COMMUNE DE BELLEGARDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – Rapport de présentation

Actualisation décembre 2023

SOMMAIRE

Consommation d'espace (2011-2021) 3
Territoires urbanisés en 2021 ..... **Erreur ! Signet non défini.**
Consommation d'espace entre 2011 et 2021 5
Capacités foncières résiduelles à vocation habitat 7
Définition de l'enveloppe urbaine 7
Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis 8
Les résultats de l'évaluation des capacités de densification dans l'enveloppe urbaine 11

Consommation d'espace (2011-2021)

Occupation du sol en 2021

	2021	Part du territoire communal
Territoires artificialisés* (urbanisés, carrières, espaces ouverts type parcs, etc)	708,2 ha	**16%**
Territoires agricoles	3221,2 ha	**71%**
Forêts et milieux semi-naturels	455,4 ha	**10%**
Zones humides et milieux associés	3,9 ha	**0%**
Surfaces en eau	126,9 ha	**3%**

Sources : Base OCSOL 2018 Sud Gard ; fichiers fonciers 2021 ; photographie aérienne 2021 ; Sitadel 2021 ; Calculs A'U Décembre 2023

En 2021, les espaces artificialisés[1], selon la nomenclature de l'OCCSOL du Sud Gard, de la commune de Bellegarde occupent 708,2 ha, soit 16 % du territoire.

		2021	
Territoires artificialisés	Zones urbanisées	254,4 ha	36%
	Zones d'activités	197,8 ha	28%
	Activités extractives	144,8 ha	20%
	Espaces ouverts (parcs, etc)	111,2 ha	16%

Pour plus du tiers d'entre eux (36 %), les espaces artificialisés, sont des zones urbanisées, c'est-à-dire dire des espaces dans lesquels on retrouve les différentes formes de bâti à usage d'habitation : centre ancien de la commune jusqu'aux extensions contemporaines composées de maisons individuelles, ainsi que les groupements d'habitations situés en milieu rural.

Un peu plus d'un quart des espaces urbanisés (28 %) est occupé par les zones d'activités et d'équipements, les réseaux de communication et les espaces destinés à la production d'énergie.

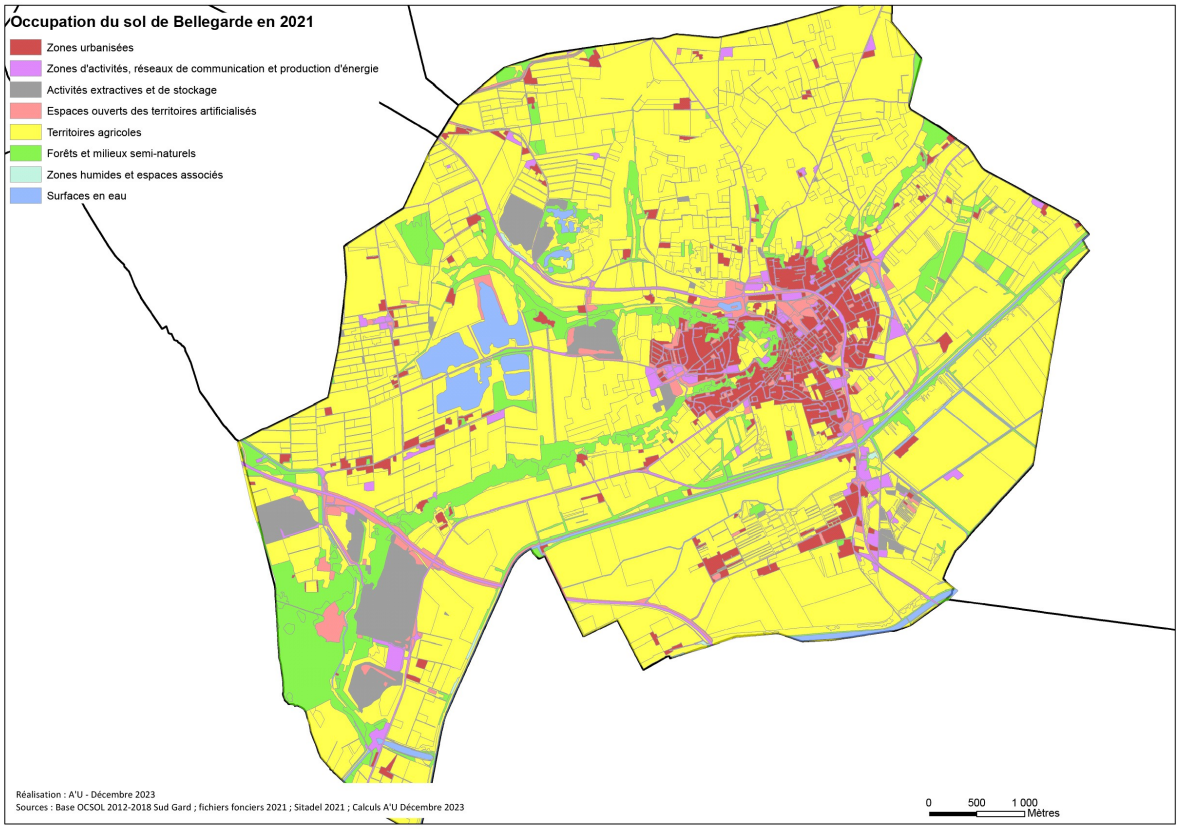
Les espaces occupés par les activités extractives et de stockage sont présents, dans des proportions importantes sur la commune de Bellegarde puisqu'ils occupent près de 21 % des territoires urbanisés, soit 145 ha. La CC BTA est très spécifique de ce point de vue puisque les seules communes de Beaucaire et Bellegarde comptent près des deux tiers des superficies de carrières du territoire du SCoT du Sud Gard.

[1] Cette définition diffère de celle de la Loi Climat et Résilience, qui indique qu'il s'agit d'une « altération durable des fonctions écologiques d'un sol ».

Les espaces ouverts des territoires urbanisés (parcs aménagés, places, terrains vagues et friches urbaines, bassins de rétention, équipements sportifs et de loisirs) occupent 16 % des territoires urbanisés.

En 2021, à Bellegarde, si on ne tient pas compte des surfaces occupées par les activités extractives et de stockage qui occupent 145 ha, une surface de 775 m2 est urbanisée par habitant. Le ratio est de 975 m2 par habitant en moyenne dans la CC BTA, tous postes confondus.

Occupation des sols en 2021 :



Consommation d'espace entre 2011 et 2021

Entre 2011 et 2021, deux types de mutations peuvent être distingués :

- Les changements au sein d'une même catégorie. Il s'agit par exemple du passage d'une garrigue ouverte à garrigue en cours de fermeture ou d'une rotation de culture agricole. Ces évolutions sont les plus nombreuses entre 2011 et 2021 et pour la majorité d'entre elles le fait des mutations au sein des territoires agricoles.
- Les changements entre catégories. Il s'agit par exemple d'espaces agricoles ou naturels qui sont urbanisés entre 2011 et 2021.

C'est sur les évolutions entre catégories que se concentre l'analyse pour répondre à l'obligation faite au PLU de mesurer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

		2011	2021	Evolution 2011-2021		Evolution annuelle	
		En ha	En ha	en ha	en %	en ha	en %
Territoires urbanisés	Zones urbanisées	222,9	254,7	31,8	14%	3,2	1,4%
	Zones d'activités, réseaux de communication	184,2	197,0	12,8	7%	1,3	0,7%
	Activités extractives	113,8	144,8	31,0	27%	3,1	2,7%
	Espaces ouverts (parcs, etc)	101,3	111,2	9,9	10%	1,0	1%
Territoires agricoles		3307,2	3221,2	-86,0	-3%	-8,6	-0,3%
Forêts et milieux semi-naturels		459,4	455,4	-4,0	-1%	-0,4	-0,1%
Zones humides et milieux associés		3,9	4,4	0,5	14%	0,1	1,4%
Surfaces en eau		122,9	126,9	4,0	3%	0,4	0,3%

Source : Base OCSOL 2012-2018 Sud Gard ; fichiers fonciers 2021 ; photographies aériennes 2010, 2012 et 2021 ; Sitadel 2011 et 2021 ; Calculs A'U Décembre 2023

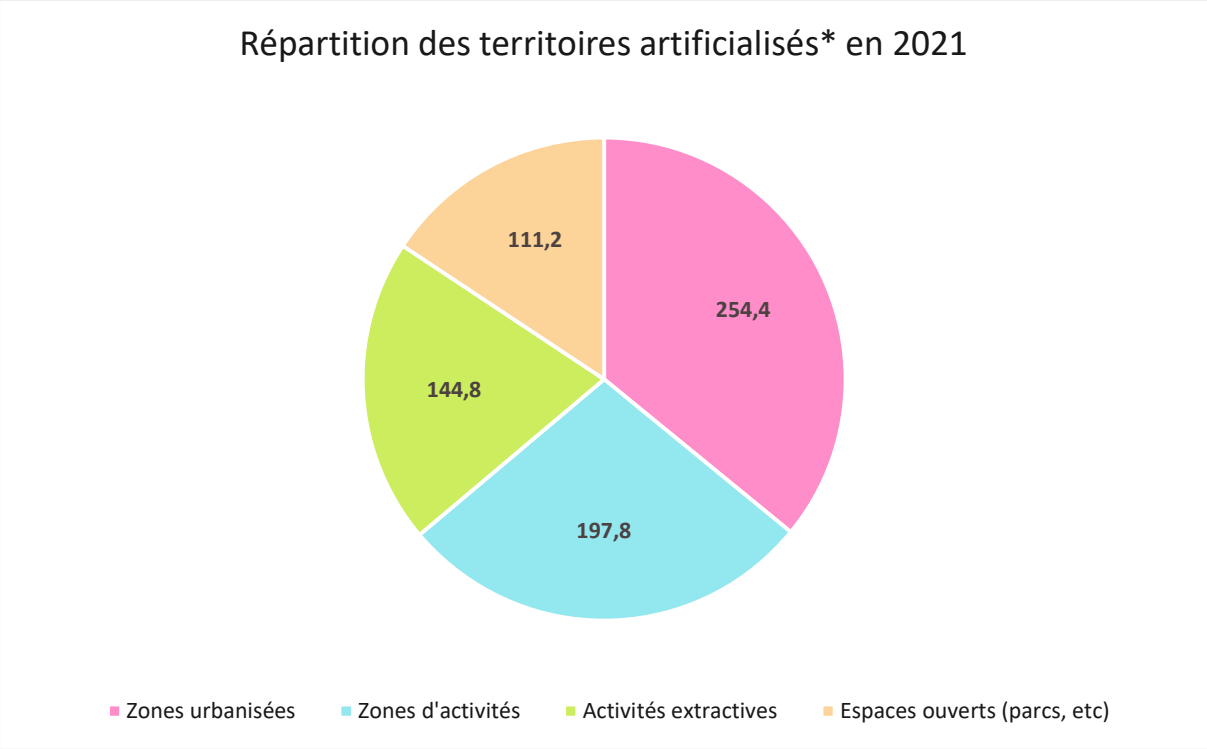
Ainsi, entre 2011 et 2021, les territoires nouvellement urbanisés sont prélevés en grande majorité sur des territoires agricoles (86 ha), **soit une évolution de + 14%** correspondant à un rythme annuel de **consommation d'espace de 8,6 ha à l'échelle de la commune de Bellegarde**.

Concernant les territoires artificialisés, selon la nomenclature de l'OCSOL Sud Gard, en 2021, une superficie importante de zones d'extraction de matériaux (31ha) sur lesquelles l'activité avait été stoppée entre 2006 et 2012 a repris entre 2012 et 2018.

L'augmentation des surfaces en eau de 122,9 ha en 2011 à 126,9 ha en 2021 est liée à l'agrandissement de l'étang.

Le solde net des évolutions d'occupation du sol permet de mesurer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Si l'on compare la surface urbanisée à la variation de population observée sur la même période, qui est estimée à 1 090 nouveaux habitants, on peut établir que pour chaque nouvel habitant accueilli entre 2011 et 2021, 790 m2 ont été urbanisé (développement des activités d'extraction de matériaux compris). Dans la même période, les territoires agricoles reculent de 86 ha, soit une évolution de -3% de leur surface correspondant à une régression de 8,6 ha par an. La carte des nouveaux territoires urbanisés de la commune de Bellegarde montre que ces derniers correspondent aux quartiers d'habitat de la ZAC des Ferrières à l'ouest du village, aux nouvelles maisons construites en piémont des coteaux au nord de la rue de Saint-Gilles et à l'extension de zones d'exploitation de carrières sur le plateau des Costières.



Source : Base OCSOL 2012-2018 Sud Gard ; fichiers fonciers 2021 ; photographies aériennes 2010, 2012 et 2021 ; Sitadel 2011 et 2021 ; Calculs A'U Décembre 2023

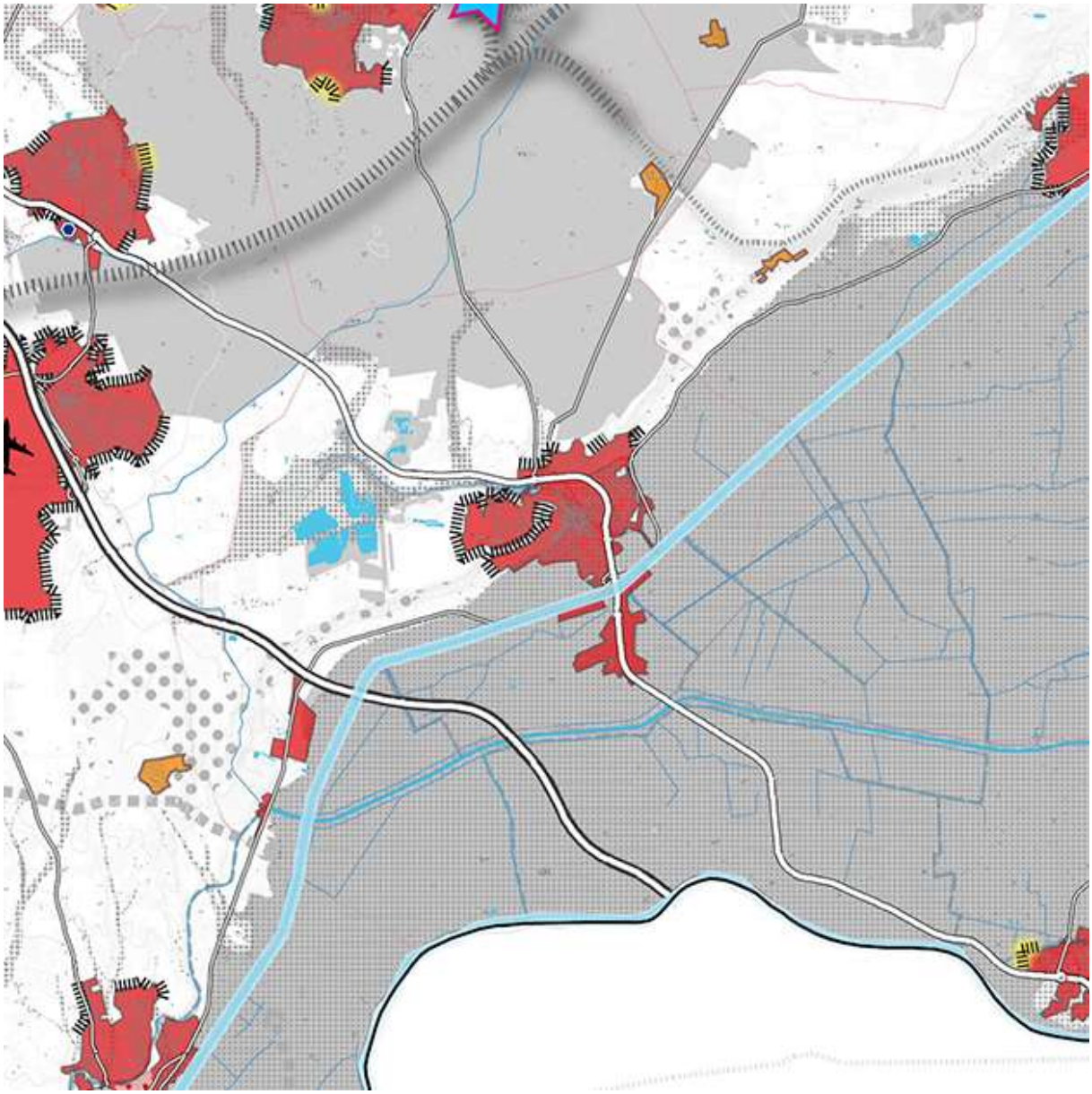
Capacités foncières résiduelles à vocation habitat

Définition de l'enveloppe urbaine

Le rapport de présentation du SCoT a identifié, à travers sa carte de synthèse, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation.

Cette enveloppe urbaine est redéfinie à la parcelle dans le cadre de la révision du PLU, avec une tolérance pour intégrer des espaces non contigus dans une limite de 25 mètres. Il s'agit du périmètre à l'intérieur duquel l'analyse des capacités de densification est menée.

L'encadrement du développement urbain (Source : D2O du SCoT Sud Gard)



L'enveloppe urbaine de Bellegarde

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, nous analysons ici la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. L'objectif étant de justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, et notamment de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Cette évaluation de la capacité de densification des espaces bâtis s'appuie sur les travaux de l'observatoire du foncier qui, à partir de photo-interprétations aériennes doublées de visites de terrain, identifie, dans les zones U et AU, le foncier disponible, potentiellement divisible et potentiellement reconvertible.

Ce potentiel foncier est ensuite précisé par un travail d'actualisation de la donnée, de recoupement avec l'ensemble des contraintes environnementales et des risques naturels (Natura 2000, PPRi, etc.).

Ce potentiel net est ensuite analysé afin d'évaluer le degré de faisabilité opérationnelle d'un projet pour chaque site, en fonction de :

- L'occupation de la parcelle (bâtie ou non bâtie).
- L'accès à la parcelle (desserte existante ou à créer, parcelle sur rue, etc.).
- La dureté foncière (propriétaire privé, propriétaire public, multipropriété).
- La morphologie du site (topographie, forme de la parcelle).
- Le zonage du PLU (hauteur et emprise au sol autorisées).

Chaque parcelle et chaque tènement foncier obtient une note de 1 à 8 qui constitue le degré de faisabilité d'un projet de renouvellement urbain. Pour une note de 1 à 4, le projet est jugé difficile et sa faisabilité est faible, vraisemblablement à long terme, au-delà des 10 ans du PLU. Pour une note de 5 à 6, le projet est considéré assez facile, avec une faisabilité de moyen terme, réalisable dans les 10 ans du PLU. Pour une note de 7 ou 8, le projet est estimé comme « facile », avec une faisabilité à court terme. Ainsi, seuls les projets de court et moyen termes, notés de 5 à 8, sont comptabilisés dans l'évaluation des capacités résiduelles du PLU.

Le potentiel foncier est enfin traduit en potentiel de logements. Pour cela, en zone UA, il est projeté la construction d'un immeuble en R+2, avec une surface habitable moyenne de 70 m² par logement. Hors zone UA, 30% de la superficie du terrain est déduite car généralement dédié au stationnement, à la voirie et aux espaces communs. A chaque logement est ensuite attribuée une taille de parcelle moyenne de 250 à 500 m² selon l'environnement urbain.

Cette méthode permet d'aboutir à un coefficient de rétention adapté à la commune, après analyse de la faisabilité de l'urbanisation de chaque terrain identifié.

Bellegarde

Capacité résiduelle

Potentiel d'urbanisation, de densification et de mutation

- Dent creuse (parcelle non bâtie en zone ouverte à l'urbanisation)
- Division parcellaire potentielle (parcelle bâtie susceptible d'être divisée)
- Activité ou équipement (bâtiment d'activité susceptible d'être délocalisé ou à l'abandon)
- Habitat dégradé (bâtiment non occupé ou délaissé, voire en ruine)

Evaluation du degré de faisabilité du projet

1 2 3 4 — Faisabilité du projet difficile. Potentiel à long terme.

5 6 — Faisabilité du projet moyenne. Potentiel à moyen terme.

7 8 — Faisabilité du projet facile. Potentiel à court terme.

Formalisé par une note allant de 0 à 8, le degré de faisabilité du potentiel d'urbanisation, de densification et de mutation des espaces constructibles est évalué en fonction de :
- l'occupation de la parcelle (bâtie ou non bâtie)
- l'accès à la parcelle (desserte existante ou à créer, parcelle sur rue...)
- la dureté foncière (même unité foncière, propriétaire privé ou plublic)
- la morphologie du site (topographie, forme de la parcelle)
- le zonage du PLU (hauteur et emprise au sol autorisées)

Capacité résiduelle estimée (en logements)

	Court terme		Moyen terme		Long terme	
Zonage PLU	Scénario bas	Scénario haut	Scénario bas	Scénario haut	Scénario bas	Scénario haut
UA	16	19	15	21	12	15
UC	0	0	37	50	23	30
2AU	0	0	7	10	0	0
Total	**16**	**19**	**59**	**81**	**35**	**45**

Au total, la capacité résiduelle est estimée à 5,5 ha qui devraient permettre la construction de 110 à 145 logements environ.
Toutefois, nous ne pouvons considérer ce potentiel comme pouvant être réalisé dans des délais à court et moyen terme. C'est pourquoi l'analyse permet d'estimer que le PLU de Bellegarde offre aujourd'hui la possibilité de réaliser entre 75 et 100 logements à l'horizon 2030.

Zonage du PLU

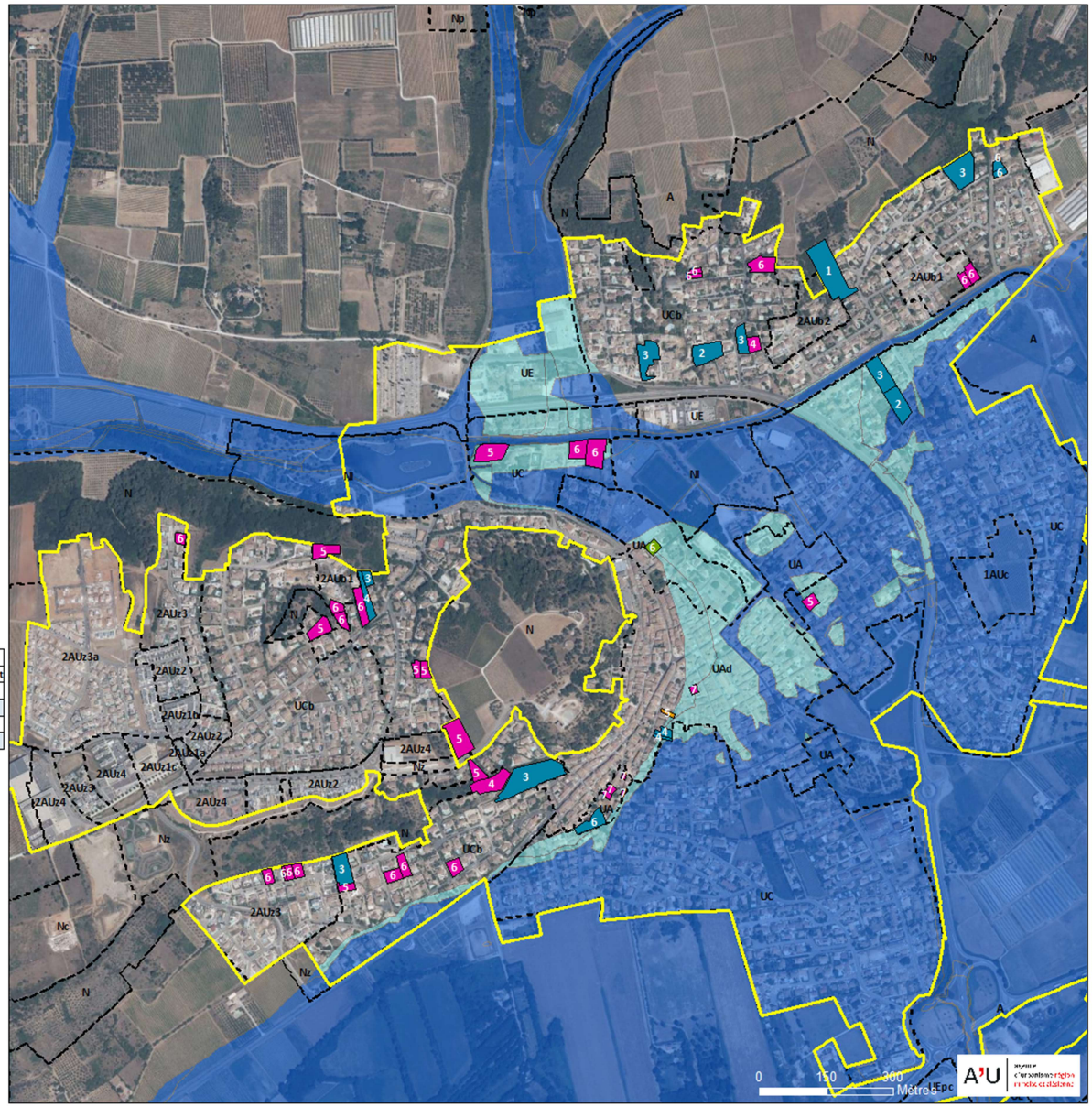
Enveloppe urbaine

Interprétation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Constructible sous conditions

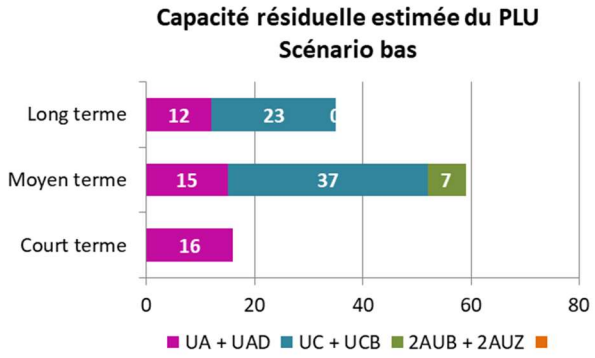
Inconstructible

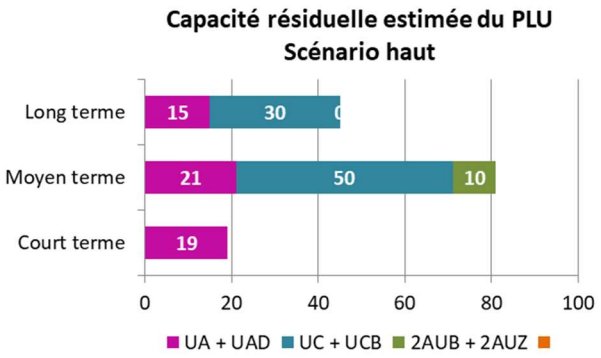
Réalisation : A'U - Juin 2022
Sources : Observatoire du foncier 2021 - A'U et Document d'Urbanisme opposable - Bellegarde
Fonds : © IGN BD Ortho 2021 ® ; PCI Vecteur 2022 - DGFiP ; PPRI - DDTM 30

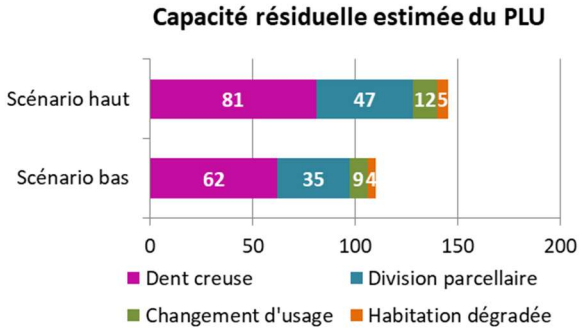


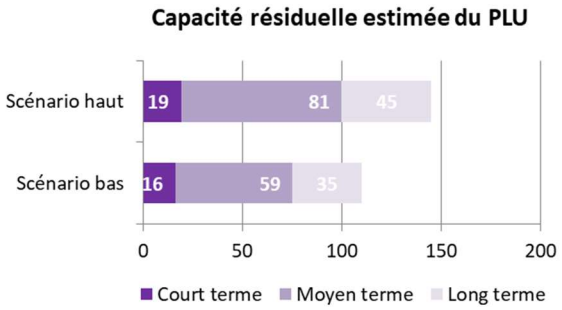
Les résultats de l'évaluation des capacités de densification dans l'enveloppe urbaine

Bellegarde se fixe pour objectif de construire 1 170 logements entre 2023 et 2035. Le but de l'évaluation des capacités de densification est d'identifier le nombre de logements qui peut être construit dans l'enveloppe urbaine, et d'atteindre, dans la mesure du possible, une part de 40% des logements à produire (soit environ 470 logements).









	Court terme		Moyen terme		Long terme	
Zonage PLU	**Scénario bas**	**Scénario haut**	**Scénario bas**	**Scénario haut**	**Scénario bas**	**Scénario haut**
UA	16	19	15	21	12	15
UC	0	0	37	50	23	30
2AU	0	0	7	10	0	0
Total	**16**	**19**	**59**	**81**	**35**	**45**

Au total, le potentiel de densification et de mutation au sein de l'enveloppe urbaine devrait permettre la production d'environ 130 logements, soit une fourchette de 110 à 145 logements selon la densité des opérations et programmes immobiliers.

Toutefois, nous ne pouvons considérer ce potentiel comme pouvant être entièrement réalisé dans le temps du PLU (horizon 2035). C'est pourquoi l'analyse permet d'affirmer que **l'enveloppe urbaine de Bellegarde offre aujourd'hui la possibilité de réaliser environ 100 logements dans les douze années à venir**, dans une fourchette entre 75 et 110 logements. Ce qui équivaut à un coefficient de rétention d'environ 30%, issu d'une analyse des tènements fonciers au cas par cas. Ainsi, au total, seulement 8,5% des logements pourront être construits au sein de l'enveloppe urbaine, une proportion assez éloignée de l'objectif du SCoT Sud Gard (40%).

Cette faible part de logements pouvant être construits au sein de l'enveloppe urbaine s'explique par :

- Une grande partie de l'enveloppe urbaine fortement impactée par le PPRi et totalement inconstructible, notamment dans la plaine, au Sud et à l'Est de la colline et du château.
- De faibles capacités de mutation dans la partie de l'enveloppe urbaine non impactée par le PPRi, en raison d'un tissu urbain constitué de parcelles de 500 à 800 m² avec un bâti implanté le plus souvent au milieu, intégrant une marge de recul par rapport aux limites séparatives.

Au regard de l'objectif de 1 170 logements à construire entre 2023 et 2035, il est nécessaire d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation **afin de produire les 1 070 logements qui ne pourront pas être construits au sein de l'enveloppe urbaine**. A partir d'une densité moyenne de 30 logements/ha, **la commune a besoin d'ouvrir à l'urbanisation environ 35 ha.**