



Plan local d'urbanisme Résumé non technique

Commune de Bélarga

Département de l'Hérault

La commune de Bélarga occupe une position privil eg ee à environ 40km de Montpellier et à l'intérieur du triangle formé par les A75, A750 et A9.

Elle possède une forte dynamique démographique depuis le début des années 2000 portée par cette situation privil eg ee   proximité de pôles d'emplois et de services.

La commune possédait un POS, devenu caduc au 27 mars 2017.

Les PLU doivent répondre à un ensemble de règles « nouvelles » dans un cadre législatif et r eglementaire qui a beaucoup évolué depuis le début des années 2010 en rapport avec l'observation faite d'un développement démographique particulièrement consommateur d'espace dont la commune de Bélarga est un exemple du fait de son urbanisation pavillonnaire.

Les PLU doivent ainsi se conformer désormais aux attendus du développement durable avec une limitation de l'emprise des zones constructibles et une attention particulière portée à la pérennité des activités agricoles.

1. PRESENTATION GENERALE

La commune de Bélarga est située au centre du département de l'Hérault.
Elle se situe sur le territoire de la CC de la Vallée de l'Hérault.

Bélarga est une commune de 586 habitants (chiffres INSEE 2016) avec une superficie d'environ 4,13km².

Elle se situe sur le cours du fleuve Hérault à proximité de l'A75.

Ce positionnement rend la commune à la fois proche de plusieurs pôles d'emplois mais la maintient légèrement en retrait des axes structurants du territoire.

La plus grande part de la commune est cultivée avec une prédominance de la viticulture.

Le tissu bâti est formé d'un centre ancien dont il subsiste ce qui était le château de Bélarga et ses extensions pavillonnaires.

L'axe structurant est la RD32 qui rejoint Gignac en direction du Nord. Les RD131E11 et 123 viennent la croiser dans le centre bourg.

La commune ne possède pas de hameau.
En-dehors du centre bourg, les constructions sont rares.

Le développement du village est contraint par le réseau hydrographique (Dardaillon au Sud et Rouviège au Nord qui se jettent dans l'Hérault à l'Ouest) et le risque d'inondations (PPRI de la Moyenne Vallée de l'Hérault).

Le développement de l'urbanisation s'est donc réalisé en direction de l'Est sous forme pavillonnaire entourant le Pioch qui est la hauteur emblématique du village.

Quelques piochs sont présents sur le territoire communal.
Les espaces boisés sont concentrés à proximité des cours d'eau.



Echelle communale – Vue aérienne

Document IGN – Source Geoportail

La vue aérienne permet de mettre en évidence le caractère viticole de la commune.

Le village occupe une position unique sur le cours de l'Hérault.

Les rares espaces naturels suivent les cours d'eau.

2. QUELQUES DONNEES COMMUNALES

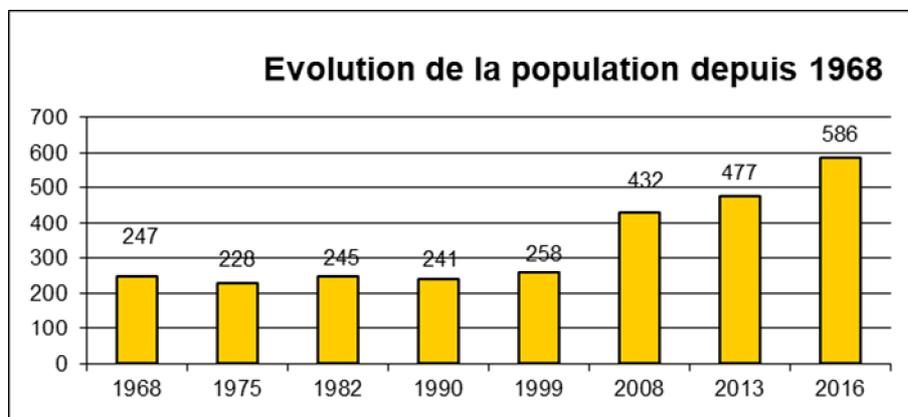
Démographie communale

L'évolution démographique de Bélarga se caractérise par une progression spectaculaire dans la période 1999-2008 (+5,9% par an).

Un ralentissement peut s'observer dans la dernière période avec +4,3% par an. Il est cependant à relativiser dans la mesure où le poids relatif des nouveaux arrivants est nécessairement plus faible et que l'urbanisation se fait au fur et à mesure de la construction de lotissements qui font progresser la population de façon non linéaire.

Le développement démographique est lié au solde migratoire largement positif tandis que le solde naturel ne devient positif de façon décalée dans le temps.

L'attractivité de la commune de Bélarga est liée à la proximité relative des bassins d'emploi les plus importants du département rendus facilement accessible par le réseau autoroutier doublée de prix du foncier intéressants au regard de ceux des premières couronnes autour de Montpellier.



Description de l'habitat

Le nombre de résidences principales a fortement progressé en même temps que la population.

Le nombre de logements vacants et celui des résidences secondaires a peu varié en valeur absolue, leur proportion a donc été très fortement réduite.

Le gisement de logements vacants à réhabiliter reste conséquent et laisse peu de possibilités de production de nouvelles résidences principales.

L'impact de la production de résidences secondaires sera marginal.

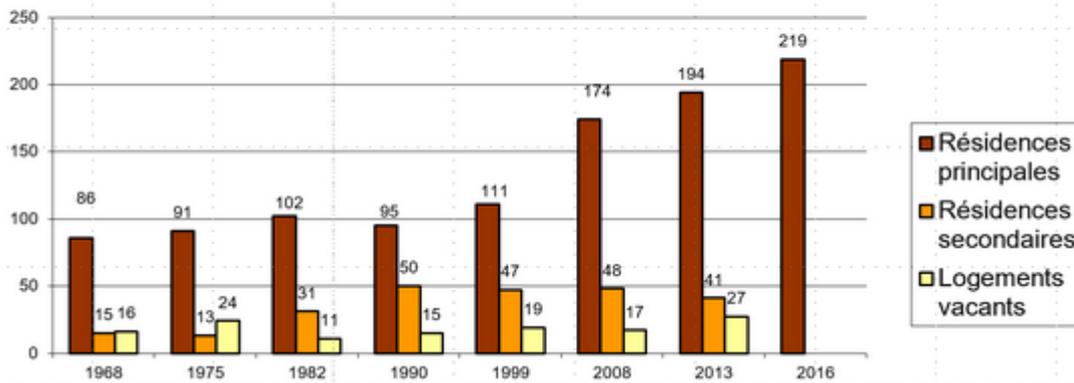
56 % des ménages sont présents depuis moins de 10 ans dans la commune.

Le nombre de pièces par logement reste élevé, trahissant un besoin en logements plus adaptés à la taille actuelle des ménages.

En creux se dessine cependant un manque en matière de petits logements répondant à des demandes particulières en lien avec les évolutions sociétales (vieillesse de la population, monoparentalité...) qui apparaîtront à moyen terme à Bélarga.

Si l'échelle de la commune ne le permet pas actuellement, la problématique des parcours résidentiels est un point central du projet de village.

Evolution du nombre de logements par type depuis 1968



80% des logements ont 4 ou 5 pièces, ce qui montre à nouveau la disjonction entre le parc de logements et la réalité de la composition des ménages.

31% des résidences principales ont été construites avant 1946, ce qui laisse supposer qu'il s'agit de la proportion de logements ayant une qualité patrimoniale.

Les propriétaires sont très largement majoritaires et représentent près de 75% des résidences principales.

Le desserrement des ménages n'est pas manifeste du fait de la progression de la population qui a vu arriver à Bélarga de nouvelles familles.

Ainsi le nombre de personnes par ménage reste relativement stable depuis 1975.

L'arrivée de nouveaux ménages (avec enfants) pourra continuer de compenser une part du desserrement à attendre du fait du vieillissement de la population.

Plusieurs hypothèses peuvent être envisagées entre une stabilité poursuivie (scénario peu envisageable) et une diminution pouvant aller jusqu'à 2,2 personnes par ménage.

Chiffre pouvant être projeté à l'horizon 2030 : 2,35 habitants par logement.

Le parc de logements est composé très majoritairement de maisons.

Les appartements présentent l'avantage d'avoir un nombre de pièces plus en rapport avec la taille des ménages actuelle

Activité économique

L'économie de la commune est très peu développée et se concentre autour des quelques exploitations agricoles présentes.

Le nombre de commerces est très réduit.

L'indicateur de concentration d'emploi (ICE) est de 31,4 en 2013, ce qui traduit un caractère de village dortoir, même si l'indicateur progresse.

Le niveau d'études est élevé avec 22,5% de la population qui a un diplôme de l'enseignement supérieur.

Les habitants de Bélarga sont globalement des personnes disposant de revenus moyens avec une médiane du revenu disponible par unité de consommation de 17.827 €.

La commune n'a pas vocation à accueillir des zones activités existantes à proximité (à l'intérieur ou hors CCVH).

Perspectives :

Dans les prochaines années, Bélarga est en mesure d'atteindre un seuil d'habitants (théorique) susceptible de lui permettre de maintenir les établissements existants et de voir des créations profitant à la fois de la population locale et des personnes en transit.

Sa proximité avec l'Hérault et les opportunités foncières communales sont aussi en mesure de permettre le développement d'une offre en matière de loisirs (pour les touristes ou les habitants du territoire).

Par ailleurs, la commune intéresse un porteur de projet privé souhaitant s'installer dans le département pour créer un centre d'hébergement temporaire pour « aidés » (malades, personnes âgées) et « aidants ». Ce dispositif encore rare trouverait opportunément sa place à Bélarga profitant de la qualité de vie rurale, de la proximité de la mer ou de sites touristiques et de la proximité de l'autoroute et de l'agglomération montpelliéraine.

Le projet a besoin d'environ 2ha pour se développer avec environ 40 chambres pour 70 lits.

La création d'emploi représenterait environ 25 équivalents temps plein, soit l'équivalent de 60% des emplois existants en 2013.

Le projet pourrait prendre place au sud du tissu bâti en continuité avec lui.

Il disposerait de ses propres équipements tels qu'une salle commune ou une piscine, pouvant faire l'objet d'une convention avec la collectivité.

Ce projet serait ainsi à la fois pourvoyeur d'emplois, atout économique dans son fonctionnement (au-delà des limites communales) et permettrait d'augmenter l'offre en équipements mis à disposition.

Un éventuel commerce local pourrait également trouver là une opportunité pour atteindre son seuil de rentabilité.

Dans l'état actuel des réseaux à proximité, l'équipement pourrait être desservi.

Etat des lieux de l'agriculture

Selon les données Agreste de 2010, la commune de Bélarga compte 18 exploitants agricoles. Entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitants a diminué d'environ 43%.

7 exploitants ayant leur siège social sur la commune de Bélarga ont répondu au questionnaire sur 12 réponses.

L'activité dominante est la viticulture. A l'issue du questionnaire, une exploitation arboricole (oléiculture) en complément de l'activité viticole est identifiée.

Un élevage de poule est en cours de régularisation.

La moyenne d'âge des exploitants est de 50,4 ans et la SAU moyenne de 21,65 ha par exploitation. En 2010, la superficie en culture permanente (vigne et arboriculture) représente 131 ha soit plus de 30% de la superficie communale. De façon générale, les exploitations sont de type « individuelles ».

Les parcelles cultivées se situent au Nord et au Sud du ruisseau de Rouvièges.

Les secteurs enfrichés concernent le Peyral et le Pioch des Rocs à l'Est du territoire communal. Au Sud de la commune, les parcelles situées le long du cours d'eau du Dardaillon sont, dans l'ensemble, peu exploitées. Les secteurs présentant de fortes pentes (bande entre la route de Gignac et les Hermes) sont également en friche. Des vestiges de terrasses viticoles ont été identifiés sur les contreforts du Puech. On note également la présence de parcelles enfrichées au niveau des franches d'urbanisation. A l'inverse, quelques parcelles restent cultivées à l'intérieur de la trame bâtie du bourg.

Les sièges et bâtiments d'exploitation sont situés à l'intérieur du village à l'exception d'un bâtiment au Nord du village (moulin à huile).

Le territoire rural n'est donc pas encore impacté par des installations viticoles.

L'évolution vers un déplacement de remises agricoles du village en direction des espaces agricoles est une tendance qui va cependant s'affirmer dans les prochaines années et devra pouvoir être encadré règlementairement compte tenu des impacts paysagers à attendre.

L'étude agricole s'est effectuée en 3 temps :

- au moyen d'une réunion d'échange auprès des exploitants agricoles
- par l'intermédiaire d'un questionnaire envoyé à chacun d'entre eux
- en rencontrant les porteurs de projets identifiés

Le nombre d'exploitants ayant répondu à Bélarga est de 12.

11 exploitants cultivent exclusivement la vigne (vignerons ou viticulteur), activité agricole dominante de la commune.

La moyenne d'âge des exploitants agricoles est de 50,4 ans et la SAU moyenne par exploitation est de 21,65 ha.

Problématiques soulevées : pas de réseau d'irrigation, développement de l'urbanisation, caractère éclaté du foncier agricole

Projets :

- 4 projets de nouveau siège d'exploitation
- 3 projet d'accueil touristique (gîte, chambre d'hôte, table d'hôte)
- 6 projets de hangar agricole
- 2 projets de caveau particuliers
- 3 projets de production d'énergie renouvelable

Voiries et Réseaux

La commune de Bélarga se trouve légèrement en retrait de l'A75, axe structurant de cette partie de l'Hérault.

Cette situation lui confère une grande part de son attractivité.

Le recours à la voiture est cependant une obligation pour effectuer ses déplacements. Le nombre de voitures par ménage augmente.

Réseau électrique

Le réseau électrique ne présente pas de problème identifié à ce jour.

Desserte numérique

Le département de l'Hérault va desservir l'ensemble des communes à l'horizon 2022 (échéancier par commune non disponible), soit 100Mb/s disponible minimum dans chaque foyer.

Alimentation en Eau Potable

Selon le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Hérault, « il ne saurait y avoir de mise à l'urbanisation de parcelles se trouvant de part et d'autre de la départementale en sortant du village vers Plaissan. Le raccordement au réseau AEP de nouvelles parcelles impliquerait d'une part que les capacités de production du SIEVH soient suffisantes, d'autre part, la construction d'un nouveau réservoir que le SIEVH ne saurait prévoir avant 2025 compte tenu des travaux à programmer d'ici là. »

Les terrains situés au nord du Pioch et intégrés à l'intérieur du tissu villageois (vignes, jardins ou friches) ne peuvent donc pas être urbanisés à moyen terme, ce qui n'empêche pas une utilisation valorisante à d'autres fins que l'urbanisation.

La poche non construite entre le chemin de la Croix Saint Antoine et le chemin des Eaux basses pourrait être desservie par ce dernier.

Par ailleurs les projets présentant des enjeux majeurs pour la commune pourraient faire l'objet de dispositifs spécifiques.

Défense Incendie

Une partie de la tache urbaine est actuellement non couverte par la défense incendie mais pourra l'être. Les franges immédiates des tissus bâtis envisagés pour le développement du village sont également aptes à être couvertes.

Assainissement

Bélarga possède une station d'épuration en commun avec Campagnan, la STEP étant située sur cette commune.

Un Schéma d'Assainissement est en cours de révision.

La STEP possède une capacité de 1700 équivalents habitants suffisante pour les besoins actuels et à court terme des 2 communes. Elle a la possibilité d'être agrandie en fonction des besoins à venir.

La qualité des effluents en sortie de station est conforme à ce qui est attendu.

Par ailleurs, la charge nominale de la station est en réalité supérieure à la charge effective, c'est-à-dire que le nombre d'équivalents habitants théoriques rend une charge inférieure.

Il resterait ainsi, même si la station arrivait à pleine capacité théorique, une marge en terme de charge.

3. JUSTIFICATION DU PADD, DES OAP, DU REGLEMENT LOCAL D'URBANISME ET DU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme.

Il exprime les choix de la collectivité en ce qui concerne son développement futur (démographique, économique, agricole, environnemental...) et son expression spatiale dans le document d'urbanisme.

Les objectifs se situent à l'horizon 2030.

Au travers de son PADD, la commune de Bélarga traduit sa volonté de maintenir un développement démographique continu et modéré en accord avec ses composantes agricoles et environnementales en l'accompagnant tant par la mise en place d'équipements adaptés que par la création d'emplois permettant de sortir du statut de village dortoir.

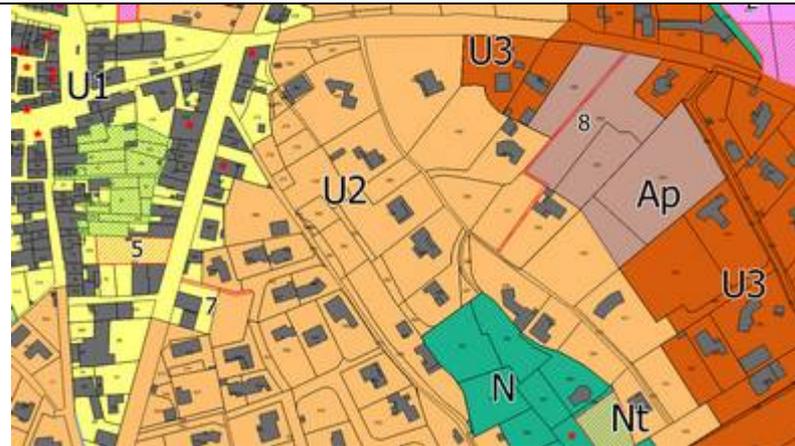
La collectivité souhaite principalement mettre en place 4 projets majeurs :

- La sécurisation et l'aménagement des berges de l'Hérault
- La réalisation d'un quartier résidentiel structuré par un équipement d'accueil petite enfance et un espace public
- La création d'une nouvelle mairie à proximité du centre ancien au sein d'un programme mixte comportant la production de logements sociaux et la mise en place d'un parc de stationnement
- L'accueil d'un projet économique d'hébergement temporaire dotant le village d'équipements profitant à l'ensemble des administrés

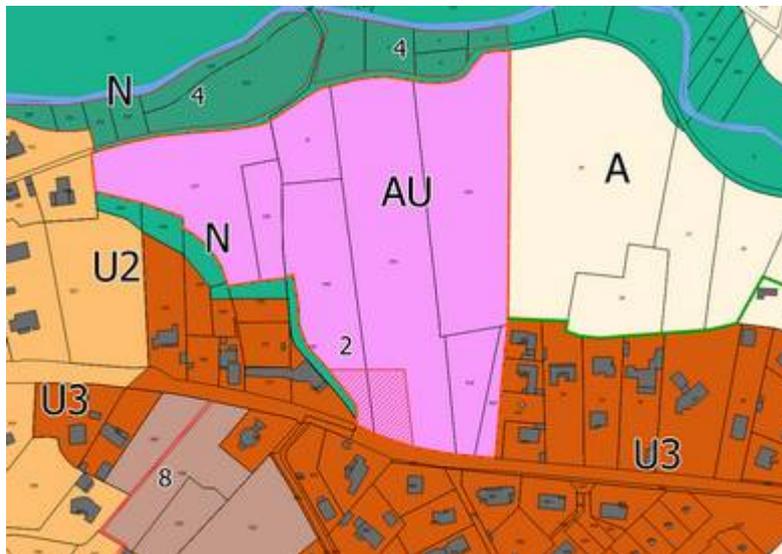
En lien avec le PADD, dans les secteurs présentant des enjeux en matière de développement urbain (les zones à urbaniser et des opérations d'ensembles sur l'ensemble de ces zones), la collectivité a défini des principes d'aménagement pour optimiser et encadrer l'urbanisation de ces ensembles, notamment en matière de voirie, liaisons douces, espaces publics, ...). Ces espaces à enjeux font donc l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En lien avec les éléments développés dans le point suivant sur le zonage, le PLU comprend un règlement local d'urbanisme se calant au mieux sur les caractéristiques du bâti existant et encadrant les possibilités d'évolution du bâti ou les constructions nouvelles. La volonté de la collectivité a été avant tout de faire preuve de souplesse, de pragmatisme et de cohérence par rapport aux caractéristiques d'un village pourvu d'un centre ancien à caractère patrimonial.

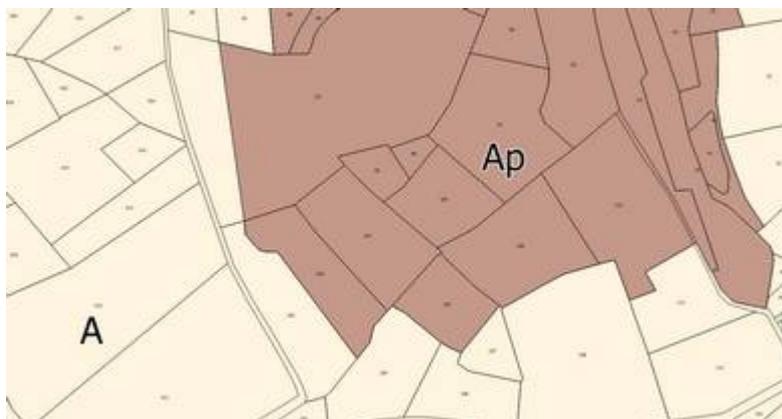
Le document d'urbanisme s'attache à limiter les extensions urbaines en définissant une forme urbaine générale à l'extérieur de laquelle aucun projet n'est autorisé à l'exception du projet économique, porteur d'un intérêt général.



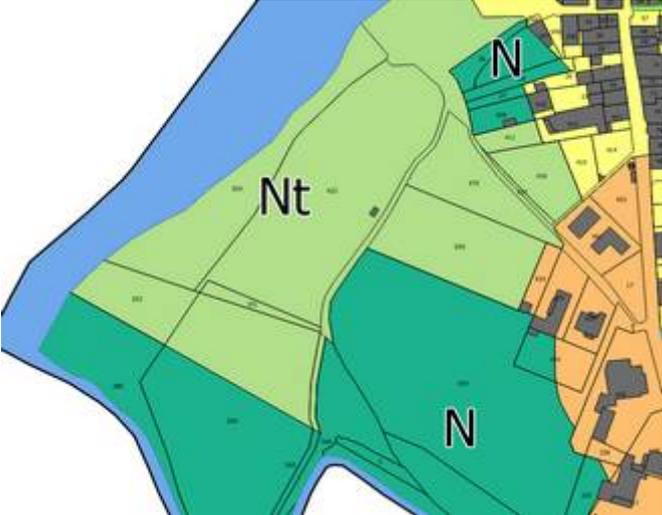
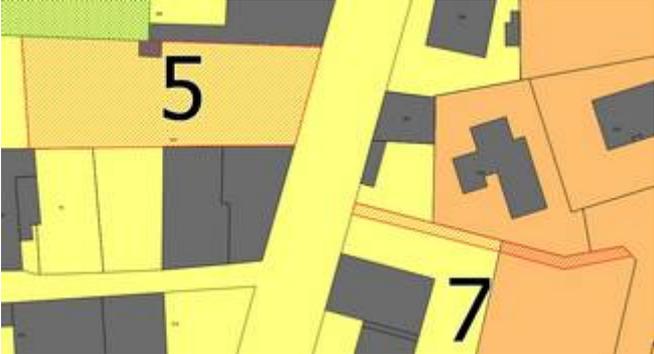
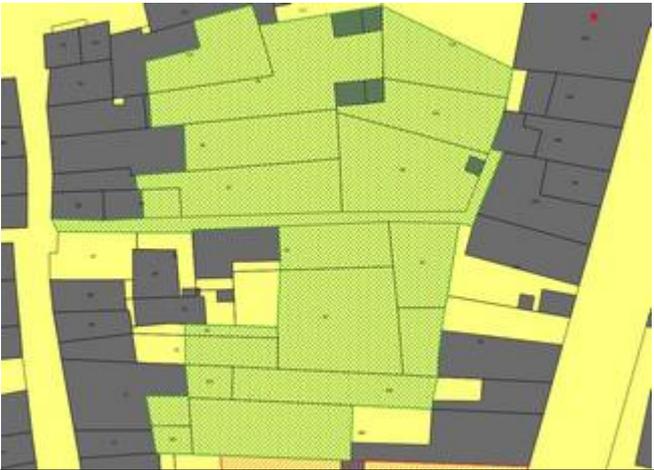
La zone urbaine est dite "zone U", elle couvre les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
 U1 : centre ancien
 U2 : tissu pavillonnaire densifiable
 U3 : tissu pavillonnaire non densifiable (problème raccord AEP)



Zone de développement de l'urbanisation, dite AU



Les zones agricoles sont dites "zones A", elles comportent un secteur Ap non constructible

	<p>Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N", elles comportent</p>
	<p>Emplacements réservés</p>
	<p>Espaces inventoriés pour leur intérêt architectural et / ou paysager</p>
	<p>Eléments inventoriés pour leur intérêt architectural et / ou paysager</p>

4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

CONSIDERATIONS GENERALES

La volonté d'inscrire le développement du village en continuité avec les tissus bâtis existants induit des incidences sur l'environnement très modérée et surtout produites par la présence d'une population plus importante en tant que telle.

La consommation d'espace agricole est donc restreinte et l'atteinte aux espaces naturels, pratiquement nulle.

Les atteintes à l'environnement seront celles, habituelles, de toute urbanisation :

- augmentation des trajets automobiles avec leurs impacts en matière de nuisances, de pollution et d'insécurité
- augmentation de la consommation d'énergie par l'arrivée de nouveaux ménages (et de nouvelles activités).

CONSIDERATIONS SPECIFIQUES

Prise en compte des risques naturels et des installations classées

Le développement de l'urbanisation reste à l'extérieur du périmètre du PPRI.

Les prescriptions attachées aux risques identifiés sont précisées en annexes du PLU.

Il n'existe pas d'installations classées pour l'environnement (ICPE) sur le territoire communal.

Déplacements

La commune est faiblement desservie par des transports publics ; les déplacements se font donc essentiellement en automobile.

La volonté de créer de l'emploi sur le territoire communal vise à promouvoir la réduction des flux pendulaires.

Enjeux et objectifs – Justification :

Les déplacements automobiles à l'intérieur de la zone agglomérée du bourg peuvent être limités à condition que la forme urbaine reste compacte. Les cheminements doux sont ainsi encouragés (création par le biais d'emplacements réservés). La qualification des espaces publics est donc aussi à améliorer dans les tissus existants comme dans les tissus nouveaux.

Vers l'extérieur de la commune, le covoiturage est à encourager.

Développement des réseaux techniques

Eaux usées : Le règlement du PLU prévoit dans la mesure du possible le raccordement obligatoire à l'assainissement collectif pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Eau potable : Le document graphique de zonage comprend des zones où le réseau est en capacité suffisante pour répondre au développement de l'urbanisation. Le secteur U3, problématique pour la desserte AEP, n'est pas densifiable.

Electricité : le document graphique de zonage comprend des zones où le réseau est en capacité suffisante pour répondre au développement de l'urbanisation. Cependant, en fonction de la densité urbaine de certains secteurs, des études au cas par cas pourront être effectuées afin d'ajuster au mieux les capacités du réseau électrique.

Défense incendie : la majeure partie des secteurs urbanisés ainsi que les zones à urbaniser sont couverts par la défense incendie à compléter néanmoins.

Zones naturelles et la préservation des trames vertes et bleues

Le secteur naturel majeur de la commune correspond au réseau hydrographique et à ses abords qu'il est prévu de préserver ou de valoriser.

La Trame Verte et Bleue est reprise dans la zone N. Les constructions y sont interdites.

Le patrimoine bâti et non bâti

La liste des éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme comprend aussi bien des maisons anciennes remarquables que des éléments de petit patrimoine ou de paysage.

Prise en compte de la gestion raisonnée des ressources

Energies renouvelables et implantation des constructions

Le règlement local d'urbanisme n'impose pas l'usage d'énergies renouvelables. Par contre, le règlement est conçu d'une telle manière que des constructions à haute performance énergétique ou bioclimatiques puissent être réalisées.

Prise en compte des nuisances sonores et de la qualité de l'air

Pollution et Qualité de l'air

Le Plan Local d'Urbanisme n'a pas vocation à appréhender tous les risques et problèmes de pollution. Néanmoins, pour contribuer à les limiter, il est à souligner que des obligations sont fixées pour le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.

D'autre part, avec les dispositions du PLU, devrait apparaître un développement de l'urbanisation et, corollairement, de la circulation automobile, l'un et l'autre générateurs de rejets dans l'atmosphère. Il faut souligner que les choix de la collectivité en matière de resserrement de la trame urbaine, mais aussi les dispositions réglementaires permettant l'usage, sous certaines conditions, d'énergies renouvelables, devraient contribuer à limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité de l'air.