



COMMUNE DE BELLEGARDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – Rapport de présentation

Actualisation juin 2022

## Sommaire

<b>Dynamique urbaine et analyse foncière</b> .....	3
1. La construction neuve et ses effets, à partir de 2012 .....	3
2. Territoires artificialisés et consommation d'espace .....	4
Territoires artificialisés en 2022 .....	4
Consommation d'espace entre 2012 et 2022 .....	5
<b>Evaluation des besoins en logements à horizon 2035</b> .....	8
1. Les besoins à population constante .....	8
Le renouvellement du parc de logements. ....	8
Le desserrement des ménages.....	8
L'évolution des logements sous-occupés.....	8
2. Les besoins liés à la croissance démographique .....	9
3. L'objectif global .....	10
4. Besoins en logements entre 2023 et 2030.....	11
5. Besoins en logements entre 2030 et 2035.....	12
<b>Capacités foncières résiduelles à vocation habitat</b> .....	13
1. Définition de l'enveloppe urbaine.....	13
2. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis .....	14
3. Les résultats de l'évaluation des capacités de densification dans l'enveloppe urbaine .....	17
<b>Le Programme Local de l'Habitat 2022-2027 de Beaucaire Terre d'Argence</b> .....	19
<b>La consommation foncière permise par le SCoT et le PLH</b> .....	20

## Dynamique urbaine et analyse foncière

### 1. La construction neuve et ses effets, à partir de 2012

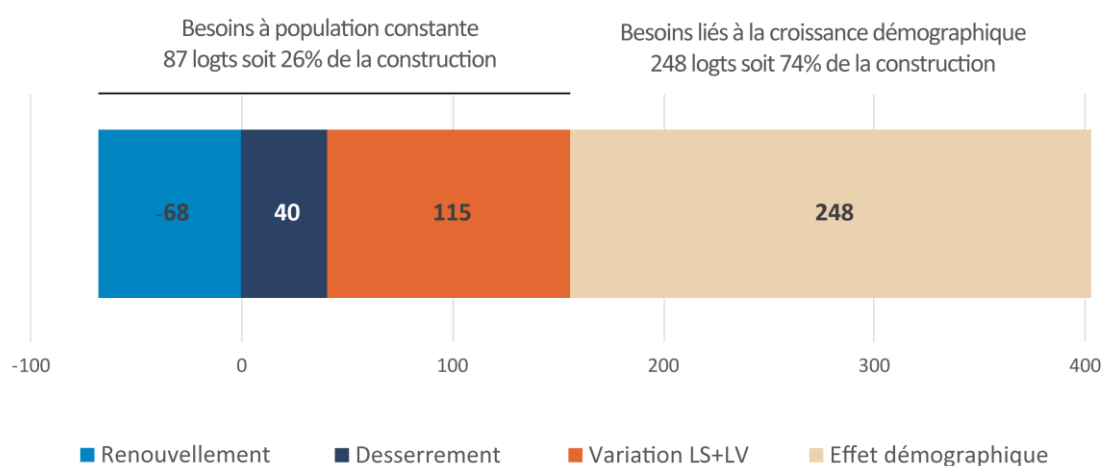
Entre les 2 recensements de l'INSEE de 2012 et 2017, 335 logements ont été construits, soit 67/an. Ce qui correspond à un rythme de construction assez soutenu de 10 logts/an/1 000 hab.

Ce rythme de construction élevé a provoqué une certaine détente du marché du logement, avec une hausse marquée de la vacance, passée de 6,3 % en 2012 à 8,3 % en 2017 et il a également permis de fluidifier le parcours résidentiel des Bellegardois, avec un desserrement des ménages (2,46 personnes par ménages en 2009, 2,42 en 2017). Il a eu pour conséquence une croissance démographique forte de 1,8 % par an, qui a absorbé environ 75% des nouveaux logements.

## Evolution du parc de logements entre 2012 et 2017

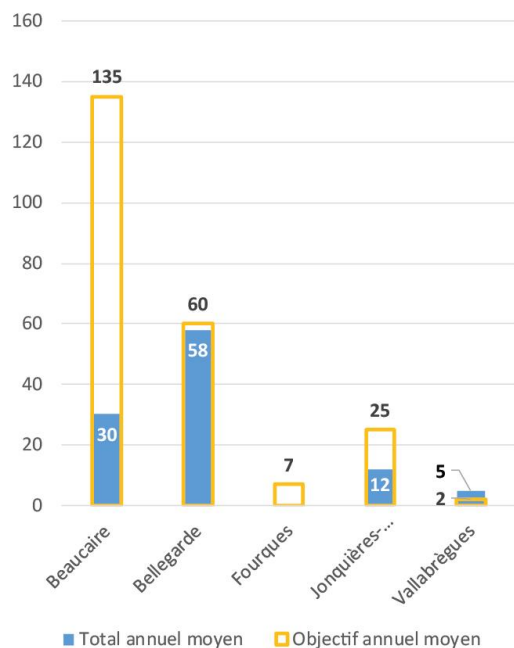
*Croissance démographique annuelle de 1,9%*

*335 logts construits entre 2012 et 2017  
67 logts/an*



Le bilan triennal du PLH réalisé au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 montre que 174 logements ont été construits à Bellegarde sur la période 2015-2018, ce qui correspond à un rythme de 60 logts/an, rythme qui s'avère toujours aussi soutenu que les années précédentes. Ces dernières années ont effectivement été marquées par la réalisation d'une grande partie de la ZAC des Ferrières, qui correspond à elle seule à plus de la moitié de la production globale des logements de la CCBTA entre 2015 et 2018. Cette production a d'ailleurs permis à Bellegarde d'être la seule commune à atteindre l'objectif fixé dans le PLH.

Objectif du PLH et production estimée de logements sur la période 2015-2018 :



**Il s'est donc construit en moyenne environ 60 logements par an à Bellegarde ces 10 dernières années.**

L'analyse rétrospective de ces phénomènes nous apporte une connaissance qui va nous permettre d'évaluer au plus près les besoins en logements pour les dix années à venir.

## 2. Territoires artificialisés et consommation d'espace

### Territoires artificialisés en 2022

En 2022, les espaces artificialisés de la commune de Bellegarde occupent 709 ha, soit 16 % du territoire.

Pour plus du tiers d'entre eux (36 %), les territoires artificialisés sont des zones urbanisées, c'est-à-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 artificialisés (28 %) est occupé par les zones d'activités et d'équipements, les réseaux de communication et les espaces destinés à la production d'énergie.

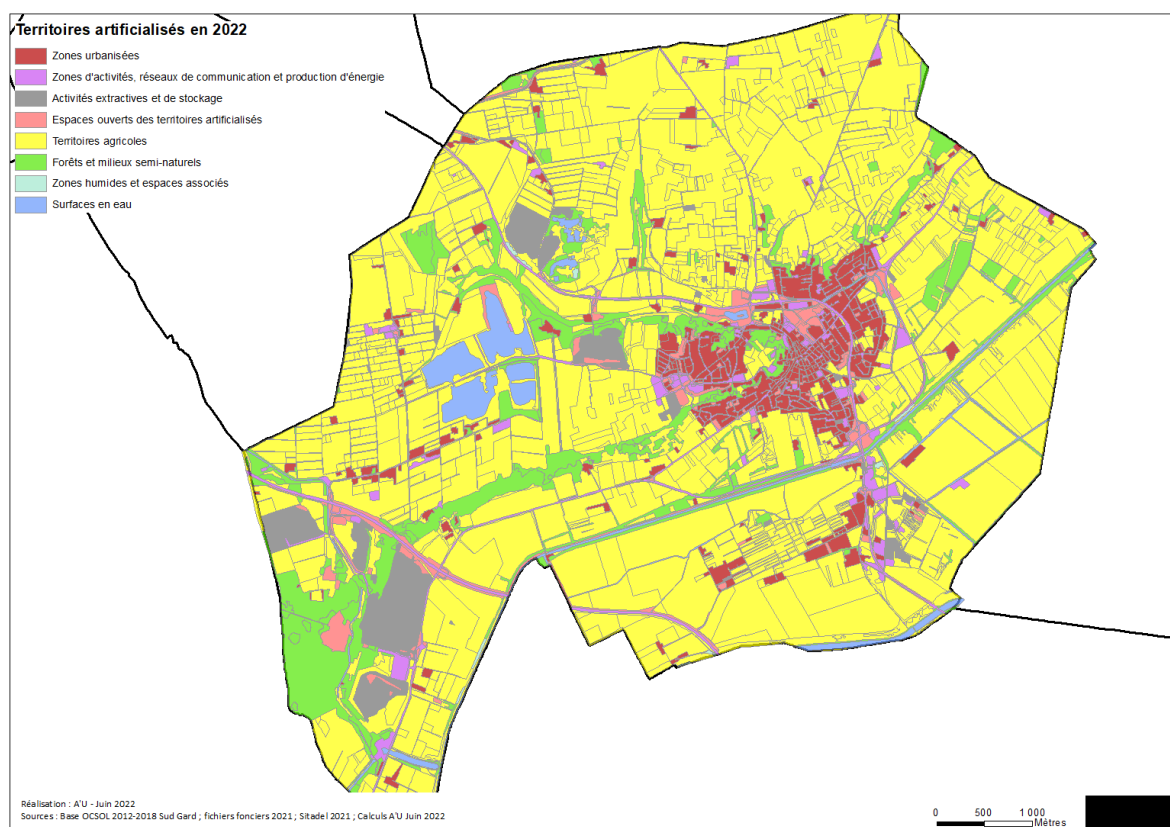
Les espaces ouverts des territoires artificialisés (parcs aménagés, places, terrains vagues et friches urbaines, bassins de rétention, équipements sportifs et de loisirs) occupent un peu plus de 15 % des territoires artificialisés.

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 artificialisés, soit 145 ha. Le territoire de Bellegarde et plus largement de 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 du Gard.

En 2022, à Bellegarde, si on ne tient pas compte des surfaces occupées par les activités extractives et de stockage qui occupent 145 ha à Bellegarde, une surface de 775 m<sup>2</sup> est artificialisée par habitant. Le ratio est de 975 m<sup>2</sup> par habitant en moyenne dans la CC BTA, tous postes confondus.

*Occupation des sols en 2022 :*



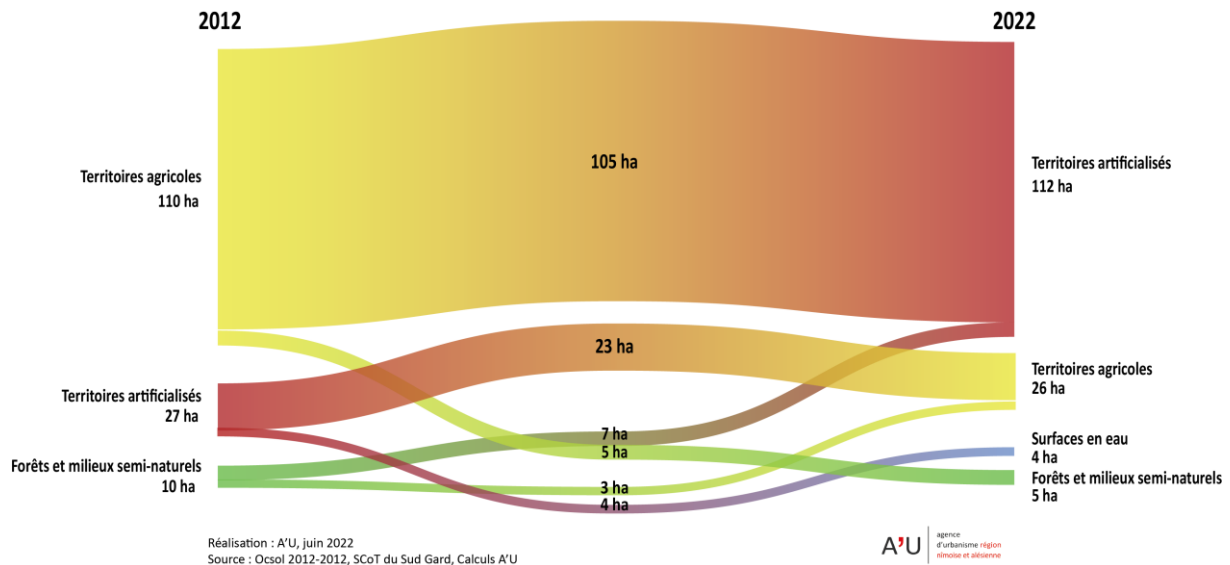
### *Consommation d'espace entre 2012 et 2022*

Lorsque l'on s'intéresse aux évolutions d'occupation du sol entre 2012 et 2022, 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 2012 et 2022 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 artificialisés entre 2012 et 2022.

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.

Evolutions de l'occupation des sols entre 2012 et 2022 :



En 10 ans, 147 ha, soit environ 3,3 % de la commune de Bellegarde changent de catégorie d'occupation du sol. Ces évolutions concernent surtout les territoires agricoles et les territoires artificialisés :

- 3,3 % des territoires agricoles de 2012 soit 110 ha changent d'affectation
- 4,3 % des espaces artificialisés, soit 27 ha.

Ainsi, entre 2012 et 2022, les territoires nouvellement artificialisés sont prélevés en grande majorité sur des territoires agricoles (112 ha). Il est à noter que Bellegarde présente la particularité de voir une part non négligeable de territoires artificialisés qui retournent à une vocation agricole.

Concernant les territoires artificialisés en 2022, il y a une grande importance de zones d'extraction de matériaux (30ha) sur lesquelles l'activité avait été stoppée entre 2006 et 2012 et a repris entre 2012 et 2018, et dont la couverture végétale est redevenue à nouveau une zone d'extraction de matériaux.

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

## Bilan global net des évolutions d'occupation du sol entre 2012 et 2022 :

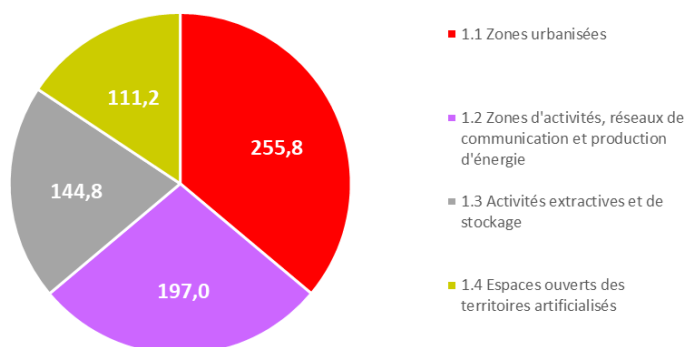
Bellegarde		2012	2022	Evolution 2012-2022		Evolution annuelle	
		en ha	en ha	en ha	en %	en ha	en %
1. Territoires artificialisés	1.1 Zones urbanisées	223,9	255,8	<b>31,9</b>	14,2%	<b>3,2</b>	1,4%
	1.2 Zones d'activités, réseaux de communication	184,2	197,0	<b>12,8</b>	7,0%	<b>1,3</b>	0,7%
	1.3 Activités extractives et de stockage	113,8	144,8	31,0	27,2%	3,1	2,7%
	1.4 Espaces ouverts des territoires artificialisés	101,3	111,2	<b>9,9</b>	9,8%	<b>1,0</b>	1,0%
2. Territoires agricoles		3 305,5	3 220,2	-85,3	-2,6%	-8,5	-0,3%
3. Forêts et milieux semi-naturels		459,4	454,7	-4,7	-1,0%	-0,5	-0,1%
4. Zones humides et milieux associés		3,9	4,4	0,5	12,9%	0,1	1,3%
5. Surfaces en eau		122,9	126,9	4,0	3,2%	0,4	0,3%

Source : Base OCSOL 2012-2018 Sud Gard ; fichiers fonciers 2021 ; Sitadel 2021 ; Calculs A'U Juin 2022

Les territoires artificialisés - tout type d'espaces confondus - progressent globalement de 86 ha en 10 ans, **soit une évolution de + 13,8 %** correspondant à un rythme annuel d'artificialisation de 8,6 ha à l'échelle de la commune de Bellegarde.

Si l'on compare la surface artificialisée 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 2012 et 2022, 790 m<sup>2</sup> ont été artificialisés (développement des activités d'extraction de matériaux compris). Dans la même période, les territoires agricoles reculent de 85 ha, soit une évolution de - 2,6 % de leur surface correspondant à une régression de 8,5 ha par an. La carte des nouveaux territoires artificialisés 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.

Répartition des territoires artificialisés en 2022



Source : Base OCSOL 2012-2018 Sud Gard ; fichiers fonciers 2021 ; Sitadel 2021 ; Calculs A'U Juin 2022

## Evaluation des besoins en logements à horizon 2035

---

### 1. Les besoins à population constante

Les besoins en logements sont liés en partie aux besoins de la population habitant déjà la commune ainsi qu'aux évolutions au sein de son parc de logements (démolitions, changement d'usage, logements vacants, etc.). Trois phénomènes de consommation de la construction sont identifiés :

#### *Le renouvellement du parc de logements.*

Le renouvellement du parc correspond au remplacement du parc démoli, désaffecté ou fusionné par une partie du parc neuf. Une part de l'accroissement du parc principal provient aussi de la division de logements et de la transformation de locaux professionnels (bureaux, mas, entrepôts, etc.) en logements, sans construction neuve. Le renouvellement est le solde de tous ces mouvements.

Le renouvellement annuel du parc de logements a été négatif entre 2012 et 2017 dans la commune. Ce qui signifie que le nombre de logements réalisés à partir d'un bâti existant a été supérieur au nombre de logements démolis.

A l'horizon du nouveau PLU, le renouvellement du parc, grâce à l'OPAH RU et la volonté d'intervenir sur le bâti existant pourrait se situer aux alentours de 0,05%.

**Ce qui nécessite la construction de 37 logements entre 2018 et 2035, soit environ 2 par an.**

#### *Le desserrement des ménages.*

Le desserrement des ménages est le phénomène de baisse du nombre de personnes par ménage. Il est lié au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de vie. Avec l'âge, de plus en plus de personnes vivent seules. De même, les séparations et divorces sont plus nombreux aujourd'hui qu'il y a une trentaine d'années. Ainsi, en 1968, un ménage de Bellegarde était de plus de 3 personnes en moyenne. En 2012, ce chiffre était de 2,46, puis de 2,42 en 2017. Ce qui signifie qu'à population constante, le nombre de ménages augmente. Il faut donc construire de nouveaux logements.

Le desserrement des ménages a été soutenu à Bellegarde ces dernières années avec - 0,31 % par an en moyenne. La diversification de la production des logements réalisée dans la période précédente devrait se maintenir. Le niveau actuel de la décohabitation pourrait se poursuivre à peu près au même rythme, soit aux alentours de -0,4 % par an. En 2035, un ménage de Bellegarde pourrait compter en moyenne 2,26 personnes.

**Ce phénomène nécessite la construction de 201 logements, soit 12 par an entre 2018 et 2035.**

#### *L'évolution des logements sous-occupés*

Les logements vacants et les résidences secondaires évoluent en permanence au sein du parc de logements. Ils peuvent être transformés en résidence principale et inversement. Leur variation, à la hausse comme à la baisse, impacte les besoins en logements.

En ce qui concerne les résidences secondaires, on peut s'attendre à la poursuite de la croissance modérée observée, notamment avec l'ouverture de la gare TGV de Nîmes-Pont du Gard en fin d'année 2019, à seulement moins de 10 km et 10 minutes en voiture de la ville. Le nombre de logements



secondaires et occasionnels a varié de 33 à 59, entre 2012 et 2017 (soit une évolution de 1,2 % à 1,8% du parc de logements). Le taux à considérer pour la prochaine période peut se situer aux alentours de 2%.

Le taux de vacance est de 8,3 % en 2017, un taux en forte hausse depuis le début des années 2010 (6,3% en 2012) qui commence à dépasser significativement le taux de 6 à 7% de vacance nécessaire pour assurer la rotation dans le parc de logements et la fluidité des parcours résidentiels. Avec l'OPAH RU multisites qui concerne le centre ancien de Bellegarde, l'objectif est de faire redescendre le taux de vacance autour de 7% en 2035.

**L'évolution des logements sous-occupés impliquera la construction d'environ 90 nouveaux logements entre 2018 et 2035, soit environ 5 par an.**

Ces trois facteurs cumulés de consommation des nouveaux logements constituent le « point mort », soit le nombre de logements qu'il faut construire pour maintenir la population de Bellegarde à l'horizon 2035.

Ainsi, il faudra construire 328 logements entre 2018 et 2035, soit environ une vingtaine par an, pour répondre à l'augmentation du nombre de ménages, compenser les démolitions et assurer un niveau de fluidité suffisant pour le fonctionnement du marché du logement.

## **2. Les besoins liés à la croissance démographique**

A ces logements devront s'ajouter les logements à construire pour atteindre l'objectif démographique de près de 10 000 habitants en 2035 (autour de 9 800 plus précisément), qui implique une croissance démographique de 1,65 % par an entre 2018 et 2035. Soit une croissance similaire à celle constatée ces dernières années.

**Pour répondre aux besoins liés à la hausse de la population, il faudra construire 1 027 logements, soit environ 60 logements par an entre 2018 et 2035.**

### 3. L'objectif global

Au total, ce sont près de **1 355 logements qui devront être construits entre 2018 et 2035**, soit environ 80 par an. Ce qui signifie un rythme de 9,4 logts/an/1 000 hab., qui correspond à un rythme de croissance soutenu permettant à Bellegarde de répondre à son rôle de pôle structurant de son bassin de vie.

Entre 2018 et 2022, le rythme de construction a été inférieur à cet objectif avec 175 logements mis en chantier, soit une moyenne annuelle de 35 unités. Pour compenser cette période de construction inférieure au rythme souhaité et atteindre l'objectif démographique que s'est fixé la commune, **l'objectif est de construire 1 180 logements** entre 2023 et 2035 afin d'atteindre l'objectif de 1 355 logements entre 2018 et 2035.

**Cette production se fera en deux temps**, à partir du rythme d'avancement de la ZAC située à l'Ouest des Ferrières, afin de maîtriser le rythme de croissance démographique dans le temps et dans une logique de compatibilité avec le SCoT Sud Gard.

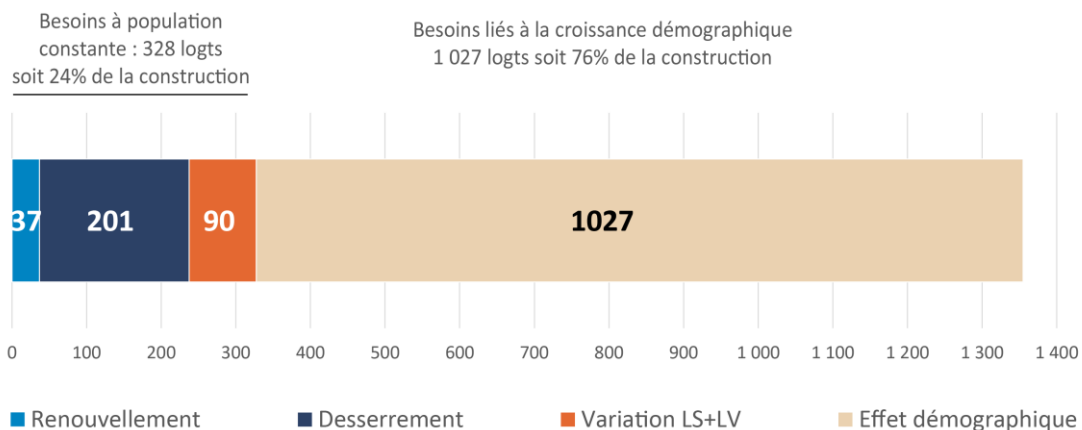
## Besoins en logements entre 2018 et 2035

*TVAM de 1,65 % et près de 10 000 habitants (autour de 9 800) en 2035*

*1 355 logts à construire entre 2018 et 2035*

*dont 175 déjà construits entre 2018 et 2022 et 1 180 à construire entre 2023 et 2035*

*80 logts/an entre 2018 et 2035 (dont 98 logts/an entre 2023 et 2030)*



#### 4. Besoins en logements entre 2023 et 2030

Dans un premier temps, entre 2023 et 2030, le rythme de croissance de la commune sera plus modéré et les besoins en construction neuve également. Le temps de la création de la ZAC implique nécessairement une période de plus faible construction.

Ainsi, **entre 2018 et 2030, l'objectif est de construire 855 logements, soit un rythme de 71 par an, permettant une croissance annuelle de la population d'environ 1,5%** pour atteindre un peu plus de 8 700 habitants.

Au regard des 175 logements déjà construits entre 2018 et 2022, **il s'agit de construire 680 logements entre 2023 et 2030, soit environ 95 logements par an.**

Parmi les 100 logements identifiés comme potentiel en renouvellement urbain, on estime qu'environ 80 pourront être mis en chantier d'ici 2030. Ce qui signifie **un besoin de 20 ha en extension urbaine** pour construire les 600 logements nécessaires pour produire 680 logements sur la période et atteindre un rythme de croissance démographique de 1,5% par an.

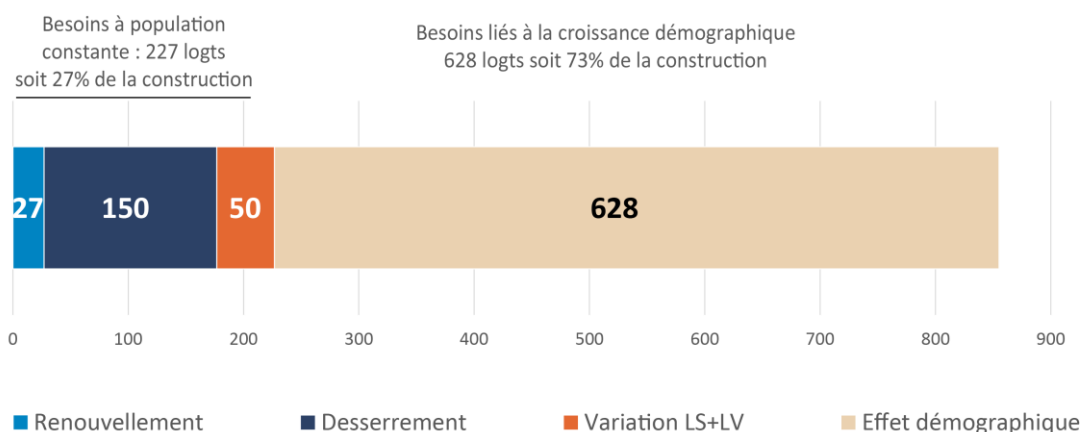
## Besoins en logements entre 2018 et 2030

*TVAM de 1,5 % et 8 700 habitants en 2030*

*855 logts à construire entre 2018 et 2030*

*dont 175 déjà construits entre 2018 et 2022 et 680 à construire entre 2023 et 2030*

*71 logts/an entre 2018 et 2030 (dont 95 logts/an entre 2023 et 2030)*



## 5. Besoins en logements entre 2030 et 2035

C'est à partir de 2030 que le rythme de construction de la ZAC va s'accélérer, entraînant une accélération mécanique de la croissance démographique.

Ainsi, entre 2030 et 2035, le rythme de construction sera plutôt de l'ordre de 100 logements par an, soit 500 logements en 5 ans. Ce dynamisme impliquera une hausse de la population de près de 2% par an et permettra à la commune de se rapprocher des 10 000 habitants en 2035, elle comptera alors autour de 9 800 habitants.

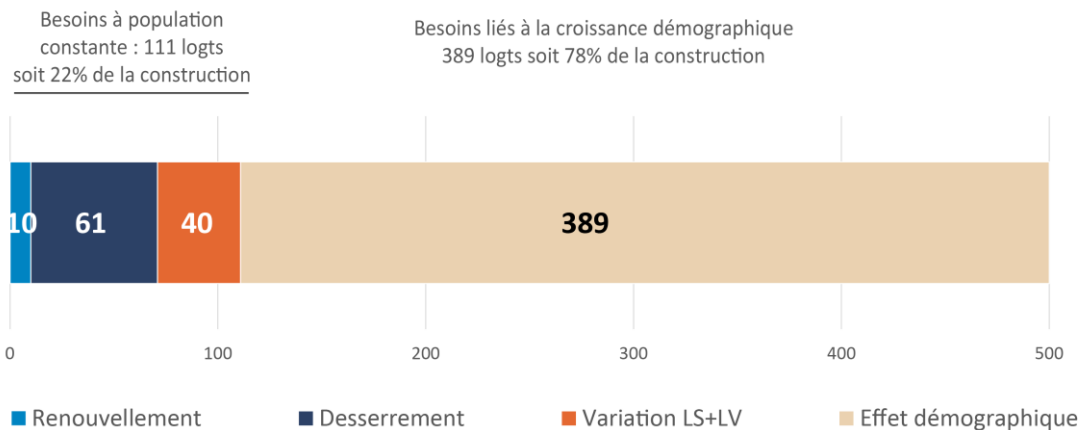
Parmi ces 500 logements à construire, on estime qu'une vingtaine de logements pourront être réalisés en renouvellement urbain. Ce qui signifie un besoin d'environ 15 ha en extension urbaine pour construire les 480 logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique du PLU.

# Besoins en logements entre 2030 et 2035

TVAM de 2% et près de 10 000 habitants (autour de 9 800) en 2035

500 logts à construire entre 2030 et 2035

100 logts/an entre 2030 et 2035



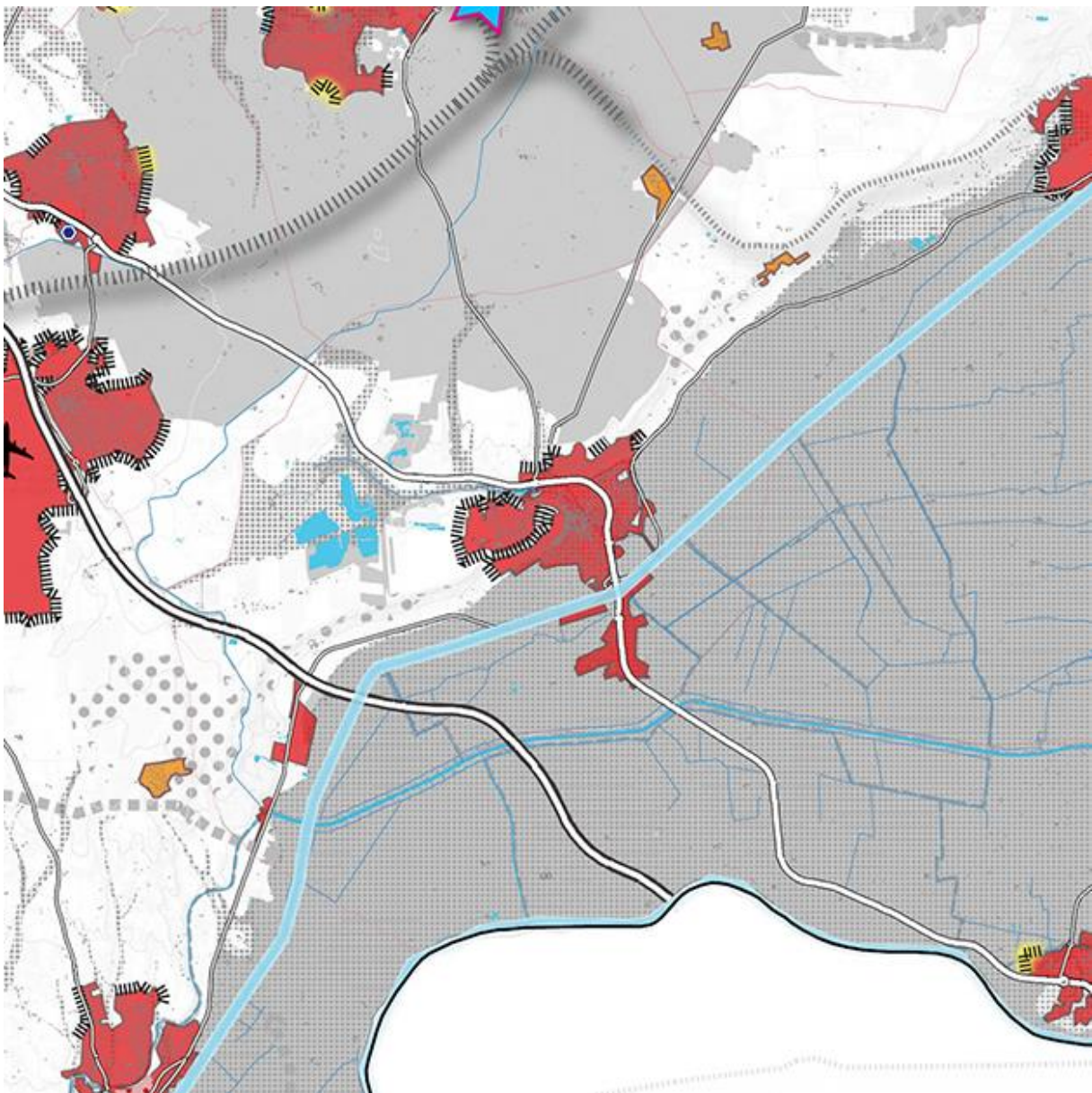
## Capacités foncières résiduelles à vocation habitat

### 1. 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



## 2. 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 reconvertisse.

Ce potentiel foncier est ensuite précisé par un travail d'actualisation de la donnée, de recouplement 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 :

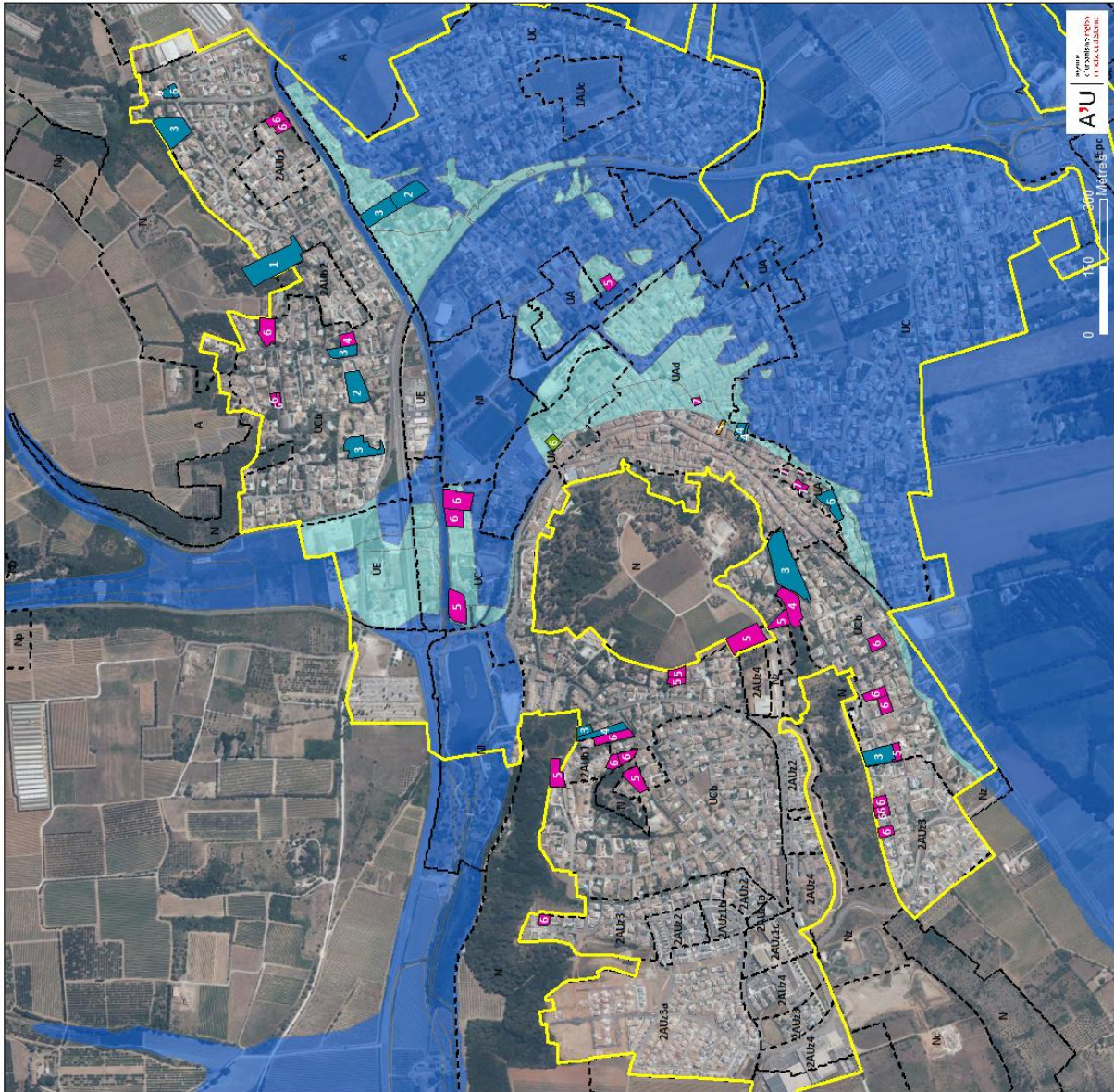
- L'occupation de la parcelle (bâtie ou non bâtie).
- L'accès à la parcelle (desserte existante ou à créer, parcelle sur rue, etc.).
- La dureté foncière (propriétaire privé, propriétaire public, multipropriété).
- La morphologie du site (topographie, forme de la parcelle).
- Le zonage du PLU (hauteur 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Faisabilité du projet difficile. Potentiel à long terme.
- 2
- 3
- 4
- 5 Faisabilité du projet moyenne. Potentiel à moyen terme.
- 6
- 7 Faisabilité du projet facile. Potentiel à court terme.
- 8

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 (bâti ou non bâti)
- l'accès à la parcelle (desserte existante ou à créer, parcelle sur rue...)
- la durée foncière (même unité foncière, propriétaire privé ou public)
- la morphologie du site (topographie, forme de la parcelle)
- le zonage du PLU (hauteur et emprise au sol autorisées)

### Capacité résiduelle estimée (en logements)

Zonage PLU	Court terme		Moyen terme		Long terme	
	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
ZAU	0	0	7	10	0	0
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>59</b>	<b>81</b>	<b>35</b>	<b>45</b>

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

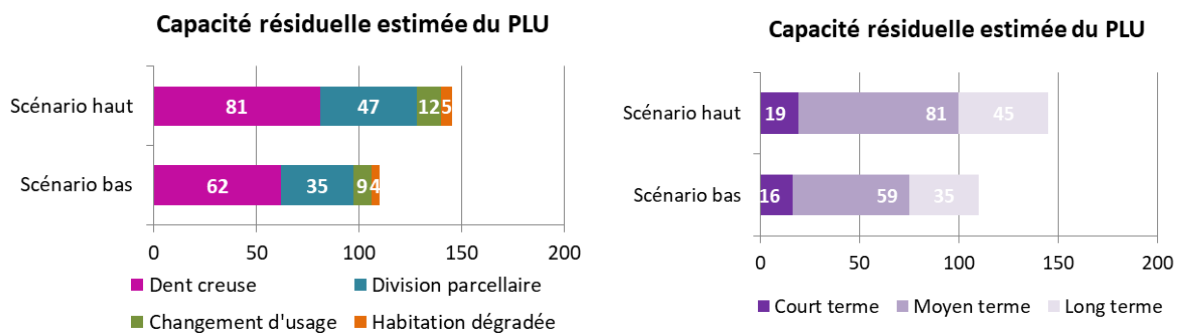
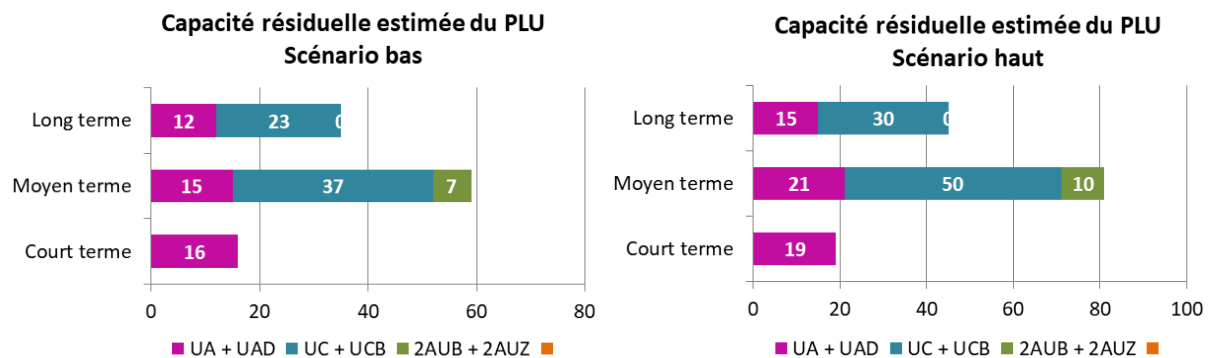
Sources : Observatoire du foncier 2021 - A'U et Document d'Urbanisme opposable - Bellegarde

Fonds : © IGN BD Ortho 2021 ; PCI Vecteur 2022 - DGFP ; PPRI - DDTM 30



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

Bellegarde se fixe pour objectif de construire 1 180 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).



Zonage PLU	Court terme		Moyen terme		Long terme	
	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
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>59</b>	<b>81</b>	<b>35</b>	<b>45</b>

**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 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 m<sup>2</sup> 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 1 180 logements à construire entre 2023 et 2035, il est nécessaire d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation **afin de produire les 1 080 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**.

## Le Programme Local de l'Habitat 2022-2027 de Beaucaire Terre d'Argence

---

Le Programme d'Actions a fixé un objectif de 35 500 habitants d'ici fin 2027, avec une croissance démographique annuelle de 1,2% entre 2022 et 2027.

Pour cela, l'objectif est de construire 1 520 logements en 6 ans, soit environ 253 logements par an, dont :

- 100 logements par an à Beaucaire où l'objectif est de construire 39% des nouveaux logements.
- 153 logements par an dans les autres communes de la CC BTA.

Cette production se répartit selon le principe de 20% de logements sociaux (51/an), 15% de logements abordables (37/an) et 65% de libre (165/an). Avec ces objectifs, le taux de logement social de Beaucaire Terre d'Argence devrait passer de 14% en 2020 à 14,3% en 2027, avec une meilleure répartition géographique de l'offre sociale, puisque chaque commune, y compris Beaucaire, devra réaliser 20% de logements sociaux dans la construction neuve.

A Bellegarde, l'objectif est de 540 logements à construire en 6 ans, soit 90 par an, répartis ainsi :

- 349 logements « marché libre » (65%),
- 110 logements sociaux familiaux (20%),
- 81 logements abordables (15%).

En matière de logement social, le principe est de produire 33 PLAi, 61 PLUS et 16 PLS et de parvenir au conventionnement ANAH d'environ 20 logements en six ans dans le parc privé. L'atteinte de ces objectifs devrait permettre à la commune de passer d'un taux de logement social de 8,5% au 31 décembre 2020 à 10,6% au 31 décembre 2027.

## La consommation foncière permise par le SCoT et le PLH

Le SCoT Sud Gard fixe pour objectif la production de 3 650 logements entre 2018 et 2030 dans la Communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence, soit 281 logements par an. Sur l'ensemble de la CCBTA, 50% de ces logements, soit 1825 logements, doivent être réalisés dans les enveloppes urbaines. Cette production est à répartir entre les communes dans le PLH, en respectant l'armature urbaine du SCoT.

A Bellegarde, qui est fléché comme « pôle structurant de bassin », la part de logements à construire dans l'enveloppe urbaine est de 40%. Le SCoT désigne également une enveloppe foncière de 35 ha en extension urbaine à vocation habitat, qui pourra être urbanisée de manière à ce que la densité de l'ensemble des opérations sur la commune atteigne a minima une moyenne de 30 logts/ha.

*Prescriptions générales du SCoT en matière de consommation foncière :*

### SCoT Sud Gard

EPCI	Production de logements 2018-2030*	Production annuelle	Renouvellement urbain
Beaucaire Terre d'Argence	3650	281	50% - 1 825 logts

\*Production à répartir entre les communes dans le PLH, en respectant l'armature urbaine du SCoT.

Commune	Statut	Renouvellement urbain	Foncier maximum en extension (ha)	Densité communale minimale
Beaucaire	Pôle d'équilibre	80%	6	35
Bellegarde	Pôle de bassin	40%	35	30
Fourques	Village	45%	19*	25
Jonquières-Saint-Vincent	Village	45%		25
Vallabrègues	Village	45%		25
Beaucaire Terre d'Argence		50%	60	

\* Enveloppe foncière à répartir entre les 3 communes dans le cadre du PLH.