (en m³/j) :	4842		
(B) Autres besoins (en m³/j) :			
(C) Besoin total (en m³/j) :	4842		= A + B
Adéquation besoin de pointe avec volume journalier productible :	oui		oui si (C) < Vj / Rd
Adéquation besoin de pointe avec volume mensuel productible :	oui		oui si (C) < Vm / Rd
Adéquation besoin de pointe avec volume annuel productible :	oui		oui si (C) < Van / Rd
Besoins futurs			
Population future permanente :	31000		
Population future saisonnière :			SDAEP 2024 horizon 2040
Nombre d'abonnés :	16400		
(CAp) Consommation annuelle projetée (en m³) :	2288000		
Consommation moyenne par habitant et par jour (en l/hab) :	202		SDAEP 2024 horizon 2040
Consommation moyenne annuelle par abonné (en m³/ab/an) :			
(Ap) Besoin domestique de pointe (en m³/j) :	9200		
(Bp) Autres besoins (en m³/j) :			
(Cp) Besoin total (en m³/j) :	9200		= A + B
(Rdp) Rendement projeté :	85,00%		SDAEP 2024
(Dp) Volume journalier productible (en m³) :	12200		Mise en service de nouveaux puits pour atteinte du débit de DUP
Adéquation besoins futurs avec le volume journalier productible :	oui		oui si (Dp) - (Cp) > 0 ; sinon, renseigner rubrique suivante
Informations complémentaires :			
Programme de travaux et l'échéancier prévisionnel de réalisation		Validation du SDAEP et des travaux envisageables sur la prochaine mandature 2026-2032	
Demande d'autorisation, de révision d'autorisation ou de régularisation d'un prélèvement et échéancier		Révision de la DUP en cours pour modification de PPI	

2. MODIFICATIONS APPORTEES

MODIFICATIONS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

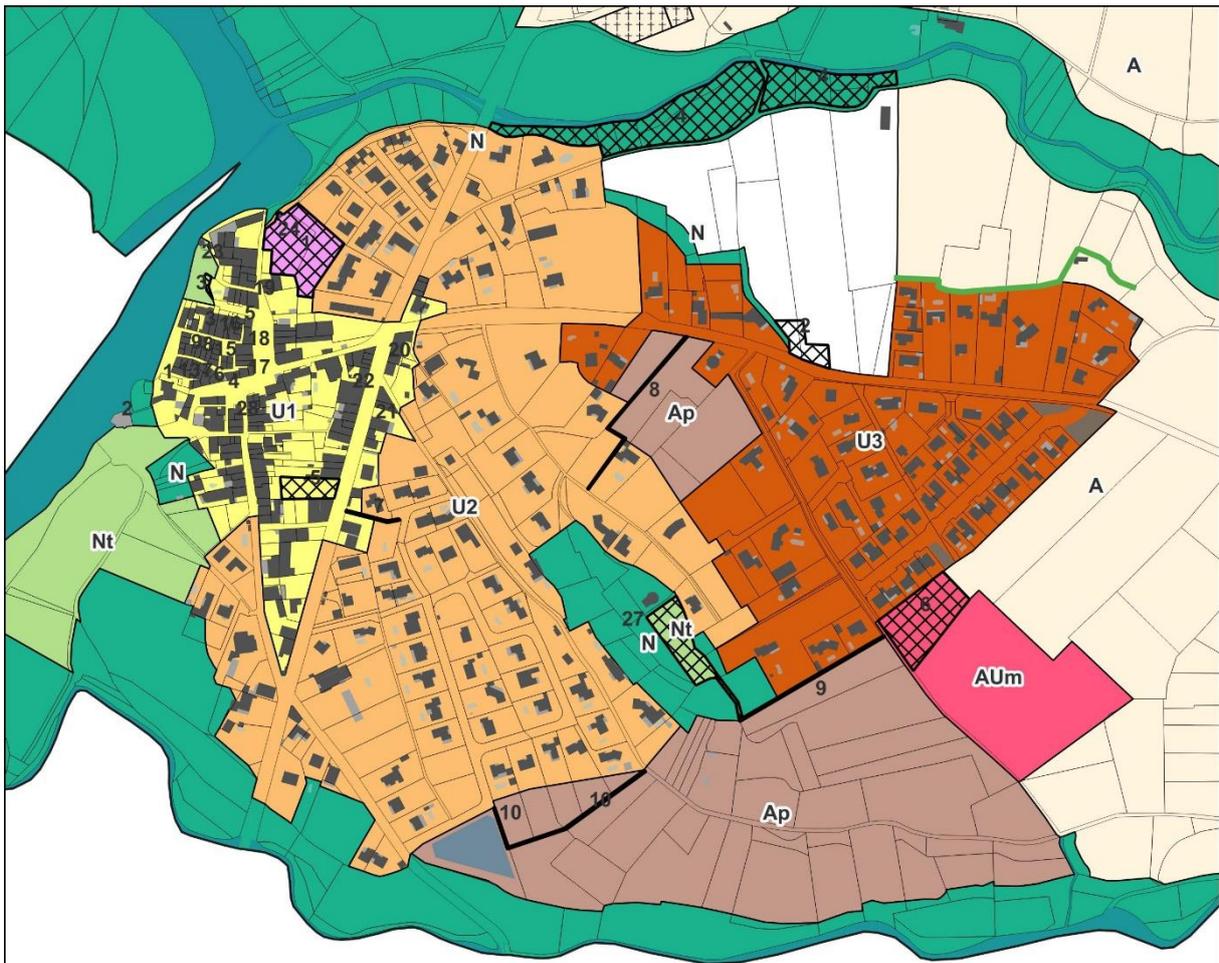
Le secteur des « Eaux basses / Croix de Saint-Antoine », actuellement dépourvu de zonage, sera classé en AUb.

Les parcelles concernées par ce changement sont les parcelles suivantes (*selon le cadastre valide au moment de l'approbation du PLU le 23/07/2019*) :

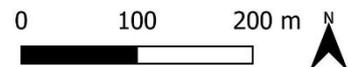
Section	Numéro	Superficie (m ²)
AB	226	1430
AB	227	5790
AE	31	1850
AE	342	11223
AE	343	8337
AE	416	1773
AE	440	4892
AE	459	689
Emprise totale		35984

Par ailleurs, pour accompagner l'urbanisation du secteur, un emplacement réservé est mis en place afin de réaliser un local communal de type maison associative. Il reprend l'emprise prévue dans le PLU approuvé pour un équipement en rapport avec la petite enfance, soit 888m² (emplacement réservé n°2).

• **Zonage avant modification**



NB : Il s'agit du cadastre valide au moment de l'approbation du PLU (23/07/2019) en raison du PA annulé par le jugement en date du 30 juin 2022. Pas de DACT au 23/07/2019.



ZONAGE AVANT REVISION ALLEE

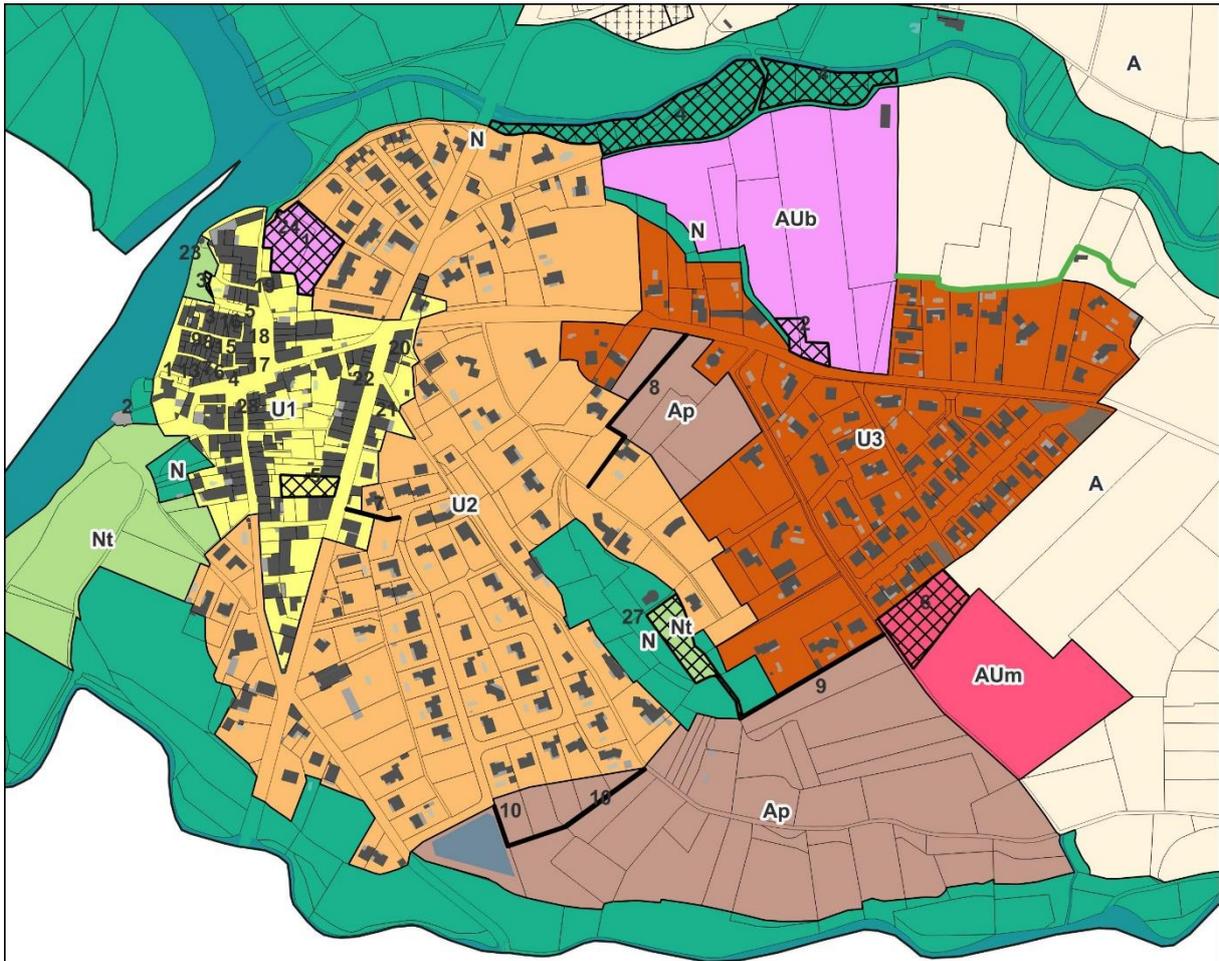
LEGENDE :

- Limite communale
- Emplacements réservés
- Zone hors PLU et au RNU

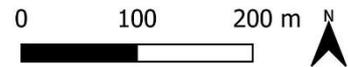
Zonage

- U1 : Secteur urbanisé à caractère patrimonial
- U2 : Secteur urbanisé à caractère pavillonnaire
- 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

• **Zonage après modification**



NB : Il s'agit du cadastre valide au moment de l'approbation du PLU (23/07/2019) en raison du PA annulé par le jugement en date du 30 juin 2022. Pas de DACT au 23/07/2019.



ZONAGE APRES REVISION ALLEE

LEGENDE :

□ Limite communale

▣ Emplacements réservés

Zonage

■ U1 : Secteur urbanisé à caractère patrimonial

■ U2 : Secteur urbanisé à caractère pavillonnaire

■ 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

Evolution totale des surfaces

ZONES	SUPERFICIES AVANT RA1 (en ha)	SUPERFICIES APRES RA1 (en ha)	SUPERFICIES PAR SECTEUR (en ha)	PART OCCUPEE SUR LE TERRITOIRE
ZONES URBAINES				
U1	4,61	4,61	29,66	7,14%
U2	16,15	16,15		
U3	8,9	8,9		
ZONES A URBANISER				
AU	0,32	3,89	5,81	1,40%
Aum	1,92	1,92		
ZONES AGRICOLES				
A	255,92	255,92	279,85	67,39%
Ap	23,93	23,93		
ZONES NATURELLES				
N	97,4	97,4	99,98	24,07%
Nt	2,58	2,58		
ZONE VIDE				
Secteur vide	3,57	0		
ENSEMBLE DU TERRITOIRE			415,3	100%

MODIFICATIONS SUR LE REGLEMENT ECRIT ET L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Exigences attendues (en accord avec le PADD)	Orientation d'Aménagement et de Programmation	Dispositions réglementaires
Maillage de voies	<p>Boucle de desserte à partir de la rue de la Croix Saint Antoine Sécurisation du carrefour</p> <p>Voie mixte destinée à être une zone de rencontre (priorité aux modes doux et limitation de la vitesse des véhicules à 20km/h)</p> <p>Bouclage possible en direction du chemin des Eaux basses au Nord-Ouest de l'opération</p> <p>Connexion au chemin des Eaux basses au Nord-Est de l'opération et connexion à l'espace agricole en partie Est. Il s'agit d'une voie de service accessible en mode de déplacement doux.</p>	Les voies et connexions prévues ne peuvent pas avoir une largeur inférieure à 3m
Justification :	<p>En tant que voie structurante de la partie Est du village, la rue de la Croix Saint Antoine est le point d'entrée le plus logique pour le nouveau quartier. Néanmoins, une connexion avec le chemin des Eaux basses est aussi possible en partie Nord-Ouest pour améliorer le maillage à l'échelle plus large de cette partie du village.</p> <p>Par ailleurs, 2 accès sont nécessaires au chemin des Eaux basses au Nord-Est et à l'Est de l'opération pour faciliter l'accès piéton et pour des véhicules d'entretien notamment.</p> <p>Il faut noter qu'un tronçon du chemin des Eaux basses est particulièrement érodé par le Rouviège et que le passage par le nouveau quartier permettrait d'amorcer une piste de contournement de ce tronçon problématique.</p> <p>Afin de permettre un simple passage de véhicule, la largeur minimale de ces accès est de 3m.</p>	

Assurer une densité minimale permettant d'optimiser le foncier constructible	La densité minimale est de 17 logements par ha avec une distinction entre des secteurs plus ou moins denses	-
Justification :	Le niveau de densité reprend les attendus du PADD. La différenciation des densités prend appui sur des éléments de contexte avec plus de densité demandée le long de la rue de la Croix Saint Antoine (logique de continuité urbaine) et à proximité d'espaces verts communs.	
Diversification de l'offre en logement	Typologies diversifiées : plus de densité à proximité des espaces communs et le long de la rue de la Croix Saint Antoine (logements collectifs, habitat intermédiaire ou maisons accolées)	10% de logements pour les primo-accédant ou de logements aidés
Justification :	Le nombre de logements sociaux est apparu insuffisant à l'intérieur de la CCVH. En demandant un minimum de 10% de logements sociaux sur cette opération, elle rejoint le chiffre du PLH porté par la communauté de communes. Compte tenu du caractère généralisé de la typologie de la maison individuelle pavillonnaire dans les dernières opérations (hors projet des Marronniers), la commune souhaite promouvoir une diversification de l'offre plus en rapport avec l'optimisation du foncier dans un contexte de densification. Le positionnement de ces logements au sein de programmes de logements collectifs, d'habitat intermédiaire ou de maisons accolées se fait : . à proximité des espaces communs : les espaces verts communs « compensent » la densité plus forte . le long de la rue de la Croix Saint Antoine : une continuité urbaine peut plus facilement se créer le long d'une voie structurante du village	

Espaces verts communs à créer	Maillage à mettre en place dans la partie centrale de l'opération	8% d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries) en pleine terre
Bassin de rétention paysager	Emprise définie à l'aval du projet	10% de l'emprise du projet à bloquer pour le bassin
Arbres de hautes tiges à planter pour assurer ombrage et qualification des voies	Alignements le long des voies	1 arbre tous les 10m minimum pour les alignements 1 arbre tous les 200m ² d'espace vert commun
Justification :	<p>La production significative de logements et des tailles de parcelles réduites mènent à des besoins en termes d'espaces verts communs. Ils doivent jouer un rôle fédérateur au niveau social avec un dessin qui se développe dans la partie centrale de l'opération. Mais ils sont aussi utiles dans la lutte contre les ICU (Ilots de Chaleur Urbain) : ombrages des arbres le jour et pelouses enherbées la nuit. Ils amènent une qualité paysagère en rompant le caractère potentiellement répétitif des maisons individuelles.</p> <p>Pour jouer pleinement leur rôle, les espaces verts doivent donc se développer sur des emprises significatives et les plantations d'arbres de haute tige doivent être dotées d'un nombre de sujets minimum à respecter.</p> <p>De la même façon, l'intégration paysagère du bassin de rétention nécessite une emprise significative assurant la possibilité de réaliser des pentes douces ou des terrasses successives et permettant son accessibilité et sa végétalisation.</p>	
Interface à créer avec l'espace agricole en partie Est	Principe de plantation de haie bocagère	Largeur à imposer de 3m
Justification :	<p>La proximité de l'espace agricole avec une vigne limitrophe impose de traiter l'interface entre celle-ci et le projet urbain.</p> <p>Compte tenu de la densité attendue sur l'opération, aucun espace tampon n'a pu être mis en place mais 2 éléments concourent au traitement de cette interface :</p> <ul style="list-style-type: none"> . la réalisation d'une haie bocagère en limite Est de l'opération. Afin de garantir une épaisseur significative et envisager des plantations en quinconce, une largeur de 2m minimum doit lui être consacrée . le maintien d'un espace de pleine terre en fond de parcelle (voir ci-dessous) 	

Espaces de pleine terre à maintenir sur les parcelles privées	Localisation privilégiée indiquée sur l'OAP : franges et intérieurs d'îlots pour avoir des ensembles formant des îlots de fraîcheurs	40% d'espaces de pleine terre sur les parcelles privées
Justification :	<p>La prise en compte des fortes chaleurs estivales à venir implique de mettre en place des règles et des principes allant dans le sens d'un encouragement à la création d'îlots de Fraîcheur Urbains (IFU). Cela passe par le maintien d'espaces de pleine terre : les espaces enherbés jouent un rôle essentiellement dans le rafraîchissement de l'air la nuit et les arbres créent des ombrages le jour.</p> <p>Leur positionnement est indiqué en fonds de parcelles où ils contribuent à traiter l'interface avec les tissus bâtis et les espaces agricoles limitrophes et à créer des IFU en intérieur d'îlot en conjuguant leur impact.</p>	
Créer un équipement d'accompagnement communal (espace jeunes et séniors)	Inclusion dans le projet en accroche de la rue de la Croix Saint Antoine	Mise en place d'un emplacement réservé
Justification :	<p>Le développement résidentiel récent à Bélarga ne s'est pas accompagné de la création de nouveaux équipements en rapport avec la population nouvelle. Le nouveau quartier vise donc à développer une offre en équipement au travers d'un « espace jeunes et séniors » dont la programmation précise sera à affiner par la collectivité.</p> <p>La mise en place d'un emplacement réservé est nécessaire et reprendra l'emprise déjà mise en place dans le PLU approuvé.</p> <p>L'accroche sur la rue de la Croix Saint Antoine permet une accessibilité facile pour les habitants de Bélarga.</p> <p>Cette emprise permettra aussi bien la réalisation de l'équipement que des places de stationnement associées.</p>	
Créer du stationnement en rapport avec la demande à attendre	Positionnement d'espaces de stationnement	Nombre de places précisées sur les espaces communs ou les espaces privés
Justification :	<p>Le niveau élevé de motorisation des ménages et l'absence d'alternatives réelles à l'automobile à court et moyen terme nécessitent la mise en place de prescriptions fortes en matière de stationnement automobile. L'objectif est que les véhicules des habitants soient systématiquement garés à l'intérieur des parcelles privées et que les places visiteurs soient en nombre suffisant.</p>	

COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS CŒUR D'HERAULT

Le SCOT du Pays Cœur d'Hérault a été approuvé le 13 juillet 2023.

Il met en avant une réduction de la consommation d'espace en rapport avec les attendus de la loi Climat et Résilience. Ainsi, la consommation d'espace de la période 2018-2040 doit être réduite de 63% (pour l'ensemble de la CCVH) par rapport à la période 2009-2020.

Au regard du contenu de la révision allégée n°1, la compatibilité est surtout à réaliser au sein des parties suivantes du SCOT :

Prescriptions du SCoT	PLU existant (PADD)	PLU modifié (RA n°1)	Comparatif
Défi 1 : Conforter une armature urbaine et des composantes paysagères porteuses de bien-être territorial			
1.1. Organiser le développement territorial et l'urbanisation dans le respect des éléments structurants du paysage			
1.2. Préserver la ruralité en maîtrisant les apports démographiques			
<p>OBJ 1 : Différencier les apports démographiques au cours du temps</p> <ul style="list-style-type: none"> → Taux de croissance annuel de 1,5% sur la période 2018-2030 → Taux de croissance annuel de 1% sur la période 2030-2040 <p>Population 2016 (chiffres INSEE) : 586 habitants Population 2018 (chiffres INSEE) : 607 habitants</p> <p>Population 2030 : 726 habitants + 140 habitants par rapport à 2016</p>	<p>Taux de croissance de +1,8% par an sur la période 2016-2030</p> <p>Population 2016 (chiffres INSEE) : 586 habitants</p> <p>Population 2030 : 752 habitants + 166 habitants par rapport à 2016</p>		<p>Le PLU prévoit l'arrivée de 16 habitants supplémentaires (en comparaison avec le SCoT) entre 2016 et 2030</p> <p>NB : Les projections démographiques du SCoT sont déjà dépassées (INSEE RP 2021 : 668)</p>
<p>OBJ 3 : Produire 12450 nouvelles résidences principales en 22 ans</p> <ul style="list-style-type: none"> → Taille des ménages : 2,2 personnes par ménage en 2040 (pour une valeur de 2,42 en 2020, soit -0,22. Equivalence à Bélarga : 2,38 (valeur de 2,6 en 2020). → Pas d'augmentation significative des résidences secondaires → Forte diminution du parc de logements vacants (voir OBJ6) <p>Besoin en logements à Bélarga :</p> <ul style="list-style-type: none"> . point mort : $(0,12 \times (586/2,38)) = 30$ habitants en moins, soit $30/2,38 = 13$ logements à produire . gain démographique : $140/2,38 = 59$ logements <p>Total : 72 logements</p>	<p>Taille des ménages : 2,35 personnes par ménage en 2030</p> <p>Pas de production de résidences secondaires prévue</p> <p>Besoin en logements à Bélarga :</p> <ul style="list-style-type: none"> . point mort : $(0,15 \times (586/2,35)) = 35$ habitants en moins, soit $35/2,35 = 15$ logements à produire . gain démographique : $166/2,35 = 70$ logements <p>Total : 85 logements</p>		<p>Le PLU prévoit la production de 13 logements supplémentaires (en comparaison avec le SCoT)</p>

<p>OBJ 6 : Adapter les efforts aux niveaux de polarité</p> <p>→ Mobiliser 30% du nombre de logements vacants pour les autres classes de l'armature (hors villes, pôles secondaires et relais), si le taux de logements vacants de la commune est supérieur ou égal à 5%</p>	<p>La commune a déjà une part de logements vacants inférieure à 5% du parc.</p>		<p>Non concerné par l'objectif de mobilisation de 30% des logements vacants car la part de logements vacants est inférieure à 5% du parc.</p>
1.3. Diversifier et adapter l'offre en logements aux besoins du territoire			
<p>OBJ7 : Renforcer la production de logements locatifs aidés dans les polarités</p> <p>→ Les villages apportent également leur contribution pour diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale</p>	<p>Production d'un minimum de 10% de logements locatifs sociaux.</p>	<p>L'OAP et le règlement du secteur AUb définit un objectif de minimum 10% de logements sociaux.</p>	<p>Le PLU s'inscrit dans une démarche de mixité sociale.</p>
1.4. Promouvoir des modes d'urbanisation vecteurs de qualité et économes en foncier			
<p>OBJ10 : Fixer la consommation maximale d'espace en extension urbaine (voir défi 3)</p>			
<p>OBJ 18 : Contenir la consommation d'espaces en extension urbaine</p> <p>→ Densité moyenne brute (en lgt/ha) des extensions pour les villages de la CC de la Vallée de l'Hérault : 15 logements par ha</p> <p>(Production de 24 logements à l'intérieur de la tache urbaine) 48 logements en extension : consommation de 3,2ha</p>	<p>Densité retenue : 17 logements par ha</p> <p>(Production de 24 logements à l'intérieur de la tache urbaine) 61 logements en extension : consommation de 3,6ha</p>	<p>Pour l'OAP de la zone AUb, deux niveaux de densité sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 60 lgts/ha (habitat collectif ou maisons accolées) - 25 lgts/ha (habitat individuel ou accolé) 	<p>La densité définie dans le PADD du PLU approuvé et la densité définit pour la zone AUb par la RA n°1 sont supérieures à celles du SCoT.</p>

Défi 3 : Protéger un territoire à haute valeur patrimoniale et environnementale			
3.3. Préserver des espaces agricoles, naturels et forestiers, comme biens communs			
<p>OBJ 84 : Réduire de 57% le rythme annuel de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>OBJ 85 : Prendre en compte les enjeux propres des territoires des EPCI</p> <p>→ CC de la Vallée de l'Hérault : réduction de 63% de la consommation ENAF (ha) pour la période 2018-2040 par rapport à la consommation de 2009-2020 (par an)</p> <p>Le SCoT prévoit la consommation à l'horizon 2040 de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,4 ha pour de l'habitat (65,3/19) - 2ha pour des activités et touristiques. <p>Soit un total de 5,4ha.</p> <p>Consommation de Bélarga 2009-2020 (source ONAS) : 3,9ha soit 3.214m² par an. Avec une réduction de 63%, ce sont 1.993m² de consommation d'espace qui sont autorisés. Consommation possible pour 2018-2040 : 4,4ha</p>	<p>Consommation d'espace de 5,6 ha avec une distinction entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> . 3,6ha destinés à une opération résidentielle, objet de la présente révision allégée . 2ha destinés à une opération spécifique, d'ordre économique touristique. Ce projet et sa consommation d'espace sont pris en compte spécifiquement dans le SCOT. 	<p>La zone AUb permet une consommation de 3,6 ha par phase.</p>	<p>Le PLU permet la consommation de 5,6ha à l'horizon 2030, soit 0,2 ha de plus que ce que permet le SCoT (horizon 2040).</p> <p>Toutefois, le PLU respecte l'objectif de réduction de 63% de la consommation d'ENAF.</p>

Compte tenu de la relative ancienneté du PLU de Bélarga approuvé en 2019, plusieurs dispositions ne correspondent pas précisément aux attendus du SCOT et de la loi Climat et Résilience. En revanche, ce PLU reste dans un rapport de compatibilité avec le SCOT. La surconsommation d'espace éventuelle sur la période 2018-2030 sera compensée par des possibilités d'extensions urbaines réduites sur la période 2030-2040 lors d'une révision générale du document d'urbanisme.

CONCLUSION

La révision allégée n°1 du PLU de Bélarga constitue une adaptation nécessaire du document d'urbanisme.

Elle permet de se conformer aux jugements rendus par le Tribunal Administratif de Montpellier, de tenir compte de l'évolution de la situation en matière de réseaux et de poursuivre l'urbanisation de la commune en classant en zone AUb le secteur « Eaux basses / Croix de Saint-Antoine ».

La révision allégée permet également d'augmenter les exigences en matière de qualification de l'opération aux niveaux urbanistique, paysager et environnemental.

Les ajustements effectués sont en concordance avec les axes et les orientations du PADD et sont dans un rapport de compatibilité avec le SCOT.