

5. TISSUS BATIS

Le tissu bâti de Bélarga se concentre au sud-ouest de la commune autour du village ancien construit à proximité de l'Hérault.

Le tissu ancien se distingue par sa densité tandis que les extensions pavillonnaires laissent des espaces libres importants.

Le carré de la forme villageoise primitive est également lisible.

La route principale se dessine en creux.

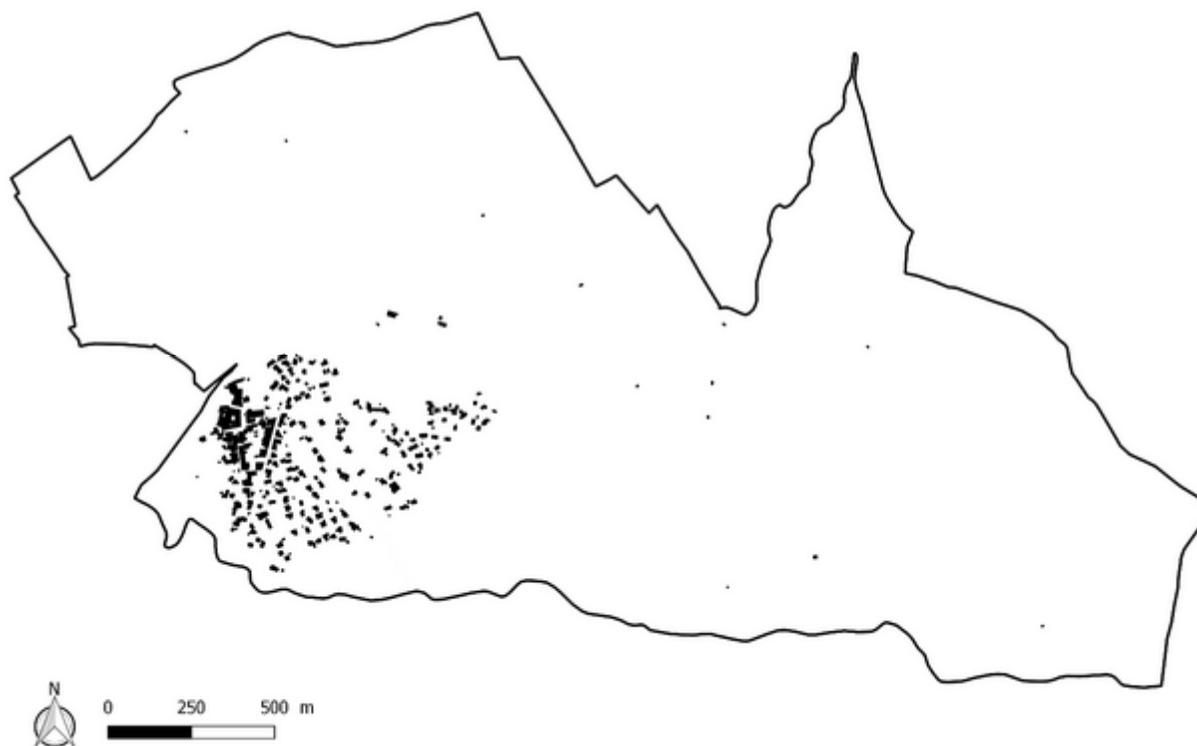
Les secteurs agricoles sont ponctués de cabanes de vigne.

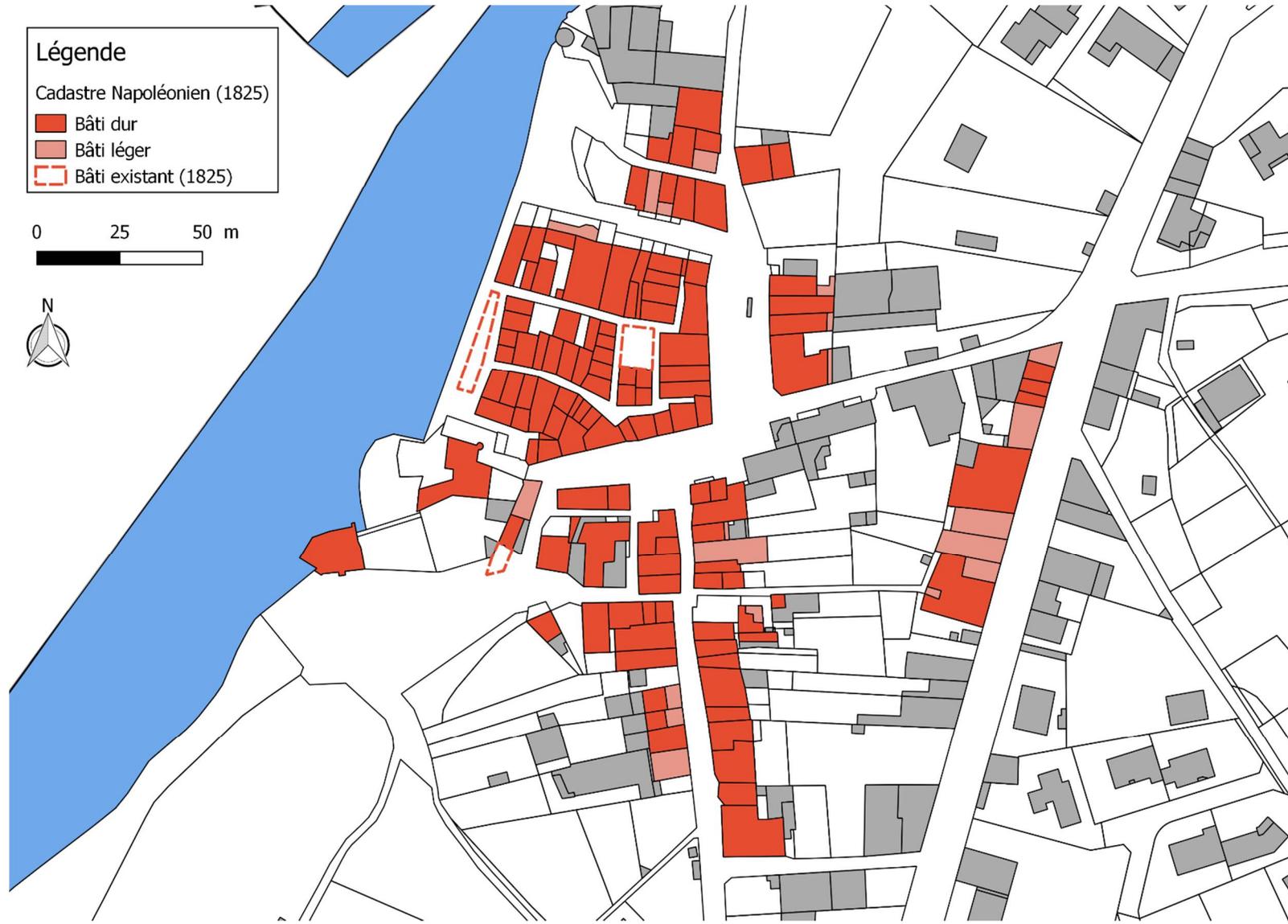
Le bâti observable sur le cadastre napoléonien (voir page suivante) correspond à l'hypercentre très dense délimité par les espaces publics emblématiques de la commune.

Il se prolonge par la rue du Barry qui joue (comme son nom l'indique) le rôle d'axe de « faubourg ». Les premières constructions sur l'avenue du Grand Chemin sont visibles.

Des effacements ont eu lieu depuis lors dans le centre ancien. Il serait sans cela aujourd'hui encore très largement saturé.

L'église elle-même est complètement insérée dans la trame du bâti domestique. Aucun parvis n'y est associé. Elle compte simplement une plus grande largeur sur rue mais n'est pas plus profonde que les habitations.





LISIBILITE DE L'ENCEINTE VILLAGEOISE

L'enceinte villageoise est encore facilement visible du fait de la netteté du dessin des îlots bâtis. L'accès se fait par des passages qui renforcent l'effet d'enceinte villageoise.

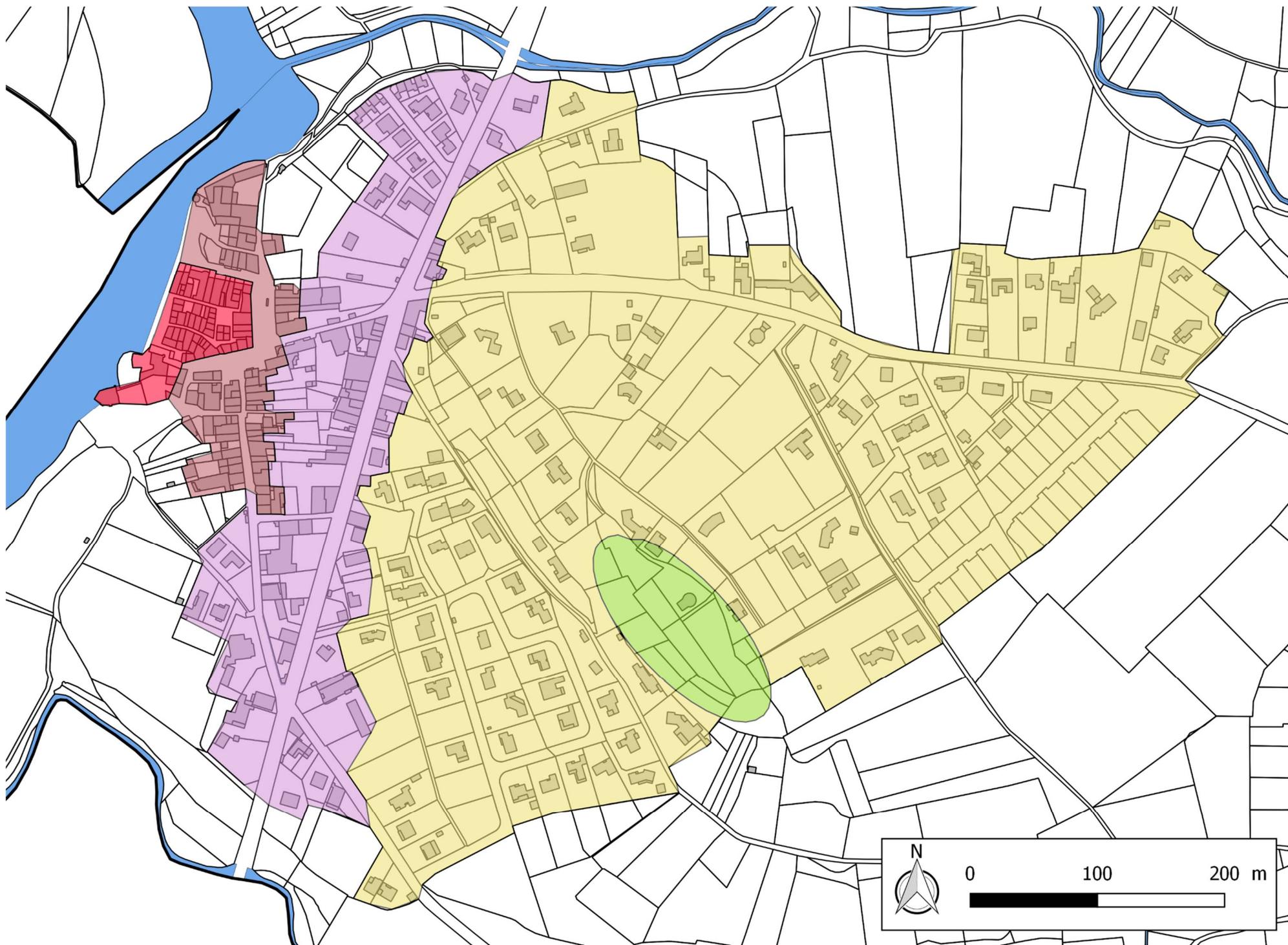
Au nord, la rue du bal est située en contrebas.

L'enjeu majeur de ce centre villageois très dense réside dans son accessibilité : la circulation automobile y est impossible.



Les façades sont dessinées de façon diverse du fait de percements ou modifications de baies récents.







Les rues de la première extension contrastent avec les venelles du cœur historique : elles sont plus larges et aérées même si le bâti reste en ordre continu. Le pourtour du centre ancien accueille les équipements structurants du village : mairie et école. Le vocabulaire architectural pour ce bâtiment renvoie au modèle type de la IIIème République.



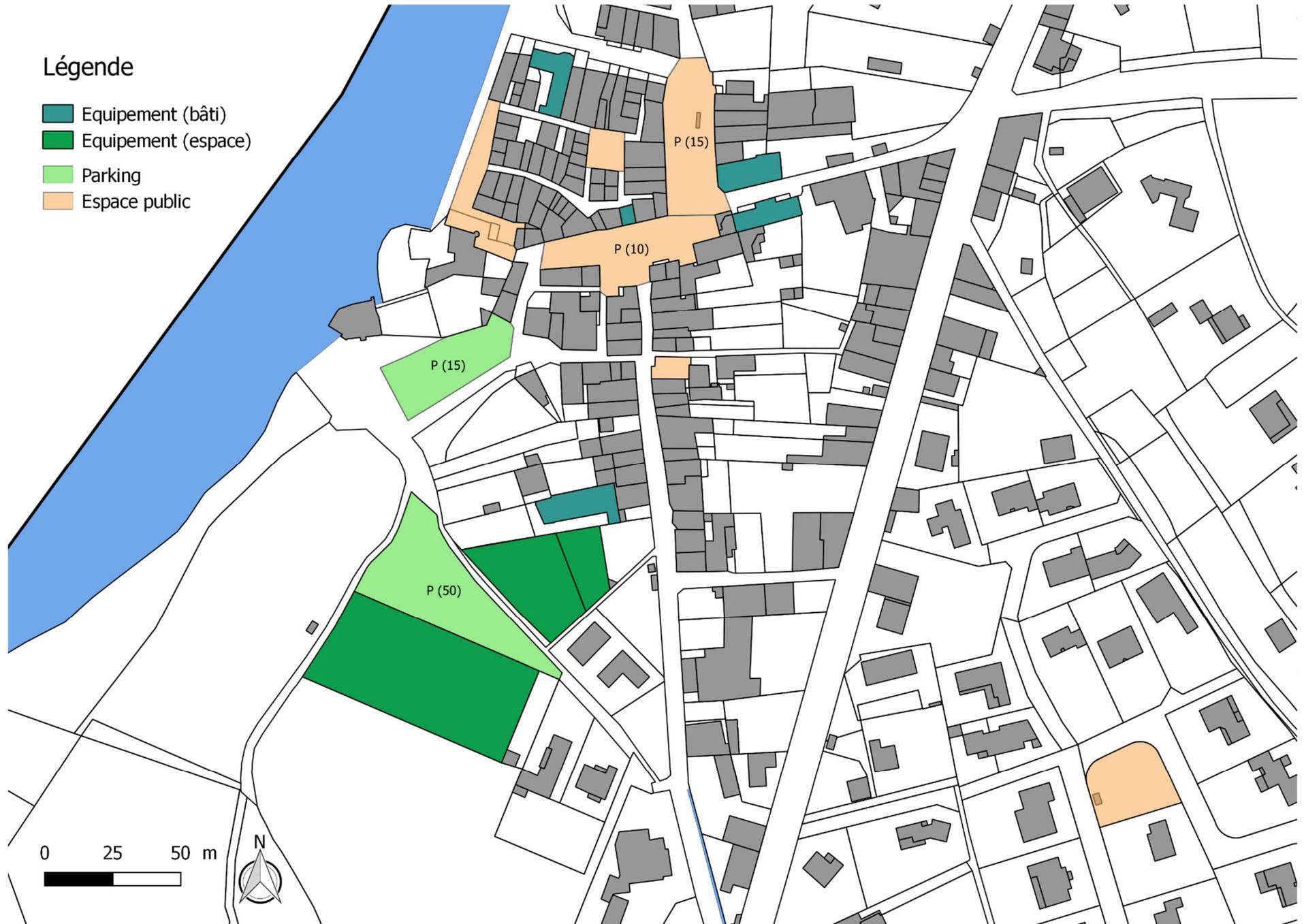


L'avenue du Grand Chemin possède un caractère clairement routier avec un statut de RD et de voie de transit qui dessert les villages de la rive gauche de l'Hérault. Ses abords restent traités néanmoins de façon urbaine avec des bâtiments à l'alignement reliés par des murs ou murets qui marquent la limite entre espaces public et privé. Dans les lotissements, cette limite se dilue avec une prédominance d'un vocabulaire végétal et des bâtiments en recul d'alignement. Souvent de plain-pied, ils s'affirment beaucoup depuis le domaine public. La largeur des voies correspond à la fonctionnalité attendue pour une facilité de circulation, du stationnement, le passage des pompiers... La qualification de ces espaces est faible. Les lotissements de Bélarga ne font pas l'objet d'un travail spécifique ; ils sont relativement standardisés.



Légende

- Equipement (bâti)
- Equipement (espace)
- Parking
- Espace public

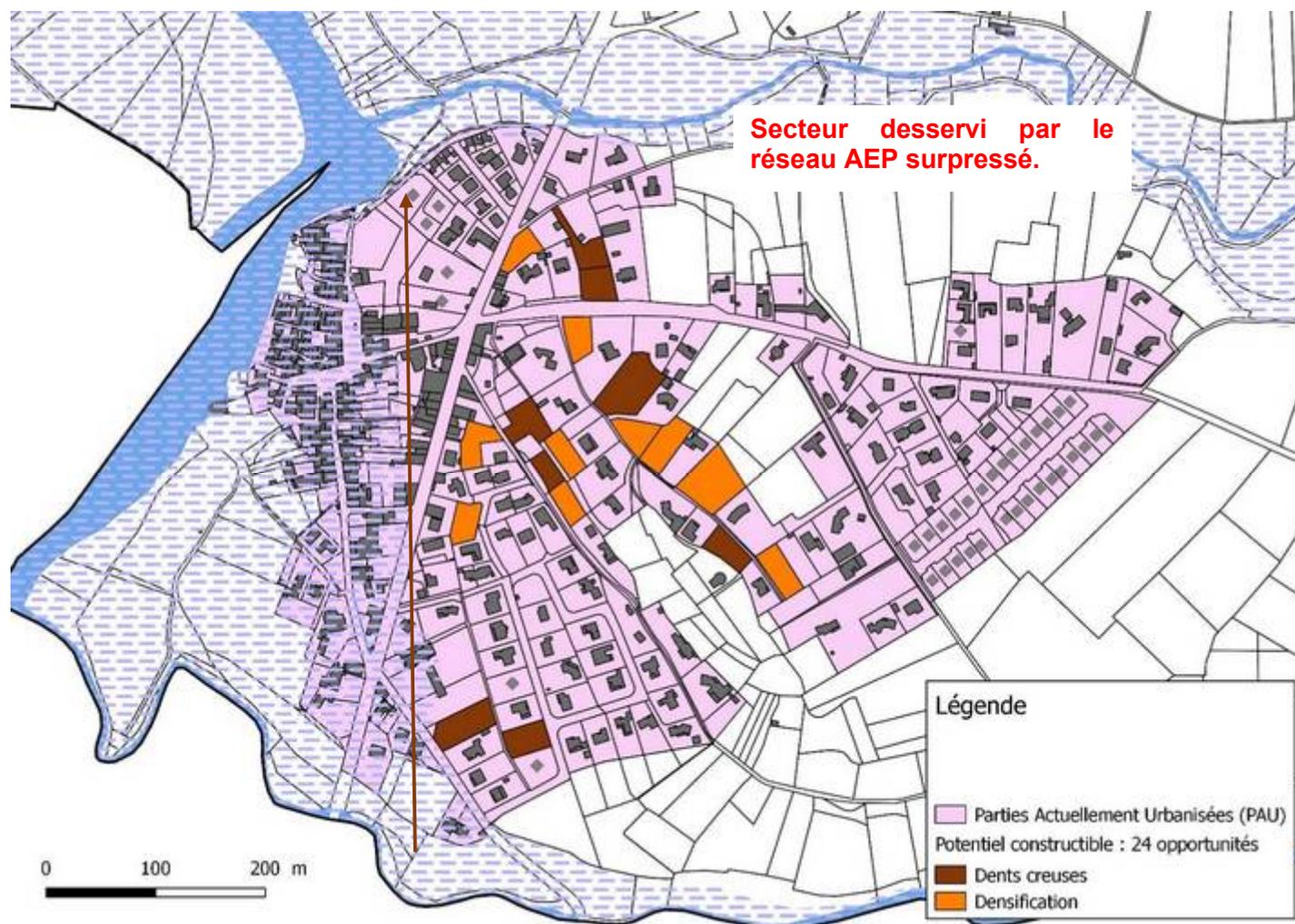






Les possibilités de stationnement sont limitées en frange immédiate du centre village (environ 30 places sur le tour de ville et 70 places à proximité de la salle des fêtes) et limitent les possibilités d'accès et de réactivation de la partie la plus dense du village. Une nouvelle offre en stationnement paraît nécessaire en complément, voire en se substituant au tour de « ville » qui pourrait faire l'objet d'une revalorisation de ses espaces publics.

POSSIBILITES DE DENSIFICATION



Entre zone inondable et secteur non raccordable à l'AEP à moyen terme, les dents creuses et les terrains densifiables déjà construits libres sont relativement peu nombreux : il est possible d'identifier une production possible de 24 logements pour 1,9ha, soit une densité de 13 logements/ha (le calcul de base intègre une densité théorique de 17logements/ha et se trouve pondéré par les possibilités de desserte).

La rétention foncière à supposer mène à comptabiliser 50% de ces opportunités, soit 12 logements.

Une parcelle conséquente est en cours d'urbanisation : le potentiel supplémentaire intégrant la rétention foncière supposée est de 2 logements.

Par ailleurs, l'espace libre au nord du village intégrera prioritairement un programme d'équipements publics.

Dents creuses et espaces libres à l'intérieur de la forme urbaine.



A l'intérieur de la forme urbaine, les terrains ont un statut hétérogène : parc/jardin privé, friche ou vigne. Pour les terrains non raccordables à l'AEP, l'enjeu réside dans une (ré)activation pour un usage à caractère agricole ou récréatif. Dans le secteur des Eaux basses (photo en bas à dr.), se trouvent les seuls terrains conséquents raccordables suivant des dispositifs de pompes de relevage situés à l'intérieur de la forme urbaine.

FRANGES

A l'intérieur de la forme urbaine, les terrains ont un statut hétérogène : parc/jardin privé, friche ou vigne.

Pour les terrains non raccordables à l'AEP, l'enjeu réside dans une (ré)activation pour un usage à caractère agricole ou récréatif.

Dans le secteur des Eaux basses (photo en bas à dr.), se trouvent les seuls terrains conséquents raccordables situés à l'intérieur de la forme urbaine.





En frange de la forme urbaine également, les terrains se partagent entre friches (majoritaires) et vignes.
Le classement en zone constructible a pu être anticipé par les propriétaires alors même que le développement à caractère résidentiel doit pouvoir s'envisager à l'intérieur de la forme urbaine existante.

Illustrations :

- frange est au sud du Pioch
- frange est au nord du Pioch à proximité du dernier lotissement construit

Au sud-ouest du Pioch, le chemin des Cares n'est pas suffisamment large pour porter une urbanisation nouvelle.





Le travail de la limite entre extensions pavillonnaires et terres exploitées est parfois sommaire et ne met en avant, ni un dispositif de transition, ni une limite urbaine claire (ci-dessus : photo du dernier lotissement construit en limite est de la tache urbaine).