



Réunion Publique

**Révision allégée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme
(PLU)**

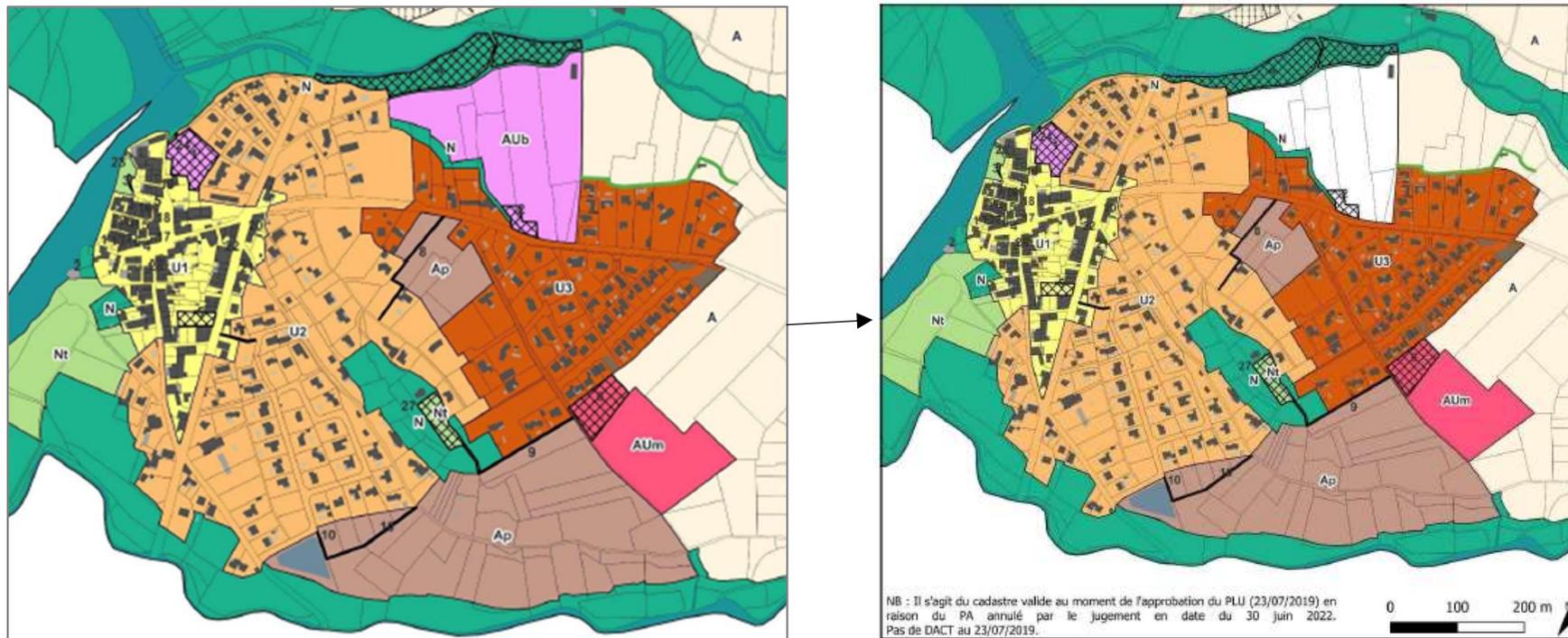
Commune de Bélarga

● Préambule

23 juillet 2019 : approbation du PLU de Bélarga

12 novembre 2020 : annulation partielle du PLU par le Tribunal Administratif de Montpellier

➤ reclassement du secteur « Eaux Basses / Croix Saint-Antoine » au RNU



PLU approuvé vs PLU à la suite du jugement : zone blanche

Raison de l'annulation partielle du PLU :

Classement du secteur « Eaux Basses / Croix de Saint-Antoine » en zone « AUb »
= zone ouverte

Problème :

Le réseau AEP nécessitait des travaux de renforcement au niveau du chemin eaux basses

- Le secteur « Eaux Basses / Croix de Saint-Antoine » aurait du être classé en zone fermée

- Nécessité 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

● Préambule

La révision allégée n°1 vise à :

- Classer le secteur « Eaux Basses / Croix Saint-Antoine » en zone AUb
- Être plus exigeante en matière de qualification paysagère et de prise en compte des enjeux environnementaux alors même que l'urbanisation du site a commencé

Elle s'inscrit dans un contexte législatif et normatif plus contraignant :

- **Loi Climat et Résilience**
- **SCoT Pays Cœur d'Hérault**



Secteur « Eaux Basses / Croix Saint-Antoine »

CADRE NORMATIF

Approbation du SCoT Pays Cœur d'Hérault : 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 :

-60% de consommation d'ENAF sur la période 2018-2040 par rapport à 2009-2020

Il fixe également des objectifs en matière de :

- Taux de croissance démographique
- Production de logements
- Réhabilitation des logements vacants
- Production de logements sociaux
- Densité

SCoT Pays Cœur d'Hérault

	Objectif SCoT	PLU existant	Apport RA n°1 du PLU	Comparatif
Démographie	<p>+ 140 habitants entre 2016 et 2030</p> <p>TCAM : + 1,5% entre 2016 et 2030</p> <p>Base SCoT : 658 habitants en 2018</p> <p>Nombre habitants 2030 : 787 habitants</p>	<p>+ 166 habitants entre 2016 et 2030 (PADD)</p> <p>TCAM : +1,8% entre 2016 et 2030</p> <p>Base PLU : 586 habitants en 2016</p> <p>Nombre d'habitants en 2030 : 752 habitants</p>	/	TCAM supérieur mais population en 2030 inférieure en raison des données de base du PLU qui sont plus anciennes et plus basses que celles du SCoT

Année	SCoT Pays Cœur d'Hérault		PLU de Bélarga		INSEE	
	Population (habitants)	TCAM	Population (habitants)	TCAM	Population (habitants)	TCAM
2016			586		586	
2017			597	+1,8%		+6,0%
2018	658		607	+1,8%	658	+6,0%
2019	668	+1,5%	618	+1,8%		+0,5%
2020	678	+1,5%	629	+1,8%		+0,5%
2021	688	+1,5%	641	+1,8%	668	+0,5%
2022	698	+1,5%	652	+1,8%		
2023	709	+1,5%	664	+1,8%		
2024	719	+1,5%	676	+1,8%		
2025	730	+1,5%	688	+1,8%		
2026	741	+1,5%	700	+1,8%		
2027	752	+1,5%	713	+1,8%		
2028	764	+1,5%	726	+1,8%		
2029	775	+1,5%	739	+1,8%		
2030	787	+1,5%	752	+1,8%		
2031	795	+1%				
2032	803	+1%				
2033	811	+1%				
2034	819	+1%				
2035	827	+1%				
2036	835	+1%				
2037	843	+1%				
2038	852	+1%				
2039	860	+1%				
2040	869	+1%				

	Objectif SCoT	PLU existant	Apport RA n°1 du PLU	Comparatif
Production résidences principales	72 logements entre 2016 et 2030	85 logements entre 2016 et 2030	/	Dépassement de l'objectif
Production de logements sociaux	Renforcer la production de logements sociaux	Production d'un minimum de 10% de logements sociaux	L'OAP et le règlement du secteur AUb définissent un objectif de minimum 10% de logements sociaux	Objectif validé
Densité	15 logements / ha	17 logements / ha	Zone AUB, deux niveaux de densité : - 60 lgts/ha - 25 lgts/ha	Objectif validé
Consommation d'ENAF	2018-2040 : 4,4 ha	5,6 ha	/	Dépassement de l'objectif

	Objectif SCoT	PLU existant	Apport RA n°1 du PLU	Comparatif
Production de logements dans la tache urbaine	46%	27%		Objectif non atteint

Entre 2018 et 2024, 17 logements ont été construits dont 7 en densification de la tache urbaine et 5 par le biais du changement de destination.

La proportion de logements produits à l'intérieur de la TU est supérieure à celle prévue initialement dans le PLU : 35% au lieu de 27%

PLU légèrement divergent à l'horizon 2030 par rapport aux exigences du SCoT

La commune s'est engagée sur un travail conséquent en matière de renouvellement urbain et de densification de son cœur du bourg.



- ACTION 1. CRÉATION PLACE DE VILLAGE
- ACTION 2. REQUALIFICATION RUE DES MARRONNIERS
- ACTION 3. CRÉATION D'UN ÉQUIPEMENT PUBLIC
- ACTION 4. CRÉATION D'UNE COUR D'ÉCOLE
- ACTION 5. MISE EN VALEUR PLAGE DE VERDURE
- ACTION 6. PROGRAMME IMMOBILIER MIXTE ET SON STATIONNEMENT DÉPORTÉ
- ACTION 7. OPÉRATION D'ENSEMBLE / LOGEMENTS SOCIAUX
- ACTION 8. RESTRUCTURATION DU STATIONNEMENT CHAMP DU FOUR

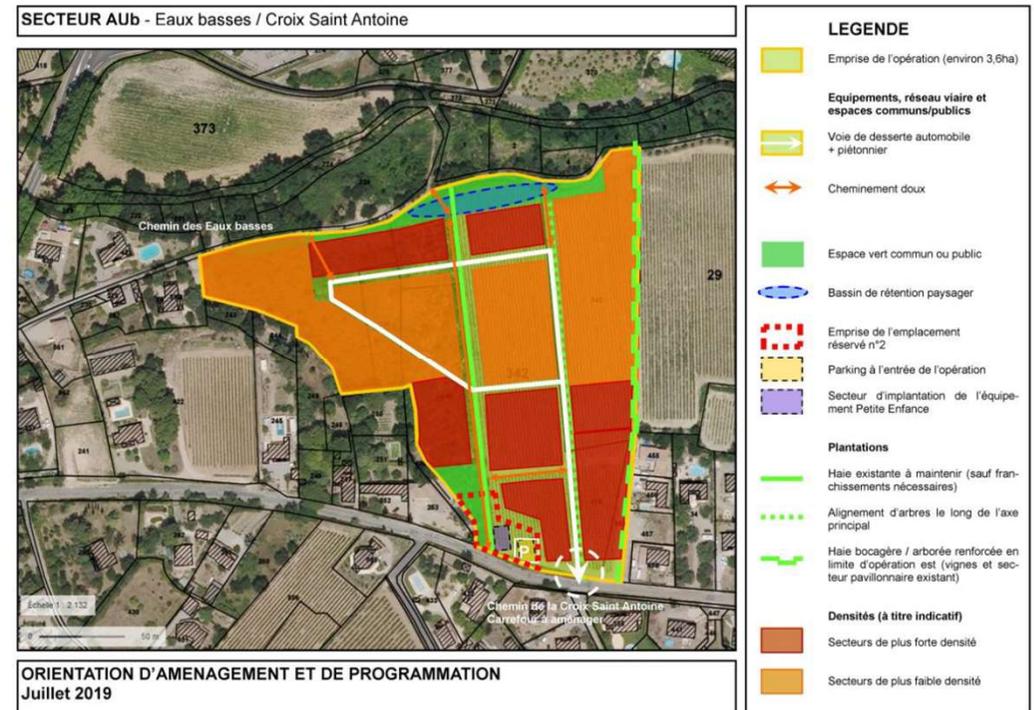
Plan d'actions à partir de 2030

DIMENSION PAYSAGERE

● Dimension paysagère

Constats sur le secteur « Eaux Basses / Croix Saint-Antoine » : Non respect de l'OAP mise en place

- Bassin de rétention peu qualifié : pente marquée, manque de végétation, clôture pour sécuriser le site
- Voirie : voie minérale, peu de plantation d'arbres
- Manque d'espaces verts communs



Bassin de rétention en partie Nord



Voie

● Dimension paysagère

- **Nécessité d'intégrer de nouvelles dispositions réglementaires sur ce secteur pour encadrer :**
 - La réalisation de places de stationnement
 - La mise en place d'espaces verts communs
 - La plantation d'alignement d'arbres, d'haies bocagère
 - Le respect du maintien d'espaces de pleine terre sur les parcelles privatives
 - La diversification de l'offre en logements
 - La sécurisation de l'entrée / sortie sur la RD131-E-11

- **La RA n°1 vise à intégrer ces divers objectifs au travers du règlement écrit et de l'OAP sur le secteur visé.**

MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

● Modifications

Les modifications portent sur :

1. Le règlement graphique
2. Le règlement écrit
3. Les OAP

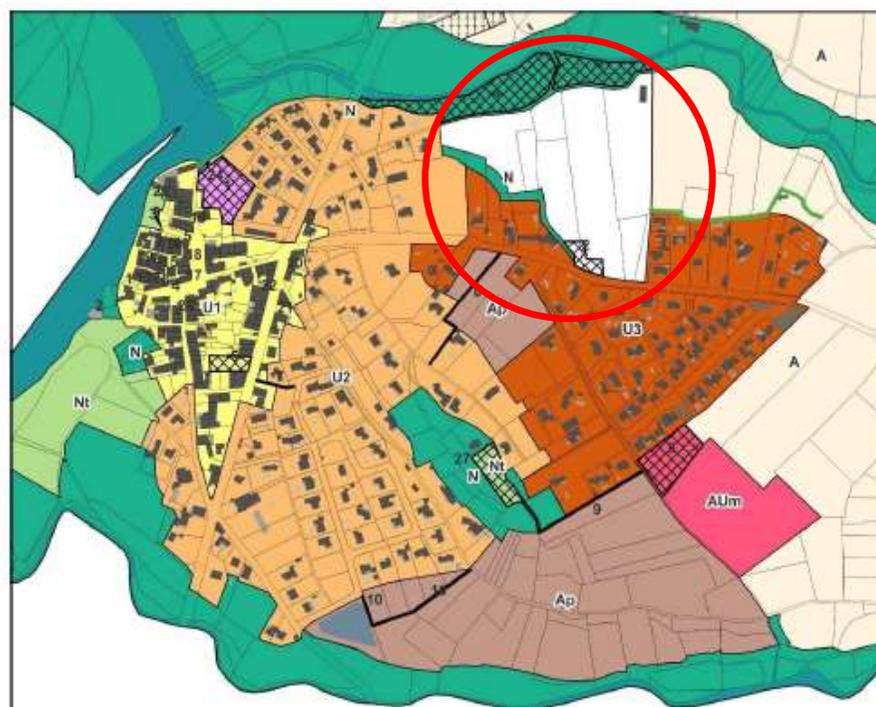
● Modifications

Pour le règlement graphique :

1. Classement du secteur « Eaux Basses / Croix Saint-Antoine » en zone **AUb** en raison de la présence de réseaux en bon état et en capacité suffisante actuellement.
2. Mise en placement d'un emplacement réservé afin de réaliser un local communal de type maison associative pour accompagner l'urbanisation de ce secteur

● Modifications

Pour le règlement graphique :



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.

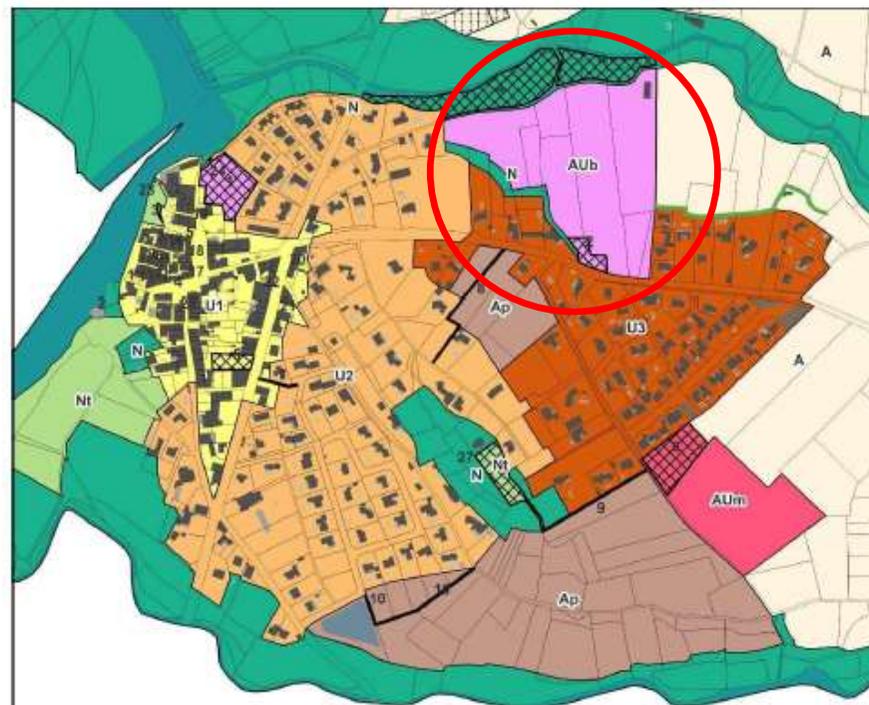
ZONAGE AVANT REVISION ALLEE

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



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

● Modifications

Pour le règlement écrit:

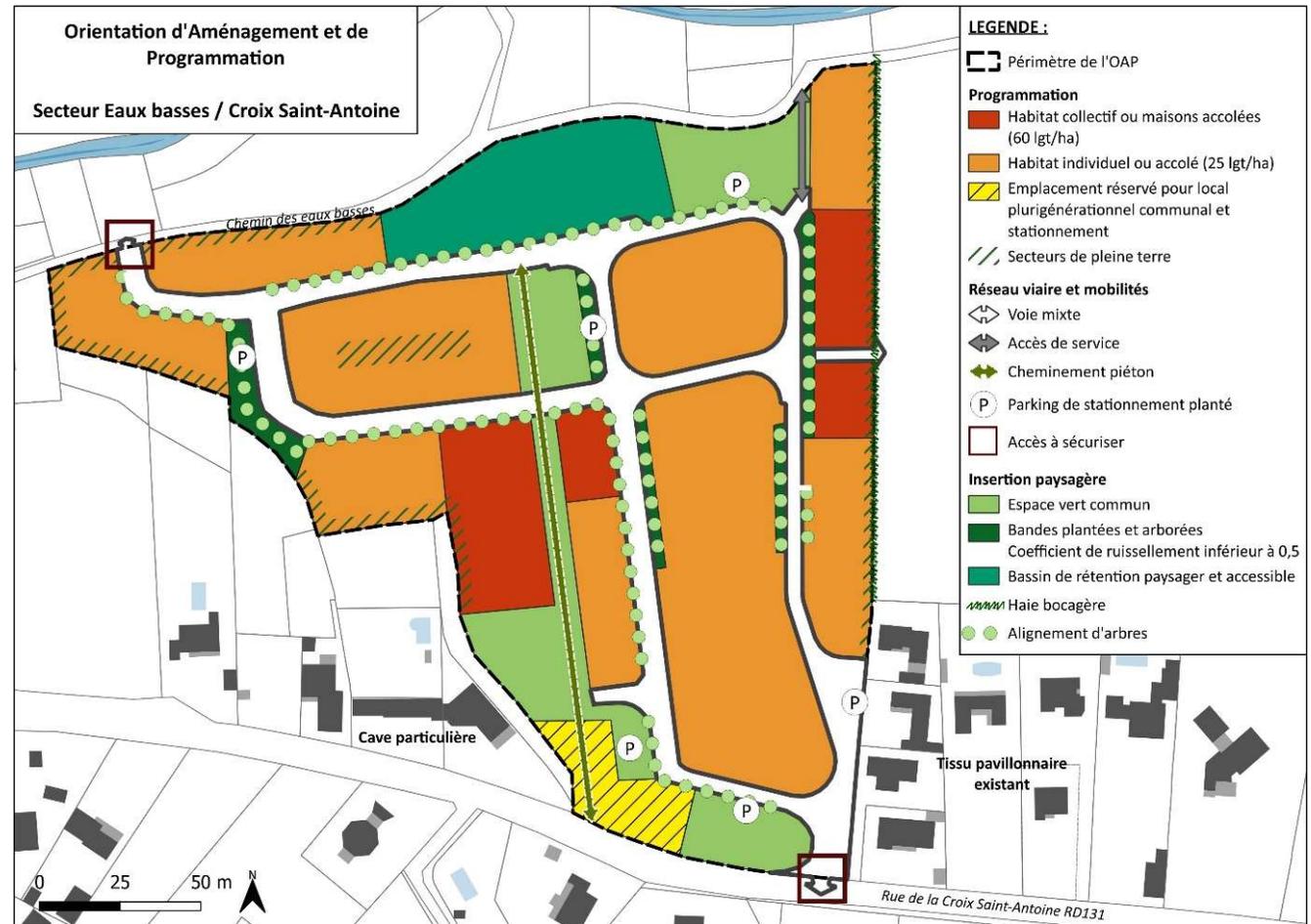
Problèmes / manques relevés	Exigences attendues	Dispositions règlementaires ajoutées
Nécessité de proposer un maillage complet et fluide	Maillage de voies	Largeur minimale de 3m pour les voies et connexions
Manque de logements sociaux (objectif PLH non respecté)	Diversification de l'offre en logement	10% de logements pour les primo-accédants ou de logements aidés
Dimension paysagère faible	Création d'espaces verts communs Bassin de rétention paysager Plantation d'arbres de hautes tiges	8% d'espaces verts communs minimum à créer 10% de l'emprise du projet à bloquer pour le bassin 1 arbre tous les 10m minimum pour les alignements 1 arbre tous les 200m ² d'espace vert commun
Pas de rupture nette entre espace urbanisé et espace agricole (vigne)	Création d'une interface avec l'espace agricole en partie Est	Largeur imposée de 3m
Absence d'îlot de fraîcheur	Espaces de pleine terre à maintenir sur les parcelles privées	40% d'espaces de pleine terre sur les parcelles privées
Répondre à la demande en stationnement	Création de stationnement	Nombre de places précisées

● Modifications

Pour l'OAP :

Le schéma de l'OAP a été modifié pour prendre en compte les exigences attendues :

- Maillage amélioré
- Densité minimale de 17 logements/ha
- Mise en place d'une typologie de logements diversifiée
- Définition d'espaces verts communs, de l'emprise du bassin de rétention, d'alignements d'arbres le long des voies
- Principe de plantation de haie bocagère en limite avec les vignes
- Positionnement d'espaces de stationnement



● Récapitulatif

La RA n°1 vise à :

- **Régulariser** la situation du secteur « Eaux Basses / Croix Saint-Antoine » à la suite du jugement rendu par le Tribunal Administratif
- S'inscrire dans une démarche de **compatibilité** avec le SCoT et la loi Climat et Résilience
- Donner une **dimension paysagère et environnementale** aux futures opérations urbaines

Réunion PPA le 19 juin : arbitrage du projet présenté par les PPA