

Département du GARD

Commune de Bellegarde

(numéro INSEE : 30034)



Mairie de Bellegarde
Rue de l'Hôtel de Ville
30127 Bellegarde
Tél. 04.66.01.11.16
Mél. mairie.accueil@bellegarde.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision Générale

Pièce 1 | **RAPPORT DE PRÉSENTATION** Tome 2 – Justifications des choix

Prescription par DCM le **24 / 09 / 2018**
1^{er} arrêt du PLU par DCM le **13 / 07 / 2022**
2nd arrêt du PLU par DCM le **04 / 07 / 2023**
Approbation par DCM le **08 / 07 / 2024**

UADG - Urbanisme



CEREG Ingénierie



Urba.Pro



ALTEMIS



Naturae



Nikolay SIRAKOV

Géomaticien -
Cartographe

Arcadi



SOMMAIRE

PARTIE IV : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	4
1. EXPLICATIONS DES CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	4
Rappel des objectifs de la commune	8
1.1 AXE I : ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX RETENUS POUR L'EVALUATION	10
1.2 AXE II : L'ENJEU SOCIETAL RETENU POUR L'EVALUATION	16
1.3 AXE III : L'ENJEU ÉCONOMIQUE RETENU POUR L'EVALUATION	21
2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	26
2.1. LE PLU EN PROJET	26
2.1.a. Les vocations et surfaces du PLU	26
2.1.b. La comparaison des surfaces de zones entre les limites de la tache urbaine et les zones du plu projeté	28
2.2. LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE	30
2.2.a. Les perspectives d'évolution à échéance du PLU	30
2.2.b. L'estimation des besoins en logements	30
3. MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	31
3.1. LA DÉFINITION DES ZONES DU PLU	31
3.1.a. La zone U	31
3.1.b. La zone AU	34
3.1.c. La zone A	36
3.1.d. La zone N	37
3.2. LES INCIDENCES DU PLU	41
3.2.a. La préservation de l'environnement	41
3.2.b. La réponse aux besoins d'habitat	45
3.2.c. L'adéquation du PLU avec les réseaux (AEP, AEU...)	46
3.3. LA STRUCTURE DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE ET GRAPHIQUE	46
3.3.a. La zone U	49
3.3.b. La zone AU	49
3.3.c. La zone A	49
3.3.d. La zone N	50
3.4. LES PRESCRIPTIONS	51
3.4.a. Les Emplacements Réservés (ER)	51
3.4.d. Le patrimoine bâti traditionnel paysager	53
3.4.e. Le STECAL	54
4. COHÉRENCE DES SUP AVEC LE PROJET DE PLU	55
5. COHÉRENCE DES OAP AVEC LE PROJET DE PLU	56
5.1. PORTÉE RÉGLEMENTAIRE ET CONTENU DES OAP	56
5.2. PRÉSENTATION ET LOCALISATION DES OAP	57
5.2.a. Les OAP Patrimoniales	58
5.2.b. Les OAP Thématiques	58

5.2.c. Les OAP Sectorielles _____	61
PARTIE V. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE _____	64
PARTIE VI. OUTILS _____	64
1. MESURES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES DU PLU _____	64
2. INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DU PLU _____	65
2.1. INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX _____	67
2.2. INDICATEURS HABITAT, ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET MOBILITÉS _____	68
2.3. INDICATEURS RU ET MAITRISE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE _____	69
2.4. TABLEAU DE SUIVI DES 10 PROCHAINES ANNEES _____	70

PARTIE IV : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1. EXPLICATIONS DES CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PLU de BELLEGARDE doit être compatible avec le SCoT. A ce titre, le PADD du PLU doit être compatible notamment avec le PADD du SCoT et en assurer la traduction réglementairement.

En outre, BELLEGARDE doit, dans son intérêt, soutenir un développement plus « durable » et « soutenable » et contribuer, à son échelle, mais aussi dans un cadre intercommunal renforcé, aux cinq finalités reconnues essentielles pour l'avenir de la planète¹ :

- Finalité 1 : le changement climatique (lutte, adaptation) et la protection de l'atmosphère.
- Finalité 2 : la préservation de la biodiversité, la protection et la gestion des milieux et des ressources.
- Finalité 3 : l'épanouissement de tous les êtres humains par l'accès à une bonne qualité de vie.
- Finalité 4 : la cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations.
- Finalité 5 : une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

Il en va tout autant de l'avenir du territoire français « *patrimoine commun de la nation* »², que des conditions de vie des populations actuelles et futures.

Aussi, le PADD du PLU de BELLEGARDE exprime les éléments du projet politique communal élaboré à partir des diagnostics environnemental et sociétal du PLU.

Le PADD définit le projet stratégique d'organisation et de développement du territoire communal. L'analyse des diagnostics socioéconomique, urbain, environnemental et paysager, a permis de faire émerger les atouts et les faiblesses du territoire.

Le PADD apporte des réponses concrètes, en matière de préservation des espaces naturels, du paysage et des ressources, en matière de développement urbain ou économique et en matière de déplacement dans une logique d'incitation à un nouveau mode de vie sur ce territoire, plus durable et cohérent avec ses sensibilités environnementales et ses valeurs rurales.

Il s'agit ici d'analyser les critères de choix qui ont conduit à l'écriture d'un projet concerté et partagé par les élus et acteurs du territoire, et plus spécifiquement sur les orientations concernant l'environnement. Les orientations du PADD découlent des enjeux du diagnostic, et sont localisées sur des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU. Ces zones sont cartographiées avant l'évaluation des incidences du PLU sur celles-ci dans la partie suivante.

À travers son PADD, la Commune souhaite protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine de sa commune ainsi que la qualité des paysages de son territoire.

Le PADD de BELLEGARDE définit 3 grandes orientations générales d'aménagement :

1. MAITRISER L'AVENIR DE BELLEGARDE

OBJECTIF 1. Anticiper la croissance démographique

OBJECTIF 2. Localiser des pôles de développement en fonction des besoins

OBJECTIF 3. Lutter contre la consommation foncière

2. ASSURER UN CADRE DE VIE QUALITATIF AUX BELLEGARDAIS POUR LA VILLE DE DEMAIN

OBJECTIF 1. Favoriser le maintien d'un environnement de qualité

OBJECTIF 2. Conserver les éléments naturels et bâtis valorisant le paysage communal

OBJECTIF 3. Protéger les populations face aux risques et aux nuisances présentes sur le territoire

¹ Finalités reconnues dans le « Cadre national de référence des projets territoriaux de développement durable et les agendas 21 locaux »

² Article L.101.1 du CU

3. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET RESPONSABLE

OBJECTIF 1. Maintenir la fonction de pôle structurant de bassin de vie

OBJECTIF 2. Faire de BELLEGARDE un territoire économique, dynamique et attractif

OBJECTIF 3. Déployer un système de mobilité réaliste et efficace

Le projet communal s'inscrit dans une démarche vertueuse de préservation des terres naturelles et agricoles en fixant des objectifs de modération de consommation d'espace.

Afin d'apprécier la justification des choix au regard des estimations chiffrées, il convient de préciser certains points en préambule qui ont fait l'objet d'échanges avec les PPA.

Concernant les objectifs quantitatifs en termes de consommation d'espace, certains écarts de chiffres apparaissent entre le PADD arrêté lors du conseil municipal du 27 mai 2021 et le présent rapport de présentation. Ces écarts de chiffres s'expliquent du fait que les périodes prises en compte ne sont pas identiques, les données ayant été mises à jour entre temps par l'AU (Agence d'Urbanisme Nîmes-Ales). Par ailleurs, il est important d'ajouter que les données de l'AU sont plus précises et plus récentes que celles du CEREMA.

Concrètement, le PADD fait référence à la période 2006-2018, données issues du rapport finalisé de l'AU en date du 19/11/20. Dans ce dernier, il est relevé une consommation d'espace de 192 ha en 12 ans (Données présentées en réunion PPA le 28 octobre 2020).

A présent, l'analyse s'appuie sur un nouveau rapport de l'AU en date de juin 2022. Il porte sur la période 2012-2022 et fait état d'une consommation de 147 ha sur cette période. Le travail d'actualisation de la consommation d'espace au moment de l'arrêt du projet de PLU est un attendu légal. En comparaison à la période 2011 – 2021, la consommation est identique (cf. analyse de l'Agence d'urbanisme de décembre 2023).

Le principal apport de cette nouvelle étude de l'AU est la mise à jour des données de consommation de l'espace sur la période 2018/2022. Cette dernière se base sur les données OCSOL croisées à celles des fichiers SITADEL, permettant d'apporter plus de précisions quantifiées. Cette méthode de calcul est partagée avec les services de l'Etat (DDTM du Gard).

Ainsi, ce sont bien ces dernières données en annexe du rapport de présentation du PLU qu'il faut prendre en compte, et pas celles du PADD.

Concernant les choix effectués en matière de formes urbaines et de processus d'aménagement, là encore, la commune fait preuve de maîtrise du processus. En effet, la plus grande opération d'aménagement concerne l'extension de la ZAC des Ferrières dans son prolongement.

Ce choix s'opère naturellement dans un contexte assez contraint marqué par le PPRI qui impacte une partie importante de la commune notamment celle située au sud-est en plaine de Camargue. Par conséquent, l'extension de l'urbanisation ne peut se faire que dans le prolongement de la ZAC des Ferrières. Ce projet d'extension tient compte de plusieurs paramètres comme le ruissellement et les feux de forêt.

Malgré tout, cette volonté s'inscrit dans une logique de préservation des terres agricoles et des réservoirs écologiques, eu regard des fortes contraintes liées aux risques. La commune fait donc le choix de poursuivre la politique engagée depuis plusieurs années de conforter les fonctions résidentielles dans le but de répondre aux objectifs fixés par le SCoT et la CCBTA (Programme Local de l'Habitat), et au regard de l'incapacité des communes alentour de pourvoir y contribuer.

Ainsi, BELLEGARDE assume sa responsabilité de pôle structurant du bassin de vie, avec pour objectif d'atteindre le niveau d'offre support compte tenu des nouvelles populations sur le territoire communal.

Concrètement, l'extension de la ZAC de Ferrières sera donc phasée en deux temps, avec pour objectif global de création de 1 070 logements :

- Une première tranche sera donc ouverte à court terme, sur une superficie de 20 hectares et qui permettrait la création de 600 logements. Elle se situera dans le prolongement de la ZAC actuelle des Ferrières (zonage AUChz1) ;
- Une seconde tranche, fermée sur une superficie de 12 hectares, permettrait la création de 470 logements (zonage AUChz2).

La densité est fixée à minima à 30 logements par hectare. Le projet intègre la création d'équipements publics nécessaires à la vie de quartier. Ces orientations figurent dans l'OAP sectorielle « secteur des Ferrières ».

Enfin, l'extension du secteur des Clairettes en zone AUSh2 d'une superficie de 2,77 hectares sera également fermée. Elle permettrait de créer 81 logements si les conditions d'urbanisation sont levées c'est-à-dire à la réalisation des travaux d'aménagement des digues du Petit Rhône et à la révision du PPRi.

Enfin, en plus des 1 070 logements créés en extension urbaine, il faut rappeler que le rapport de l'AU de juin 2022 a évalué le nombre de logements créés en renouvellement urbain à 100 logements dont 80 mis en chantier sur la période 2023-2030 et 20 sur la période 2030-2035.

Le nombre total de logements créés entre 2023 et 2035 serait alors de 1070 en extension urbaine et de 100 logements en renouvellement urbain.

Les ressources en eau de la commune permettront d'alimenter le futur quartier.

Le dernier rapport émis par CEREG (cf. document en Annexe du PLU) estime les besoins en eau potable attendus aux horizons 2035 et 2050 et il démontre que BELLEGARDE a la capacité d'accueillir de nouvelles populations en 2035 et même en 2050.

Par ailleurs, l'utilisation de ses deux forages permettraient de couvrir l'intégralité des besoins en eau potable de la commune jusqu'à l'horizon 2050. Précisons que la commune n'ouvrira la seconde tranche de l'extension de la ZAC des Ferrières en 2030 qu'à la condition qu'elle ait la capacité d'alimenter 10 000 habitants en eau potable. La tranche 2 sera donc réexaminée au moment échéant avec l'ambition de décarbonation et de dénitrification.

Sur ce dernier point, la commune a lancé des études pour la réalisation de ce type d'ouvrage en 2026 qui vient en complément d'une action menée par l'EPTB Vistre Vistrenque en faveur de la protection des captages prioritaire. Cette démarche vise à communiquer avec les exploitants agricoles, la chambre d'agriculture sur les précautions à prendre sur ces terres qui sont protégées par des périmètres de protection (Périmètres de protection immédiate, rapprochée, et éloignée). Le zonage et le règlement du PLU encadrent les pratiques. Et le zonage prévu au PLU (zonage Np) est plus étendu que celui des périmètres des protections réglementaires (notamment pour la source Sauzette).

Toujours sur ce sujet, il est important de préciser que la politique communale complète ce dispositif en achetant des parcelles sur les périmètres de protection des captages et par leur mise à bail en faveur de jeunes agriculteurs intéressés par des cultures issues de l'agriculture biologique. Cette démarche, sans pesticide, qui existe depuis plusieurs années, se fait en partenariat avec la SAFER Occitanie.

BELLEGARDE, avec la CCBTA, poursuit son engagement en matière de logement en travaillant activement le réinvestissement de l'existant, et en particulier en agissant fortement sur la reconquête des logements vacants. Pour y parvenir, le territoire s'est doté d'outils.

Focus sur les outils mis en place par la CCBTA pour lutter contre le logement vacant :

- La CCBTA a candidaté en 2021 à l'Appel à candidatures de plan national de lutte contre les logements vacants lancé par le ministère en charge du logement. La candidature n'a pas été retenue. Néanmoins, la CCBTA a pu bénéficier du fichier LOVAC 2020. Pour BELLEGARDE, il en ressort qu'en 2019, 266 logements étaient vacants dont 182 de moins de 2 ans et 84 de plus de 2 ans.
- La CCBTA a lancé en 2018 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) qui est arrivée à son terme le 31/12/2022. Ce dispositif permet aux propriétaires de

solliciter des aides financières afin de remettre sur le marché leur logement sous réserve de respecter les conditions de l'ANAH.

De plus, la CCBTA a utilisé le fichier LOVAC pour une campagne de communication en avril 2022 à destination des propriétaires de logements vacants. Ce courrier était accompagné d'un questionnaire afin de mieux cerner les causes de la vacance.

En parallèle, la CCBTA relance une **OPAH-RU pour la période 2023-2027**. L'opérateur aura notamment en charge d'aller au-devant des situations et donc de mobiliser ces propriétaires afin de les accompagner et les encourager à disposer des aides financières mises en place. Un renforcement du suivi-animation à destination des adresses repérées est prévu et permettra l'actualisation de cette base de données des logements vacants.

Selon les caractéristiques de la vacance, une stratégie sera proposée en développant dans un premier temps une mission d'information, de communication et de prospection spécifiques auprès des propriétaires de logements vacants ou insalubres afin de proposer la réalisation de diagnostics préalables au montage d'un programme de travaux, adapté aux situations ayant engendré la dégradation du bâti. A l'issue de cette phase, en fonction des résultats, les aspects coercitifs pourront être déployés pour garantir la mobilisation et la remise sur le marché d'immeubles et de logements vacants. Cette dernière phase permettra de contraindre certains propriétaires à réaliser les travaux, par la mise en œuvre de procédures en matière de sécurité et de salubrité, voire la mise en œuvre de procédures de type Opérations de Restauration Immobilière.

Concernant les futures zones à urbaniser au titre l'attractivité économique, la démarche de BELLEGARDE est bien de répondre aux objectifs et attentes du SCoT et de la CCBTA. Il existe principalement 2 zones qui sont revues par la révision générale du PLU : Coste Rouge au nord sur la RD 6113 (zonage AUCx1) et Broussan plutôt au sud sur la RD 38 (zonage UX1). Ces dernières répondent à un besoin de foncier très important au niveau de la CCBTA où aujourd'hui plus aucun foncier économique n'est disponible.

Dans le PADD, il avait été estimé une hausse de la surface des zones d'activité à la hauteur de 25ha. Cependant, la prise en compte des enjeux écologiques, des risques et la mise en place d'une zone d'aire de grand passage le long de la RD6113 a logiquement amené la commune à diminuer la surface envisagée.

Ainsi, **l'OAP Coste Rouge**, qui préfigure la création d'une zone d'activités dédiée à l'artisanat, aujourd'hui classée en zone 3AU (PLU actuellement en vigueur), destinée à devenir AUCx1 correspond à un positionnement adéquat pour un secteur à dominante économique, situé le long de la RD 6113, à proximité de la bretelle d'accès existante.

La récente note de la CCBTA (cf. document en annexe du PLU) précise que le dynamisme économique actuel est à conforter et à encourager en se dotant de tous les atouts nécessaires pour attirer de nouvelles entreprises et leur donner les moyens de s'implanter tout en permettant aux bellegardais d'accéder à un emploi sur leur commune.

La note rappelle que le secteur de Coste Rouge est :

- destiné à accueillir des activités économiques dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
- situé en retrait à l'ouest du village avec le passage inférieur sous la RD 6113 déjà réalisé, et donc avec une desserte opérationnelle ;
- mobilisé pour y créer une nouvelle zone d'activités, en remplacement de celle qui existe au lieu-dit Les Connangles qui a été réduite ;
- à proximité du canal BRL, de la conduite de gaz, d'une voie de desserte importante (RD 6113) et de l'eau potable provenant de la source de Sauzette.

Par ailleurs, le secteur Coste Rouge a fait l'objet d'une réduction importante de surface et s'inscrit donc dans une démarche vertueuse : en effet, la zone Coste Rouge, initialement prévue d'une superficie de 20 ha mais revue à une superficie de 5 ha environ pour tenir compte des différents aléas ou obligations (ruissellement, environnement et création d'une zone Ngv dite aire de grand passage des gens du voyage d'une superficie de 4ha).

Enfin, la note de la CCBTA fait état des éléments de mise en compatibilité avec le SCoT Sud Gard avec notamment la préservation des ressources et gestion des extensions urbaines et la hiérarchisation des sites d'activités au SCoT.

Le secteur de Broussan qui fait l'objet d'une OAP, fait également partie des secteurs destinés à évoluer.

Située face au site d'enfouissement des déchets de SARPI VEOLI, elle accueille des activités de type industrielles, ICPE ou Seveso.

Ce secteur est déjà aménagé. La première phase d'aménagement (en 2019) a consisté à aménager un giratoire desservant le site de Suez et la zone de Broussan ainsi qu'à créer une première plateforme. Une entreprise avec activité ICPE est déjà implantée sur le site.

L'accueil de nouvelles activités est aujourd'hui soumis à l'expropriation d'un ensemble foncier (correspondant à la parcelle évoquée) à proximité du site qui permettra de lever des contraintes existantes. Dans le cadre de la révision du PLU de Bellegarde, une demande a été faite par la CCBTA à la commune afin d'optimiser la surface de la future zone UX en fonction du plan du PPRI. Cette demande permettra d'optimiser les emprises foncières et les aménagements qui seront réalisés pour leur desserte et d'accueillir des projets de plus grande taille.

En termes de connectivité et de gestion des mobilités, rappelons que BELLEGARDE est déjà engagée dans une démarche vertueuse en proposant aux habitants une alternative à la voiture.

Pour ce faire, une navette gratuite a été mise en place depuis 2019 entre 7h et 19h favorisant ainsi les déplacements intra-urbain. Le choix d'un carburant HVO (Huile végétale hydrotraitée) vient renforcer cette démarche.

Par ailleurs, la création de la voie verte le long du Rhône entre Beaucaire et Bellegarde puis prochainement entre Bellegarde et Saint-Gilles complétée par la mise en place du dispositif « chaussidou » sur les axes structurants de la commune s'inscrit dans une vision stratégique de déploiement du réseau des modes actifs sur le territoire.

Sur ce dernier point, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, la commune a enclenché une étude des mobilités pour prolonger la volonté de changer de modèle urbain et proposer une offre de déplacements en adéquation avec les enjeux de transition environnementale et sociétale.

Rappel des objectifs de la commune

Le Plan Local d'Urbanisme guide le développement de BELLEGARDE pour les dix prochaines années. Il s'inscrit dans la continuité du projet global de territoire réfléchi et mis en œuvre par la commune depuis plusieurs années.

Les piliers de la stratégie communale :

Une grande ambition pour la promotion de la ville, qui nécessite la valorisation et la préservation de ses singularités et de ses atouts, dans l'objectif de jouer un rôle dans le nouveau paysage économique et touristique.

Une continuité dans les choix opérés par la commune depuis une dizaine d'années, avec le confortement des fonctions urbaines (résidentielles, économiques, agricoles et récréatives) d'une manière générale, et plus particulièrement à l'ouest de la ville où la création d'un pôle de vie complémentaire à la centralité principale du centre historique est notamment recherchée.

Une attention particulière pour la préservation du centre ancien, en vue de maintenir et renforcer son statut de pôle de vie dynamique, par la valorisation du patrimoine et la requalification des espaces publics favorisant l'attractivité des commerces et des modes de vie.

Une logique d'anticipation et d'accompagnement positif du projet Magna Porta qui implique l'accueil d'acteurs économiques en cohérence avec le territoire, l'accélération du développement touristique la commune et l'amélioration des déplacements vers la nouvelle gare.

Une position géographique privilégiée à proximité de Nîmes et entre Beaucaire, Saint-Gilles et Arles, dont la commune entend tirer bénéfice en participant à l'élaboration des projets structurants initiés par de plus grands territoires.

Les parties qui suivent ont pour objectif d'expliquer et de justifier les choix retenus pour élaborer le PLU. Ils sont exposés à travers les orientations du PADD.

Ces orientations sont issues d'un travail de réflexion réalisé par les élus et techniciens de la commune. Elles répondent notamment aux besoins et enjeux identifiés à la suite du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement et s'inscrivent en compatibilité avec le SCoT Sud Gard. Elles prennent en compte les principes fondateurs du Code de l'urbanisme en proposant un projet de territoire compatible avec les objectifs de développement durable.

Ce chapitre vise à expliquer les objectifs poursuivis par le PADD du PLU de la Commune et notamment au regard de plusieurs impératifs :

- Le respect des articles généraux du code de l'urbanisme L101-1 à 3 ;
- Sa compatibilité avec le SCoT Sud Gard.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

Article L.101-2 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Article L.131-4 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient

1.1 AXE I : ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX RETENUS POUR L'ÉVALUATION

La commune de BELLEGARDE bénéficie d'un cadre géographique favorable et de qualité, au sein d'un contexte de bassin de vie dynamique sous l'influence du grand delta « Nîmes-Montpellier-Arles-Avignon » qui a, et qui exerce toujours, une forte pression foncière sur toutes les communes alentours.

L'étude paysagère a fait apparaître les atouts paysagers et architecturaux de la commune et les principales caractéristiques qui fondent la qualité paysagère de BELLEGARDE dont les enjeux et objectifs de protection de la qualité paysagère sont présentés ci-dessous :

LES ENJEUX	LES OBJECTIFS
ENVIRONNEMENTAUX PAYSAGERS ET ECOLOGIQUES	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue ✓ Mettre en valeur le patrimoine paysager ✓ Valoriser le paysage viticole ✓ Ne pas aggraver le risque en zone inondable (PPRi et ruissellement) ✓ Préserver le paysage naturel de ripisylve et des cours d'eau ✓ Préserver les sites de Costières ✓ Mise en place d'une urbanisation cohérente avec le territoire ✓ Préserver les espaces naturels du plateau viticole
LE PATRIMOINE BATI	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver et réhabiliter le patrimoine architectural identifié ✓ Protéger les sites anciens et patrimoniaux ✓ Mettre en valeur le patrimoine architectural ancien du centre-bourg
LA FORME URBAINE	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dans la mesure du possible, protéger et développer l'activité agricole, notamment viticole ✓ Maîtriser les extensions urbaines et éviter le mitage ✓ Qualifier les entrées de ville ✓ Organiser le développement urbain sur le plateau, notamment en termes de desserte ✓ Maîtriser et accompagner l'activité touristique, même saisonnière

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il définit les valeurs qui forment sa propre identité rurale : ses paysages, la richesse de son patrimoine bâti, ses enjeux écologiques, ses espaces agricoles, la structure de sa population, son patrimoine architectural, ses silhouettes villageoises... tous ces éléments participant à un cadre de vie que le PLU s'engage à préserver pour ses habitants et les générations futures.

Les finalités qui sont prises en considération dans ce volet :

- Finalité 1 : le changement climatique (lutte, adaptation) et la protection de l'atmosphère.
- Finalité 2 : la préservation de la biodiversité, la protection et la gestion des milieux et des ressources.

Préserver les grandes entités paysagères pour garantir la qualité du cadre de vie

› Les enjeux environnementaux :

La préservation des espaces naturels liés aux cours d'eau et de leur fonctionnement mais également des espaces agricoles naturels.

Une meilleure prise en compte de la nature au sein des espaces urbanisés existants et futurs comme « vecteur » de pénétration de la nature en ville, au bénéfice de la qualité du cadre de vie de ses habitants.

La préservation des continuités du réseau écologique, qui participe aux grands continuums supra-communaux :

- Préservation, voire renforcement des corridors écologiques reconnus.
- Préservation des espaces dits de "nature ordinaire", en relais des espaces patrimoniaux.

La prise en compte des ressources, risques et des nuisances, pour assurer la sécurité des biens et des personnes, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Et le renforcement de l'information du public sur ces questions :

- Qualité de l'eau, réduction à la source et valorisation des déchets, qualité des sols, prise en compte des tronçons routiers bruyants, qualité de l'air et réduction des rejets polluant l'atmosphère.
- La nécessaire prise en compte des servitudes d'utilité publique (à annexer au PLU), dont le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondations (PPRI).

› **Les enjeux paysager :**

Préserver le paysage en adaptant l'urbanisation et porter une réflexion sur la consommation des espaces et le développement urbain

Protéger les éléments de petit patrimoine participant à la richesse de la commune

Concernant le centre-bourg :

- préservation et valorisation du patrimoine bâti traditionnel et urbain,
- promouvoir et/ou conforter le renouvellement urbain ainsi que la valorisation du pôle de vie,
- optimisation des espaces libres au sein de l'urbanisation actuelle,
- développement et requalification de l'armature des espaces publics, des liaisons pour modes « actifs » entre les différents « quartiers », qui pourraient être le support d'un développement de la « nature en ville »,
- amélioration de la qualité paysagère des entrées de ville (route de Nîmes, route de Beaucaire, route de Saint-Gilles),
- insertion paysagère des futures constructions.

Concernant l'habitat isolé :

- maîtrise de l'étalement urbain, par la prise en compte des éléments de nature ordinaire pour fixer les limites,
- traitement des franges de l'urbanisation,
- amélioration des relations entre espaces publics et privés,
- insertion paysagère des futures constructions,
- maintien de certaines perceptions à fortes valeurs paysagères et émotionnelles.

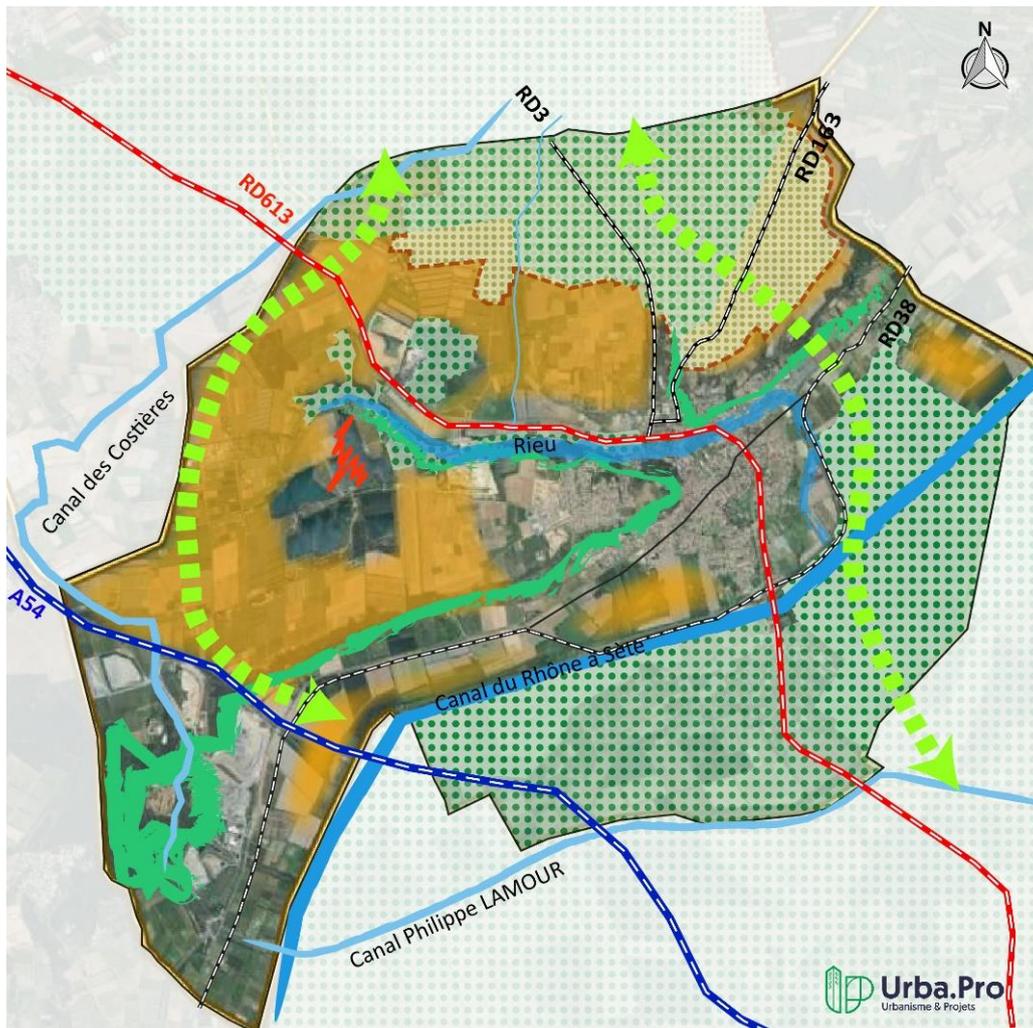
› **Les enjeux agricoles :**

Préserver les espaces agricoles à enjeux afin de préserver l'activité et permettre aux agriculteurs de développer leur exploitation de manière raisonnée

Maintenir la vocation agricole, naturelle, forestière et environnementale des secteurs à potentiels agronomiques

Protéger et reconquérir les terres agricoles qui forgent le paysage et l'image de la commune.

PADD - ENVIRONNEMENT



Maintenir les continuités et leurs ripisylves et les corridors écologiques

 Canaux Philippe LAMOUR et des Costières

 Canal du Rhône à Sète et le Rieu

 La Roubine

 Coteaux boisés (nature en ville)

Préserver la richesse écologique du territoire

 Site Natura 2000 « Costières nîmoises »

 ZNIEFF de type 1 (Plaine de Manduel et Meynes, le Rieu et la Coste Rouge, Marais de Broussan et Grandes Palunettes, La Grande Palus et le Pattion) et de type 2 (Camargue gardoise)

 Corridors écologiques

Valoriser le territoire agricole

 Espace agricole ouvert

Intégrer des dispositions favorables au développement des énergies renouvelables

 Projet de zone à vocation dominante naturelle dédiée à la production d'énergie photovoltaïque

Source : Urba.Pro, 2022

	PADD SCoT	PADD PLU	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
L.101.2 du CU	(...) 1° L'équilibre entre : (...) d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel 4° La sécurité et la salubrité publiques 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (...)		
L.151.5 du CU	(...) 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques (...)		
ZONES PROTÉGÉES (NATURA 2000, ENS, ZNIEFF I, ZNIEFF II...)	<p>AXE 1 – UN TERRITOIRE DE RESSOURCES</p> <p>Objectif 1 - Préserver le socle environnemental et paysager du territoire</p> <p>1.1.Préserver l'armature verte et bleue du Sud du Gard : la valoriser pour renforcer la qualité de vie</p> <p>Les caractéristiques et qualités des différentes entités paysagères du Sud du Gard seront à préserver.</p> <p>1.2.Favoriser l'appropriation des espaces de la trame verte et bleue par les acteurs et les usagers (y compris les zones exposées au risque...)</p> <p>Les paysages sont producteurs d'aménités³ et de ressources : eau, alimentation, biodiversité...</p> <p>1.3.Préserver et valoriser les « secteurs paysagers » du territoire</p> <p>Le territoire du SCoT est réparti comme suit : urbanisation : 14%, espaces naturels 25% et espaces agricoles 50%</p> <p>Objectif 2 - Maintenir les espaces agricoles comme « supports » d'une activité agricole productive et éviter leur surconsommation par l'éparpillement des développements urbains</p> <p>Les espaces naturels structurants sont reconnus (ZNIEFF, Natura 2000...)</p>	<p>AXE II – ASSURER UN CADRE DE VIE QUALITATIF AUX BELLEGARDAIS POUR LA VILLE DE DEMAIN</p> <p>II.1. Favoriser le maintien d'un environnement de qualité</p> <p>II.1.1. Le maintien des continuités de nature et les corridors écologiques</p> <p>Préserver les continuités écologiques et poursuivre l'organisation naturelle du territoire en « pas japonais » (alternance d'espaces ouverts et fermés)</p> <p>II.1.2. La préservation de la richesse écologique du territoire</p> <p>Préserver les espaces naturels remarquables identifiés en réservoirs de biodiversité, la plaine des Costières au nord, quelques espaces boisés relativement rares et la plaine humide de Camargue gardoise au sud</p>	<p>Le DRG prend en compte les constructions isolées existantes et leur autorise au sein des zones A et N :</p> <p>« Les constructions nouvelles destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, réalisées en une seule fois, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 200 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions limitées des constructions existantes destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, sans changement de destination, réalisée en une seule fois, sans que la surface de plancher totale après extension ne puisse excéder 200 m² et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. - Une seule annexe (non comprise la piscine) dans la limite de 50 m², située dans un rayon de 10 m du bâtiment principal - Une piscine, dont le bassin ne pourra excéder 50 m², située dans un rayon de 40 m du bâtiment principal »
TVB			Le DRG identifie des secteurs strictement protégés pour des raisons écologiques et/ou sanitaires à travers un secteur « Np » (l'indice « p » étant pour « protégé »)
BOISEMENTS	Objectif 3 : Préserver et gérer de façon durable les ressources du territoire		Le DRG identifie des mesures de protection aux prescriptions aux documents graphiques : - L.113.1 du CU (EBC)

³ Mot et concept ancien (parfois traduit par « care » en anglais). La notion d'aménité évoque les aspects agréables de l'environnement ou de l'entourage social, qui ne sont ni appropriables, ni quantifiables en termes de valeur monétaire. Concernant l'environnement, le mot et le concept désignent depuis longtemps l'agrément induit par la fréquentation d'un lieu ou par la simple vision d'un beau paysage.

	3.2. Les cours d'eau comme vecteurs de « connexions » et de découverte du territoire		<ul style="list-style-type: none"> - L.151.19 du CU (intérêt paysager) - L.15123 du CU (intérêt écologique)
COURS D'EAU			<p>Le DRG identifie des mesures de protection aux prescriptions aux documents graphiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones de francs-bords (non aedificandi) de 10m de largeur à compter des berges
LES ALEAS ET RISQUES	<p>AXE 1 – UN TERRITOIRE DE RESSOURCES</p> <p>Objectif 1 - Préserver le socle environnemental et paysager du territoire</p> <p>1.1. Préserver l'armature verte et bleue du Sud du Gard : la valoriser pour renforcer la qualité de vie</p> <p>Le SCoT inscrit les espaces soumis aux risques naturels dans l'armature verte et bleue.</p>	<p>AXE II – ASSURER UN CADRE DE VIE QUALITATIF AUX BELLEGARDAIS POUR LA VILLE DE DEMAIN</p> <p>II.3. Protéger les populations face aux risques et aux nuisances présentes sur le territoire</p> <p><i>Prendre en compte les risques connus afin d'identifier les secteurs non concernés, dans la mesure du possible, pour permettre un développement sécurisé de la commune, notamment sur la partie Ouest (secteur des Ferrières).</i></p>	<p>Le DRG prend en compte les aléas-risques-nuisances connus :</p> <p>« Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans le PAC du PLU, sur le site www.georisques.gouv.fr ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRI, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).</p> <p>En cas de superposition de réglementations, c'est toujours la règle la plus contraignante qui s'applique. »</p>
LE PATRIMOINE BATI	<p>AXE 2 – UN TERRITOIRE ORGANISE ET SOLIDAIRE</p> <p>Objectif 5 - Des cœurs de ville à protéger, revaloriser, repeupler, réactiver...</p> <p>La relance des centres anciens est un enjeu de valorisation des spécificités urbaines locales, de valorisation du patrimoine architectural et urbain et le support d'un fonctionnement urbain plus durable</p>	<p>AXE II – ASSURER UN CADRE DE VIE QUALITATIF AUX BELLEGARDAIS POUR LA VILLE DE DEMAIN</p> <p>II.2. Conserver les éléments naturels et bâtis valorisant le paysage communal</p> <p>II.2.1. La promotion et la valorisation d'un urbanisme et d'une architecture identitaire de qualité</p> <p><i>Continuer à protéger (au titre de l'article L.151.19° du CU) le patrimoine architectural remarquable (monuments historiques comme l'aqueduc romain de BELLEGARDE et d'Argence datant du Ier siècle de notre ère, l'église Saint-Jean Baptiste, la via Domitia et la Pons aérarius, la tour féodale du XIIème siècle et la Madone, les arènes, les moulins à eau, à vent et à huile, les canaux...) et plus ordinaire (une dizaine de fontaines, des calvaires...)</i></p>	<p>Le DRG identifie des bâtis patrimoniaux au titre de l'article L.151.19 du CU (intérêt paysager)</p>

LES EnR	<p>AXE 1 – UN TERRITOIRE DE RESSOURCE</p> <p>Objectif 1 - Préserver le socle environnemental et paysager du territoire</p> <p>1.3. Préserver et valoriser les « secteurs paysagers » du territoire</p>	<p>AXE II – ASSURER UN CADRE DE VIE QUALITATIF AUX BELLEGARDAIS POUR LA VILLE DE DEMAIN</p> <p>II.1. Favoriser le maintien d'un environnement de qualité</p> <p>II.1.4. L'intégration de dispositions favorables au développement des EnR</p>	<p>Le DRG autorise l'installation d'équipements EnR :</p> <p>« Pour les panneaux thermiques, solaires et photovoltaïques : Ils sont uniquement autorisés en couverture, dans le pan de toiture. L'installation peut recouvrir l'ensemble de la couverture de la construction.</p>
---------	--	---	---

	<p>Le développement des sources d'énergie renouvelable dès lors que la sensibilité du site le permet</p> <p>Objectif 3 - Préserver et gérer de façon durable les ressources du territoire</p> <p>3.4.Promouvoir la sobriété énergétique</p> <p>Permettre les économies d'énergie, d'accompagner l'optimisation de nos systèmes de production et d'encourager le plus possible les énergies renouvelables et de récupération.</p>	<p><i>Encourager la réalisation de constructions économes en énergie</i></p>	<p>En outre, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur... »</p> <p>Le DRG a identifié un secteur spécifiquement dédié à un projet de parc photovoltaïque flottant (secteur « Npv ») lequel est positionné sur un ancien lac de carrière.</p>
<p>ZONE AGRICOLE</p>	<p>AXE 1 – UN TERRITOIRE DE RESSOURCES</p> <p>Objectif 1: Préserver le socle environnemental et paysager du territoire</p> <p>1.3.Préserver et valoriser les « secteurs paysagers » du territoire</p> <p>Objectif 2 - Maintenir les espaces agricoles comme « supports » d'une activité agricole productive et éviter leur surconsommation par l'éparpillement des développements urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le plateau des Costières : les activités agricoles doivent être maintenues et renforcées, notamment à l'appui du réseau d'eau brute (BRL) - La plaine alluviale du Rhône : limiter strictement les constructions en zone agricole, les besoins doivent être répondus au sein des tissus urbains ou en continuité des agglomérations existantes 	<p>AXE II – ASSURER UN CADRE DE VIE QUALITATIF AUX BELLEGARDAIS POUR LA VILLE DE DEMAIN</p> <p>II.1. Favoriser le maintien d'un environnement de qualité</p> <p>II.1.3. La valorisation du territoire agricole</p> <p>Protéger les terres agricoles présentant la meilleure qualité agronomique et économique par la mise en place d'une réglementation adaptée, favorable au maintien de l'activité agricole</p> <p>II.2. Conserver les éléments naturels et bâtis valorisant le paysage communal</p> <p>II.2.2. Valorisation du paysage et identification de la silhouette urbaine</p> <p>Dans les zones agricoles et naturelles, limiter le mitage en réglementant les constructions sur et autour des constructions existantes</p> <p>AXE III – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET RESPONSABLE</p> <p>III.2. Faire de BELLEGARDE un territoire économique, dynamique et attractif</p> <p>III.2.1. Le développement d'une offre économique et industrielle complémentaire et équilibrée</p> <p>Soutenir le développement de l'agriculture en tant qu'activité économique productive et créatrice d'emplois (valorisation des productions locales).</p>	<p>Le DRG prend en compte les constructions isolées existantes et leur autorise au sein des zones A et N :</p> <p>« Les constructions nouvelles destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, réalisées en une seule fois, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 200 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions limitées des constructions existantes destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, sans changement de destination, réalisée en une seule fois, sans que la surface de plancher totale après extension ne puisse excéder 200 m² et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. - Une seule annexe (non comprise la piscine) dans la limite de 50 m², située dans un rayon de 10 m du bâtiment principal. - Une piscine, dont le bassin ne pourra excéder 50 m², située dans un rayon de 40 m du bâtiment principal » <p>Le DRG identifie 2 secteurs spécifiques au sein de la zone agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - As pour une station de lavage d'engins agricoles - Ar pour le Centre technique de recherche interprofessionnel des fruits et légumes
<p>ZONES PROTÉGÉES (AOC, AOP, IGP...)</p>	<p>AXE 1 – UN TERRITOIRE DE RESSOURCES</p> <p>Objectif 2 - Maintenir les espaces agricoles comme « supports » d'une activité agricole productive et éviter leur surconsommation par</p>	<p>AXE II – ASSURER UN CADRE DE VIE QUALITATIF AUX BELLEGARDAIS POUR LA VILLE DE DEMAIN</p> <p>II.1. Favoriser le maintien d'un environnement de qualité</p>	<p>Le DRG limite les droits à bâtir au sein des zones A et N afin de lutter contre le mitage et ainsi préserver les caractéristiques et la vocation de la zone (A et/ou N).</p>

	<p>l'éparpillement des développements urbains La qualité agronomique des sols, la présence de réseaux d'irrigation en eau brute, la valeur économique des sols (classements AOC)...</p> <p>AXE 3 – UN TERRITOIRE « ACTIF » Objectif 1 - Bâtir une stratégie économique SCoT 2030 : se positionner et faire évoluer le modèle économique 1.3. Valoriser l'agriculture comme une activité productive à part entière (...) faire des appellations locales un des éléments majeurs d'une politique de marketing territorial (...)</p>	<p>II.1.3. La valorisation du territoire agricole Consciente de devoir consommer une partie d'un secteur actuellement à vocation agricole, la commune souhaite néanmoins renforcer sa politique volontariste en soutien à l'activité agricole à travers des actions concrètes comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - protéger réglementairement certains secteurs agricoles qualitatifs, notamment sur les secteurs à forte valeur agricole et classés en zone AOC « Clairette de BELLEGARDE » et « Costières de Nîmes »; - continuer à acquérir des terrains en AOC pour permettre l'installation de jeunes agriculteurs grâce à des baux ruraux ; - encourager la filière « agriculture biologique » sur ses parcelles agricoles 	<p>Le DRG n'interdit pas l'activité agricole en zone N.</p>
--	---	---	---

1.2 AXE II : L'ENJEU SOCIÉTAL RETENU POUR L'ÉVALUATION

Les finalités qui sont prises en considération dans ce volet :

- Finalité 3 : l'épanouissement de tous les êtres humains par l'accès à une bonne qualité de vie.
- Finalité 4 : la cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations.
- Finalité 5 : Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

La maîtrise publique du foncier et la programmation des opérations d'aménagement, comme préalables indispensables à la structuration de la commune en termes d'urbanisme, mais également de cadre de vie et de qualité de vie.

› L'enjeu démographique

Maintenir un équilibre durable de la population pour le dynamisme de la commune, en agissant notamment sur la structure et l'offre de logements (poursuivre la diversification de l'offre en logements collectifs et intermédiaires, ainsi que la mixité sociale, ...).

- Aspect quantitatif : perspectives démographiques, phénomènes sociologiques, PLH, ...
- Aspect qualitatif : typologie des constructions, mode d'occupation, mixité sociale, diversité fonctionnelle, qualité de l'habitat, prise en compte des énergies renouvelables, qualité environnementale des bâtiments, meilleure gestion de l'eau, mais aussi des déchets, ...
- Aspect spatial : optimisation de l'usage de l'espace, positionnement géographique sur la commune propice à une vie de proximité, induisant une limitation de la dispersion de l'habitat, et le recentrage de l'urbanisation au centre bourg et ses abords, accompagné d'un renforcement de la centralité et de l'urbanité de ce-dernier...

Une croissance « raisonnée » de la population, pour garantir le renouvellement générationnel et la gestion optimale des besoins en équipements.

Densifier les secteurs déjà urbanisés et favoriser un renouvellement de l'habitat vacant.

Séduire les jeunes actifs des bassins d'emplois de Nîmes et d'Arles.

› Les enjeux relatifs aux équipements divers (structures et réseaux)

Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif :

Proposer un développement de la commune en lien avec la volonté politique de continuer une gestion urbaine de proximité (équipements, logements et services à la population...) adaptée à la tendance démographique continue.

- Le renforcement du niveau d'équipements en accompagnement de l'évolution démographique de la commune.
- Le développement et l'amélioration de la qualité de l'armature des espaces publics et collectifs.

Les réseaux :

Mettre en place un programme de travaux pour la réalisation d'équipements sanitaires (assainissement et adduction) en capacité suffisante pour répondre aux besoins des populations et aux projections démographiques

- Les exigences de plus en plus strictes en matière sanitaire et le coût des réseaux impliquent de rechercher un mode de développement de l'urbanisation qui prenne en compte les réseaux collectifs (existants ou programmés).
- La mise en conformité de l'ANC afin d'éviter les pollutions de la ressource en eau et du milieu naturel
- La couverture numérique progresse, mais des « zones blanches » ou bas débit subsistent sur la commune.

› **Les enjeux liés à la mobilité de demain**

En matière de réseau de voirie :

- L'amélioration et la sécurisation de l'accessibilité aux voies structurantes.
- La poursuite des efforts en faveur de l'aménagement et de la sécurisation des voies au centre-bourg et dans les secteurs résidentiels (en faveur d'un meilleur partage de la voie « pour tous »).

En matière d'armature des voies :

- En matière de Modes « Actifs » : développer progressivement un maillage cohérent et continu de liaisons et de circulations liées à ces modes de déplacements (piéton, cycle...) au profit de la vie de proximité, de déplacements fonctionnels et d'agrément non polluants, de requalification de certains espaces publics vecteurs de pénétration de la nature en ville...
- En matière de stationnement : réexaminer la politique du stationnement au centre-bourg en lien avec le TC et les modes « actifs »
- En matière de TC : concentrer l'urbanisation en lien avec les axes de TC actuels et à venir.

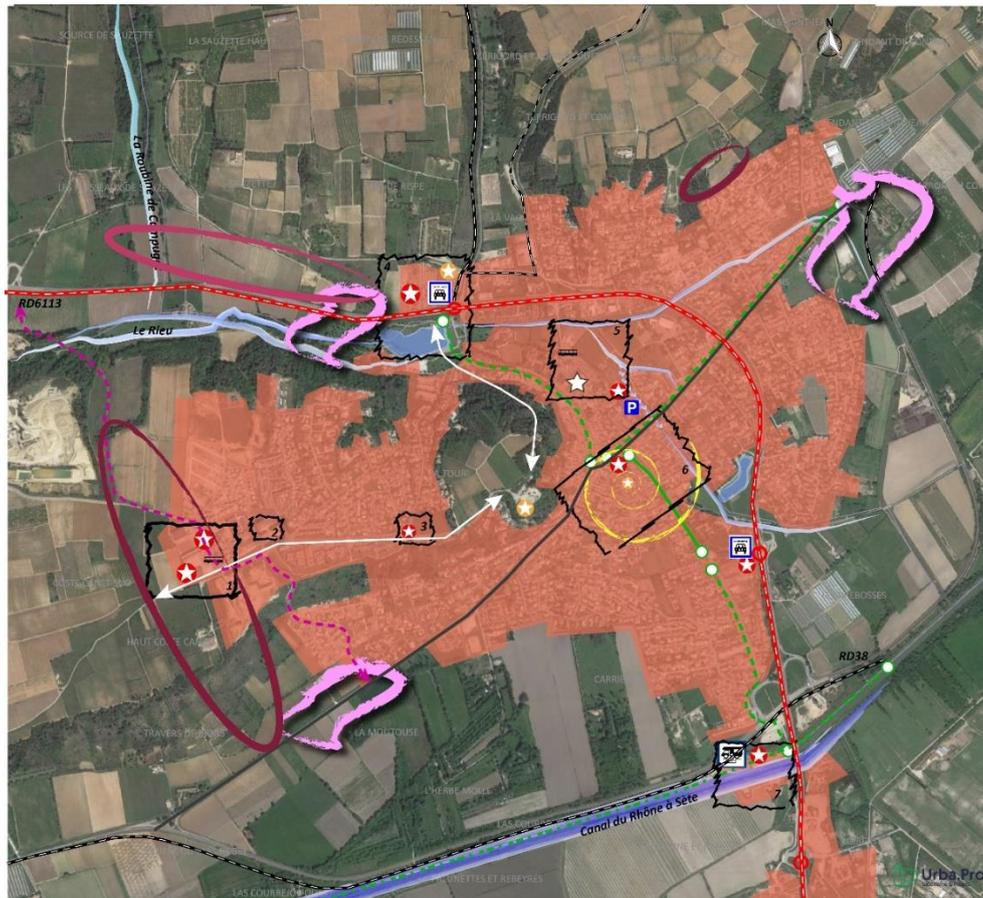
› **Les enjeux liés à la consommation de l'espace**

Définir des limites claires de la zone urbaine afin d'endiguer l'étalement urbain et valoriser et sécuriser l'entrée de ville

Mettre en place un projet durable allant dans le sens de la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Poursuivre le renouvellement et la densification des espaces urbanisés.

PADD - URBANITE



- Maintenir la fonction de pôle structurant de bassin de vie**
- Tissu urbain existant
 - Secteurs d'extension :
 - à destination d'habitat et/ou de services
 - à vocation économique
 - Conforter le centre historique et ses abords : aspect architectural, les services de proximité, les équipements...
 - Traitement des entrées de ville en provenance de Beaucaire (équipements sportifs et aménagement de parc), en provenance de Saint-Gilles et en provenance de Nîmes (traitement paysager de la frange de la Coste Rouge)
- Faire de Bellegarde un territoire économique, dynamique et attractif**
- Profiter des 7 pôles d'équipements pour orienter l'aménagement communal :
- 1- Pôle d'équipements structurants (collège, gendarmerie, centre de formation, école)
 - 2- Pôle commerciale et crèche (commerces de proximité sous forme de halle, crèche)
 - 3- Pôle associatif
 - 4- Pôle entrée de ville (cimetière, musée, aire de covoiturage, lac)
 - 5- Pôle d'équipements sportifs et commercial (Carrefour Market, tennis)
 - 6- Pôle d'équipements de proximité
 - 7- Pôle fluvial et touristique (halte fluviale)
 - Maintenir, conforter et développer l'offre commerciale
 - Équipements municipaux et départementaux : mairie, collège écoles, arènes, cimetière, cave coopératives, halte fluviale ...
 - Équipements patrimoniaux : église, musée, la Tour
- Déployer un système de mobilité réaliste et efficace**
- Créer des liaisons douces (en blanc sur le plan)
 - Développer un tourisme vert :
 - piste cyclable en cours de développement
 - circuit court avec les producteurs locaux
 - Permettre l'implantation de la future Liaison Ouest (LIO) pour desservir le plateau des Ferrières
 - Aire de covoiturage
 - Parking des Arènes
 - Parking pour Camping-car avec aire de vidange
 - Arrêt de bus

Source : Urba.Pro, 2022

	PADD SCoT	PADD PLU	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
L.101.2 du CU	(...) 1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels (...) e) Les besoins en matière de mobilité (...) 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile (...) 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables (...)		
L.151.5 du CU	(...) 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune (...)		
CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE	PREAMBULE Le SCoT prévoit donc le maintien d'une croissance d'environ 1%/an à l'échelle de l'ensemble du périmètre	AXE I - MAITRISER L'AVENIR DE BELLEGARDE I.1. Anticiper la croissance démographique Maîtriser la croissance démographique attendue pour assurer un développement raisonné, et ainsi tendre vers un objectif de population communale de 7.129 habitants (2018) à 10.000 habitants en 2035 (+2.073 habitants supplémentaires depuis 2022 – date d'approbation du PLU).	Le DRG décompose la zone U à vocation dominante d'habitat en secteurs pour une meilleure lisibilité des usages : - <u>La zone U</u> à vocation dominante d'habitat comprend plusieurs secteurs en fonction de leurs spécificités : UA (multifonctionnel), UH et UHa (résidentiel), UH1 (densité), UHz (ZAC avec plusieurs sous-secteurs)
TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	AXE 2 – UN TERRITOIRE ORGANISE ET SOLIDAIRE Objectif 6 - Une limitation de la consommation foncière par mobilisation des ressources des tissus urbains existants et des projets d'extensions économes en espaces (...) recherche systématique des opportunités offertes par le tissu urbain actuel (...) (...) conception de projets d'extension urbaines plus dense (...) véritable diversification des typologies bâties (...).	AXE III – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET RESPONSABLE III.2. Diversification de l'offre de logements Organiser la diversification du type d'habitat au sein des nouvelles opérations par la répartition entre l'habitat individuel, l'habitat intermédiaire (villas jumelées, habitat groupé...) et l'habitat collectif.	Le DRG identifie également des secteurs d'urbanisation future : - <u>La zone AU</u> à vocation dominante d'habitat comprend un secteur AUChz1 ouvert et AUChz2 fermé (à court-moyen termes avec une procédure de ZAC) et un secteur AUSH (à long termes)
LLS	AXE 2 – UN TERRITOIRE ORGANISE ET SOLIDAIRE Objectif 7. Diversifier l'offre en logements sur le territoire Près de 10.000 demandes de LLS n'ont pas encore été satisfaites sur le territoire. Plus de 70% de la population du Gard est éligible à un tel logement. (...) le SCoT prévoit d'inciter à une cohérence territoriale autour de cet enjeu (LLS) et prévoit que 20% de la production de logements nouveaux soient des LLS (soit plus de 10.000 logements).	AXE III – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET RESPONSABLE III.1. Maintenir la fonction de pôle structurant de bassin de vie III.1.1. La recherche de l'équilibre dans la structure de la population D'une manière générale, 20% des logements produits seront à vocation de locatif social.	Le DRG fait référence à l'article L.151.15 du CU. Au sein de la zone U à vocation dominante d'habitat : « 3.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale : Sauf indication contraire (OAP, convention avec le promoteur...), pour toute opération de plus de 6 logements, au moins 20% (arrondi au supérieur) des logements seront des LLS. Au moins 50% de ces LLS seront de type F2, P2 ou T2 » Uniquement pour les secteurs AUChz1 et AUChz2 : « Toute opération à vocation d'habitat doit comprendre un minimum de : - 20% de LLS en nombre de logements - 10% d'accession aidée en nombre de logements

			<p>Ce dispositif sera affiné par sous-secteurs dans le cadre d'un règlement de ZAC spécifique. »</p>
ÉQUIPEMENTS		<p>AXE III – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET RESPONSABLE</p> <p>III.1. Maintenir la fonction de pôle structurant de bassin de vie</p> <p>III.1.3. Le maintien et le développement des services de proximité</p> <p>Créer de nouveaux espaces et équipements publics nécessaire aux besoins de la population et adaptés à la vie de BELLEGARDE sur les nouveaux secteurs d'extension et au sein du centre-ville, quand cela est possible, en réponse au manque de services de proximité sur la ZAC des Ferrières. Il s'agit par exemple de prévoir des équipements structurants pour conforter le rôle de BELLEGARDE.</p>	<p>Le DRG permet l'implantation d'équipements publics dans toutes les zones du PLU. en outre, un secteur « UE » est spécifiquement dédié à cette vocation (cimetière) lequel est également doté d'un Emplacement Réservé (ER3).</p> <p>Le DRG a également identifié des secteurs « NI » destinés à accueil des équipements de loisirs et sportif en plein air. Ces secteurs permettent également de mieux prendre en compte l'amélioration qualitative de l'image d'entrée d'agglomération avec les secteurs NI et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur NI en entrée d'agglomération Est (route de Beaucaire) qui fait l'objet d'un projet conjoint avec le CD30 pour l'aménagement et la sécurisation de cette entrée de ville. - Le secteur NI au niveau du pendant de Saint-Jean en contrebas de la RD6113, qui fait l'objet d'un projet communal d'aire de récréative de loisirs de plein air.
RÉSEAUX	<p>AXE 3 – UN TERRITOIRE « ACTIF »</p> <p>Objectif 1 - Bâtir une stratégie économique SCoT 2030 : se positionner et faire évoluer le modèle économique</p> <p>1.4. Développer le numérique et les usages du digital</p> <p>(...) le numérique est un outil à développer sur le territoire pour répondre à un certain cadre de vie et aux attentes des résidents (...)</p>	<p>AXE III – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET RESPONSABLE</p> <p>III.2. Faire de BELLEGARDE un territoire économique, dynamique et attractif</p> <p>III.2.2. Le maintien et le renforcement de l'activité commerciale</p> <p>Assurer le développement des réseaux numériques, avec l'appui du Conseil Départemental et de la CCBTA, vers une couverture par le Haut et Très Haut débit. Il constitue un facteur d'attractivité économique mais aussi résidentielle.</p>	<p>Le DRG prend en considération le déploiement des NTIC sur le territoire : « Avant tout travaux, il conviendra de se référer au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). Dans la mesure du possible, les réseaux correspondants devront être enterrés. »</p>
LUTTE CONTRE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	<p>AXE 2 – UN TERRITOIRE ORGANISE ET SOLIDAIRE</p> <p>Objectif 6 - Une limitation de la consommation foncière par mobilisation des ressources des tissus urbains existants et des projets d'extensions économes en espaces</p> <p>(...) recherche systématique des opportunités offertes par le tissu urbain actuel (...)</p> <p>(...) conception de projets d'extension urbaines plus dense (...)</p> <p>véritable diversification des typologies bâties (...).</p>	<p>AXE I - MAITRISER L'AVENIR DE BELLEGARDE</p> <p>I.1. Anticiper la croissance démographique</p> <p>Programmer, dans les secteurs d'urbanisation future, et dans la mesure du possible en valorisant des formes urbaines moins consommatrices d'espaces, et en cohérence avec les éléments qui s'imposent à elle : les contraintes (desserte par l'ensemble des réseaux, y compris la gestion des eaux pluviales, la géotechnique...), les risques naturels (mouvement de terrain, retrait gonflement argiles, inondation...) et technologiques, les flux de circulation...</p>	<p><i>Cf. Etude de l'Agence d'Urbanisme en annexe du rapport de présentation.</i></p>

<p>INFRASTRUCTURES & MOBILITES</p>	<p>AXE 4 – UN TERRITOIRE EN « RESEAUX »</p> <p>Objectif 1 - Les échelles de la mobilité du territoire Sud Gard : vers une stratégie de développement de l’offre en transport en commun performant... Cette réflexion pourra être menée dans le cadre de PDU ou de Plan Locaux de Déplacements...</p> <p>Objectif 2 – Compléter le réseau viaire pour faciliter les déplacements et limiter les saturations (...) il s’agit d’assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La lisibilité des itinéraires - De limiter la création de voies et d’optimiser l’efficacité et le recalibrage des infrastructures existantes par de nouvelles mesures d’exploitation (...) <p>Objectif 4 – Promouvoir et faciliter les modes de déplacements alternatifs au sein des bassins (...) partage de la voirie moins favorable à l’automobile, un développement des réseaux cyclables et une amélioration des accès et du stationnement des vélos (...)</p>	<p>AXE III – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET RESPONSABLE</p> <p>III.3. Déployer un système de mobilité réaliste et efficace</p> <p>III.3.1. L’amélioration de la desserte du plateau et son raccordement au centre-ville (Euvrer pour la réalisation d’une « Liaison interquartiers Ouest » (LiO) : Le tracé de cette nouvelle voie s’étend du passage inférieur sous la RD6113 jusqu’à la RD38 en traversant le plateau. III.3.2. Le développement de la pratique des déplacements doux et la sécurisation des échanges interquartiers Développer le réseau cyclable à BELLEGARDE, dans une logique de pratique par les habitants, les actifs et de développement touristique, par des aménagements sur les principales artères dont le calibrage permet de réaliser ces aménagements.</p> <p>III.3.3. Permettre le choix entre l’usage de la voiture individuelle et les pratiques alternatives Maintenir le choix d’utilisation de la voiture individuelle en proposant une politique de stationnement cohérente à l’échelle du territoire communal.</p>	<p>Le DRG fixe des règles générales et spécifique par zone. « En matière de construction mais également d’accès au droit d’une voie départementale doivent respecter le SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL en vigueur. Il revient au pétitionnaire de s’assurer de la conformité de son accès auprès des SERVICES GESTIONNAIRES CONCERNÉS avant de déposer la DAACT. Pour ces caractéristiques, il convient de se référer au GUIDE TECHNIQUE RELATIF A LA DESSERTE ET A L’ACCESSIBILITE DES VEHICULES D’INCENDIE ET DE SECOURS »</p> <p>Le DRG a identifié des Emplacements Réservés (ER) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour mailler le territoire (LiO) - pour aménager et sécuriser des voies existantes - pour doubler la voirie avec des modes actifs (bande cycle ou trottoir...)
--	--	--	--

1.3 AXE III : L’ENJEU ÉCONOMIQUE RETENU POUR L’ÉVALUATION

Les finalités qui sont prises en considération dans ce volet :

- Finalité 6 : le changement climatique (lutte, adaptation) et la protection de l’atmosphère.
- Finalité 7 : l’épanouissement de tous les êtres humains par l’accès à une bonne qualité de vie.

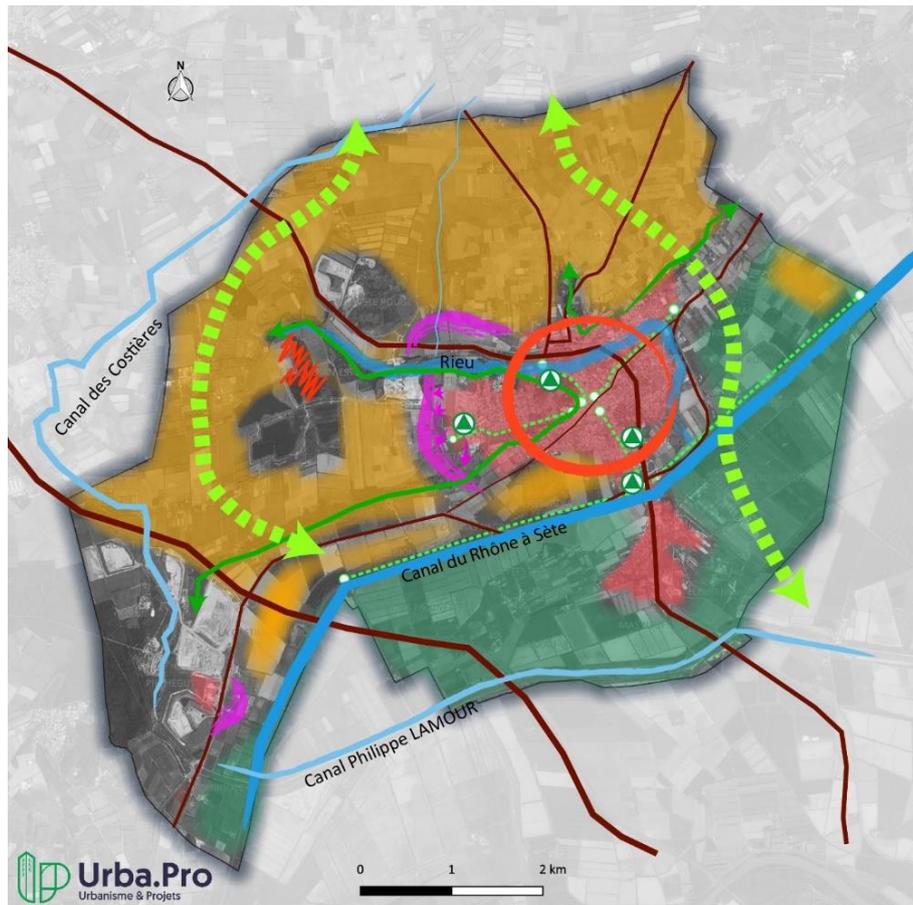
Optimiser la situation stratégique de la commune pour le développement des activités

Soutenir l’emploi, et donc le développement économique dans toutes ses composantes, en cohérence avec les orientations du SCoT Sud-Gard (et notamment l’axe 3 de son PADD), et principalement :

- Le confortement de la zone industrielle de BROUSSAN.
- La création d’une zone d’activités locale à COSTE ROUGE
- La reconnaissance de la zone artisanale de SALICORNE
- Le confortement de l’animation et l’attractivité du centre-bourg, dans un contexte urbain favorable à l’implantation de commerces et services de proximité, notamment en mixité avec l’habitat, pour offrir à la population une vie de proximité
- Le maintien de l’activité agricole, comme composante des grands équilibres du territoire communal

... tout en tenant compte du développement démographique et économique attendu.

PADD - ECONOMIE



- | | |
|---|--|
| <p>Patrimoine écologique à protéger</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaces naturels (réservoir écologique, Trame Verte, Trame Bleue, ZNIEFF Camarque gardoise...) Cours d'eau Corridors écologiques (continuités agricoles) Corridors écologiques (continuités forestières) Espaces agricoles ouverts <p>Territoire à organiser</p> <ul style="list-style-type: none"> Axes routiers structurants de la commune Maillage de cheminements doux Pôle urbain multifonctionnel Tissu urbain | <p>Secteurs de projets à programmer</p> <ul style="list-style-type: none"> Projet de zone à vocation dominante naturelle dédiée à la production d'énergie photovoltaïque <p>Secteur d'extension de l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A vocation dominante d'habitat - A vocation dominante d'activités économiques <p>L'urbanisme fonctionnel à structurer</p> <ul style="list-style-type: none"> Équipements publics existants (Mairie, écoles, stades, salle communale, bibliothèque, cimetière ...) |
|---|--|

Source : Urba.Pro, 2022

	PADD SCoT	PADD PLU	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
L.101.2 du CU	(...) 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile (...)		
L.151.5 du CU	(...) 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune (...)		
EMPLOIS	<p>AXE 3 – UN TERRITOIRE « ACTIF »</p> <p>Objectif 1 - Bâtir une stratégie économique SCoT 2030 : se positionner et faire évoluer le modèle économique</p> <p>1.2. Produire et innover, éviter de tout miser sur l'économie présentielle</p> <p>(...) le territoire devrait générer environ 4.000 emplois salariés liés à la sphère productive. Pour compenser le déficit d'emplois liés à la présence de nouveaux actifs, il faudrait que ce chiffre soit bien plus élevé en affichant un objectif de +8.000 à 10.000 emplois productifs à l'horizon 2030.</p>	<p>AXE III – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET RESPONSABLE</p> <p>III.2. Faire de BELLEGARDE un territoire économique, dynamique et attractif</p> <p>III.2.1. Le développement d'une offre économique et industrielle complémentaire et équilibrée</p> <p>Faciliter l'accueil d'activités économiques (artisanales, commerciales, etc.) au niveau des principaux pôles de vie, avec comme objectifs de conserver et créer de nouveaux emplois.</p>	<p>Le DRG précise les conditions pour qu'une activité économique soit permise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur UA : l'activité économique est autorisée sous réserve de compatibilité avec l'environnement - Secteur UX (et UXa) : activités économiques (commerciales, artisanales, services...) - Secteur UX1 : activités industrielles - Secteur UE1 : économie en lien avec l'activité portuaire (tourisme...) <p>Le DRG identifie également un secteur d'urbanisation future dédié :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur AUCx1 : à vocation dominante d'activités économiques <p>Le DRG identifie également d'autres possibilités pour le développement économique du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone A permet le développement agricole en le dotant d'outils : secteur Ar (recherche agricole) et As (station de lavage d'engins agricoles) - La zone N comprend des secteurs d'activités économiques : Nc (carrières) ; Ncd (centre de stockage de déchets ultimes) ; Nt (camping)
TISSU ÉCONOMIQUE	<p>AXE 2 – UN TERRITOIRE ORGANISE ET SOLIDAIRE</p> <p>Objectif 2 - Faire de l'armature territoriale du SCoT 1 pour l'adapter aux dynamiques observées (développement de certains territoires, renforcement de certaines communes...)</p> <p>BELLEGARDE est un pôle structurant de proximité (il répond aux besoins du quotidien ou hebdomadaire des habitants).</p> <p>AXE 3 – UN TERRITOIRE « ACTIF »</p> <p>Objectif 2 - Avoir une armature commerciale en lien avec l'armature urbaine</p> <p>(...) éviter la cannibalisation des commerces qui pourrait entraîner la production des friches commerciales en périphérie ou en centre-ville (...)</p>	<p>AXE III – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET RESPONSABLE</p> <p>III.2. Faire de BELLEGARDE un territoire économique, dynamique et attractif</p> <p>III.2.2. Le maintien et le renforcement de l'activité commerciale</p> <p>Maintenir les services et commerces de la sphère présentielle, en centre ancien et alentours : réactiver la fonction commerciale et de service du centre-ville</p>	
ZONES D'ACTIVITÉS	<p>AXE 3 – UN TERRITOIRE « ACTIF »</p> <p>Objectif 1 - Bâtir une stratégie économique SCoT 2030 : se positionner et faire évoluer le modèle économique</p> <p>1.2. Produire et innover, éviter de tout miser sur l'économie présentielle</p> <p>(...) pallier le manque de PME, ETI et grandes entreprises (...)</p>	<p>AXE III – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET RESPONSABLE</p> <p>III.2. Faire de BELLEGARDE un territoire économique, dynamique et attractif</p> <p>III.2.1. Le développement d'une offre économique et industrielle complémentaire et équilibrée</p> <p>Proposer une offre de foncier d'activité adaptée aux</p>	<p>Le DRG prend en considération les entrées de ville avec notamment la réalisation de 3 études dites « Amendement DUPONT » (L.111.6 à L.111.10 du CU) pour les sites suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coste Rouge (RD6113) - Cave Coopérative (RD6113) - Broussan (RD3) <p>Los du rédactionnel du DRG la zone initialement prévue pour la zone d'urbanisation future à vocation d'activités économique de la Coste Rouge était en deux parties. La partie la plus à l'Est a été « sortie » au bénéfice d'un</p>

	<p>Objectif 3 - Fixer des critères de localisation préférentiels des commerces</p> <p>3.2. Des orientations qui devront être approfondies dans le DAAC</p> <p>Proposer dans le DAAC les outils complémentaires au SCoT et qui participent à l'aménagement commercial du territoire (...)</p> <p>Objectif 6 - Une armature économique adossée à l'armature urbaine</p> <p>6.5. Les axes économiques</p> <p>Eviter la multiplication de projets et l'étalement urbain. La présence de l'axe ne justifie pas à elle seule l'attractivité économique d'un site.</p> <p>Objectif 7 - Spatialiser les grands secteurs liés à la compétitivité du territoire : produire, innover, capter les flux extérieurs</p> <p>7.2. Produire et valoriser</p> <p>Concernant le projet COSTE ROUGE sur BELLEGARDE, compte tenu de sa présence sur un axe « en structuration », peut permettre d'envisager un développement, mais sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volet industriel : sous condition de raréfaction de l'offre foncière - Volet petites productions, artisanat et services répondant aux besoins locaux 	<p>différents besoins des entreprises (...)</p> <p>III.2.2. Le maintien et le renforcement de l'activité commerciale</p> <p>A l'appui du PADD du SCOT, BELLEGARDE, qui est un pôle structurant de bassin de proximité, affiche sa volonté de prendre sa part en matière de développement économique, et ainsi de permettre le développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la Coste Rouge, d'un pôle de « petite production » (artisanat, services et besoins locaux), ce qui permettra de structurer ce site et les flux de circulation en direction de la Gare TGV de Manduel-Redessan et le projet « Magna Porta ». - à Broussan, d'un petit site industriel, également doté d'un point intermodal achalandé au niveau de la RD3 et de l'A54. 	<p>secteur naturel à vocation d'accueil d'une aire de « grand passage. » (« Ngv »)</p>
<p>ACTIVITE TOURITIQUE</p>	<p>AXE 3 – UN TERRITOIRE « ACTIF »</p> <p>Objectif 4 - Mettre en place une véritable stratégie de développement touristique</p> <p>4.3. Lier les sites dans un projet global de territoire</p> <p>Poursuivre les actions engagées sur l'axe fluvial</p> <p>4.4. Accompagner la montée en qualité du parc d'hébergement touristique</p> <p>Accompagner l'indispensable évolution du parc d'hébergement touristique pour répondre aux nouvelles attentes des clientèles, et notamment sur l'hôtellerie de plein air (...)</p> <p>AXE 4 – UN TERRITOIRE EN « RESEAUX »</p> <p>Objectif 3 – Accompagner et valoriser l'offre portuaire maritime et fluviale</p> <p>(...) les ports existants (...) devront être requalifiés, optimisés et mieux intégrés à la ville (...)</p>	<p>AXE II – ASSURER UN CADRE DE VIE QUALITATIF AUX BELLEGARDAIS POUR LA VILLE DE DEMAIN</p> <p>II.1. Favoriser le maintien d'un environnement de qualité</p> <p>II.1.3. La valorisation du territoire agricole</p> <p>AXE III – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET RESPONSABLE</p> <p>III.2. Faire de BELLEGARDE un territoire économique, dynamique et attractif</p> <p>III.2.1. Le développement d'une offre économique et industrielle complémentaire et équilibrée</p> <p>Favoriser les activités agrotouristiques au sein des bâtiments existants de l'exploitation.</p> <p>Prendre en compte les principales unités touristiques existantes (les lacs de Sautebraut et de Balandran, la voie verte Via Rhôna - du Léman à la Méditerranée), et</p>	<p>Le DRG prend en considération cette thématique avec l'identification d'un secteur dédié :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur dédié au tourisme de plein air (Nt) - STECAL d'environ 3.000m² pour les équipements en dur (le STECAL faisant parti du secteur Nt) <p>Le DRG identifie le secteur du port de plaisance de BELLEGARDE (UE1) lequel comprend plusieurs équipements dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La capitainerie - Le anneaux du port - Le parc de stationnement - L'aire de camping-cars (en cours de rénovation) - Un établissement de restauration - Divers services (location de vélos, de bateaux...) <p>Le DRG a également identifié des secteurs « NI » destinés à accueil des équipements de loisirs et sportif en plein air. Ces secteurs permettent également de mieux prendre en compte l'amélioration qualitative de l'image d'entrée d'agglomération avec les secteurs NI et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur NI (lac du moulin) en entrée d'agglomération Ouest (route de Nîmes) avec un grand par cet un lac artificiel. - Le secteur NI (lac des Clairettes) qui est un lac de pêche. - Le secteur NI en haut de la colline de BELLEGARDE avec le grand parc de la Tour (loisirs de plein air).

		<p>promouvoir les activités touristiques orientées vers la nature (randonnée, VTT, fluvial etc.) dans le respect des principaux sites naturels de la commune.</p> <p>III.2.2. Le maintien et le renforcement de l'activité commerciale Accompagner et valoriser l'offre portuaire du site de BELLEGARDE sur le Canal du Rhône à Sète afin de pérenniser l'activité de tourisme portuaire : permettre l'extension du port de plaisance (passant de 70 à 100 anneaux)...</p> <p>III.2.3. Le développement du tourisme pour valoriser le territoire Développer le « tourisme vert » et les courts séjours afin de « garder » les touristes sur la commune (...)</p> <p>III.3. Déployer un système de mobilité réaliste et efficace III.3.2. Le développement de la pratique des déplacements doux et la sécurisation des échanges interquartiers Développer le réseau cyclable à BELLEGARDE, dans une logique de pratique par les habitants, les actifs et de développement touristique, par des aménagements sur les principales artères dont le calibrage permet de réaliser ces aménagements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur NI de la plaine des jeux à côté des stade et gymnase Pierre de Coubertin. - Le secteur NI à l'entrée de ville à l'Est de la commune. <p>Le DRG a également identifié des bâtiments patrimoniaux et monuments historiques : 6 constructions (aqueduc romain, arènes, tour de BELLEGARDE, Eglise, prieuré et lavoir) ont été identifiés au titre de l'article L.151.19 du CU, dont le prieuré qui est un monument historique.</p>
--	--	---	---

2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

2.1. LE PLU EN PROJET

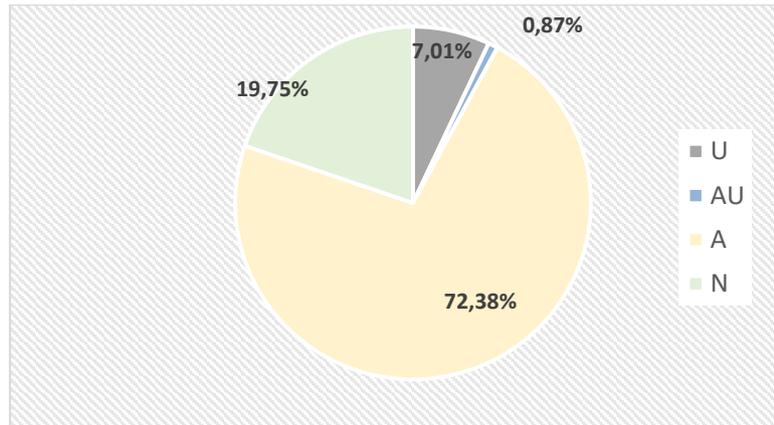
2.1.a. Les vocations et surfaces du PLU

Le tableau des surfaces du PLU :

			SURFACE	%	
ZONES URBAINES					
U	UA	Secteur urbanisé de confortement des centralités, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité fonctionnelle et à la mixité sociale	26,97 ha	0.60%	
	UH	Secteur urbanisé à vocation dominante d'habitat où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à gérer et développer la mixité sociale et la diversification des formes d'écoconstructions	135,31 ha	3.0%	
	UHa	Secteur à vocation dominante d'habitat où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à gérer et développer la mixité sociale et la diversification des formes d'écoconstructions et en assainissement autonome	16,43 ha	0.36%	
	UH1	Secteur urbanisé à vocation d'habitat dense	28,58 ha	0.63%	
	UHz	Secteur urbanisé dans le cadre d'une ZAC dont le RAZ reste applicable et auquel il convient de se référer	33,35 ha	0.74%	
	<i>Zones urbaines à vocation « habitat » et « équipements »</i>			240,64 ha	5,33%
	UE	Secteur urbanisé à vocation dominante d'équipement public et/ou d'intérêt collectif	4,23 ha	0.09%	
	UE1	Secteur urbanisé en lien avec l'activité portuaire	2,55 ha	0.06%	
	UX	Secteur urbanisé à vocation spécifique d'activités économiques	8,51 ha	0.19%	
	UXa	Secteur urbanisé à vocation spécifique d'activités économiques en assainissement autonome	22,64 ha	0.50%	
	UX1	Secteur urbanisé à vocation dominante industrielle	37,63 ha	0.83%	
	<i>Zones urbaines à vocation « économique »</i>			75,57 ha	1,67%
			316,21 ha	7,00%	
ZONES A URBANISER					
AU	AUChz1	Secteur ouvert d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation dominante d'habitat	19,33 ha	0.43%	
	AUChz2	Secteur fermé d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation dominante d'habitat	11,92 ha	0.26%	
	AUCx1	Secteur d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation dominante d'activités économiques	5,14 ha	0.11%	
	AUSH	Secteur d'urbanisation future à long terme (non constructible en l'état) à vocation dominante d'habitat	2,77 ha	0.06%	
			39,16 ha	0,86%	
ZONES AGRICOLES					
A	A	Secteur agricole à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique du sol ou du sous-sol	3 212,48 ha	71.18%	
	Ar	Secteur agricole dédié au Centre Technique de recherche interprofessionnel des fruits et légumes (CTIFL)	53,24 ha	1.18%	
	As	Secteur réservé à la station de lavage collective pour les engins agricoles	0,83 ha	0.02%	
			3 266,55 ha	72,38%	
ZONES NATURELLES					
N	N	Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages	404,48 ha	8.96%	
	Nc	Secteur dédié aux activités de carrières existantes et/ou à la création d'ouvrages hydrauliques	195,12 ha	4.32%	
	Ncd	Secteur dédié à l'activité des centres de stockage de déchets ultimes	84,79 ha	1.88%	
	Nd	Secteur dédié à l'activité de déchetterie/recyclerie/ressourcerie	2,72 ha	0.06%	
	Ngv	Secteur dédié à une aire d'accueil de grand passage des gens du voyage	4,02 ha	0.09%	
	Nl	Secteur naturel où sont admis des aménagements d'espaces publics, d'équipements sportifs et de loisirs, des bassins de rétention des eaux pluviales ainsi que les bâtiments de faible dimension	39,81 ha	0.88%	
	Np	Secteur naturel correspondant à des espaces naturels à protéger pour des raisons écologiques, environnementales (ERC...)	24,47 ha	0.54%	

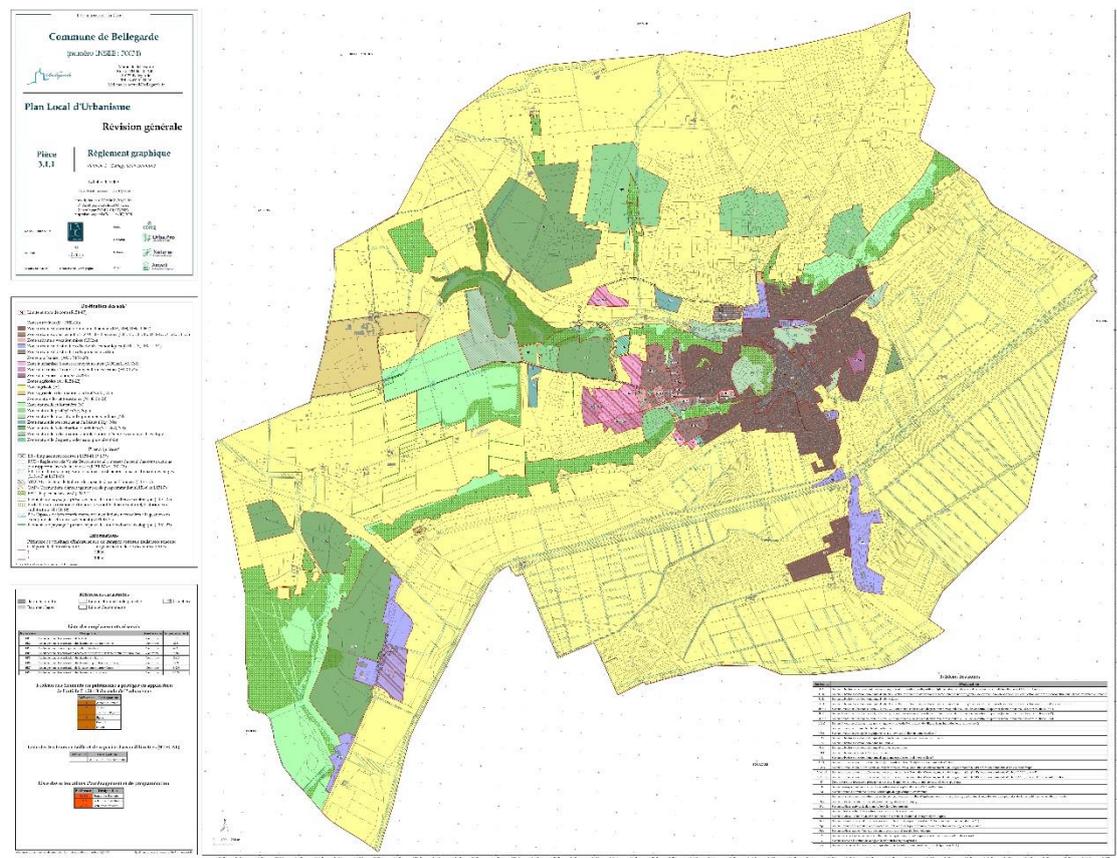
Npc	Secteur naturel correspondant à des espaces naturels à protéger pour des mesures de protection des captages d'eau potable	97,32 ha	2.16%
Npv	Secteur naturel dédié à l'accueil d'un équipement de production d'énergie photovoltaïque	27,29 ha	0.60%
Nt	Secteur naturel à dominante d'accueil touristique de type camping-caravaning	4,16 ha	0.09%
STECAL	<i>Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités inclus dans le secteur Nt</i>	0,30 ha	
Nz	Secteur correspondant aux dispositifs de gestion des eaux pluviales de la ZAC des Ferrières (bassins de rétentions)	6,93 ha	0.15%
TOTAL		891,11 ha	19,75%
TOTAL		4.513,03 ha	100%

SURFACES DES ZONES DU PLU



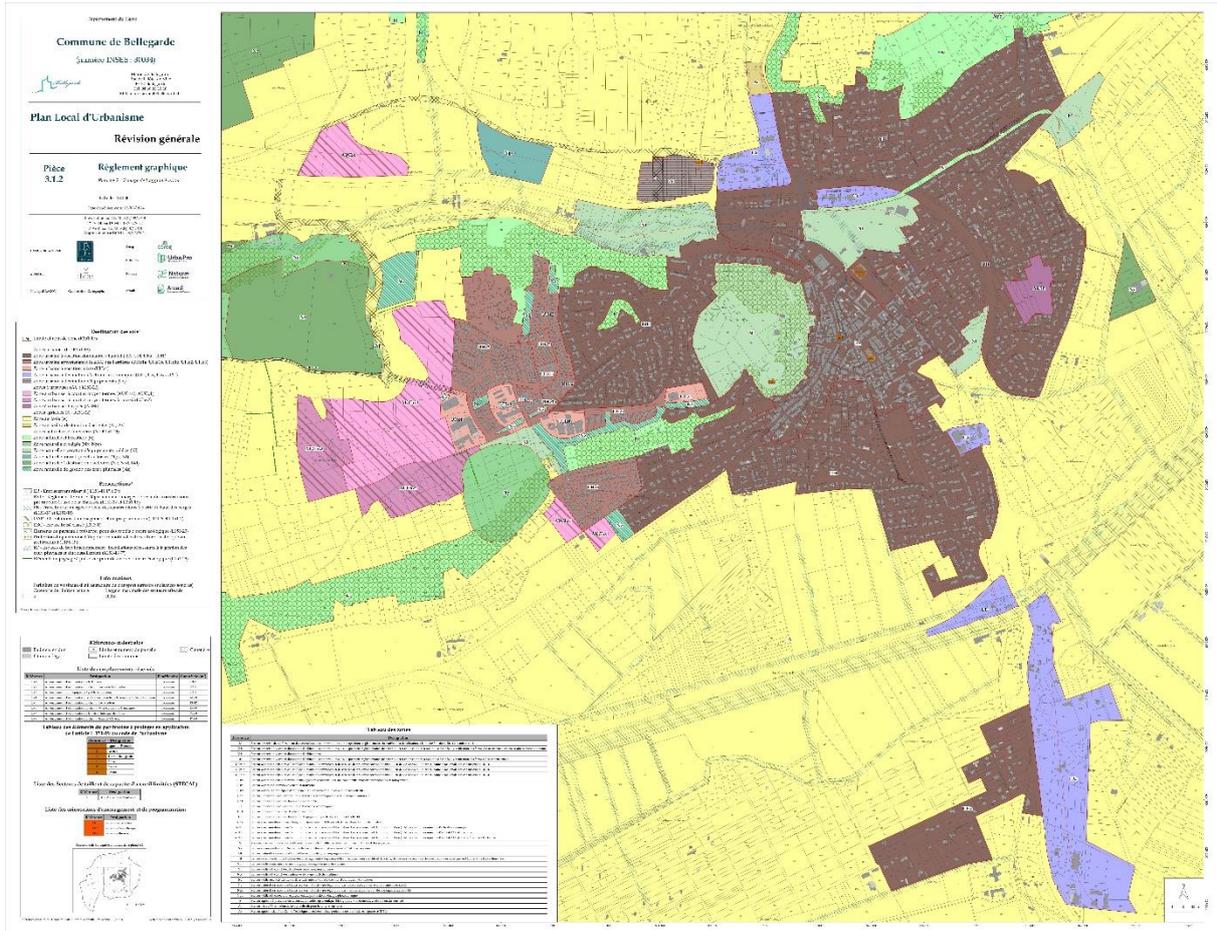
Source : UADG-Urbanisme, 2024

REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU (Commune)



Source : SIRAKOV, 2024

REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU (Zoom Centre-bourg)



Source : SIRAKOV, 2024

2.1.b. La comparaison des surfaces de zones entre les limites de la tache urbaine et les zones du plu projeté

Principales évolution de l’enveloppe urbaine au projet de PLU :

Le PLU doit répondre aux objectifs fixés dans les derniers textes de lois lesquels ont considérablement fait évolués les grands équilibres initiaux. En effet, les lois Grenelle I & II, ALUR, LAAAF, NOTRe, ASAP... obligent les documents d’urbanisme à mieux prendre en compte la réalité des espaces urbains et leurs disponibilités foncières ainsi que le réseau d’assainissement mis à jour dans le cadre de l’élaboration du PLU, cela se traduit pour le PLU de BELLEGARDE par une baisse des U et AU au bénéfice des zones A et N pour environ **8,05 ha**.

ENVELOPPE URBAINE



Source : Agence d'Urbanisme, 2022

A l'intérieur des zones U, le dispositif réglementaire et graphique du PLU encourage à la une densification « en douceur », tout en la programmant dans les zones AU qui s'ouvrira avec une procédure de ZAC.

Les zones AU du PLU sont donc limitées à moins de 40 ha sur 3 secteurs d'extension :

- Le premier pour un projet multifonctionnel (à dominante d'habitat, mais avec également un large programme d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif socioculturel, de loisirs, sportif...
- Le deuxième étant dédié à une zone d'activités économique.
- Le troisième pour de l'urbanisation future à long termes (AU « fermée »).

La surface des zones AU « ouvertes » n'est que de 39,15 ha.

La surface des 3 secteurs représente 0,87% de la superficie totale de la commune.

La zone urbaine (U+AU) est portée à 355,36 ha avec :

- Une urbanisation qui est concentrée dans le prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine existante du centre-bourg et dans les espaces les moins contraints
- Les zones AU du PLU actuel qui n'ont pas été urbanisées sont supprimées ou réduites en fonction du besoin attendu
- Pour les secteurs soumis à un (ou plusieurs) aléas et/ou risque(s), c'est le règlement le plus contraignant qui s'applique, même si ces secteurs sont classés en zone U

Les zones A et N ont évolué. La majorité de ces zones est préservée au regard des enjeux environnementaux et de la richesse du sol et du sous-sol.

Pour la zone A, le choix a été fait de ne pas se fier qu'à l'occupation réelle du sol, mais également de classer en zone A les parcelles qui ont été identifiées par l'INAO en terres AOC (ce qui majoritairement fut acté).

Pour les zones N, le choix a été fait de correspondre à une occupation globalement boisée, c'est pourquoi, parfois, elle est doublée par des EBC, lesquels sont très présents sur la commune (250,09 ha), correspondent également à ce classement, les secteurs à enjeux environnementaux forts, mais aussi le futur équipement touristique (camping).

Pour son développement, force est de constater que le territoire de BELLEGARDE a un espace très contraint avec :

- La zone inondable (PPri) au Sud et à l'Est

- Les sites protégés de la Costière Nîmoise au Nord
- Le plateau agricole à l'Ouest

2.2. LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Le SCoT prévoit le maintien d'une croissance démographique d'environ 1%/an à l'échelle de son territoire. Il estime l'accueil de nouveaux habitants à 73.600, ce qui nécessite la production de 54.000 logements, soit environ 3.000 logements par an. Avec la croissance observée entre 2013 et 2018 (date de l'arrêt du SCoT), il reste à produire 38.000 logements entre 2018 et 2030.

Le PADD de la commune affiche comme objectif « *Maîtriser la croissance démographique attendue pour assurer un développement raisonné, et ainsi tendre vers un objectif de population communale de 7.129 habitants (2018) à 10.000 habitants en 2035 (+2.073 habitants supplémentaires depuis 2022 – date d'approbation du PLU).*

Cet objectif démographique implique que le PLU permette la production d'environ 1.170 logements à partir de la date d'approbation du PLU. Cette production de logements permettra d'une part de répondre aux besoins à population constante (« point mort »), qui correspond à environ 269 logements, soit 23% de la production, et d'autre part, de répondre aux besoins qui sont liés à la croissance démographique, c'est-à-dire environ 901 logements, soit 77% de la production. »

Cf. Etude de l'Agence d'Urbanisme région Nîmoise et Alésienne en annexe du présent rapport de présentation

2.2.a. Les perspectives d'évolution à échéance du PLU

La commune de BELLEGARDE a suivi une croissance démographique constante avec un pic entre 1954-1999 (passant de 2.236 à 6.109 habitants). Ensuite la croissance fut plus modérée mais toujours constante (pour atteindre 7.129 en 2017).

Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 27 mai 2021 sur la base du recensement INSEE 2017.

Cet accroissement démographique porterait la population communale à 10.000 habitants à l'horizon 2035. Ce qui correspond à un gain de population d'environ 2.073 habitants.

Cf. Etude de l'Agence d'Urbanisme région Nîmoise et Alésienne en annexe du présent rapport de présentation

2.2.b. L'estimation des besoins en logements

La commune doit prévoir la construction de logements pour continuer à loger la population en place et répondre ainsi aux phénomènes de :

- Renouvellement ou amélioration du parc de logements (changement de destination le plus souvent)
- Le desserrement des ménages
- Variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires

La temporalité du PLU n'est pas la même que celle du SCoT ni du PLH.

	PLU	SCoT	PLH
ECHÉANCE	2035	2030	2027

Ce travail a été réalisé pour prendre en compte le point mort pour les projections du PLU à l'horizon 2035.

Cf. Etude de l'Agence d'Urbanisme région Nîmoise et Alésienne en annexe du présent rapport de présentation

3. MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

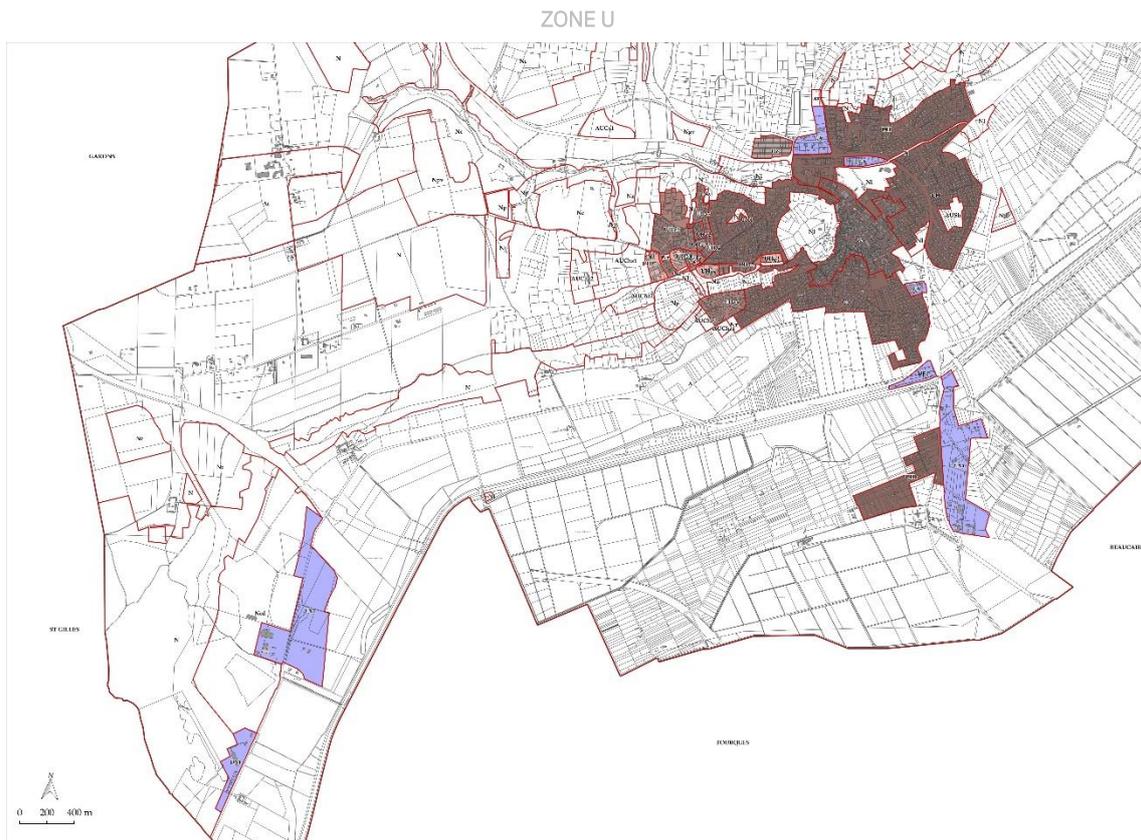
3.1. LA DÉFINITION DES ZONES DU PLU

Le PLU de BELLEGARDE est composé des 4 zones réparties en 27 secteurs.

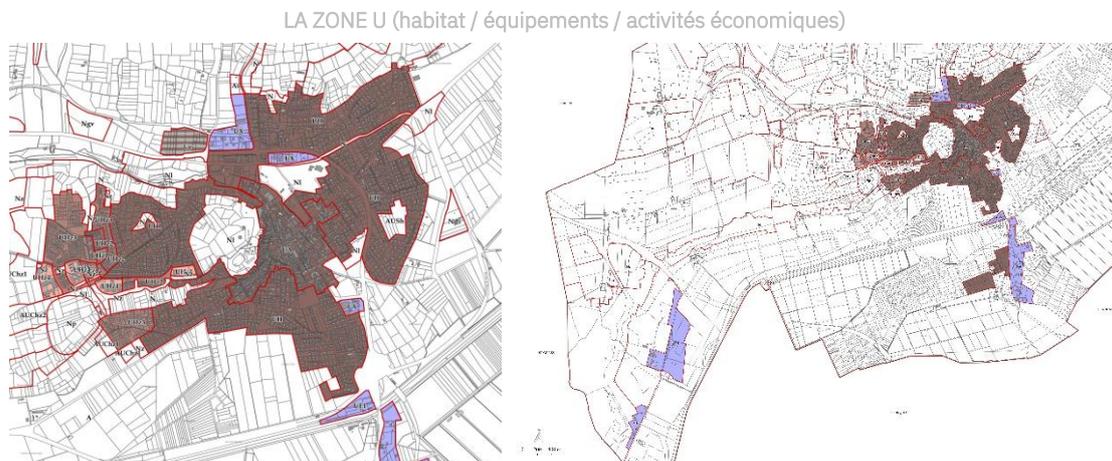
3.1.a. La zone U

Article R.151.18 du CU :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »



Source : SIRAKOV, 2024



Source : SIRAKOV, 2024

La zone U est composée de 10 secteurs :

- **Un secteur UA**, secteur urbanisé de confortement des centralités, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité fonctionnelle et à la mixité sociale

Le secteur unique UA reprend intégralement le secteur couvert par l'OPAH-RU et y rajoute l'impasse Syjalon et le groupement de constructions compris entre la partie Est de la rue d'Arles et le chemin du Mas de Rom.

Il s'agit d'une urbanisation ancienne et dense avec des fonctionnalités urbaines variées qui s'est développée en pied de coteau.

- **Un secteur UH**, secteur urbanisé à vocation dominante d'habitat où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à gérer et développer la mixité sociale et la diversification des formes d'écoconstructions

Le secteur UH est le fruit du développement résidentiel de la commune. Dans un premier temps, elle s'est épanouie de façon plutôt concentrique (sauf vers l'Ouest ou le coteau est resté préservé), puis jusqu'à la route de Saint-Gilles au Sud et de la route départementale à l'Est. Dans un second temps, elle a franchi ces voies de circulation et à progresser sur le coteau Est dit « Enfer » et « Paradis ».

- **Un secteur UHa**, secteur urbanisé à vocation dominante d'habitat où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à gérer et développer la mixité sociale et la diversification des formes d'écoconstructions, en assainissement autonome

Le secteur unique UHa (l'indice « a » étant pour signifier qu'il n'est pas raccordé à l'assainissement collectif) ne concerne qu'un seul groupement de construction au Sud, de l'autre côté du canal du Rhône à Sète au lieu-dit « Redonne et Rebeyres ». Ce quartier isolé est identifié au PPRi en vigueur en zone inondable.

- **Un secteur UH1**, un secteur urbanisé à vocation dominante d'habitation dense

Le secteur unique UH1 (l'indice « 1 » étant pour signifier qu'il est plus dense que le secteur UH) est le fruit du développement résidentiel de la commune sur la colline de BELLEGARDE. Une fois l'accès par le Nord urbanisé, les hauteurs se sont à leur tour urbanisées, toutefois, en préservant l'écrin boisé des coteaux et le parc de la Tour (véritable « poumon vert » de la commune). Le développement s'est essentiellement fait sous la forme de procédure de lotissements denses. La percée du chemin du Cros des Bards ouvre la voie à l'urbanisation de la ZAC des FERRIERES.

- **Un secteur UHz**, secteur urbanisé à vocation dominante d'habitat mais avec de la multifonctionnalité (ZAC)

Le secteur UHz (l'indice « z » étant pour signifier qu'il s'agit d'une ZAC dont le RAZ est toujours en vigueur) est déjà doté d'un règlement, lequel a été intégré au règlement du PLU. Toutefois, le secteur UHz est composé de plusieurs sous-secteurs (UHz, UHz1a, UHz1b, UHz1c, UHz2, UHz3 et UHz4).

Ce nouveau quartier, à l'Ouest du centre-bourg de BELLEGARDE, est multifonctionnel (présence d'un collège, d'une gendarmerie...).

- **Un secteur UE**, secteur urbanisé à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif

Le secteur unique UE ne concerne qu'un seul équipement public (le cimetière) au Nord de la RD6113 à l'entrée Nord-Ouest de l'agglomération de BELLEGARDE au lieu-dit « Mas de Rispe ». Un emplacement réservé est identifié en partie Ouest du secteur UE (ER3) pour des équipements en lien avec le cimetière.

Un emplacement réservé (ER6) a été identifié pour l'aménagement et la sécurisation du chemin du petit train de la Camargue, ce qui le concerne sur son flanc Nord.

- **Un secteur UE1**, secteur aménagé pour les activités en lien avec la zone portuaire

Le secteur unique UE1 (l'indice « 1 » étant pour signifier sa spécialisation comparativement à l'autre secteur UE) ne concerne qu'un seul espace portuaire au Sud, en accompagnement du canal du Rhône à Sète au lieu-dit « Las Courrejos E ». Cet équipement isolé est identifié au PPRi en vigueur en zone inondable.

- **Un secteur UX**, secteur urbanisé à vocation spécifique d'activités économiques

Le secteur UX concerne trois sites d'activités économique :

- Secteur de la Vaque Basse (en entrée d'agglomération Nord-Ouest, au Nord de la RD6113), il s'agit d'une micro-zone artisanale déjà remplie
- Secteur du Rieu (en entrée d'agglomération Nord-Ouest, au Sud de la RD6113), il s'agit d'une micro-zone d'activités déjà remplie
- Secteur Prebosses (en entrée d'agglomération Est par le carrefour giratoire RD6113-Rue d'Arles), il s'agit du site de la Cave Coopérative Le site Prebosses a fait l'objet d'une étude d'Amendement Dupont.
- **Un secteur UXa**, secteur urbanisé à vocation spécifique d'activités économiques, en assainissement autonome

Le secteur UXa (l'indice « a » étant pour signifier qu'il n'est pas raccordé à l'assainissement collectif) ne concerne qu'un seul groupement de construction (ZA Salicornes) au Sud, de l'autre côté du canal du Rhône à Sète au lieu-dit « Giberte ». Cette zone artisanale isolée est identifiée au PPRI en vigueur en zone inondable.

- **Un secteur UX1**, secteur aménagé et urbanisé à vocation d'activités industrielles

Le secteur UX1 (l'indice « 1 » étant pour signifier sa spécificité industrielle par rapport aux autres secteurs UX) concerne les abords de la route de Saint-Gilles (RD38) dans le secteur de Broussan au Sud-Ouest de la commune de BELLEGARDE. Le découpage des franges Est des secteurs est lié à l'évitement des zones inondables par PPRI et par ruissellement.

Un emplacement réservé (ER4) a été identifié pour l'aménagement et la sécurisation de l'accès au site de Broussan de part et d'autre de la RD38.

Le site Broussan a fait l'objet d'une étude d'Amendement Dupont.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	
Dénomination des zones	<p>Gagner en lisibilité grâce à une meilleure prise en compte des fonctions urbaines et des vocations des zones et secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UE → UX : le « E » est généralement dédié aux « Equipements » tandis que le « X » est dédié aux « activités économiques » - UB, UC → UH : simplification pour la fonction dominante d'habitat, les indices identifient les spécificités (« a » pour assainissement autonome, « z » pour ZAC) <p>Une traduction réglementaire adaptée en coordination avec le PADD</p>
Evolution des zones	<p>Une meilleure prise en considération de l'occupation réelle du sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A → UX (La Vaque) <p>Une prise en compte des servitudes, contraintes et labels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UEa, 2AUE → A : prise en considération de risques naturels (PPRI, ruissellement) <p>Un découpage de zones en secteurs pour mieux prendre en compte les spécificités des usages et fonctions attendus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UC → UHa : ce secteur est en assainissement non collectif
Evolution des limites	<p>Le constat du caractère artificialisé et/ou équipé ou en cours de l'être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A → UX (cave Coopérative) - A → UX1 (Broussan) <p>Le constat du caractère agricole ou naturel (boisement, point d'eau...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UEp, UEpc → A : abandon du projet <p>La mise en cohérence avec le PADD et la TVB</p>

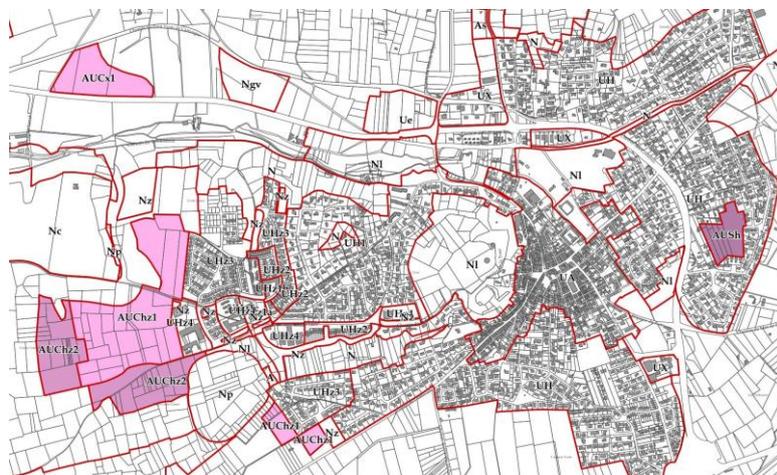
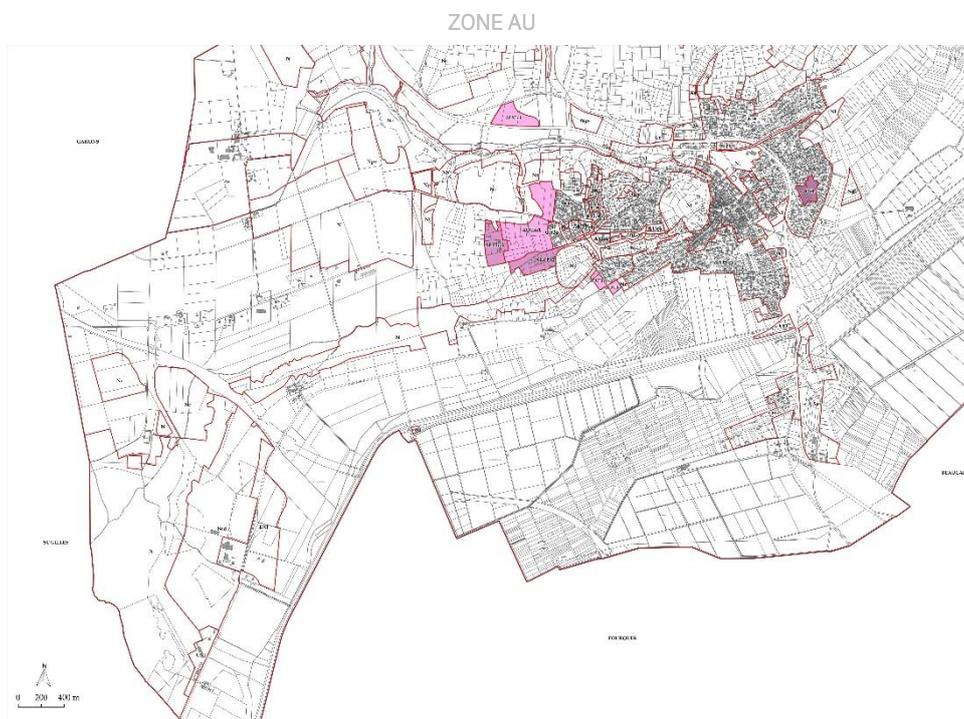
3.1.b. La zone AU

Article R.151.20 du CU :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". 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 échéant, 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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. »



Source : SIRAKOV, 2024

La zone AU est composée de 3 secteurs :

- **Un secteur AUChz**, secteur d'urbanisation future à court ou moyen termes soumis à OAP à vocation dominante d'habitat (ZAC)

Le secteur AUChz (l'indice « hz » étant pour signifier qu'il s'agit d'un secteur à vocation dominante d'habitat « h » qui devra s'ouvrir via une procédure de ZAC « z ») est constitué de deux secteurs :

- AUChz 1 : Dans le prolongement Ouest de la ZAC des FERRIERES, sur le plateau, la partie la plus importante qui devra être multifonctionnelle.
- AUChz 2 : Dans le prolongement Ouest de la ZAC des FERRIERES, entre la costière et la route de Saint-Gilles, une petite extension à vocation exclusivement d'habitat.

Ce secteur est couvert par une OAP qui oriente les grandes lignes de la future opération. Le dispositif réglementaire sera celui du RAZ, une fois celui-ci rédigé en accord avec la commune.

Ce nouveau quartier, à l'Ouest du centre-bourg de BELLEGARDE, sera multifonctionnel (présence de commerces de proximité, d'équipements publics, d'espaces de loisirs...).

Un emplacement réservé (ER7 et ER8) a été identifié pour l'aménagement et la sécurisation du chemin haut de Générac, ce qui coupe ce secteur en deux dans un axe Nord/Sud.

- **Un secteur AUCx1**, secteur d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à OAP à vocation dominante d'activités économiques

Le secteur unique AUCx1 (l'indice « x1 » étant pour signifier qu'il s'agit d'un secteur à vocation dominante d'activités économiques) en entrée d'agglomération Nord-Ouest, au Nord de la RD6113, au lieu-dit « Coste Rouge ». Cette zone artisanale isolée d'une superficie réduite prend en considération le PPRi et le risque de ruissellement.

Ce secteur est couvert par une OAP qui oriente les grandes lignes de la future opération. Le dispositif réglementaire permettra à la CCBTA de porter l'aménagement de cette nouvelle zone d'activités économique identifiée au SCOT.

Un emplacement réservé (ER6) a été identifié pour l'aménagement et la sécurisation du chemin du petit train de la Camargue, ce qui le concerne sur ses flancs Ouest et Nord.

Le site Coste Rouge a fait l'objet d'une étude d'Amendement Dupont.

- **Un secteur AUSh**, secteur d'urbanisation future à long terme (non constructible en l'état) à vocation dominante d'habitat

Le secteur unique AUSh (l'indice « h » étant pour signifier qu'il s'agit d'un secteur à vocation dominante d'habitat) dans le secteur des Clairette est une enclave non-bâtie au sein du tissu résidentiel compris entre la RD6113 et la route de Beaucaire à Saint-Gilles à l'Est du centre-bourg.

Cette enclave est identifiée au PPRi en vigueur en zone inondable.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire qu'après une modification du PLU avec réalisation d'une OAP.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	
Dénomination des zones	Gagner en lisibilité grâce à une meilleure prise en compte des fonctions urbaines et des vocations des zones et secteurs : - 1AU, 2AU, 3AU → AUC et AUS : afin d'éviter tout doute dans l'échéancier d'ouverture, le « C » est pour « court termes » et le « S » pour « strict » (fermé)
	Une traduction réglementaire adaptée en coordination avec le PADD
Evolution des zones	Une meilleure prise en considération de l'occupation réelle du sol : - 2AUb1, 2AUb2 → UH : l'urbanisation est effective. - 1AUz, 2AUz → UHz : l'urbanisation est effective
	Une prise en compte des servitudes, contraintes et labels : - N+EBC → N sans EBC : prise en considération de SUP sous les lignes à haute tension de RTE (fuseau de 60m de large)
	Un découpage de zones en secteurs pour mieux prendre en compte les spécificités des usages et fonctions attendus : - 3AU → AUCx1 : l'indice « x » pour « activités économiques »
	Une couverture par OAP pour organiser et structurer l'urbanisation
Evolution des limites	La mise en cohérence avec le PADD et la TVB

3.1.c. La zone A

Article R.151.22 du CU :

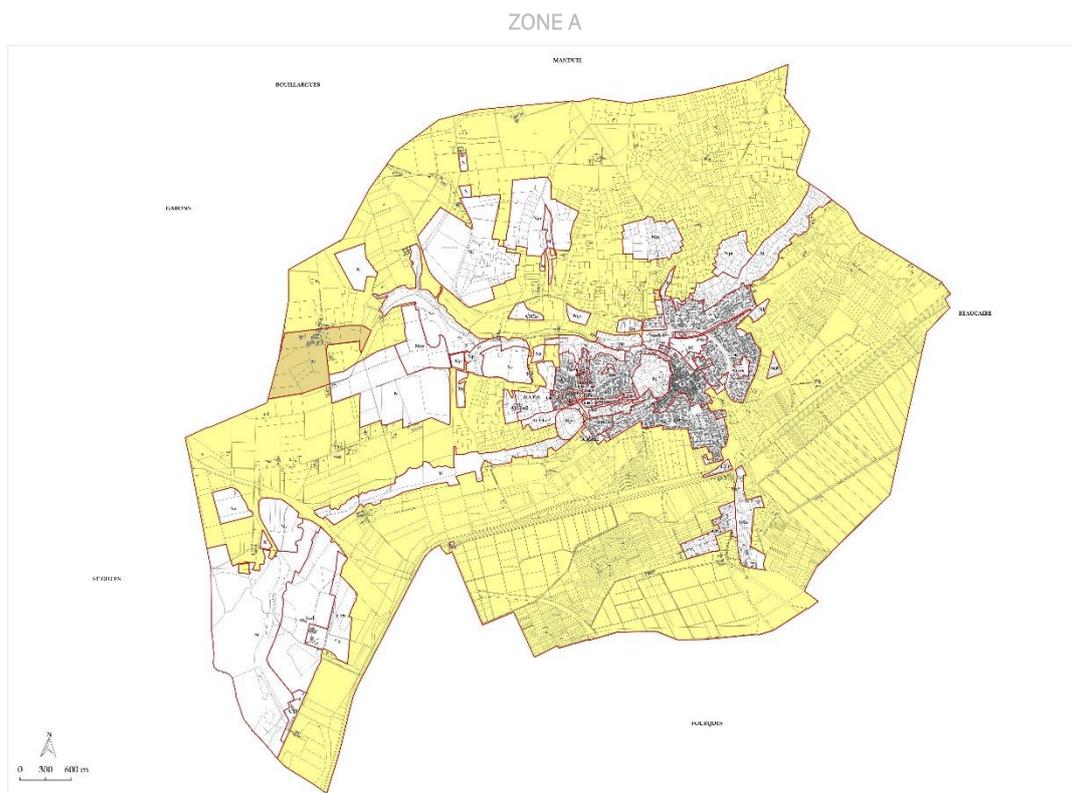
« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Article R.151.23 du CU :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525.1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151.11, L.151.12 et L.151.13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »



Source : SIRAKOV, 2024

La zone A est composée de 3 secteurs :

- **Un secteur A**, secteur agricole à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique du sol ou du sous-sol.

Le secteur A correspond à la vocation agricole du sol. Toutefois, il comprend également des constructions isolées, des boisements, des points d'eau, des infrastructures... lesquels peuvent y être gérés grâce à un dispositif réglementaire et graphique adapté

Par endroits, ce secteur peut être identifiée au PPRi en vigueur en zone inondable ainsi qu'au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

- **Un secteur Ar**, secteur agricole dédié au Centre Technique de recherche interprofessionnel des fruits et légumes (CTIFL)

Le secteur unique Ar (l'indice « r » correspond à sa vocation spécifique de recherche) est situé en limite Ouest de la commune. Un emplacement réservé (ER5) a été identifié pour l'aménagement et la sécurisation du chemin le Baladrans, ce qui coupe ce secteur en deux dans un axe Ouest/Est.

- **Un secteur As**, secteur réservé à la station de lavage collective pour les engins agricoles.

Le secteur unique As (l'indice « s » correspond à sa vocation spécifique de centre de lavage d'engins agricoles) est situé en entrée Nord de l'agglomération de BELLEGARDE en limite de la RD163.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	
Dénomination des zones	Une traduction réglementaire adaptée en coordination avec le PADD
Evolution des zones	Une meilleure prise en considération de l'occupation réelle du sol : - A → N - N → A
	Une prise en compte des servitudes, contraintes et labels : - Suppression de certains emplacements réservés
	Un découpage de zones en secteurs pour mieux prendre en compte les spécificités des usages et fonctions attendus : - A → Ar : activité de recherche agricole - A → As : activité de lavage d'engins agricoles
Evolution des limites	Le constat du caractère artificialisé et/ou équipé ou en cours de l'être : - A → UX (cave Coopérative) - A → UX1 (Broussan)
	Le constat du caractère agricole ou naturel (boisement, point d'eau...) : - UEp, UEpc → A : abandon du projet
	La mise en cohérence avec le PADD et la TVB

3.1.d. La zone N

Article R.151.24 du CU :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

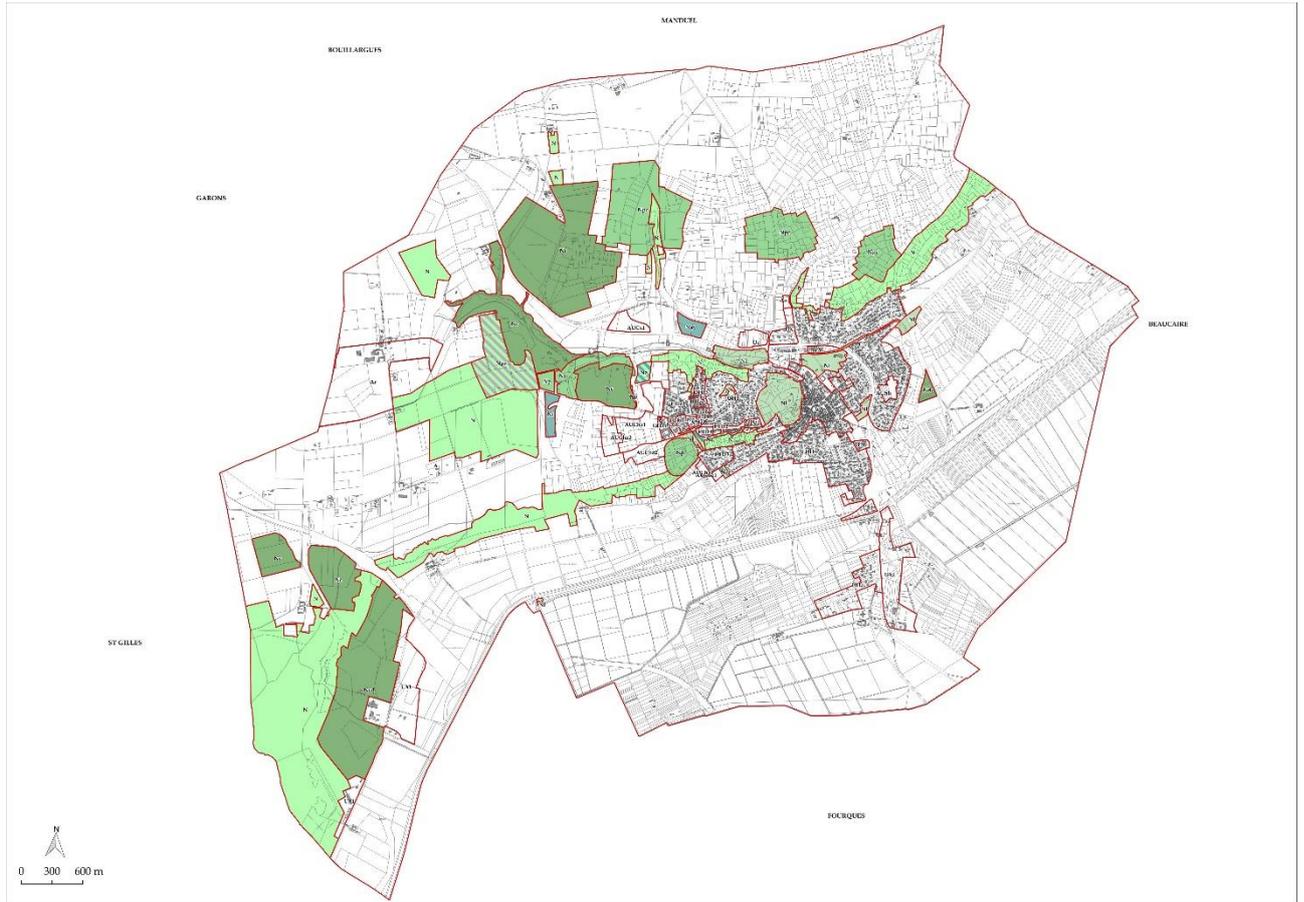
Article R.151.25 du CU :

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525.1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151.11, L.151.12 et L.151.13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

ZONE N



Source : SIRAKOV, 2024

La zone N est composée de 11 secteurs :

- **Un secteur N**, secteur naturel dédié aux espaces naturels dits de « nature ordinaire »

Le secteur N correspond à la vocation naturelle du sol. Toutefois, il comprend également des constructions isolées, des boisements, des points d'eau, des infrastructures... lesquels peuvent y être gérés grâce à un dispositif réglementaire et graphique adapté

Par endroits, ce secteur peut être identifiée au PPRi en vigueur en zone inondable ainsi qu'au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

- **Un secteur Nc**, secteur aménagé dédié aux activités de carrières existantes et/ou à la création d'ouvrages hydrauliques

Le secteur Nc correspond à la vocation d'exploitation de la richesse du sous-sol en cours d'activité ou en train d'être requalifié (notamment en dépressions pour participer à la gestion des eaux pluviales). Ces secteurs sont implantés en partie Ouest du territoire communal.

Toutefois, il comprend également des constructions isolées, des boisements, des points d'eau, des infrastructures... lesquels peuvent y être gérés grâce à un dispositif réglementaire et graphique adapté

Par endroits, ce secteur peut être identifiée au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales en zone inondable.

- **Un secteur Ncd**, secteur aménagé dédié à l'activité des centres de stockage de déchets ultimes et aux activités de carrières existantes.

Le secteur Nc correspond à la vocation d'exploitation de la richesse du sous-sol en cours d'activité ou en train d'être requalifié (notamment en dépressions pour participer à la gestion des eaux pluviales). Ces secteurs sont implantés en partie Ouest du territoire communal.

Toutefois, il comprend également des constructions isolées, des boisements, des points d'eau, des infrastructures... lesquels peuvent y être gérés grâce à un dispositif réglementaire et graphique adapté

Par endroits, ce secteur peut être identifiée au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales en zone inondable.

- **Un secteur Nd**, secteur aménagé dédié à l'activité de déchetterie/recyclerie/ressourcerie

Le secteur unique Nd prend en considération une vocation d'activités existantes. Ce secteur est implanté en partie Est de l'agglomération, le long de la RD38.

Ce secteur est identifié au PPRi en zone inondable.

- **Un secteur Ngv**, secteur naturel dédié à une aire d'accueil de grand passage des gens du voyage

Le secteur unique Ngv (l'indice « gv » étant pour signifier qu'il s'agit d'une aire de grand passage pour les gens du voyage) en entrée d'agglomération Nord-Ouest, au Nord de la RD6113, au lieu-dit « Coste Rouge ». Cet équipement isolé d'une superficie réduite prend en considération le PPRi et le risque de ruissellement. Un emplacement réservé (ER6) a été identifié pour l'aménagement et la sécurisation du chemin du petit train de la Camargue, ce qui le concerne sur son flanc Nord.

- **Un secteur Nl**, secteur naturel où sont notamment admis des aménagements d'espaces publics, d'équipements sportifs et de loisirs, des bassins de rétention des eaux pluviales ainsi que les bâtiments de faible dimension (pas de fondation ni de soubassement) nécessaires au fonctionnement de ces équipements et espaces publics (tels que vestiaires, locaux techniques...)

Le secteur Nl correspond à la vocation de loisirs souhaitée ou effective. Ce secteur est composé de 6 sites :

- Un site en entrée d'agglomération Est (route de Beaucaire)
- Un site lacustre entre le centre-bourg et le quartier des Clairette (en contrebas de la RD6113)
- Un site d'équipements sportifs et de loisirs entre le centre-bourg et la zone d'activités du Rieu
- Un site en promontoire (colline de BELLEGARDE, le parc de la Tour)
- Un site lacustre en entrée d'agglomération Nord-Ouest en contrebas de la RD6113
- Un site dans le coteau, entre les deux parties de la ZAC des FERRIERES

Toutefois, il comprend également des constructions isolées, des boisements, des points d'eau, des infrastructures... lesquels peuvent y être gérés grâce à un dispositif réglementaire et graphique adapté

Par endroits, ce secteur peut être identifiée au PPRi en vigueur en zone inondable ainsi qu'au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

- **Un secteur Np**, secteur naturel correspondant à des espaces naturels à protéger pour des raisons écologiques, environnementales (ERC...)

Le secteur Np correspond à des sites à protéger strictement pour des raisons sanitaires, environnementales et/ou paysagères. Ce secteur est composé de 6 sites :

- Les trois sites sur le plateau des Costières de Nîmes (Sauzette, chemin de Redessan, Paradis) sont à protéger car il s'agit de périmètres de captage
- Les deux sites de Château Laval sont protégés par des mesures ERC
- Le site de l'ancienne carrière Silvestre (lieu-dit Haut Coste Canet) est à protéger par procédure préfectorale

Toutefois, il comprend également des constructions isolées, des boisements, des points d'eau, des infrastructures... lesquels peuvent y être gérés grâce à un dispositif réglementaire et graphique adapté

Par endroits, ce secteur peut être identifiée au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales en zone inondable.

- **Un secteur Npc**, secteur naturel correspondant à des espaces naturels à protéger pour des mesures de protection des captages d'eau potable

Le secteur Npc correspond à des sites à protéger strictement pour des raisons sanitaires : les trois sites sur le plateau des Costières de Nîmes (Sauzette, chemin de Redessan, Paradis) sont à protéger car il s'agit de périmètres de captage

Toutefois, il comprend également des constructions isolées, des boisements, des points d'eau, des infrastructures... lesquels peuvent y être gérés grâce à un dispositif réglementaire et graphique adapté

Par endroits, ce secteur peut être identifiée au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales en zone inondable.

- **Un secteur Npv**, secteur aménagé dédié à l'accueil d'un équipement de production d'énergie photovoltaïque

Le secteur unique Npv (l'indice « pv » étant pour signifier qu'il s'agit d'un projet photovoltaïque) sur un ancienne exploitation de carrières réhabilitée aujourd'hui en lac de loisirs, entouré de secteurs Nc au lieu-dit « Bergerie de Broussan-Est ».

Le dispositif réglementaire permet de pérenniser l'activité de loisirs de plein air actuelle tout en ne fermant pas la porte à l'implantation d'un parc photovoltaïque flottant.

- **Un secteur Nt**, secteur naturel à dominante d'accueil touristique de type camping-caravaning.
Au sein du secteur Nt, un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour permettre l'implantation de la structure administrative de l'équipement (accueil, logement de fonction, salle de réception, sanitaires, locaux techniques...)

Le secteur unique Nt (l'indice « pv » étant pour signifier qu'il s'agit d'un projet touristique de plein air de type camping) est situé entre les sites de carrières « Nc » au lieu-dit « Bergerie de Broussan-Est » et l'extension attendue de la ZAC (lieu-dit « Coste Canet-Sud) entouré par de la zone agricole. La zone naturelle avec ses lacs positionnés un peu plus à l'Ouest font de cet emplacement un site privilégié.

Un emplacement réservé (ER8) a été identifié pour l'aménagement et la sécurisation du chemin haut de Générac, ce qui le concerne sur son flanc Nord.

Le secteur Nt comprend en son sein un STECAL d'une superficie proche de 3.000m² pour accueillir les constructions nécessaires au fonctionnement du camping (accueil, salle de réception, blocs sanitaires...).

- **Un secteur Nz**, secteur aménagé correspondant aux dispositifs de gestion des eaux pluviales de la ZAC des Ferrières (bassins de rétentions)

Le secteur Nz (l'indice « z » étant pour signifier qu'il est lié à la ZAC des FERRIERS).

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	
Dénomination des zones	Une traduction réglementaire adaptée en coordination avec le PADD
Evolution des zones	Une meilleure prise en considération de l'occupation réelle du sol : - A → N - N → A
	Une prise en compte des servitudes, contraintes et labels : - Les secteurs « Np » des périmètres de captage restent inchangés
	Un découpage de zones en secteurs pour mieux prendre en compte les spécificités des usages et fonctions attendus : - A → Nc : activité de carrières - A → Nl : activité touristique en bordure du canal du Rhône à Sète - Nc → Npv : lac de carrière à vocation de loisirs pouvant évoluer en parc photovoltaïque flottant - Np, A → Npc : captages - Nc, Nz, N → Np : ancienne carrière SYLVESTRE
Evolution des limites	Le constat du caractère agricole ou naturel (boisement, point d'eau...) : - UEp, UEpc → A : abandon du projet
	La mise en cohérence avec le PADD et la TVB

3.2. LES INCIDENCES DU PLU

3.2.a. La préservation de l'environnement

Tableau de synthèses des consommations / restitutions :

	PLU EN VIGUEUR	PLU PROJETE	EVOLUTION
ZONE U	275,27	316,20	+40,93
ZONE AU	85,44	39,16	-46,28
ZONE A	3 399,48	3 266,56	-132,92
ZONE N	752,84	891,11	+138,27

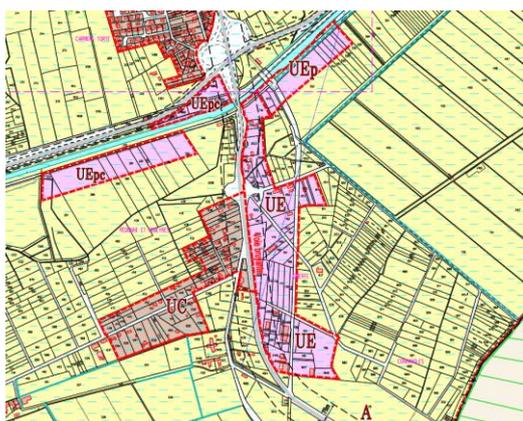
Un travail a été réalisé en comparant les limites du zonage du PLU en vigueur et celui projeté. Il ressort les points suivants :

SECTEUR GEOGRAPHIQUE	EVOLUTIONS		CLASSEMENT AU PLU PROJETE
	RESTITUTION	EXTENSION	
COSTE ROUGE (IAU)	✓		A
COSTE ROUGE (A)		X	AUCx1
REDONE ET REBEYRES (UEp)	✓		A
GRANDE PALUS (UEp)	✓		A
PICHEGU (UEa)	✓	X	A / UX1
PICHEGU (2AUB)	✓	X	A / UX1
COSTE CANET SUD		X	AUChz
HAUT COSTE CANET		X	AUChz
TRAVERS DEBIONS		X	AUChz

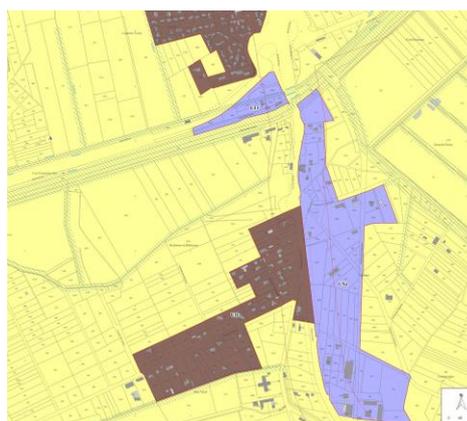
La plaine agricole de BELLEGARDE à proprement parler est presque intégralement maintenue en zone Agricole (zone A). Ce zonage a été délimité en fonction de l'occupation du sol, des enjeux du diagnostic et du PADD.

Evolutions par rapport au PLU initial :

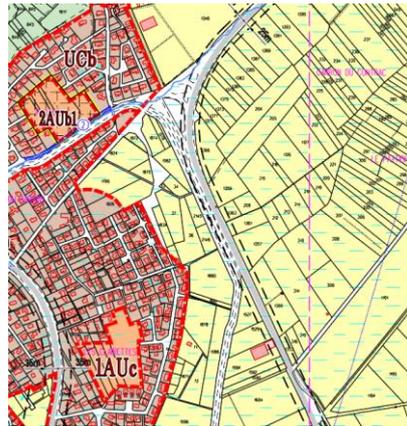
- Les secteurs existants à vocation d'habitat (UHa) et à vocation d'activités économiques (UHa) sont maintenus dans leur limite.
- La zone dédiée à l'extension du port de BELLEGARDE a été restituée à la zone agricole.
- Deux secteurs ont été reclassés, un en secteur naturel à vocation de loisirs (route de Beaucaire) et un autre pour une activité de déchetterie/ressourcerie... entre les Clairettes et la déviation routière.



PLU en vigueur



PLU projeté



PLU en vigueur



PLU projeté

La Costière Nîmoise (majoritairement viticole) de BELLEGARDE à proprement parler est presque intégralement maintenue en zone Agricole (zone A). Ce zonage a été délimité en fonction de l'occupation du sol, des enjeux du diagnostic et du PADD.

Evolutions par rapport au PLU initial :

- Le secteur de COSTE ROUGE près des carrières Ouest est restitué à la zone agricole.
- Entre la RD6113 et le chemin du petit train de la Camargue, deux secteurs changent d'affectation. Le premier est à vocation d'urbanisation future pour de l'activité économique, et le second pour la réalisation d'une aire de grand passage.



PLU en vigueur

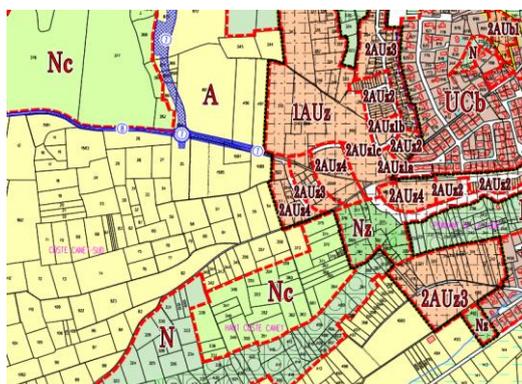


PLU projeté

Le plateau agricole (majoritairement viticole) de BELLEGARDE a connu une extension urbaine structurée sous une procédure de ZAC, réduisant de fait la zone A.

Evolutions par rapport au PLU initial :

- Force est de constater que le PLU projeté n'a d'autre choix que de confirmer l'extension de la ZAC avec une emprise d'environ 30 ha.



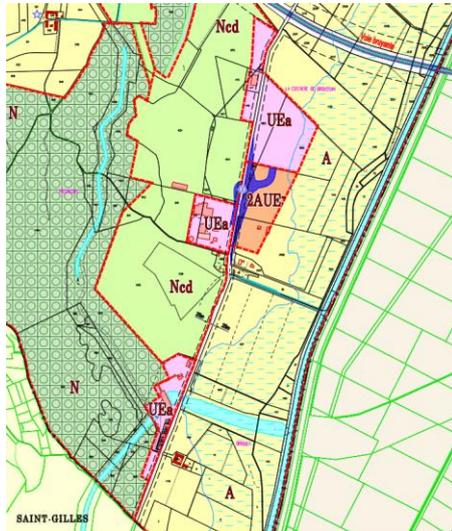
PLU en vigueur



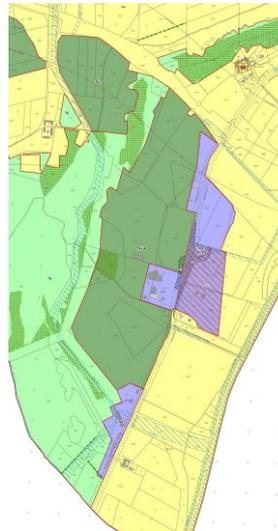
PLU projeté

La plaine agricole de la route de Saint-Gilles, le site industriel de Broussan a évolué afin de mieux prendre en considération les risques naturels (PPRi et ruissellement).

Evolutions par rapport au PLU initial :



PLU en vigueur

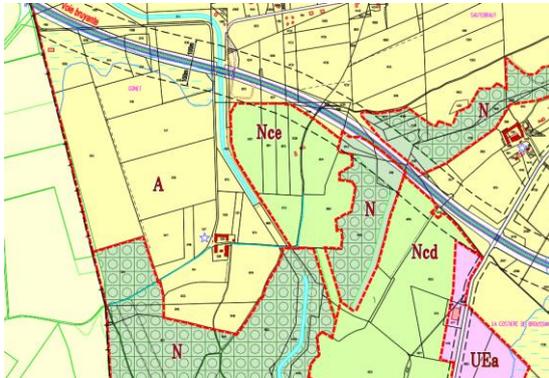


PLU projeté

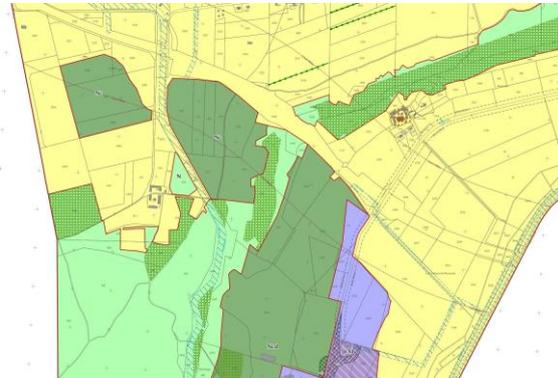
Les espaces naturels de BELLEGARDE ont évolué :

- pour une meilleure prise en compte de l'occupation réelle du sol
- pour une vocation attendue au PLU projeté

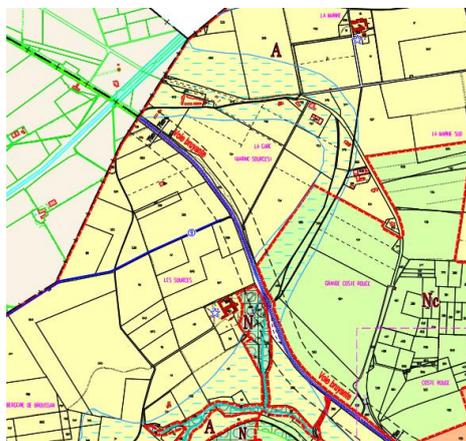
Evolutions par rapport au PLU initial :



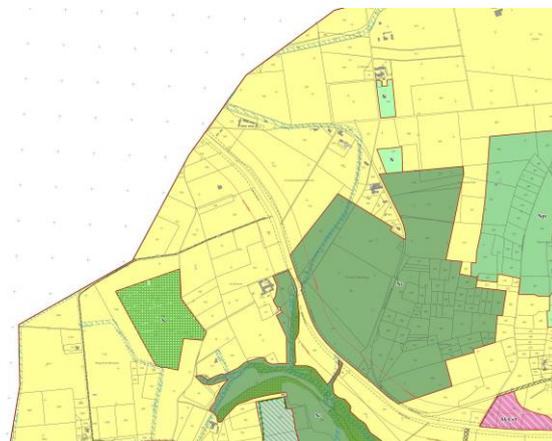
PLU en vigueur



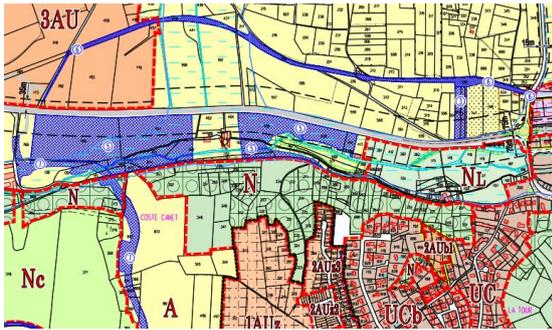
PLU projeté



PLU n vigueur



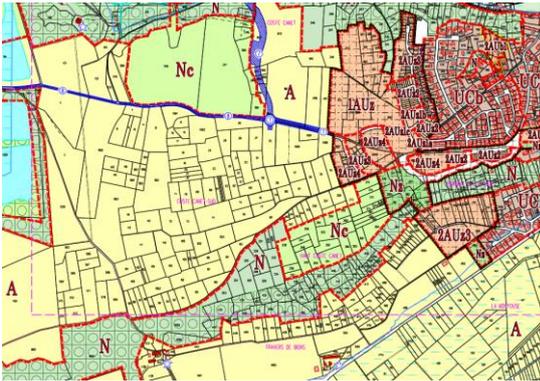
PLU projeté



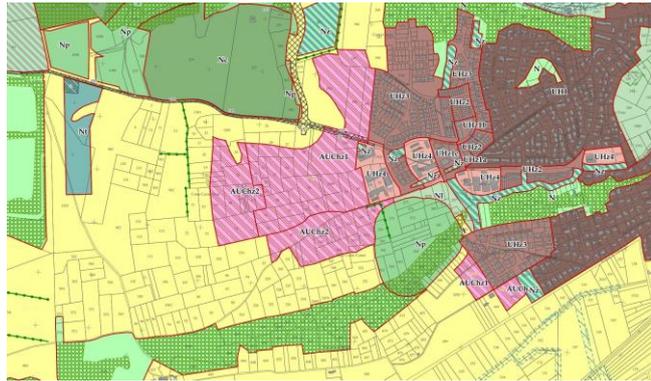
PLU en vigueur



PLU projeté

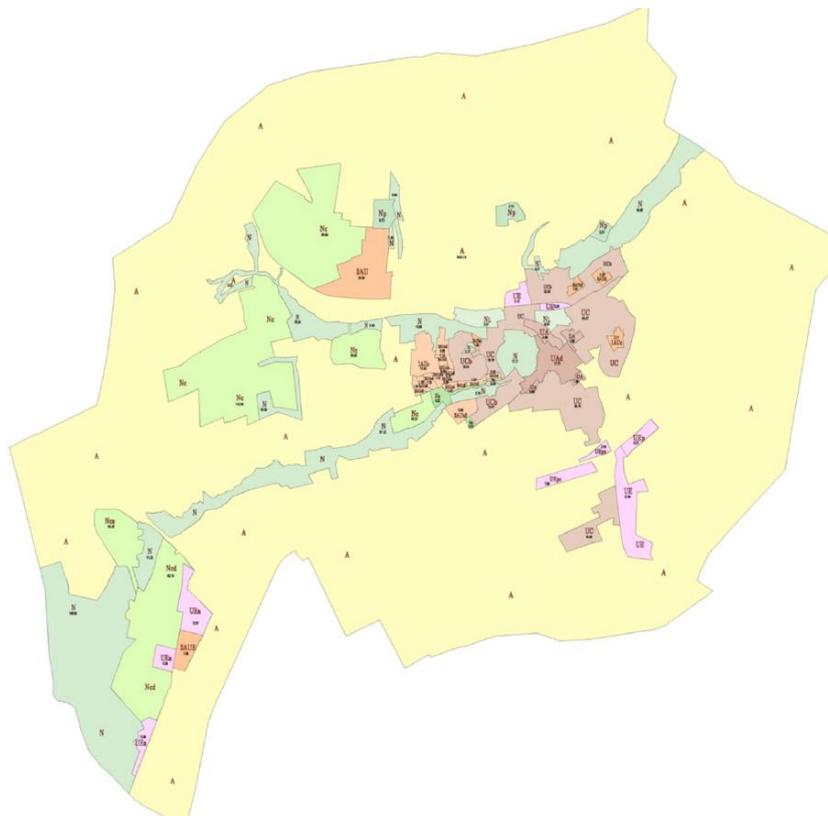


PLU en vigueur



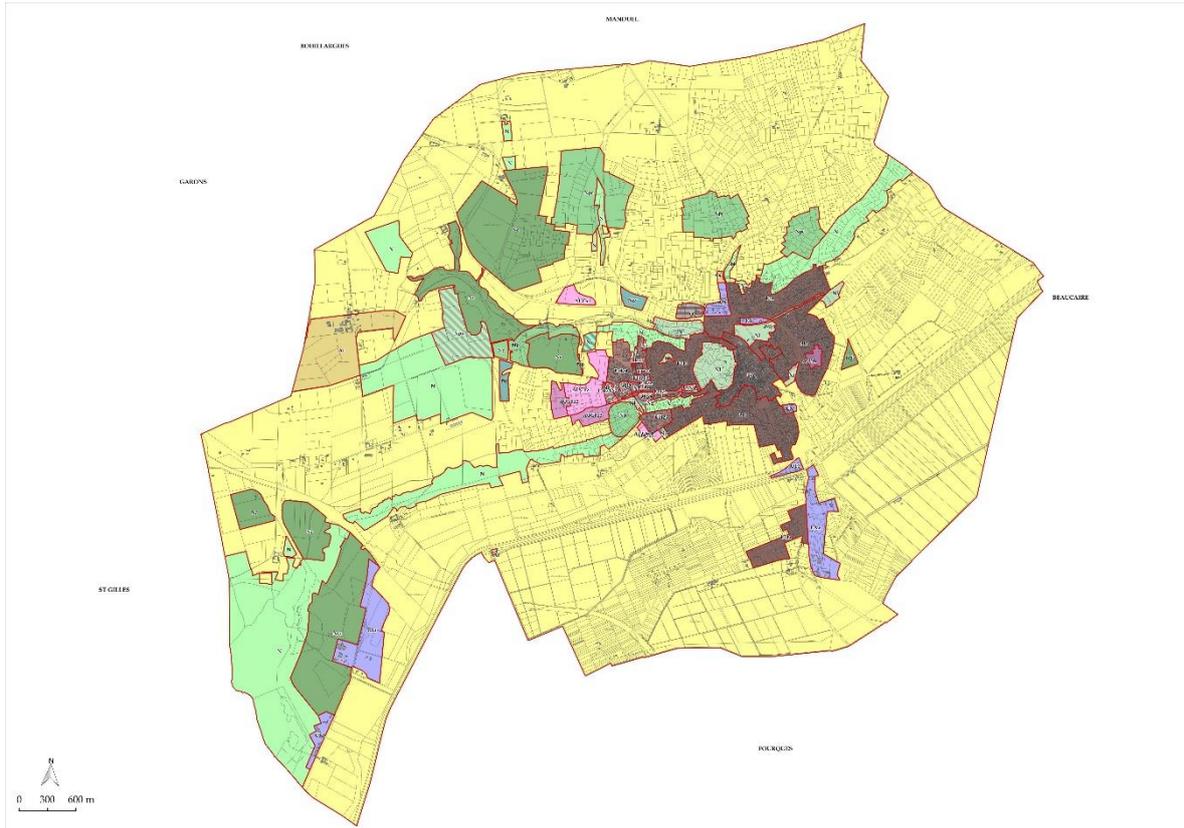
PLU projeté

PLU EN VIGUEUR



Source : Urba.Pro, 2022

PLU PROJETE



Source : SIRAKOV, 2024

3.2.b. La réponse aux besoins d'habitat

› **Compatibilité avec le SCoT et le PLH**

Le SCoT, le PLH et le PLU de BELLEGARDE n'ont pas la même temporalité.

Sur la période de superposition, le PLU est compatible avec la temporalité du SCoT (2030).

Sur la période de superposition, le PLU est compatible avec la temporalité du PLH (2027).

Sur la période postérieure au SCoT et au PLH, la temporalité du PLU a été « poussée » jusqu'en 2035 pour deux raisons :

- La première est fonctionnelle : les autres communes de la CCBTA (dont Beaucaire et Fourques) ont de très grandes difficultés à proposer des logements aux nouveaux habitants (notamment au regard des risques d'inondation). BELLEGARDE assume sa part de responsabilité pour accueillir cette nouvelle population, d'où son ambition en matière de croissance démographique, qui ne pourra être opérationnelle qu'une fois l'extension de la ZAC des FERRIERES réalisée...
- La seconde est liée à l'inertie de la mise en œuvre opérationnelle de grandes opérations d'aménagement comme les ZAC. En effet, les délais en matière de montage du dossier administratif de ZAC, de production des études techniques, d'affiner le dispositif réglementaire de la ZAC, d'acquies les terrains nécessaires à l'opération (DUP possible...), de faire les appels d'offres, de commencer les travaux... La livraison commerciale de la ZAC ne devrait pas se produire avant 2026-2027 dans le meilleur des cas, autrement dit, la temporalité du PLH sera déjà dépassée...
L'urbanisation de BELLEGARDE est conditionnée à la mise en œuvre opérationnelle du prolongement de la ZAC des FERRIERES dont la livraison commerciale devrait être effective autour de 2026.

C'est en se basant sur cette particularité (la ZAC) que le PLU a porté sa durée d'analyse afin de lui laisser le temps d'absorber sa croissance attendue (c'est pourquoi le PLU s'analyse jusqu'en 2035 et non 2032).

3.2.c. L'adéquation du PLU avec les réseaux (AEP, AEU...)

La commune ne connaît pas de difficultés particulières en matière de réseaux (capacité et fonctionnement).

Concernant l'AEP, BELLEGARDE fournissait une partie de ses ressources en eau à la commune voisine de Fourques. Avec l'arrêt de cette fourniture d'eau potable (effective depuis mai 2022), les capacités en volume d'eau potable répondent donc aux besoins actuels et futurs de la commune.

Concernant l'ensemble des réseaux, les disponibilités foncières correspondent à l'ensemble des terrains non bâtis, comprises dans les zones urbanisables. Il s'agit ainsi de densifier les zones urbaines par le remplissage des dents creuses. La zone U du PLU est entièrement desservie par l'ensemble des réseaux. Toutefois un indice « a » a été indiqué pour les secteurs actuellement en ANC.

La zone AU n'est que partiellement desservie. Pour le secteur AUChz, le choix a été fait de monter un dossier de ZAC afin qu'il revienne à l'opérateur d'amener les réseaux.

Pour de plus amples informations, il conviendra de se reporter aux Annexes Sanitaires du PLU (pièce ANNEXES).

Un SDAEP a été lancé par la commune fin 2023 et cela avec les différents partenaires.

3.3. LA STRUCTURE DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE ET GRAPHIQUE

Pour toutes les zones, la structure reste la même :

- 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES :**
 - 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites
 - 1.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
 - 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale
- 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**
 - 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
 - 2.1.1. Généralités
 - 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - 2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - 2.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - 2.1.5. Emprise au sol
 - 2.1.6. Volumétrie et hauteur
 - 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - 2.2.1. Qualité urbaine
 - 2.2.2. Qualité architecturale
 - 2.2.2.1. Façades et équipements
 - 2.2.2.2. Ouvertures
 - 2.2.2.3. Les couvertures et toitures
 - 2.2.2.4. Clôtures
 - 2.2.2.5. Superstructures
 - 2.2.2.6. Eléments en façade et saillies
 - 2.2.3. Qualité environnementale et paysagère
 - 2.2.3.1. Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique
 - 2.2.3.2. Biodiversité, performance énergétique et végétalisation
 - 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - 2.3.1. Surface éco-aménageable
 - 2.3.2. Plantations et espaces verts
 - 2.4. Stationnement
 - 2.4.1. Stationnement véhicules
 - 2.4.2. Stationnement vélo
 - 2.4.3. Les cheminements piétons et cycles
- 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

- 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées
 - 3.1.1. Accès
 - 3.1.2. Voirie
- 3.2. Desserte par les réseaux
 - 3.2.1. Réseau d'eau potable
 - 3.2.2. Réseau d'assainissement des Eaux Usées
 - 3.2.3. Assainissement des Eaux Pluviales
 - 3.2.4. Piscines
 - 3.2.5. Electricité, Téléphone et télédistribution
 - 3.2.6. Réseaux de communication électroniques
 - 3.2.7. Collecte des déchets

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES :	<p>Eviter toute occupation ou utilisation incompatible avec le caractère et la vocation dominante de la zone ou du secteur considéré, et/ou susceptibles de générer des risques ou des nuisances vis-à-vis de l'habitat, de l'environnement, ou du paysage.</p> <p>Assurer la mixité des fonctions urbaines (en zone U, principalement), mais ...</p> <p>...Conditionner certaines occupations ou utilisations du sol, ne correspondant pas au caractère ou à la vocation dominante de la zone, et notamment certaines activités.</p>
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	<p>EMPRISE AU SOL :</p> <p>Gérer de façon adaptée et différenciée la densité d'occupation des sols, en définissant la consommation (maximale) de terrain par la construction.</p> <p>Un élément important (chiffré) de régulation, qui est différencié selon les zones ou les secteurs considérés, permettant de garantir un fonctionnement cohérent et des aménagements extérieurs de qualité.</p> <p>IMPLANTATIONS :</p> <p>Sécurité et salubrité publique :</p> <p>Organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux voies, pour des motifs de sécurité routière et de limitation des nuisances sonores + Modeler la forme urbaine vue de l'espace public (rue...), et encourager la densification urbaine</p> <p>Organiser l'implantation des constructions entre propriétés voisines, limiter les troubles de voisinage et les limitations aux vues et à l'exposition lumineuse induits par une trop grande promiscuité des constructions + Modeler la forme urbaine vue de l'espace public (rue, ...), et encourager la densification urbaine (dans les secteurs UA, UH, UHa, UH1, UH2 et AUChz).</p> <p>HAUTEUR :</p> <p>Modeler la forme urbaine de façon adaptée et différenciée, selon les secteurs et les intentions de densification.</p> <p>Un élément important (chiffré) de régulation, s'exprimant soit en terme métrique par rapport à un point considéré de la construction (ex. : hauteur à l'égout ou à l'acrotère), soit en gabarit : nombre de niveaux (rez de chaussée + X niveaux + comble ou attique et toiture plate végétalisée), soit en associant les deux critères.</p> <p>La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCE) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.</p> <p>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :</p> <p>Maintenir ou générer des paysages urbains de qualité (constructions et abords), et homogènes (sans ruptures typologiques trop marquées).</p> <p>Contenir la tendance à l'éclectisme des constructions, sans contrôler l'esthétisme architectural (qui n'est pas du ressort du PLU), ... mais en intégrant les nouveaux impératifs de performance environnementale des constructions (économies d'énergie, gestion des eaux pluviales, ...).</p> <p>Valoriser le patrimoine bâti identifié (dans les périmètres L.151.19 du CU).</p>

	<p>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :</p> <p>Préserver ou générer des paysages non construits de qualité, notamment aux abords des constructions (contribuant à façonner les formes urbaines). Développer "la nature en ville". Préserver ou restaurer des continuités écologiques, ainsi que la "nature ordinaire" (paysage végétal et trame boisée secondaire) (périmètres L.113.1 et L.151.23 du CU). Contribuer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>STATIONNEMENT</p> <p>Assurer le stationnement des véhicules généré par une opération immobilière hors des voies publiques. Mieux prévoir le stationnement des deux roues. Différencier la règle selon la destination des constructions, sauf cas particuliers prévus par la loi (ex. : 1 seule place par logement social). Dimensions minimum d'une place de stationnement : - automobile (hors Personnes à Mobilité Réduite) : 5m x 2,50m (25 m² en comptant les accès). - vélo : 1m x 2m (à titre informatif : +2m pour le dégagement).</p>
<p>EQUIPEMENT ET RESEAUX</p>	<p>ACCES/VOIRIE :</p> <p>Sécurité publique : assurer une accessibilité adaptée et sécurisée aux voies ouvertes à la circulation publique. Prévoir une voirie de caractéristiques suffisantes pour desservir les occupations du sol admises, par les véhicules motorisés, mais aussi par les modes "doux".</p> <p>RESEAUX :</p> <p>Salubrité publique, égalité d'accès aux réseaux : Eau potable / Assainissement / Eaux pluviales / Electricité, téléphone, et télédistribution (à établir en souterrain) / Collecte des déchets ménagers (emplacements spécialisés à prévoir). Prévoir les bonnes conditions sanitaires de l'urbanisation et les principes de raccordement aux réseaux publics → un niveau d'équipement suffisant aux besoins actuels et futurs, et conforme aux textes. Limiter le rejet des eaux usées dans le milieu naturel : raccordement obligatoire au réseau existant, ou (à défaut) mise en œuvre d'un dispositif autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU. Gérer l'évacuation des eaux pluviales, pour limiter les risques de pollution et les risques d'inondation induits par l'imperméabilisation croissante des sols. Développer (et donc faciliter) le tri sélectif des déchets ménagers : Toute opération (habitat, équipement ou activité) doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés, dont l'aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur. . En cas de réalisation d'une aire de dépose des ordures ménagères les jours de collecte, celle-ci devra être masquée par une haie.</p>

3.3.a. La zone U

ZONES URBAINES					
U	UA	Secteur urbanisé de confortement des centralités, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité fonctionnelle et à la mixité sociale	26,97 ha	0.60%	
	UH	Secteur urbanisé à vocation dominante d'habitat où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à gérer et développer la mixité sociale et la diversification des formes d'écoconstructions	135,31 ha	3.0%	
	UH _a	Secteur à vocation dominante d'habitat où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à gérer et développer la mixité sociale et la diversification des formes d'écoconstructions et en assainissement autonome	16,43 ha	0.36%	
	UH1	Secteur urbanisé à vocation d'habitat dense	28,58 ha	0.63%	
	UH _z	Secteur urbanisé dans le cadre d'une ZAC dont le RAZ reste applicable et auquel il convient de se référer	33,35 ha	0.74%	
	<i>Zones urbaines à vocation « habitat » et « équipements »</i>			240,64 ha	5,33%
	UE	Secteur urbanisé à vocation dominante d'équipement public et/ou d'intérêt collectif	4,23 ha	0.09%	
	UE1	Secteur urbanisé en lien avec l'activité portuaire	2,55 ha	0.06%	
	UX	Secteur urbanisé à vocation spécifique d'activités économiques	8,51 ha	0.19%	
	UX _a	Secteur urbanisé à vocation spécifique d'activités économiques en assainissement autonome	22,64 ha	0.50%	
	UX1	Secteur urbanisé à vocation dominante industrielle	37,63 ha	0.83%	
	<i>Zones urbaines à vocation « économique »</i>			75,57 ha	1,67%
			316,21 ha	7,00%	

Le règlement de la ZAC des Ferrières s'applique.

⚠ Si des secteurs urbains sont sans réels enjeux, un zonage peut très bien renvoyer au RNU (R.151.19 du CU) et non au règlement écrit du PLU.

3.3.b. La zone AU

ZONES A URBANISER				
AU	AUChz1	Secteur ouvert d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation dominante d'habitat	19,33 ha	0.43%
	AUChz2	Secteur fermé d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation dominante d'habitat	11,92 ha	0.26%
	AUCx1	Secteur d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation dominante d'activités économiques	5,14 ha	0.11%
	AUSh	Secteur d'urbanisation future à long terme (non constructible en l'état) à vocation dominante d'habitat	2,77 ha	0.06%
			39,16 ha	0,86%

Pour le secteur AUChz, le dispositif sera affiné par sous-secteurs dans le cadre d'un règlement de ZAC spécifique

⚠ Les secteurs AUC doivent être couverts par une OAP sectorielle (CAA Lyon, 28/01/2014, n°13LYO1218 ; CAA Versailles, 04/11/2010, n°09VE02862).

3.3.c. La zone A

ZONES AGRICOLES				
A	A	Secteur agricole à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique du sol ou du sous-sol	3 212,48 ha	71.18%
	Ar	Secteur agricole dédié au Centre Technique de recherche interprofessionnel des fruits et légumes (CTIFL)	53,24 ha	1.18%
	As	Secteur réservé à la station de lavage collective pour les engins agricoles	0,83 ha	0.02%
			3 266,55 ha	72,38%

3.3.d. La zone N

ZONES NATURELLES				
N	N	Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages	404,48 ha	8.96%
	Nc	Secteur dédié aux activités de carrières existantes et/ou à la création d'ouvrages hydrauliques	195,12 ha	4.32%
	Ncd	Secteur dédié à l'activité des centres de stockage de déchets ultimes	84,79 ha	1.88%
	Nd	Secteur dédié à l'activité de déchetterie/recyclerie/ressourcerie	2,72 ha	0.06%
	Ngv	Secteur dédié à une aire d'accueil de grand passage des gens du voyage	4,02 ha	0.09%
	Nl	Secteur naturel où sont admis des aménagements d'espaces publics, d'équipements sportifs et de loisirs, des bassins de rétention des eaux pluviales ainsi que les bâtiments de faible dimension	39,81 ha	0.88%
	Np	Secteur naturel correspondant à des espaces naturels à protéger pour des raisons écologiques, environnementales (ERC...)	24,47 ha	0.54%
	Npc	Secteur naturel correspondant à des espaces naturels à protéger pour des mesures de protection des captages d'eau potable	97,32 ha	2.16%
	Npv	Secteur naturel dédié à l'accueil d'un équipement de production d'énergie photovoltaïque	27,29 ha	0.60%
	Nt	Secteur naturel à dominante d'accueil touristique de type camping-caravaning	4,16 ha	0.09%
	STECAL	<i>Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités inclus dans le secteur Nt</i>	<i>0,30 ha</i>	
	Nz	Secteur correspondant aux dispositifs de gestion des eaux pluviales de la ZAC des Ferrières (bassins de rétentions)	6,93 ha	0.15%
			891,11 ha	19,75%

3.4. LES PRESCRIPTIONS

3.4.a. Les Emplacements Réservés (ER)

Article L.151.41 du CU :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

La liste des ER a été remanié en fonction de la volonté communale d'y répondre ou non en fonction de ses nouveaux impératifs. Aussi, certains ont été abandonnés car réalisés, mais également par changement de politique d'aménagement.

EMPLACEMENTS RESERVES



Source : SIRAKOV, 2024

La commune compte 8 ER qui visent essentiellement (7 ER sur 8) à l'aménagement et à la sécurisation du maillage viaire communal.

3.4.c. Les ECE

Article L.113.1 du CU :

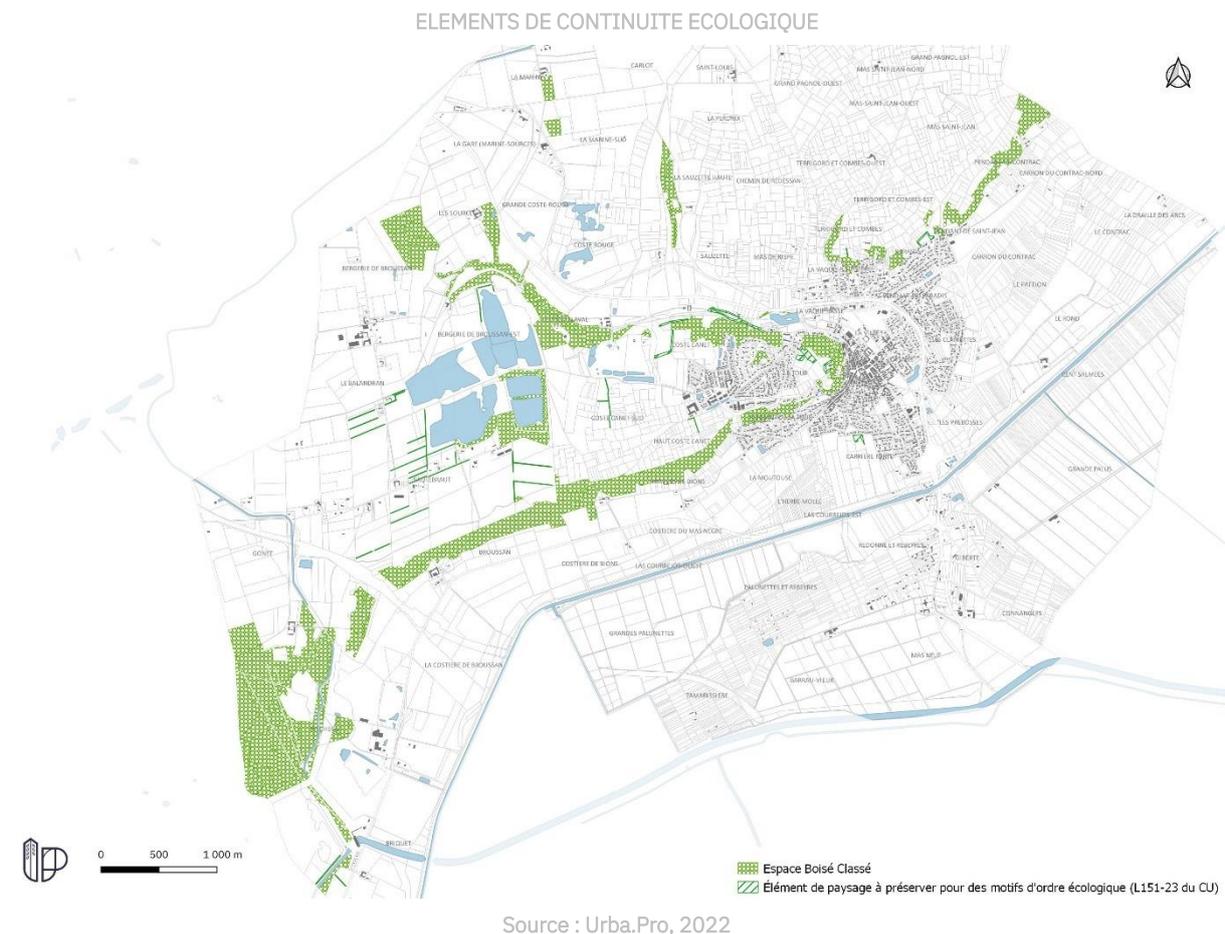
« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Article L.151.23 du CU :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les ECE ont évolué pour une meilleure prise en considération de l'occupation réelle du sol, des SUP, des contraintes connues.



La commune compte environ 250,09 ha d'EBC qui sont strictement protégés.

La commune compte environ 6,67 ha de boisements qui ont un rôle dans les fonctionnalités écologiques.

3.4.d. Le patrimoine bâti traditionnel paysager

Article L.151.19 du CU :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421.4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Les bâtiments patrimoniaux ont été identifiés dans le PADD, seul le prieuré est inventorié comme monument historique.



Source : Urba.Pro, 2022

La commune compte 6 bâtiments patrimoniaux dont le dispositif réglementaire est plus qualitatif.

3.4.e. Le STECAL

Article L.151.13 du CU :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112.1.1 du Code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Le PLU n'avait pas de STECAL. Celui-ci est intégré dans un projet d'ensemble touristique (camping).



Source : Urba.Pro, 2022

La commune compte un unique STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) pour une vocation touristique (camping). Ce STECAL a pour but de permettre, le cas échéant, au futur opérateur du camping de pouvoir aménager et construire les bâtiments nécessaires à cette activité à hauteur de 3.000m².

4. COHÉRENCE DES SUP AVEC LE PROJET DE PLU

SUP		TRADUCTION REGLEMENTAIRE
AS1	Eaux	Le DRG reprend graphiquement les PPI + PPR en les classant en secteur protégé « Np ».
AC1	Monument historique	Toutes autorisations de droit des sols impactant le périmètre de 500m des MH doit être transmis à l'ABF pour avis
I4	Electricité	Le DRG tient des recommandations du service gestionnaire (RTE) dont le non-classement d'espaces boisés (EBC) sur une distance de 60m sous ces lignes à haute tension
I3	Gaz	Déclaration préalable à tous travaux à proximité d'une canalisation. Le DRG tient des recommandations du service gestionnaire (GRT-Gaz) dont le non-classement d'espaces boisés (EBC) sur le passage de la canalisation
I1 bis	Hydrocarbure	Le DRG tient des recommandations du service gestionnaire.
A2	Conduites d'irrigation	Le DRG tient des recommandations du service gestionnaire.
A3	Servitude de passage d'engin	Le DRG tient des recommandations du service gestionnaire.
EL3	Servitude de halage et de marchepied	Le DRG tient des recommandations du service gestionnaire. Interdiction de planter des arbres ni de clore par haies ou autrement qu'à une distance de 3,25 mètres. Les propriétés sont grevées sur chaque rive de cette dernière servitude de 3,25 mètres, dite servitude de marchepied. La servitude dont est ainsi grevée leur propriété est dite servitude de halage. Ils ne peuvent planter d'arbres ni se clore par haies ou autrement qu'à une distance de 9,75 mètres sur les bords où il existe un chemin de halage ou d'exploitation.
T4	Balisage aérien	Le DRG tient des recommandations du service gestionnaire.
T5	Dégagement aérien	Le DRG tient des recommandations du service gestionnaire. Autorisations d'urbanisme (incluant le plan de grutage et les modalités de balisage) seront soumises à l'approbation de la Direction Générale de l'Aviation civile (DGAC). Aucune disposition du PLU ne permet de créer des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne. Dans les secteurs concernés, la hauteur maximale des futures constructions ne doit pas impacter cette servitude aéronautique.
PT1	Communications électroniques	Le DRG tient des recommandations du service gestionnaire.
PT2	Communications électroniques	Le DRG tient des recommandations du service gestionnaire.
Int1	Cimetière	Le DRG tient des recommandations du service gestionnaire. Un périmètre est identifié au règlement graphique.
PM1	Plan de protection des risques	Le DRG renvoi au règlement du PPRI pour application de la règle la plus contraignante

5. COHÉRENCE DES OAP AVEC LE PROJET DE PLU

Sur le phasage de l'urbanisation, on rappellera que l'échéancier prévisionnel établi pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUChz et AUCx1 n'est pas nécessaire puisqu'il n'y a pas deux secteurs d'OAP à vocation d'habitat. Toutefois, l'ouverture par tranche fonctionnelle est posée, comme indiqué dans l'OAP, illustre bien la volonté communale, d'une meilleure lisibilité du phasage souhaitable de l'urbanisation future, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les sous-secteurs considérés
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire...)
- Les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés
- Les orientations du SCoT.

Il est à noter qu'un secteur d'urbanisation future à long termes est identifié au PLU. Celui-ci ne pourra s'ouvrir qu'une fois vérifiée la capacité d'alimentation en AEP, qu'une fois la ZAC réalisée (AUChz1 et AUChz2) et après modification du PLU.

5.1. PORTÉE RÉGLEMENTAIRE ET CONTENU DES OAP

Article L.151.6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L.141.5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141.6. »

Article L.151.7 du CU :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

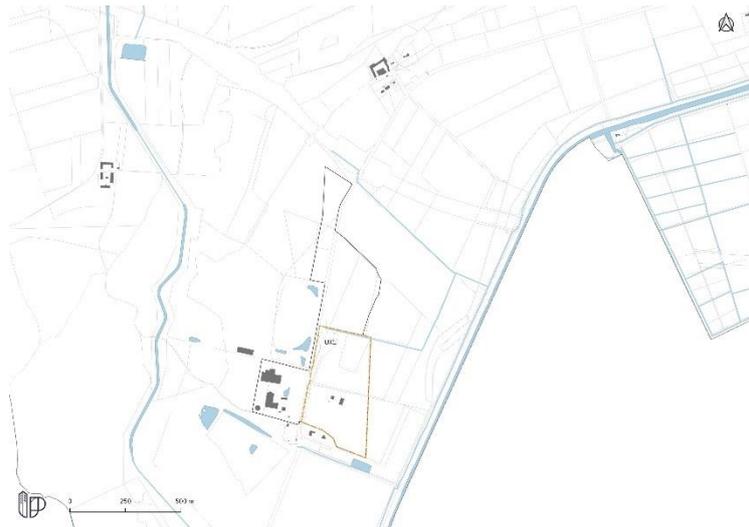
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »



Source : Urba.Pro, 2022

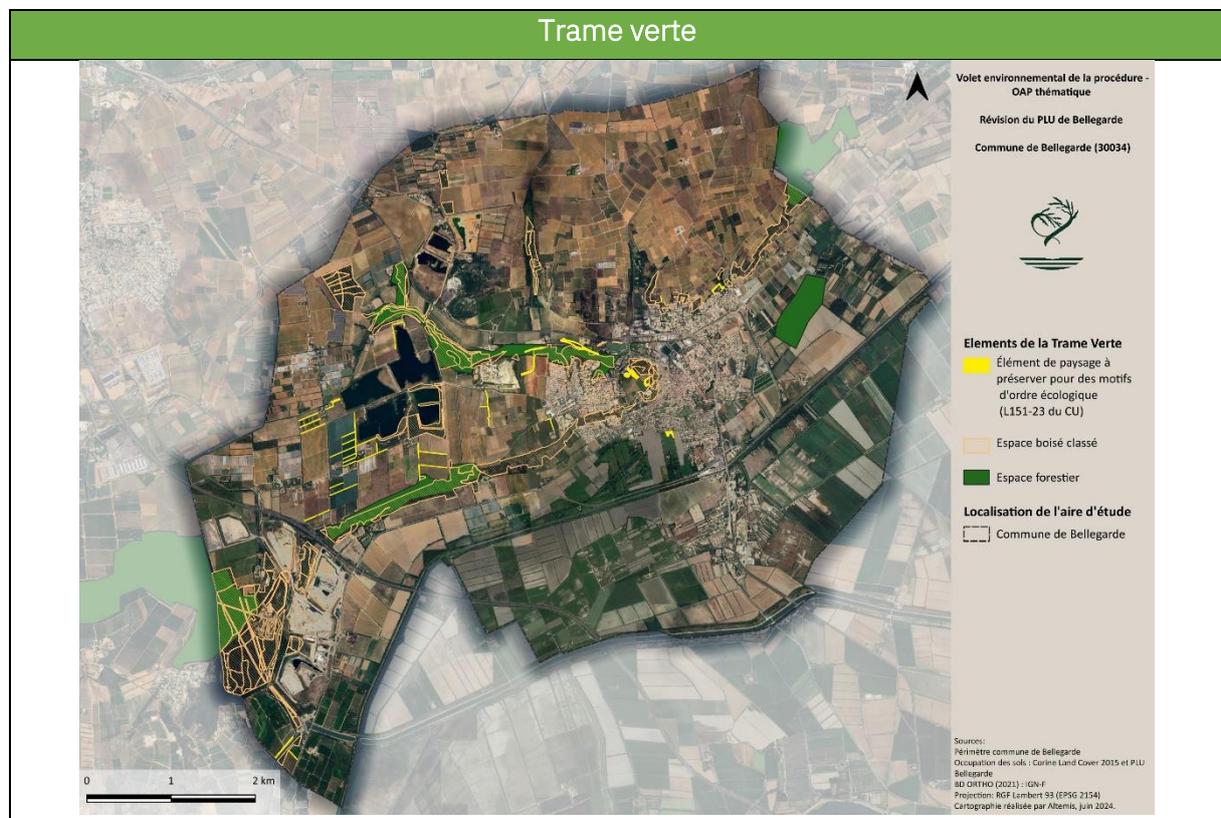
5.2.a. Les OAP Patrimoniales

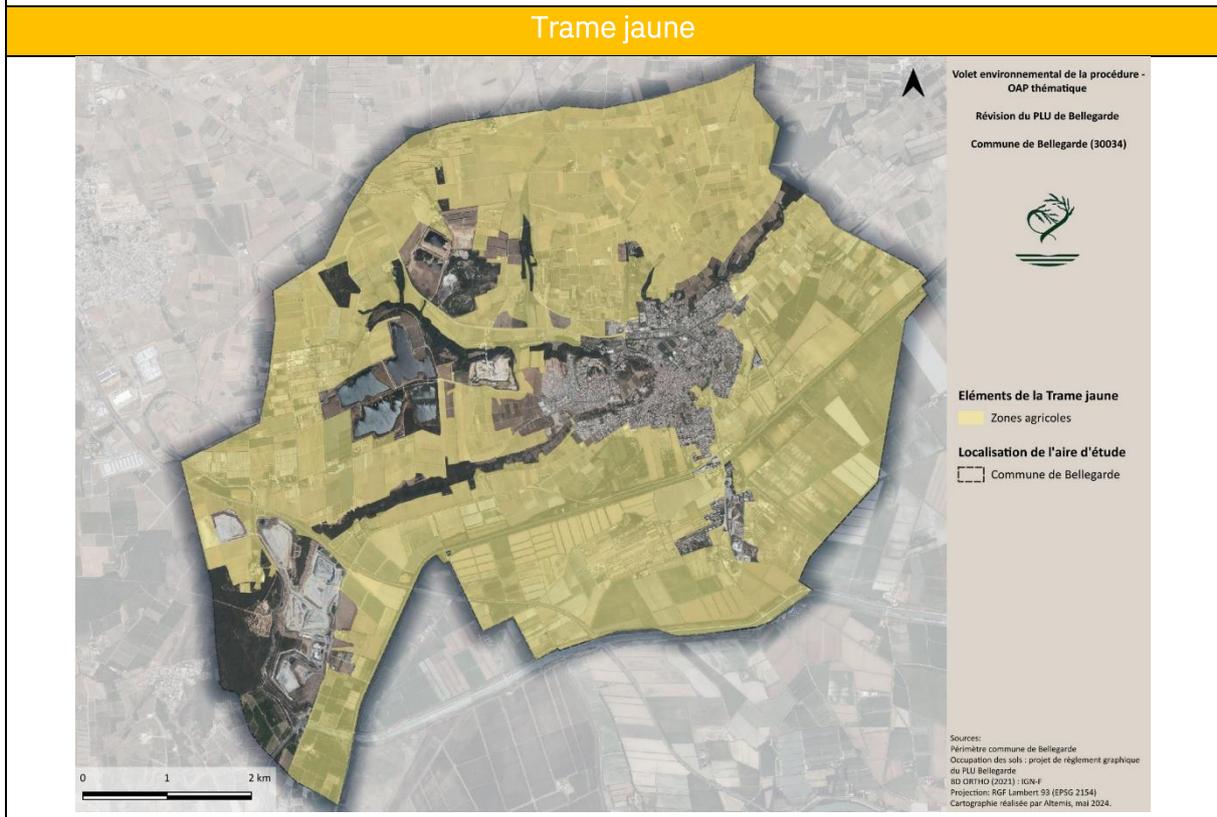
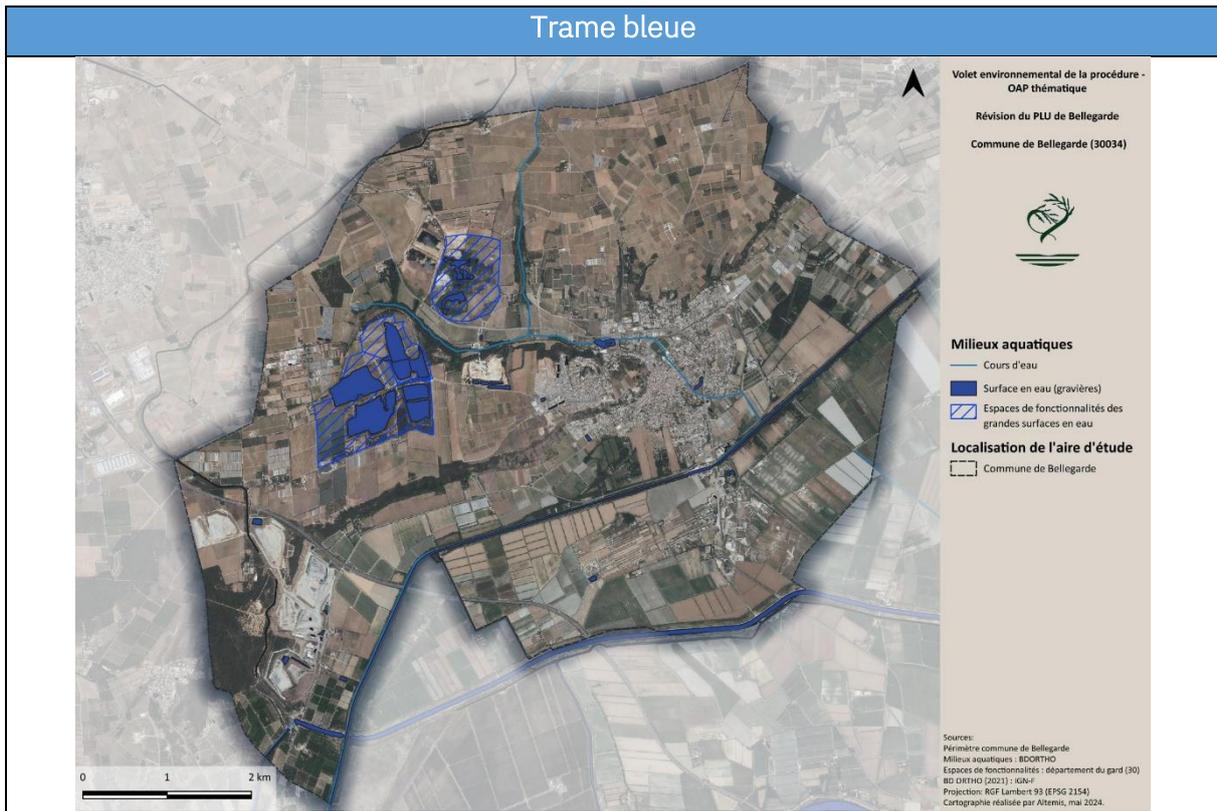
Le présent PLU ne comporte pas d'OAP Patrimoniales.

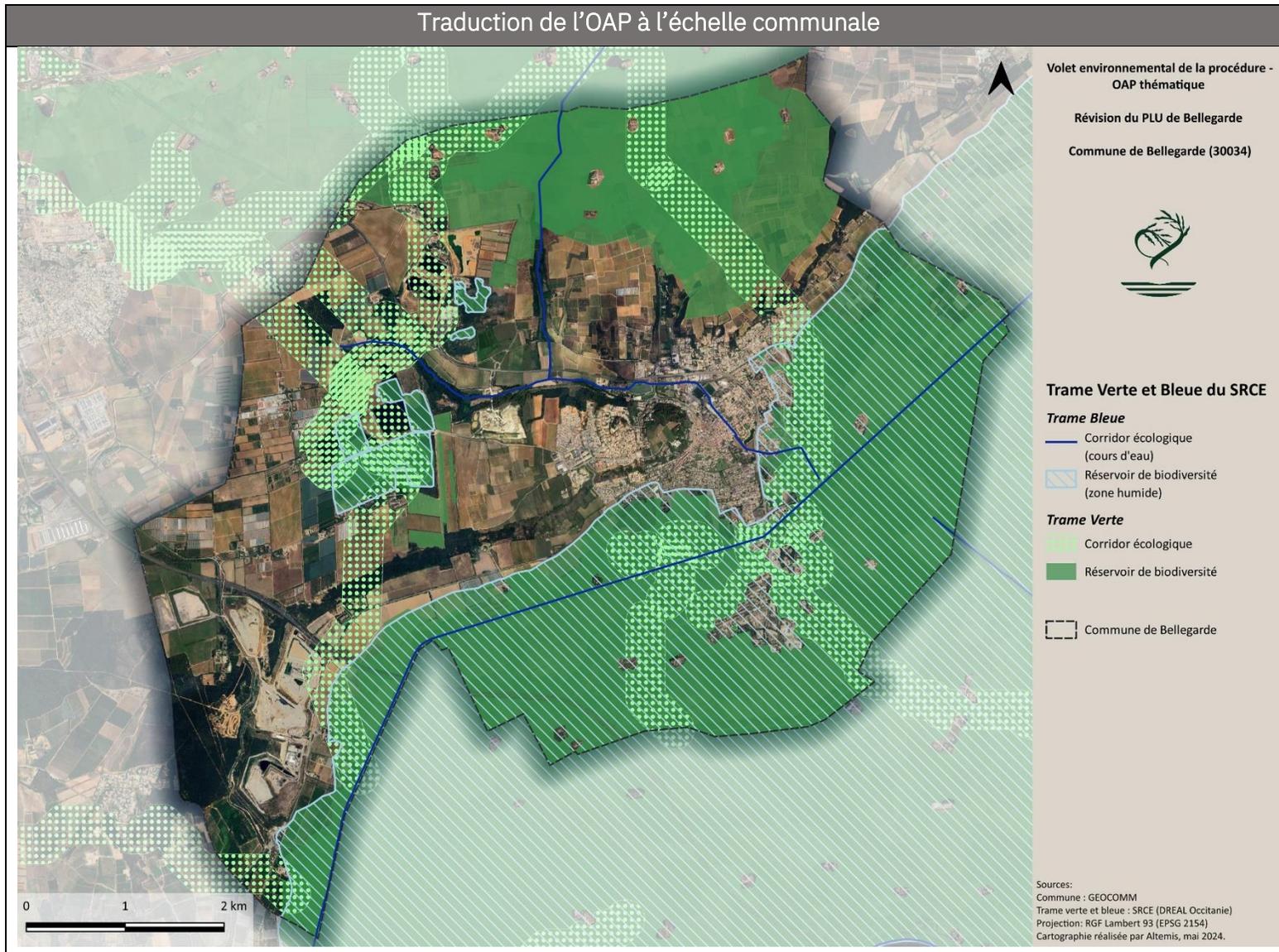
5.2.b. Les OAP Thématiques

Le présent PLU comporte une OAP Thématique : l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB). Aux espaces naturels terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue), une analyse de la trame jaune (espaces agricoles) et de la trame brune (éclairage) a été menée.

Cf. Pièce 5 du PLU sur les OAP pour en avoir le détail.

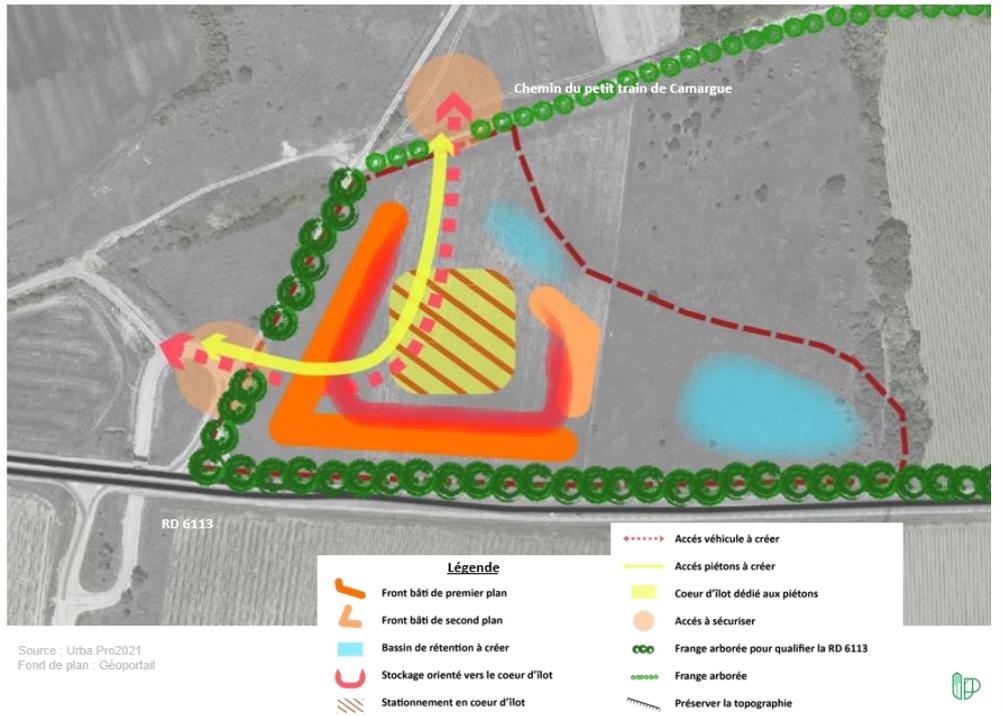


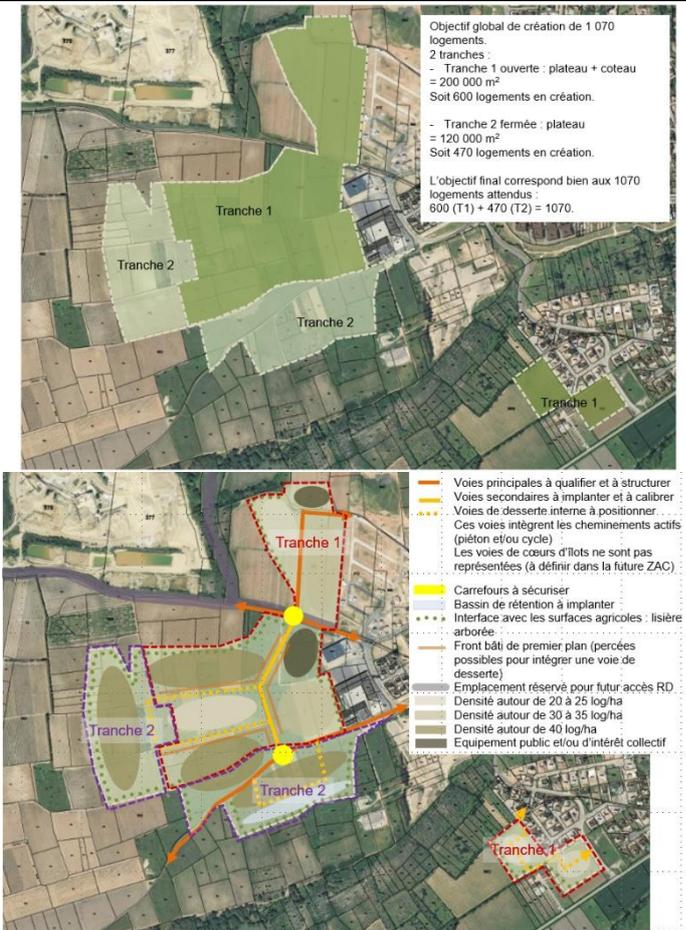




5.2.c. Les OAP Sectorielles

Elles sont au nombre de trois.

OAP	COSTE ROUGE
LOCALISATION	Le site de l'OAP est en entrée d'agglomération au Nord-Ouest du centre-bourg, en surplomb de la RD6113.
CONDITION D'OUVERTURE	L'OAP se réalisera à court ou moyen termes. L'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de l'équipement et des capacités des réseaux.
VOCATION DOMINANTE	L'OAP est à vocation dominante d'activités économiques. Le SCoT et la CCBTA ont précisé quels types d'activités y seraient autorisées.
FORME URBAINE	L'OAP définit les grandes orientations de la forme urbaine. Toutefois, une attention particulière devra être apportée sur le traitement de sa frange le long de la RD6113, c'est pourquoi une étude d'Amendement Dupont a été réalisée. La hauteur maximale des constructions en retrait de la RD 6113 est fixée à 15 mètres La hauteur maximale des constructions à l'intérieur est fixée à 10 mètres
SURFACE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	L'OAP doit permettre de générer entre 7.000 et 8.000m ² au sol répartis sur plusieurs unités sans obligation de continuité pour les façades, mais devant respecter un alignement.
MOBILITES	L'OAP sera connectée au maillage viaire existant. L'aménagement et la sécurisation du chemin du petit train de la Camargue est planifié (ER6).
SCHEMA OPPOSABLE	 <p>Source : Urba.Pro2021 Fond de plan : Géoportail</p> <p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Front bâti de premier plan Front bâti de second plan Bassin de rétention à créer Stockage orienté vers le coeur d'îlot Stationnement en coeur d'îlot Accès véhicule à créer Accès piétons à créer Coeur d'îlot dédié aux piétons Accès à sécuriser Frange arborée pour qualifier la RD 6113 Frange arborée Préserver la topographie

OAP	FERRIERES
LOCALISATION	Le site de l'OAP est à l'ouest du centre-bourg, en extension de l'urbanisation sur le plateau des Ferrières, dans le prolongement de la ZAC des Ferrières qui vient de s'achever.
CONDITION D'OUVERTURE	L'OAP se réalisera en deux temps, selon 2 tranches. L'opération d'aménagement d'ensemble fera l'objet d'une autorisation de droit des sols unique, toutefois, l'ouverture par tranches fonctionnelles est permise (2 phases sont envisagées dans le cadre de l'OAP) à condition que le lot dédié aux VRD soit réalisé en premier et qu'aucune réalisation de lot ne pénalise la réalisation des autres. L'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de l'équipement et des capacités des réseaux.
VOCATION DOMINANTE	L'OAP est à vocation dominante d'habitat. L'opération a également vocation à accueillir d'autres fonctions urbaines telles que des équipements, des commerces, des espaces publics...
DENSITE	L'OAP prévoit une densité minimale de 30 logements à l'hectare moyen à l'échelle de l'opération. Cela signifie que certains secteurs pourront être à une densité moindre sous réserve que d'autres secteurs compensent cette sous-densité.
FORME URBAINE	L'OAP définit les grandes orientations de la forme urbaine. Toutefois, une attention particulière devra être apportée sur son harmonisation afin celle de la ZAC existante afin de réussir la « greffe ». Cela fera l'objet d'un cahier des charges ultérieur au moment de la création de la ZAC.
NOMBRE DE LOGEMENTS	L'OAP doit permettre l'accueil d'environ 90% des nouveaux logements à créer à échéance du PLU car, comme l'étude de l'Agence d'Urbanisme le démontre, il n'y a que peu de capacité d'accueil au sein de l'enveloppe urbaine (autour d'une centaine).
MIXITE SOCIALE	L'OAP devra permettre la production de 20% de LLS et 10% en accession aidée.
MOBILITES	L'OAP sera connectée au maillage viaire existant. Qu'il s'agisse du réseau routier ou des cheminements doux. Elle est partiellement traversée par la LiO (qui bénéficie d'un ER).
SCHEMA OPPOSABLE	 <p>Objectif global de création de 1 070 logements. 2 tranches : - Tranche 1 ouverte : plateau + coteau = 200 000 m² Soit 600 logements en création. - Tranche 2 fermée : plateau = 120 000 m² Soit 470 logements en création. L'objectif final correspond bien aux 1070 logements attendus : 600 (T1) + 470 (T2) = 1070.</p> <ul style="list-style-type: none"> Voies principales à qualifier et à structurer Voies secondaires à implanter et à calibrer Voies de desserte interne à positionner Ces voies intègrent les cheminements actifs (piéton et/ou cycle) Les voies de coeurs d'îlots ne sont pas représentées (à définir dans la future ZAC) Carrefours à sécuriser Bassin de rétention à implanter Interface avec les surfaces agricoles : lisière arborée Front bâti de premier plan (percées possibles pour intégrer une voie de desserte) Emplacement réservé pour futur accès RD Densité autour de 20 à 25 log/ha Densité autour de 30 à 35 log/ha Densité autour de 40 log/ha Equipement public et/ou d'intérêt collectif

OAP	BROUSSAN
LOCALISATION	Le site de l'étude se situe sur les plaines au Sud de la commune, lieu-dit Costières de Broussan, qui offrent un paysage relativement plat à dominante agricole. Le terrain naturel du site de Broussan présente un dénivelé significatif vers l'Est.
CONDITION D'OUVERTURE	La procédure de DUP expropriation en cours. La poursuite de l'aménagement de la zone se fera à l'issue de la procédure d'expropriation. Cet aménagement est prévu à court terme.
VOCATION DOMINANTE	Cette opération répond à un objectif de développement d'une zone d'activités économiques à dominante industrielle. Elle vise ainsi le renfort et le développement de l'attractivité économique de la commune.
FORME URBAINE	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 18 mètres non compris les superstructures et éléments techniques (cheminées, antennes, etc.). Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leur forme contribuent à la qualité globale de la zone d'activité. La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorise son insertion paysagère. En outre, elle peut contribuer à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image valorisante.
MOBILITES	La zone s'étend à l'Est de la RD38, reliant les communes de Saint-Gilles au Sud et de Bellegarde au Nord dont elle se situe à environ 5 kilomètres au Sud-Ouest du centre urbain.
SCHEMA OPPOSABLE	 <ul style="list-style-type: none"> Périmètre OAP : 13,4ha Périmètre 2AUE du PLU en vigueur : 8ha Nouveau zonage PLU ◆◆◆◆ Accès véhicule à créer ▶ Accès ● Intersection à sécuriser ● Carrefour giratoire à créer ●●● Interface paysagère Bassin de rétention Espace enherbé Risque fort d'inondation (PPRi) Risque modéré d'inondation (PPRi) Ruissellement ●●● Interface paysagère pour la gestion des eaux pluviales

PARTIE V. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Cf. « EVALUATION ENVIRONNEMENTALE » produite par NATURAE, complétée par ALTEMIS en annexe du présent rapport de présentation.

PARTIE VI. OUTILS

1. MESURES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES DU PLU

	EVITER	REDUIRE	COMPENSER	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
SUP AS1	Périmètre rapproché			Protéger le site de la construction (Npc)
SUP PM1	Zones PPRi			Zone inconstructible (PPRi)
SUP PM1		Zones PPRi		Limiter les droits à bâtir (PPRi)
PAC feux de forêts	Zones aléa fort			Zone inconstructible
PAC feux de forêts		Zones aléas moyen et faible		Limiter les droits à bâtir (zone tampon de 50m)
Nuisances	Interdire construction			Laisser une zone « tampon » (règles de reculs, mesures de construction...)
Nuisances		Constructions sous réserves		Mesures de protections pour bâtir (renvoi aux mesures de constructions)
Paysage agricole	Implantation des constructions			Interdire la construction en zone protégée (Ap et Np)
Paysage agricole		Ecran végétal pour constructions		Limiter l'impact visuel des grands volumes par des plantations (haie)
Espèces et habitats naturels	Les sites classés			Protéger le site de la construction (Ap et Np)
Espèces et habitats naturels	Maintien des ECE			Protéger le site de la construction (L.113.1, L.151.19 et L.151.23 du CU)
Cours d'eau et leurs ripisylve	Emprise de 10m de part et d'autre			Protéger le site de la construction (francs-bords)
Cours d'eau et leurs ripisylves		Emprise non inondable		Limiter les droits à bâtir
Boisements et alignement	EBC			Protéger le site de la construction (L.113.1 du CU)

Boisements et alignements	ECE			Protéger le site de la construction (L.151.23 du CU)
Mitage	Interdire le mitage			Protéger le site de la construction (Ap et Np)
ANC		Contenir l'urbanisation		Limiter les droits à bâtir (A ou N)
Mobilités		Limiter les déplacements motorisés		Limiter l'étalement urbain (autoriser la multifonctionnalité)
Qualité de l'air		Conforter le centre-bourg pour limiter les déplacements motorisés		Limiter l'étalement urbain (autoriser la multifonctionnalité)
Energie		Surconsommation		Limiter l'étalement urbain (ITE)

Cf. « EVALUATION ENVIRONNEMENTALE » produite par NATURAE, complétée par ALTEMIS en annexe du présent rapport de présentation.

2. INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DU PLU

Cette partie définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153.27 du CU et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153.29 du CU. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

L'article L.123.12.1 du CU instaure que : « *Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme [...], un débat est organisé au sein [...], du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123.6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L.123.11, d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à l'article L.123.13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.* »

Un indicateur est une variable, une donnée dont certaines valeurs sont significatives par rapport à la problématique traitée ; il n'est qu'une représentation partielle et approximative d'un phénomène, d'une tendance, toutes données comprenant toujours des limites et donc une marge d'erreur.

Les indicateurs sont élaborés en vue de l'évaluation des résultats de la mise en application du présent PLU. Une grande majorité de la bibliographie faisant référence à l'élaboration d'indicateurs de suivis environnementaux propose une méthode suivant un modèle « **Pression-Etat-Réponse** » (PER), méthode mise au point par l'OCDE. L'objectif est de relier les causes des changements environnementaux (pressions) à leurs effets (état), et finalement aux choix établis dans le PLU afin de faire face à ces changements.

- **Les indicateurs de pression**, peuvent permettre une évaluation directe de l'efficacité des politiques de mise en œuvre au sein du document d'urbanisme.
- **Les indicateurs d'état** ont une fonction essentiellement descriptive rendant compte de l'état de l'environnement. Ils peuvent être comparés à des normes de références ou un état zéro pour apprécier les résultats de la mise en place du PLU.
- **Les indicateurs de réponse**, apprécient les actions de la collectivité mises en place pour réduire les sources de dégradation face aux pressions de l'environnement ou améliorer la situation environnementale.

L'objectif est avant tout de cibler les indicateurs reflétant l'impact du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux et territoriaux identifiés sur le territoire, ce dispositif devant, par ailleurs, rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité. Les indicateurs ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence pour la commune, leur facilité d'accès et leur représentativité vis-à-vis des enjeux du territoire communal.

Les tableaux ci-après, ne constituent pas des « tableaux de bord » exhaustifs de la satisfaction des besoins en logements, mais une analyse s'appuyant logiquement sur les « outils » généraux ou spécifiques mis en place par le PLU, pour répondre en termes de moyens à certaines orientations du PADD, ainsi que du SCoT et du PLH.

4 grands types d'indicateurs sont proposés :

- Le nombre de logements produits.
- Les logements sociaux produits.
- Les typologies d'habitat produites (collectif / intermédiaire / individuel pur).
- L'espace consommé pour les logements.

2.1. INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

THEMATIQUE	INDICATEURS DE SUIVI	ANALYSE/METHODE	SOURCE	DONNES
GESTION DES RISQUES ET POLLUTIONS	Protéger la population du risque d'inondation	Application du DRG du PPRi Application du DRG du zonage d'assainissement des eaux pluviales Renaturer les berges (buses, canal...)	PPRi Zonage et/ou Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales Commune, Intercommunalité, CD	Surfaces en zone U concernée : ... ha
	Protéger la population de l'aléa feux de forêts	Application du PPRif Application des annexes du PAC feux de forêts Faire respecter les OLD	PPRif PAC feux de forêts Commune, Intercommunalité	Surfaces en zone U concernée : ... ha
	Gestion des déchets OM et tri-sélectif	Dépôts « sauvages » Points d'apports volontaires Quantité de déchets collectés Taux de valorisation	Commune, Intercommunalité	Nombre de PAV : ...
MILIEUX DE ZONE HUMIDE (ZH)	Evolution des ZH Evolution de la faune et de la flore du site	Piézométrie annuelle / Expertise faune/flore à n+5 et n+10	Plan de gestion et de suivi, RAMSAR	Nombre de sites identifiés : ...
MILIEUX NATURELS	Protéger les ECE et les espaces remarquables Préserver les espaces faunes/flores protégées Evolution de la consommation de milieux naturels Evolution de la superficie de boisements et de linéaire de la trame végétale	Observation, analyse de données, bibliographie	Ortho photoplan, données OCSOL, ADS, DREAL, SILENE, suivi écologiques	Surface des EBC : ... ha Linéaires de haies EBC et L.151.23 du CU : ... ml
MILIEUX AGRICOLES	Evolution de la surface dédiée à l'agriculture (dont SAU...) Evolution des surfaces AOC/AOP/IGP	Observation, analyse de données	Ortho photoplan, données OCSOL, ADS, Agreste, Vigifoncier, Chambre d'agriculture, INAO, Commune, Intercommunalité	Surface zone A : ... ha Surface AOC/AOP/IGP : ... ha
RESSOURCE EN EAU	Evolution de la qualité de l'eau Evolution de la ressource en eau potable	Rapport de suivi qualitatif et quantitatif des eaux de surface et/ou souterraines Volumes de la consommation Protection des captages	Agence de l'eau, SDAGE, ARS, CD, Commune, syndicat de gestion, gestionnaire par DSP	Etat SDAGE des stations sur la commune : ...
AEU et ANC	Adéquation entre dispositif et population	Suivi de la STEP Evolution des raccordements (extension de réseau)	Commune, syndicat de gestion, gestionnaire par DSP	Capacité de la STEP : ... eq/hab. Nombre de logements en ANC : ...
ENERGIE / CLIMAT / QUALITE DE L'AIR	Développer les EnR Complexes d'installations productrices d'énergies renouvelables	Questionnaire pour les instances, pour les habitants	Commune, Syndicat d'électrification, EDF, ENEDIS	Secteur Npv : oui / non
AMENAGEMENTS	Réalisation des études stratégiques et/ou d'opérations réglementaires	Analyse qualitative des dossiers	Commune, Intercommunalité	Nombre d'OAP sectorielles : ...

2.2. INDICATEURS HABITAT, ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET MOBILITÉS

THEMATIQUE	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES	DONNEES
CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	Evolution démographique moyenne annuelle Calcul du delta avec le prévisionnel du PLU	RGP INSEE et analyse sur la base du recensement complémentaire INSEE, Commune.	Pop. totale : ... hab. Taille ménages : ... pers./foyer Nombre de ménages : ... Taux de var. annuel : ... %/an
PRODUCTION ET TYPOLOGIE DES LOGEMENTS	Nombre total de logements créés (logements livrés, ayant fait l'objet de DAACT) Répartition des logements créés par types, et part dans la production totale : - collectifs, - « intermédiaires », - individuels « purs ». Calcul du delta avec les prévisionnels SCoT, PLH, PLU	RGP INSEE et analyse sur la base du recensement complémentaire INSEE, SCoT, PLH, ADS, Commune	Nombre de RP : ... Nombre de RS : ... Nombre de LV : ... Production par an : ... log/an
LLS	Production de LLS Calcul du delta avec les prévisionnels SCoT, PLH, PLU	SCoT, PLH, ADS, Commune	Nombre de LLS : ...
ACTIVITES ECONOMIQUES	Nombre d'implantation dans le secteur UX Potentiels en secteur AUCx Emplois générés (<i>si disponible</i>) Mobilité domicile-travail (<i>si disponible</i>)	RGP INSEE et analyse sur la base du recensement complémentaire INSEE, SCoT, DAC, ADS, Commune - nombre d'emplois créés depuis le dernier recensement, - rapport des actifs travaillant dans la commune, - moyen de transport utilisé pour les déplacements domicile-travail.	Surface disponible en UX : ... ha Surface disponible en AUCx : ... ha
DEPLACEMENTS DOUX	Evolution du linéaire de liaisons douces	Commune, Intercommunalité, CD	Distance entre centre-bourg et autres pôles de vie : ...

2.3. INDICATEURS RU ET MAITRISE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

THEMATIQUE	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES	DONNEES
<p>ZONE U</p> <p>COMBLEMENT DES « DENTS CREUSES » ET DES ESPACES INTERSTITIELS</p>	<p>Zone U à dominante d'habitat :</p> <p>Nombre de « dents creuses » comblées (10% de rétention foncière)</p> <p>Nombre d'espaces interstitiels (80% de rétentions foncières)</p> <p>Densité moyenne pour les logements neufs (individuel, individuel groupé, collectif)</p> <p>Typologie des logements neufs (P2, P3...)</p> <p>Mixité fonctionnelle : nombre de m² dédiés aux activités économiques et nature des activités (bureaux, commerces, artisanat...)</p> <p>Zones à dominante autre :</p> <p>Surface de terrain disponible en zones UE et UX</p>	<p>Orthophotoplan, données OCSOL, ADS</p>	<p>Nombre de DC : ...</p> <p>Nombre de RS et LV mobilisables : ...</p> <p>PM : ... log.</p> <p>Besoins total : ... log.</p>
<p>ZONE U</p> <p>SUIVI DU RENOUVELLEMENT URBAIN (REHABILITATIONS, CHANGEMENTS DE DESTINATION, DIVISIONS et/ou FUSIONS FONCIERES, FRICHES...)</p>	<p>Terrains déjà bâtis en zone U :</p> <p>Nombre de logements construits en BIMBY</p> <p>Potentiel de remobilisation des RS et LV (environ 1/4)</p> <p>Surfaces en friches remobilisables</p> <p>Surfaces en U non-mobilisable (espaces verts, problème d'accès...)</p>		<p>Surface non mobilisable : ... ha</p> <p>Surface espaces verts et agricole dans l'enveloppe urbaine : ... ha</p>
<p>ZONE AU</p> <p>SUIVI DE LA CONSOMMATION FONCIERE</p>	<p>Secteur AUCh :</p> <p>Nombre, densité, typologie des logements neufs</p> <p>OAP sectorielle</p> <p>Secteurs AUce et AUCx :</p> <p>Surface des activités économiques et nature des activités (bureaux, commerces, artisanat...)</p> <p>Surface d'équipements publics et/ou d'intérêt collectifs et nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs, de loisirs...)</p> <p>Surface de terrain disponible en AUce et AUCx</p>		<p>Nombre de logements attendus dans les OAP : ... log.</p>
<p>ZONES A & N</p> <p>SUIVI DES EXTENSIONS ET DES STECAL</p>	<p>Extensions autorisées :</p> <p>SDP existante + 20% dans la limite de 150m² au total</p> <p>Annexes dans la limite de 1 de 25m² maxi comprise dans un rayon de 20m du bâtiment principal</p> <p>STECAL autorisés :</p> <p>Extension et/ou adjonction comprise dans un rayon de 20m de l'existant</p>	<p>Orthophotoplan, ADS</p>	<p>Nombre de STECAL : ...</p> <p>Surface des STECAL : ... ha</p>

2.4. TABLEAU DE SUIVI DES 10 PROCHAINES ANNEES

ANNEE	TYPE	NOMBRE	COMMENTAIRES		
			DENTS CREUSES EN ZONE U	RENOUVELLEMENT URBAIN	CONSOMMATION ESPACE NATUREL OU AGRICOLE
2022	INDIVIDUEL				
	COLLECTIF				
	MIXTE				
	SDP ACTIVITE				
2023	INDIVIDUEL				
	COLLECTIF				
	MIXTE				
	SDP ACTIVITE				
2024	INDIVIDUEL				
	COLLECTIF				
	MIXTE				
	SDP ACTIVITE				
2025	INDIVIDUEL				
	COLLECTIF				
	MIXTE				
	SDP ACTIVITE				
2026	INDIVIDUEL				
	COLLECTIF				
	MIXTE				
	SDP ACTIVITE				
2027	INDIVIDUEL				
	COLLECTIF				
	MIXTE				
	SDP ACTIVITE				
2028	INDIVIDUEL				
	COLLECTIF				
	MIXTE				
	SDP ACTIVITE				
2029	INDIVIDUEL				
	COLLECTIF				
	MIXTE				
	SDP ACTIVITE				
2030	INDIVIDUEL				
	COLLECTIF				
	MIXTE				
	SDP ACTIVITE				
2031	INDIVIDUEL				
	COLLECTIF				
	MIXTE				
	SDP ACTIVITE				
2032	INDIVIDUEL				
	COLLECTIF				
	MIXTE				
	SDP ACTIVITE				

ANNEE	TYPE	NOMBRE	COMMENTAIRES		
			DENTS CREUSES EN ZONE U	RENOUVELLEMENT URBAIN	CONSOMMATION ESPACE NATUREL OU AGRICOLE
2033	INDIVIDUEL				
	COLLECTIF				
	MIXTE				
	SDP ACTIVITE				
2034	INDIVIDUEL				
	COLLECTIF				
	MIXTE				
	SDP ACTIVITE				
2035	INDIVIDUEL				
	COLLECTIF				
	MIXTE				
	SDP ACTIVITE				
TOTAL					