

Ville de Bédarieux



Plan Local d'Urbanisme

6^{ème} Modification simplifiée

Procédure	Prescription	Approbation
Elaboration du PLU	26/03/2002	06/12/2007
1 ^{ère} modification	08/04/2010	30/09/2010
2 ^{ème} modification	21/04/2011	07/03/2012
3 ^{ème} modification	12/12/2012	12/11/2013
4 ^{ème} modification	16/10/2015	15/03/2016
5 ^{ème} modification	11/01/2017	07/10/2020
6 ^{ème} modification	08/04/2024	18/09/2024

Notice de présentation

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
Modification du règlement de la zone UA pour soumettre les divisions de logement à création de place(s) de stationnement.....	7
❖ Localisation de la zone UA	7
❖ Justification	7
❖ Les pièces du PLU à modifier	8
Modification du règlement de la zone UDH pour autoriser les extensions des activités existantes	9
❖ Localisation de la zone	9
❖ Justification	9
❖ Les pièces du PLU à modifier	10
Modification du règlement de la zone UD pour y créer un secteur dans lequel les toitures terrasses sont autorisées.....	12
❖ Localisation de la zone.....	12
❖ Justification	12
❖ Les pièces du PLU à modifier	12
Modification du règlement de la zone UE pour y créer un secteur dans lequel un retrait des constructions inférieur à 5 mètres est autorisé sous conditions.....	15
❖ Localisation de la zone.....	15
❖ Justification	16
❖ Les pièces du PLU à modifier	16
Les effets de la modification simplifiée.....	19
❖ Auto-évaluation des incidences sur l'environnement	19
❖ Sur la composante patrimoniale.....	21

PREAMBULE

❖ Localisation géographique de la commune de Bédarieux

La commune de Bédarieux se situe à 35km de la ville de Béziers et à 80 km de Montpellier.



❖ Situation administrative de la commune de Bédarieux

- Appartenance à la Communauté de Communes Grand Orb

La commune de Bédarieux fait partie de la communauté de communes Grand Orb née de la fusion de 4 communautés de communes et des communes de Bédarieux, Carlencas, Pézènes les Mines et Le Poujol-sur-Orb le 1^{er} janvier 2014. Grand Orb compte aujourd'hui 24 communes et 20 000 habitants sur un territoire de 460 km². Bédarieux abrite le siège de la communauté de communes Grand Orb.

- Appartenance au PNR Haut Languedoc

La commune de Bédarieux fait partie du Parc Naturel Régional du Haut Languedoc, marquant ainsi la reconnaissance de l'exceptionnelle valeur paysagère et patrimoniale du site. Le PNR œuvre au développement économique, culturel et social, tout en préservant et valorisant les richesses du territoire. Ses actions sont déclinées au travers d'une charte.

- Un territoire communal non couvert par un SCoT approuvé

La commune de Bédarieux ne fait partie d'aucun SCoT approuvé. A ce titre, s'applique la règle de la constructibilité limitée prévue à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme selon laquelle les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local

d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme.

En application de l'article L.142-5 du même code, une dérogation peut être accordée par le Préfet après avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

➔ **Dans le cadre de la présente procédure il ne s'agira donc pas de solliciter une dérogation au Préfet, puisque le projet ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones ou secteurs.**

- Le contexte de la modification du PLU et historique du document d'urbanisme

La commune de Bédarieux est dotée d'un PLU approuvé par délibération du 6 décembre 2007.

Depuis plusieurs modifications ont permis de faire évoluer le document :

- ✓ 1^{ère} modification approuvée le 30 septembre 2010 pour permettre l'aménagement du parc d'activité économique (le PRAE Cavaillé Coll) route de Saint Pons, plaine de Mont Plaisir. Il s'agissait notamment de modification du règlement de la zone 2AUA.
- ✓ 2^{ème} modification approuvée le 7 mars 2012 pour la construction d'un centre de secours (situé en zone naturelle).
- ✓ 3^{ème} modification approuvée le 12 novembre 2013 pour la création de la ZAC du Puech du Four (construction de logements).
- ✓ 4^{ème} modification approuvée le 15 mars 2016 pour la modification du règlement du secteur plaine de la Bastide et le Parc Cavaillé Coll (zones 2AUA et 1AUEb).
- ✓ Enfin la 5^{ème} modification approuvée le 7 octobre 2020 a permis la levée de l'interdiction de construire dans une partie de zone UDHeb, après production d'une étude géotechnique (roc rouge).

Ces 5 modifications ont permis d'adapter le règlement du PLU pour permettre le développement des activités économiques le long de la route de Saint Pons et aussi de nouvelles constructions de logements avec création de la ZAC du Pech du Four.

➔ **A noter que par arrêté préfectoral du 19 juillet 2019, les compétences de la Communauté de Communes ont été modifiées avec une nouvelle compétence : Elaboration et de modification des documents de planification.**

- Présentation des différents objets de la 6^{ème} modification du PLU de Bédarieux

La présente procédure d'adaptation du PLU doit permettre notamment le développement des entreprises existantes et l'arrivée de nouvelles activités avec :

- ✓ La modification du règlement de la zone UDH pour autoriser les extensions des activités existantes au sein de cette zone,
- ✓ La modification du règlement de la zone UD pour y créer un secteur dans lequel les toitures terrasses sont autorisées,
- ✓ Modification du règlement de la zone UE pour y créer un secteur dans lequel un retrait des constructions inférieur à 5 mètres est autorisé dans certaines conditions.
- ✓ La modification de la rédaction du règlement écrit de la zone UA, article UA12 concernant les stationnements

➔ La procédure de modification du PLU de la commune de Bédarieux a été prescrite par arrêté du Président de la Communauté de Commune Grand Orb en date du 08/04/2024.

- Cadre règlementaire : procédure d'évolution du PLU à mobiliser

Au titre de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée plutôt qu'une procédure de révision sous réserve que l'évolution envisagée :

- ✓ Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ✓ Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ✓ Ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ✓ N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ✓ Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

➔ Les évolutions prévues ne nécessitent pas la mise en révision du PLU.

Au titre de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification « de droit commun » est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- ✓ Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ✓ Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- ✓ Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ✓ Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme relatif aux dispositions applicables aux territoires frontaliers.

Au titre de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- ✓ Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- ✓ Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- ✓ Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- ✓ Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

➔ Les évolutions envisagées dans le cadre de cette modification entrent bien dans le cadre d'une « modification simplifiée » ne nécessitant pas d'enquête publique.

En outre, l'article L.153-47 du même code précise :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

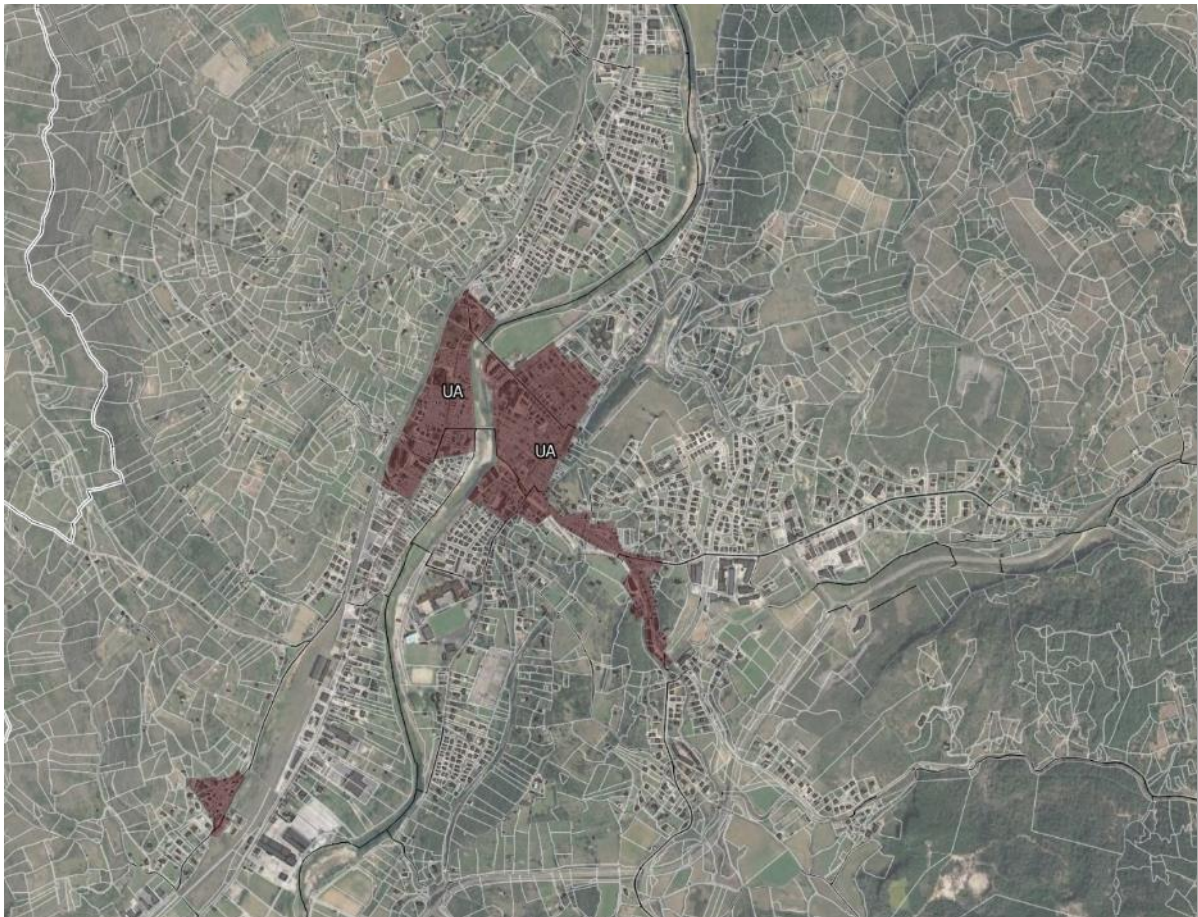
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

- ➔ **La délibération N° 2020/107 du conseil communautaire du 9 décembre 2020 définit les modalités de mise à disposition du public pour toutes les procédures de modifications simplifiées des PLU du territoire. Un arrêté du Président de la communauté de communes sera pris et publié pour préciser les dates de cette mise à disposition.**

MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UA POUR SOUMETTRE LES DIVISIONS DE LOGEMENT A CREATION DE PLACE(S) DE STATIONNEMENT

❖ Localisation de la zone UA

La zone UA correspond au noyau central et ancien de la ville ainsi qu'au quartier de Nissergues. Ces zones à dominante d'habitat mais présentant d'autres vocations (commerces, activités, équipements...) présentent un tissu bâti dense souvent aligné sur la voie et les emprises publiques.



❖ Justification

L'article UA12 relatif aux obligations en matière de stationnements nécessite d'être complété.

Le règlement prévoit pour les constructions à usage d'habitat : un minimum d'une place de stationnement par logement.

Ces dispositions sont prévues pour toute construction neuve ou en cas de changement de destination. Il y a lieu d'exiger une place de stationnement également pour les créations de logement dans l'existant (division d'un logement existant). En effet, les divisions de grands logements situés dans la zone urbaine dense sans création de places de stationnement conduisent à l'engorgement des places publiques existantes.

❖ Les pièces du PLU à modifier

L'article UA12

- Le règlement écrit *avant modification*

EXTRAIT DE L'ARTICLE 12 DE LA ZONE UA

ARTICLE UA 12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 m et une longueur inférieure à 5 m. Il est exigé pour toute construction neuve ou en cas de changement de destination : - Pour les constructions à usage d'habitat : un minimum d'une place de stationnement par logement ; - Pour les constructions à usage de bureau, et les commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles. Un seul accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte sera autorisé. Toutefois, pour des difficultés techniques et en fonction de l'impact sur la voie publique, un 2ème accès pourra être autorisé.

En application de l'article L. 421 -3, alinéa 4 et de la circulaire n° 78-163 du 29 décembre 1978, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement (pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales), il peut être tenu quitte de ces obligations : - soit en réalisant des aires de stationnement dans le voisinage, -

- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé voisin,
- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

EXTRAIT DE L'ARTICLE 12 DE LA ZONE UA APRES MODIFICATION

ARTICLE UA 12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 m et une longueur inférieure à 5 m. Il est exigé pour toute construction neuve ou en cas de changement de destination **ou de création de logement supplémentaire :**

- Pour les constructions à usage d'habitat : un minimum d'une place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureau, et les commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles. Un seul accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte sera autorisé. Toutefois, pour des difficultés techniques et en fonction de l'impact sur la voie publique, un 2ème accès pourra être autorisé.

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UDH POUR AUTORISER LES EXTENSIONS DES ACTIVITES EXISTANTES

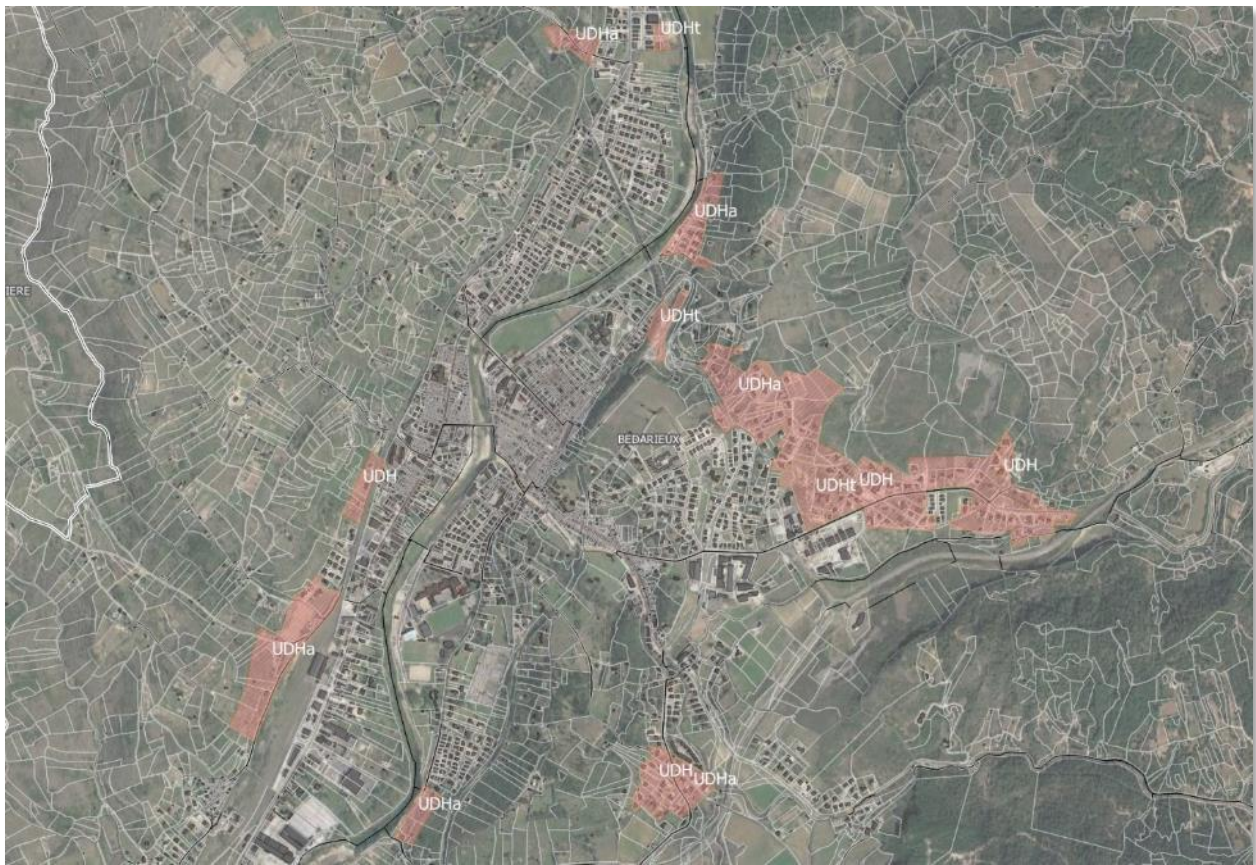
❖ Localisation de la zone

Il existe 3 secteurs zonés en UDH au PLU :

- Un à l'Ouest de la voie ferrée, quartier Fasses Bonnes,
- Un au Sud, secteur du Col Farran,
- Un au Nord-Est, route de Clermont.

La zone UDH comprend également deux sous-secteurs distincts :

- Le secteur UDHa non raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées où l'assainissement autonome est donc autorisé,
- Le secteur UDHt dont la vocation principale est d'accueillir les équipements de loisirs (camping, caravaning...) et les aires d'accueil des gens du voyage.



La zone UDH est une zone résidentielle peu dense qui accueille les constructions en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement. Elle regroupe essentiellement certains quartiers d'habitat périurbains.

Cependant quelques entreprises sont implantées sur ce secteur à vocation résidentielle, dans un principe de mixité urbaine. Le règlement de la zone ne tient pas compte de ces activités existantes et de leurs besoins puisqu'il ne permet pas leur extension.

La vocation de ce secteur étant de conserver cette mixité urbaine il y a lieu de corriger le règlement afin de permettre les extensions des locaux d'activités existants dans le respect des règles de hauteur et de prospect notamment et de supprimer la notion d'ICPE qui n'a pas lieu d'être précisée pour cette zone puisque les nouvelles constructions à usage d'activités ne sont pas admises.

La modification vise à compléter le règlement de la zone UDH pour permettre l'extension des bâtiments existants à usage d'activité.

❖ Les pièces du PLU à modifier

Pour ce secteur, la présente modification du PLU supposera de modifier le règlement écrit de la zone UDH en permettant l'extension des constructions à usage d'activités et en supprimant la référence aux ICPE.

- Le règlement écrit

EXTRAIT DES ARTICLES 1 ET 2 DE LA ZONE UDH AVANT MODIFICATION

ARTICLE UDH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
 - Les campings et terrains de stationnement de caravanes (à l'exception du secteur UDHt)
 - Les parcs résidentiels de loisirs (à l'exception du secteur UDHt) ;
 - Les habitations légères de loisirs (à l'exception du secteur UDHt) ;
 - Les caravanes isolées ;
 - Les garages collectifs de caravanes ;
 - Les dépôts de véhicules ;
 - Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts commerciaux et de toute autre activité non compatible avec un environnement résidentiel ;
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UDH2 suivant ;
 - Les constructions à usage agricole.
- (...)

ARTICLE UDH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
2. Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
3. Dans les secteurs couverts par la servitude T1 « voies ferrées », les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

EXTRAIT DES ARTICLES 1 ET 2 DE LA ZONE UDH **APRES MODIFICATION**

ARTICLE UDH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
 - Les campings et terrains de stationnement de caravanes (à l'exception du secteur UDHt)
 - Les parcs résidentiels de loisirs (à l'exception du secteur UDHt) ;
 - Les habitations légères de loisirs (à l'exception du secteur UDHt) ;
 - Les caravanes isolées ;
 - Les garages collectifs de caravanes ;
 - Les dépôts de véhicules ;
 - Les constructions **nouvelles** à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts commerciaux et de toute autre activité non compatible avec un environnement résidentiel ;
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UDH2 suivant ;
 - Les constructions à usage agricole.
- (...)

ARTICLE UDH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis :

1. **L'extension de 30% maximum des constructions à usage d'activité existantes à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que les activités génèrent peu de nuisances, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.**
 2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
 3. Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
 4. Dans les secteurs couverts par la servitude T1 « voies ferrées », les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.
- (...)

MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UD POUR Y CREER UN SECTEUR DANS LEQUEL LES TOITURES TERRASSES SONT AUTORISEES

❖ Localisation de la zone

Il existe 6 secteurs zonés en UD au PLU, comme représenté sur le plan ci-dessous. La modification concerne le secteur entouré, dit du « Puech du Four ».



❖ Justification

La zone UD est une zone assez dense. Elle accueille les constructions en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement. Elle est toutefois assez étendue et hétérogène dans la commune, avec des secteurs plus ou moins denses, des secteurs où les constructions sont plus ou moins anciennes ou contemporaines. Les toitures terrasses (toitures « plates ») y sont autorisées, mais seulement partiellement.

La modification consiste à autoriser, dans un espace de cette zone UD qui présente encore de nombreux espaces libres (« dents creuses »), les toitures terrasses intégrales. Cela permettra à ce secteur cohérent de se développer en intégrant des expressions architecturales plus contemporaines. Cette modification est délimitée à ce nouveau sous-secteur car il n'est pas souhaitable pour autant d'introduire cette possibilité dans des quartiers déjà largement constitués, où ce type de constructions nouvelles aura plus de difficultés à s'intégrer et où il est souhaitable que les toitures terrasses ne restent que partielles.

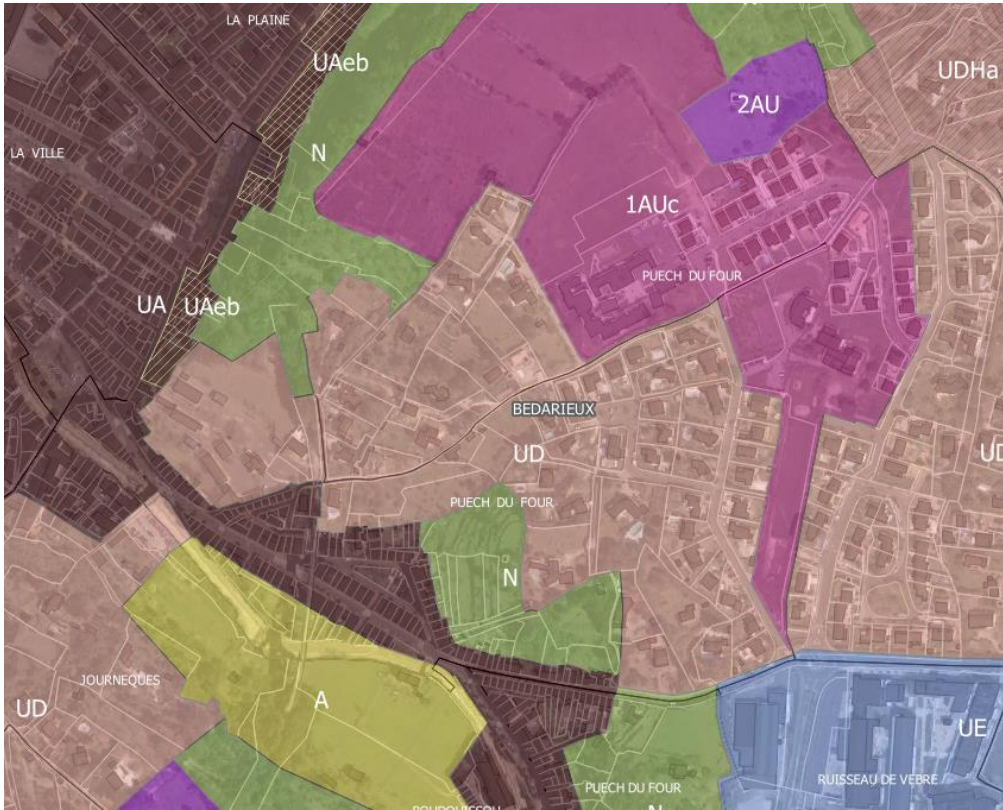
❖ Les pièces du PLU à modifier

La présente modification du PLU supposera de modifier le règlement graphique pour y créer un sous-secteur « UDp » dans lequel les toitures terrasses intégrales seront autorisées, ainsi que d'y autoriser, dans le règlement écrit, les toitures terrasses intégrales.

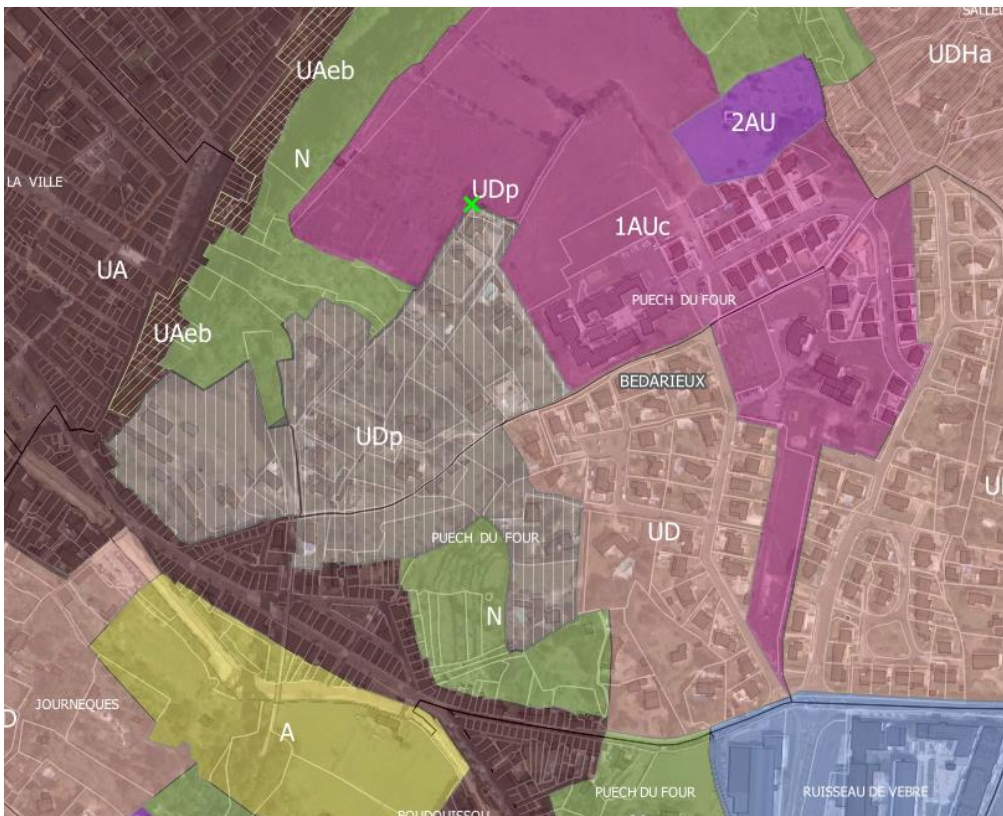
- Le règlement graphique

Un secteur « UDp » est créé à l'intérieur de la zone UD pour délimiter le périmètre dans lequel les toitures plates sont autorisées.

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU SECTEUR UD DU PUECH DU FOUR AVANT MODIFICATION



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU SECTEUR UD DU PUECH DU FOUR APRES MODIFICATION



- Le règlement écrit

EXTRAIT DE L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UD AVANT MODIFICATION

UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme : « Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales ».

Elles ne doivent en aucune façon dénaturer la silhouette et l'aspect général du site.

Elles doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant et permettre la correspondance harmonieuse des étages entre immeubles.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

1- Toitures

Les couvertures et les versants de la toiture doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Dans tous les cas, elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale. L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.

EXTRAIT DE L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UD APRES MODIFICATION

UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne peuvent être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles ne doivent en aucune façon dénaturer la silhouette et l'aspect général du site.

Elles doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant et permettre la correspondance harmonieuse des étages entre immeubles.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

1- Toitures

Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur UDp, les couvertures et les versants de la toiture doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Dans tous les cas, elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale. L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.

Au sein du secteur UDp, les toitures-terrasses sont autorisées sur l'ensemble de la toiture.

MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UE POUR Y CREER UN SECTEUR DANS LEQUEL UN RETRAIT DES CONSTRUCTIONS INFERIEUR A 5 METRES EST AUTORISE SOUS CONDITIONS

❖ Localisation de la zone

Il existe 3 secteurs zonés en UE dans le PLU. La modification concerne le site dit de « La Tuilerie » (encadré ci-dessous).



❖ Justification

La zone UE est destinée à accueillir, à titre principal, des activités économiques (bureaux, services...), commerciales, industrielles et artisanales. Le secteur de La Tuilerie, concerné par la modification accueille des activités économiques et commerciales, ainsi qu'un lycée et un cinéma. Il est également concerné, à sa limite nord, par un important bâtiment en friche (ancienne briqueterie) implanté à l'alignement de la Route de Clermont.

Dans ce secteur, les règles de retrait par rapport aux voies et emprises publiques varient en fonction du type de voie :

- 75 m de l'axe des routes départementales 908 et 909 concernées par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme;
- 25 m de l'axe des voies à grande circulation ;
- 5 m par rapport à l'alignement pour les autres voies publiques.

La présente modification vise à autoriser un recul par rapport aux voies et emprises publiques inférieur à 5 mètres, dans le secteur abritant la friche économique, afin d'y encourager le renouvellement urbain de cette friche, celle-ci étant déjà alignée différemment de ce que permet le PLU.

Cette possibilité sera délimitée à un sous-secteur faisant l'angle entre la route de Clermont (D908E1) et la D908. Elle sera également conditionnée à la préexistence d'un alignement différent sur le même axe.

❖ Les pièces du PLU à modifier

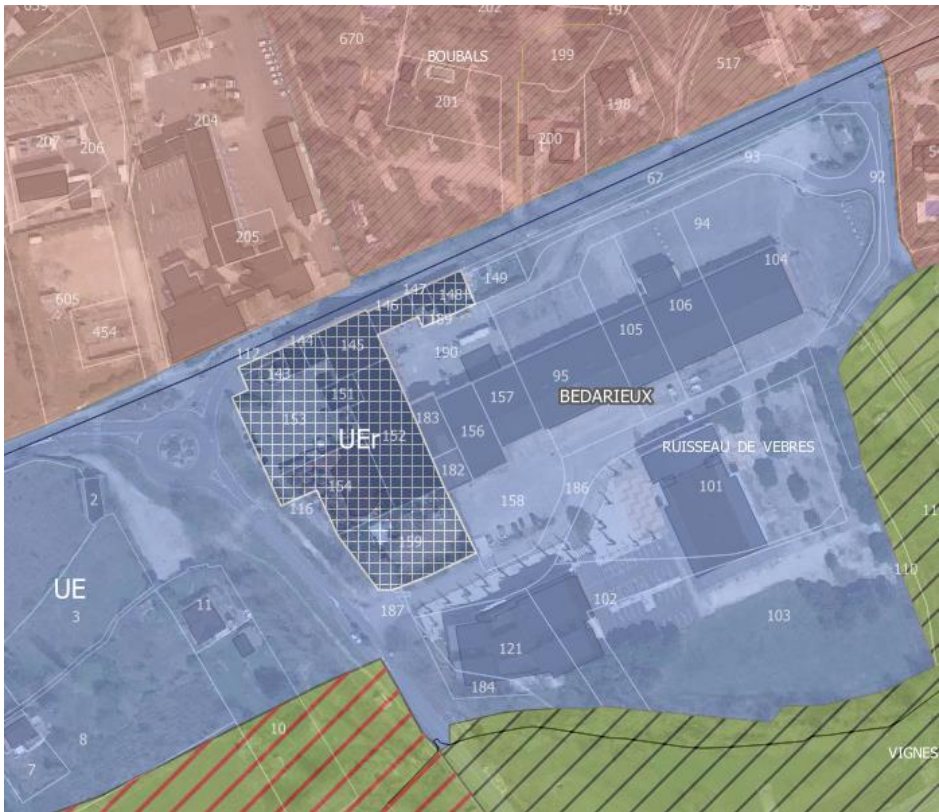
La présente modification du PLU supposera de modifier le règlement graphique pour y créer un sous-secteur « UEr », ainsi que d'y autoriser, dans le règlement écrit, un recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques inférieur à 5 mètres, conditionné à la préexistence d'un alignement différent sur le même axe.

- Le règlement graphique

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU SECTEUR UE DE LA TUILERIE AVANT MODIFICATION



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU SECTEUR UE DE LA TUILERIE APRES MODIFICATION



- Le règlement écrit

EXTRAIT DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UE AVANT MODIFICATION

UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 75 m de l'axe des routes départementales 908 et 909 concernées par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme;
- 25 m de l'axe des voies à grande circulation ;
- 5 m par rapport à l'alignement pour les autres voies publiques.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Pour les sections de la Route de Saint-Pons (RD908) et Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement suivant les implantations obligatoires indiquées au plan de zonage du PLU (soit un recul de 5 ou 10 mètres en fonction des sections).

EXTRAIT DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UE APRES MODIFICATION

UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 75 m de l'axe des routes départementales 908 et 909 concernées par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme;
- 25 m de l'axe des voies à grande circulation ;
- 5 m par rapport à l'alignement pour les autres voies publiques.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Pour le secteur UEr :

Les constructions peuvent être implantées avec un recul inférieur à ceux prévus ci-dessus, sous réserve d'une implantation préexistante inférieure à celle autorisée par le PLU sur le même axe .

Pour les sections de la Route de Saint-Pons (RD908) et Route de Piémont repérées au plan de zonage du PLU :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement suivant les implantations obligatoires indiquées au plan de zonage du PLU (soit un recul de 5 ou 10 mètres en fonction des sections).

LES EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

❖ Auto-évaluation des incidences sur l'environnement

Au titre de l'article L.104-1 et L104-3 du code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale. Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles [L. 104-1](#) et [L. 104-2](#) donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Il convient de préciser que le PLU de Bédarieux approuvé en 2006 n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La présente adaptation du PLU est soumise à une demande d'examen au cas par cas qui sera jointe en annexe du dossier de modification simplifiée du PLU. Une « auto-évaluation » est effectuée dans le cadre de cette notice.

Les sites à enjeux environnementaux situés dans et/ou à proximité du territoire communal :

- ✓ Le territoire communal ne comporte pas de site NATURA 2000
- ✓ Les site NATURA 2000 « SIC Grotte du Trésor » et La Zone de Protection Spéciale (ZPS) du Salagou sont situés à proximité de la commune de Bédarieux.
- ✓ Une ZNIEFF de type I « Plateau dolomitique de Sabelas » et une ZNIEFF de type II « plateau de Carlenças et Levas » sont présentes sur le territoire communal.
- ✓ Une zones humide « la vallée d'Orb et Libron » est identifiée sur le territoire communal.
- ✓ Continuités écologiques et un réservoir de biodiversité « inventaire des bassins versants de l'Orb et du Libron ».

De plus la commune fait partie du PNR du Haut Languedoc et la totalité du département de l'Hérault est classé en espace naturel sensible aux vues de l'exceptionnelle diversité des milieux naturels et de la biodiversité.

NB : Voir cartographies annexées ci-après.

Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir des incidences notables ?

La modification n°6 n'entraîne pas d'ouverture de droits à bâtir significatifs, mais seulement très marginaux (autorisation des extensions pour les activités déjà installées dans un secteur de la zone urbaine, modification de la règle de retrait dans un secteur à vocation économique déjà bâti).

Au vu de l'objet extrêmement limité de la modification n°6, aucune incidence notable sur l'environnement n'est donc attendue.

Le projet est-il susceptible d'avoir des incidences cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Aucune incidence cumulée n'est attendue.

Le projet est-il susceptible d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Aucun effet de nature transfrontalière n'est attendu.

Le projet présente-t-il des mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire ses effets négatifs notables sur l'environnement et la santé humaine ?

Un des objets de la modification vise à autoriser l'évolution limitée de certaines activités déjà présentes dans la zone urbaine. Cela peut être considéré comme une mesure d'évitement, puisque ces activités n'auront pas besoin de se déplacer sur les zones à urbaniser à vocation économique définies dans le PLU et pourront rester sur place. L'évitement concerne donc une possible consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestier et des constructions nouvelles sur ces zones et des requalifications ou démolitions sur la zone d'origine.

Un autre objet de la modification est d'autoriser un retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques inférieur à la règle générale (qui est de 5 mètres), sur un secteur bien spécifique qui est l'ancienne briqueterie (et faisant l'objet d'un nouveau zonage UEr). Cette modification est motivée par la présence d'une friche économique sur ce secteur, déjà implantée à l'alignement de la voirie. La modification encourage donc la requalification de cette friche, car elle permet d'y ajouter des extensions en continuité du bâti existant, ou de permettre une démolition / reconstruction sans perdre d'emprise au sol constructible. C'est donc aussi une mesure d'évitement puisque cela incite une nouvelle activité à s'installer sur cette friche plutôt qu'en extension de la zone urbaine sur une zone à urbaniser du PLU.

Le troisième objet (autorisation des toitures terrasses complètes dans un secteur urbain résidentiel) et le quatrième objet (obligation de créer des places de stationnements lors de divisions de logements) n'ont aucune incidence sur l'environnement.

→ L'adaptation du PLU n'entraîne donc pas de modifications sur les pièces graphiques et réglementaires du PLU qui seraient de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

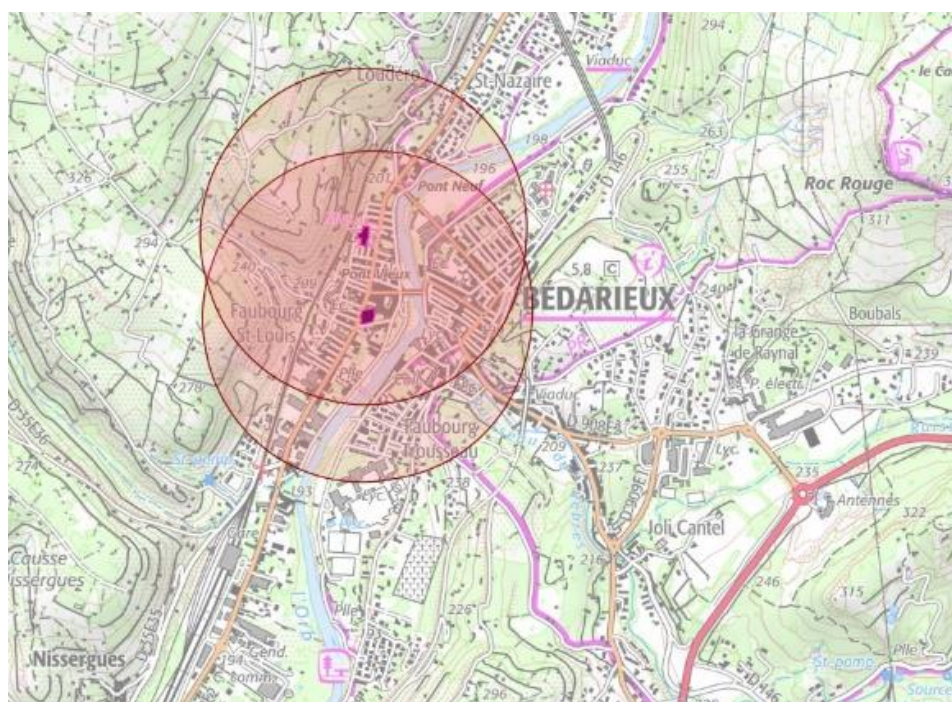
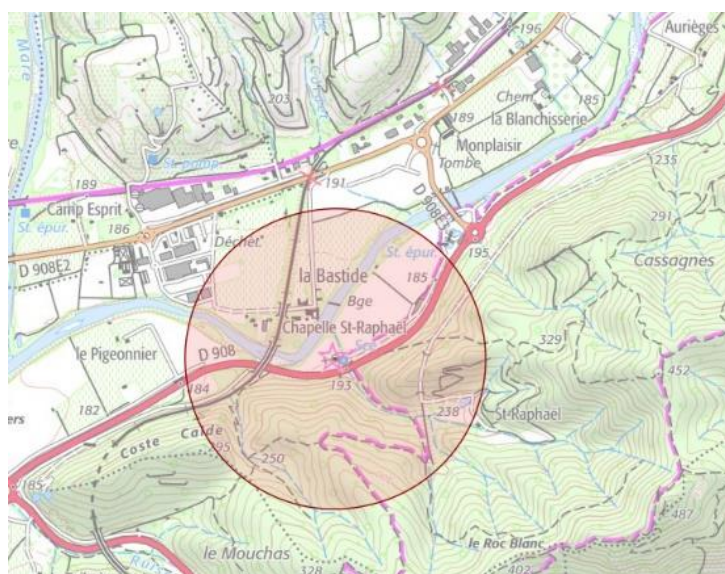
❖ Sur la composante patrimoniale

Le territoire communal est concerné par 3 monuments historiques :

- ✓ Monuments historiques classés :
 - Chapelle Saint-Raphaël de la Bastide - arrêté du 9 mars 1989
 - Ancien hospice ou hôpital Saint Louis - Arrêté du 13 avril 2015
- ✓ Monuments historique inscrit :
 - Maison Donnadille - arrêté du 23 décembre 2016

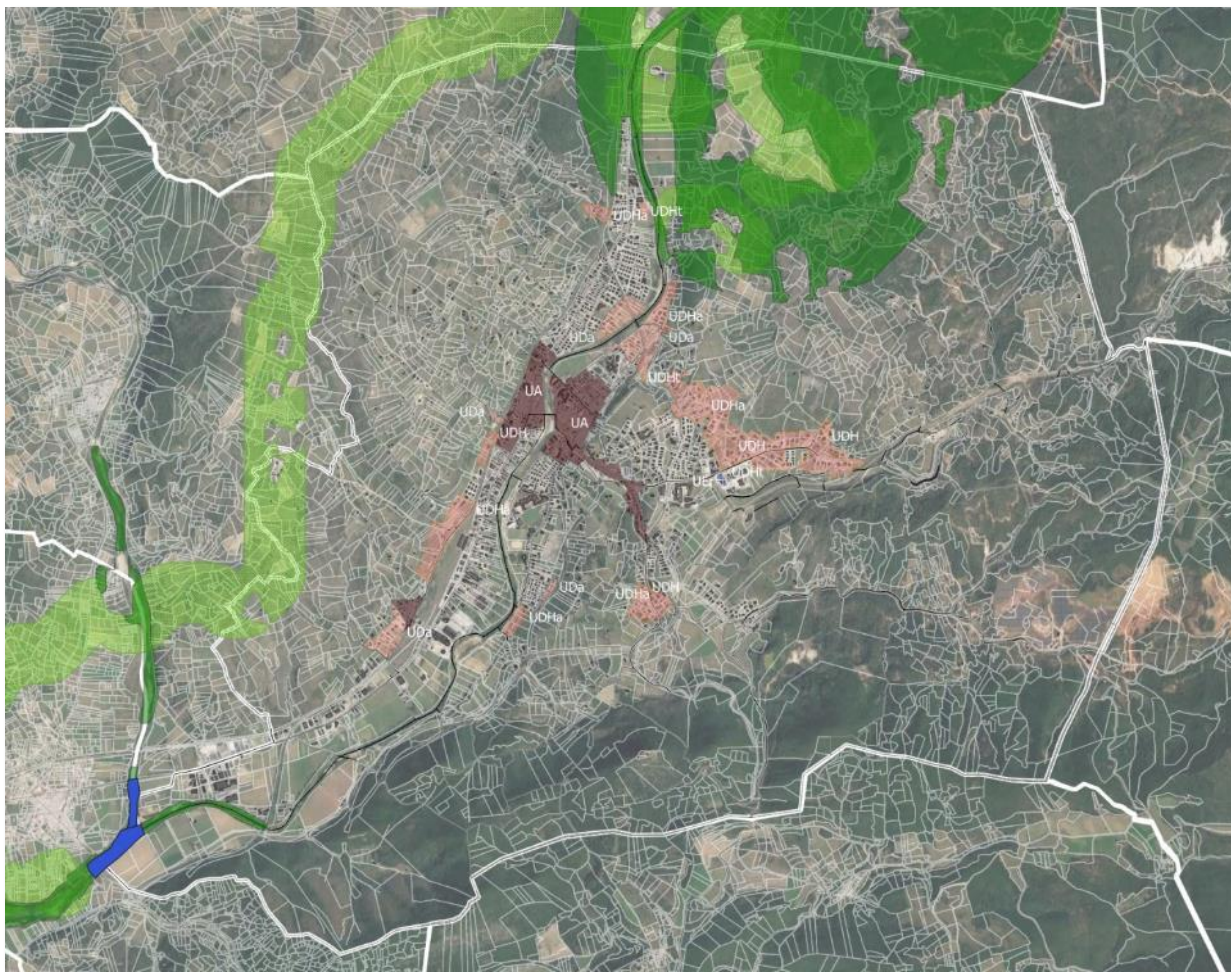
La modification simplifiée n'entraînera aucune incidence notable sur la composante patrimoniale à protéger sur le territoire communal : le secteur du Puech du Four est concerné à la marge, mais la possibilité de faire des toitures-terrasses complètes au lieu de toitures-terrasses partielles n'entraîne pas de modification significative de l'aspect architectural du quartier vis-à-vis des monuments historiques.

EXTRAIT ATLAS DES PATRIMOINES

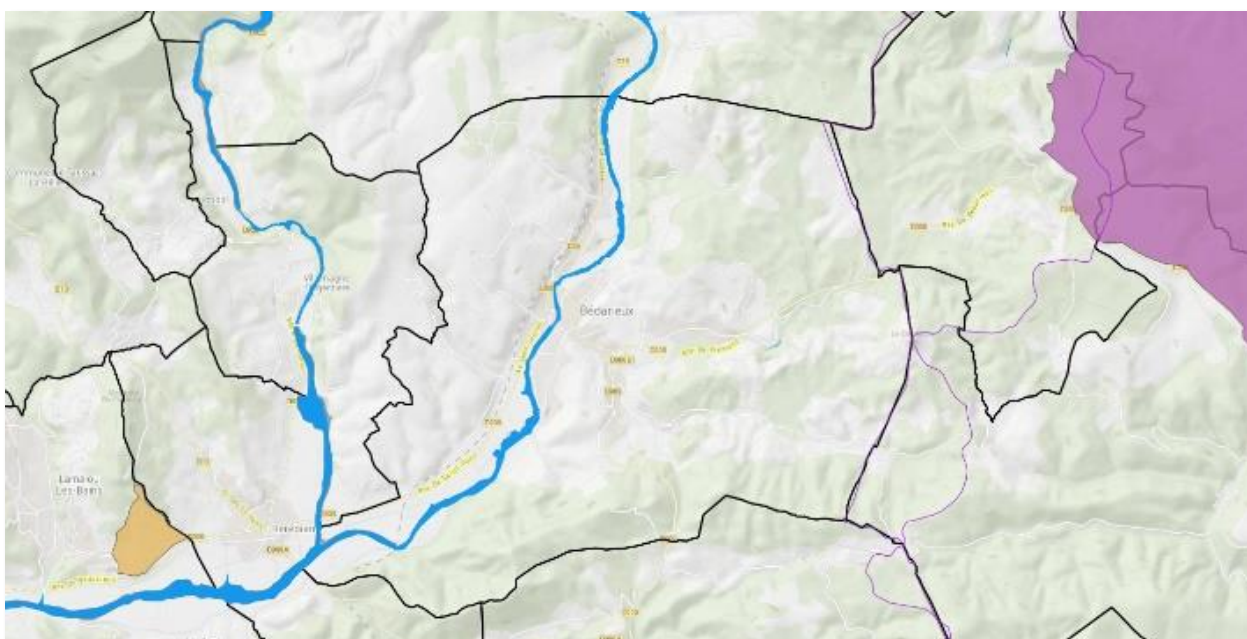


Annexes : cartographie des enjeux environnementaux

Trame verte et bleue (réservoirs et corridors) (source : DREAL / Picto Occitanie)

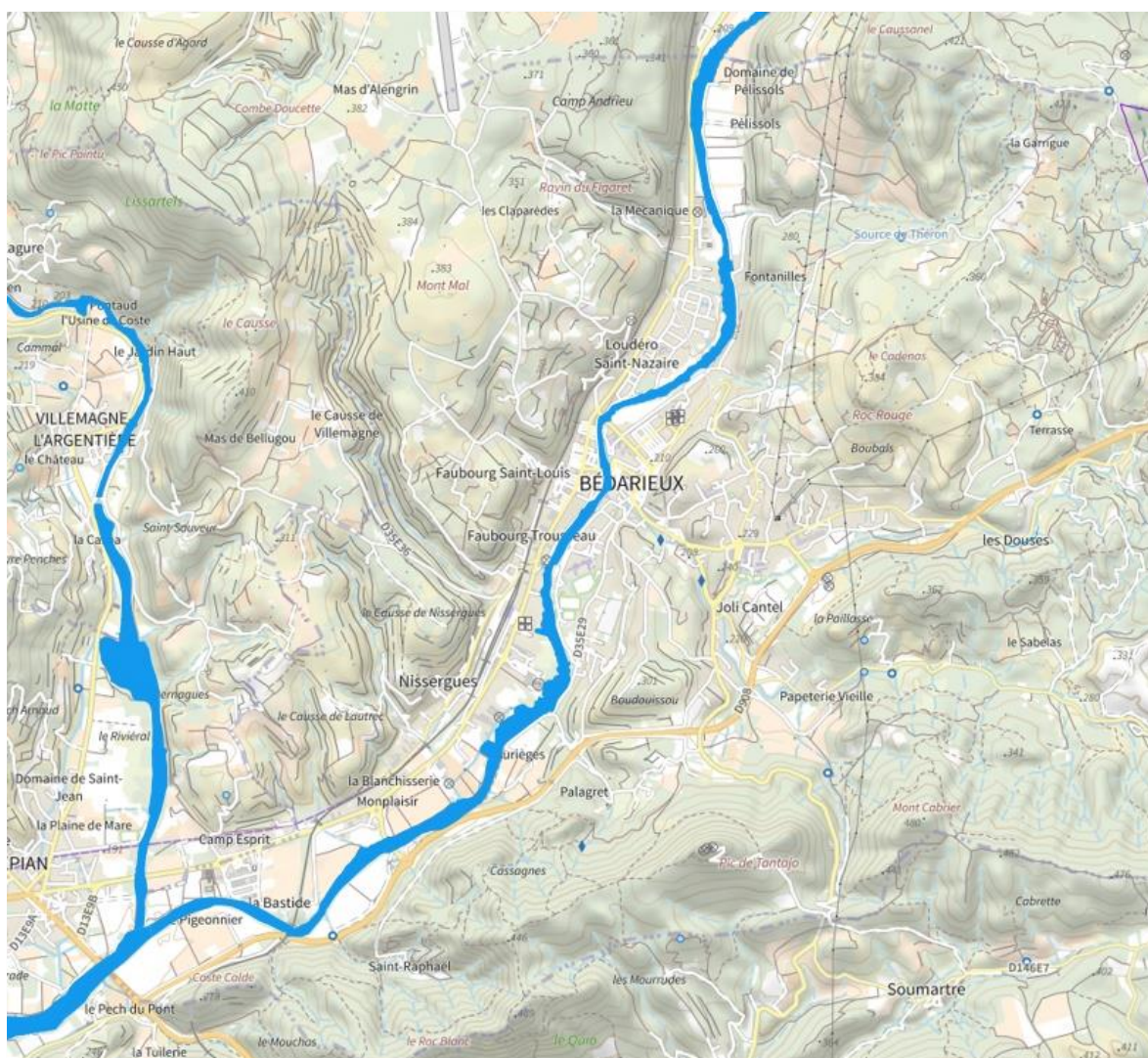


Zones Natura 2000

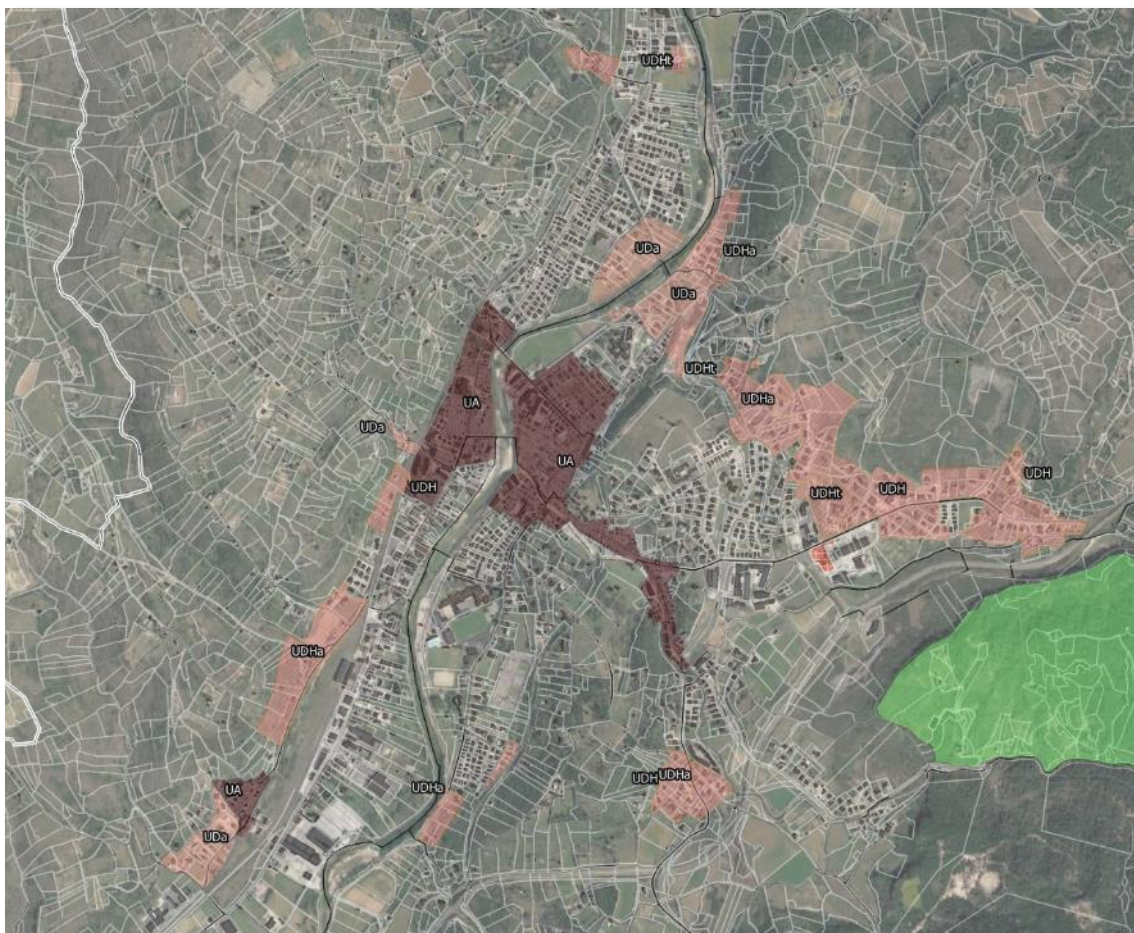


Zones humides (source : DREAL / Picto Occitanie)

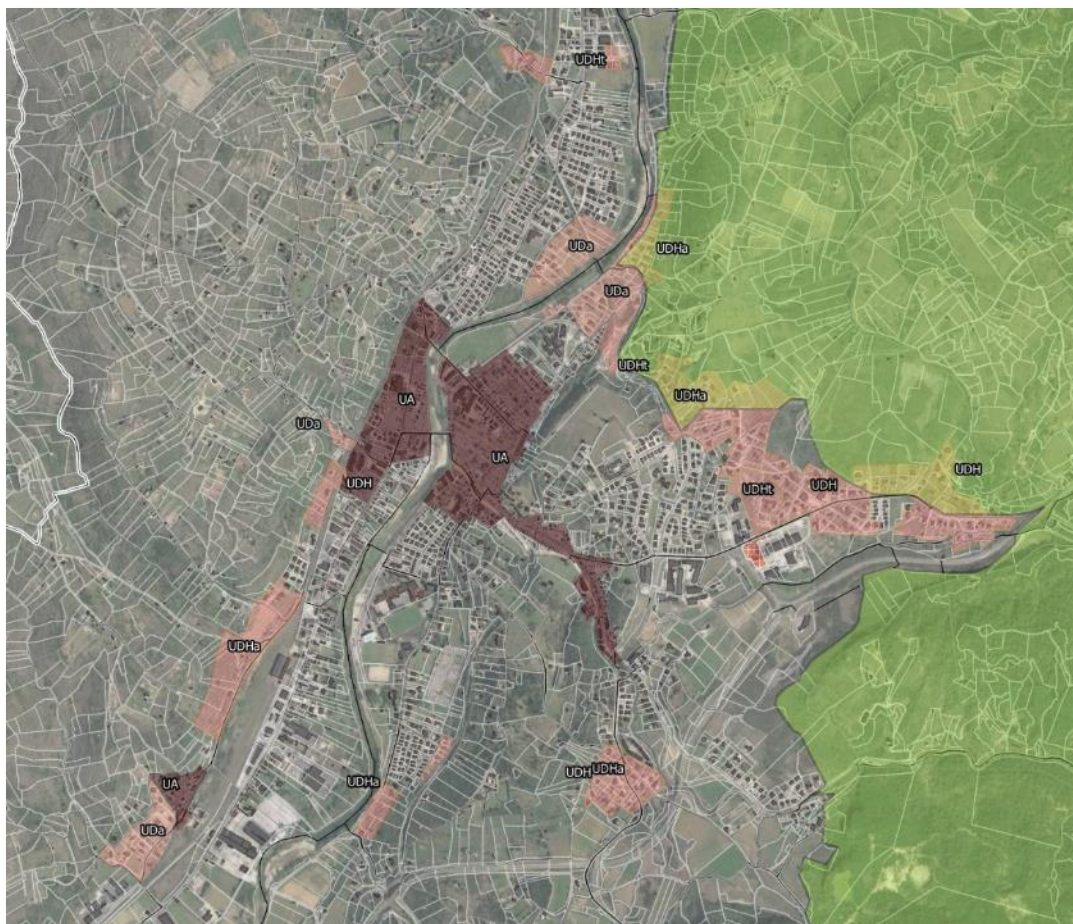
Zones humides du territoire régional relevant du bassin hydrographique Rhône-Méditerranée (MAJ 2018).



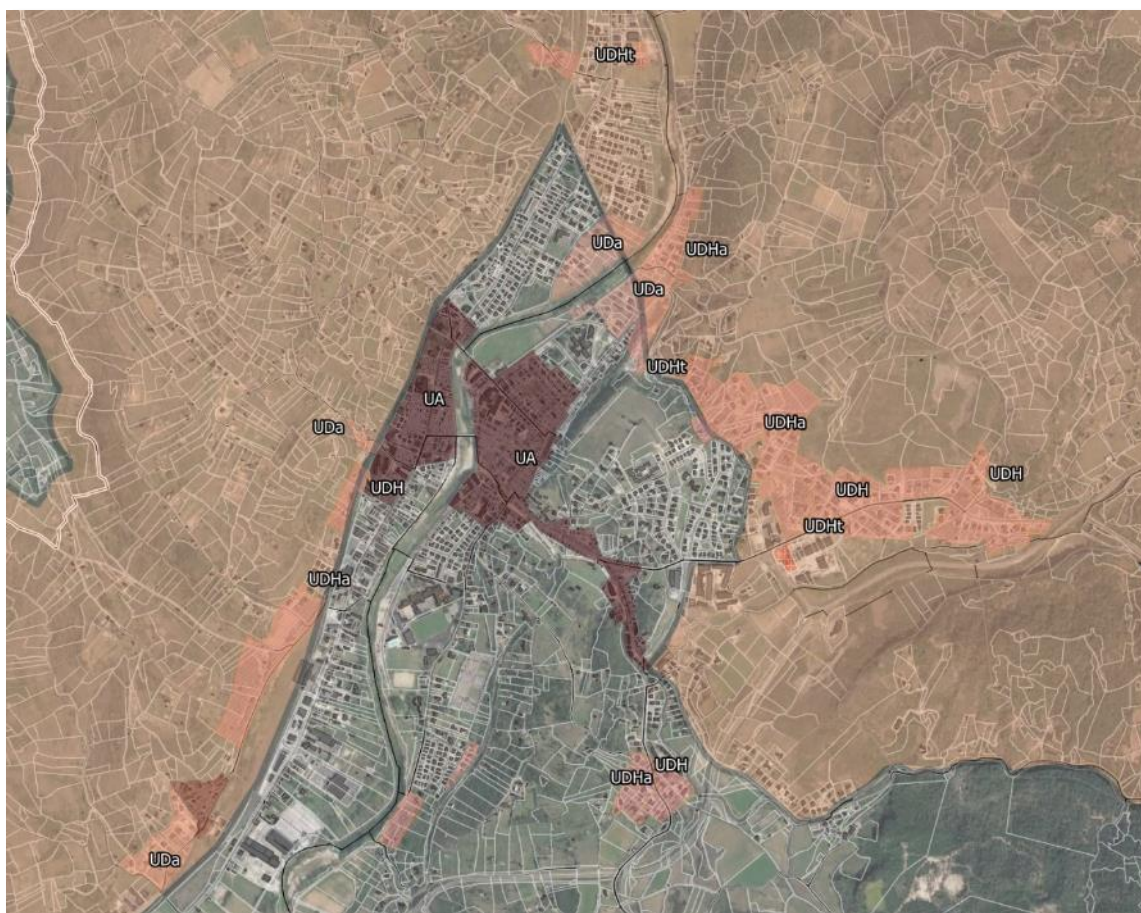
ZNIEFF type 1 (source : DREAL / Picto Occitanie)



ZNIEFF type 2 (source : DREAL / Picto Occitanie)



PNA : Aigle de Bonelli (source : DREAL / Picto Occitanie)



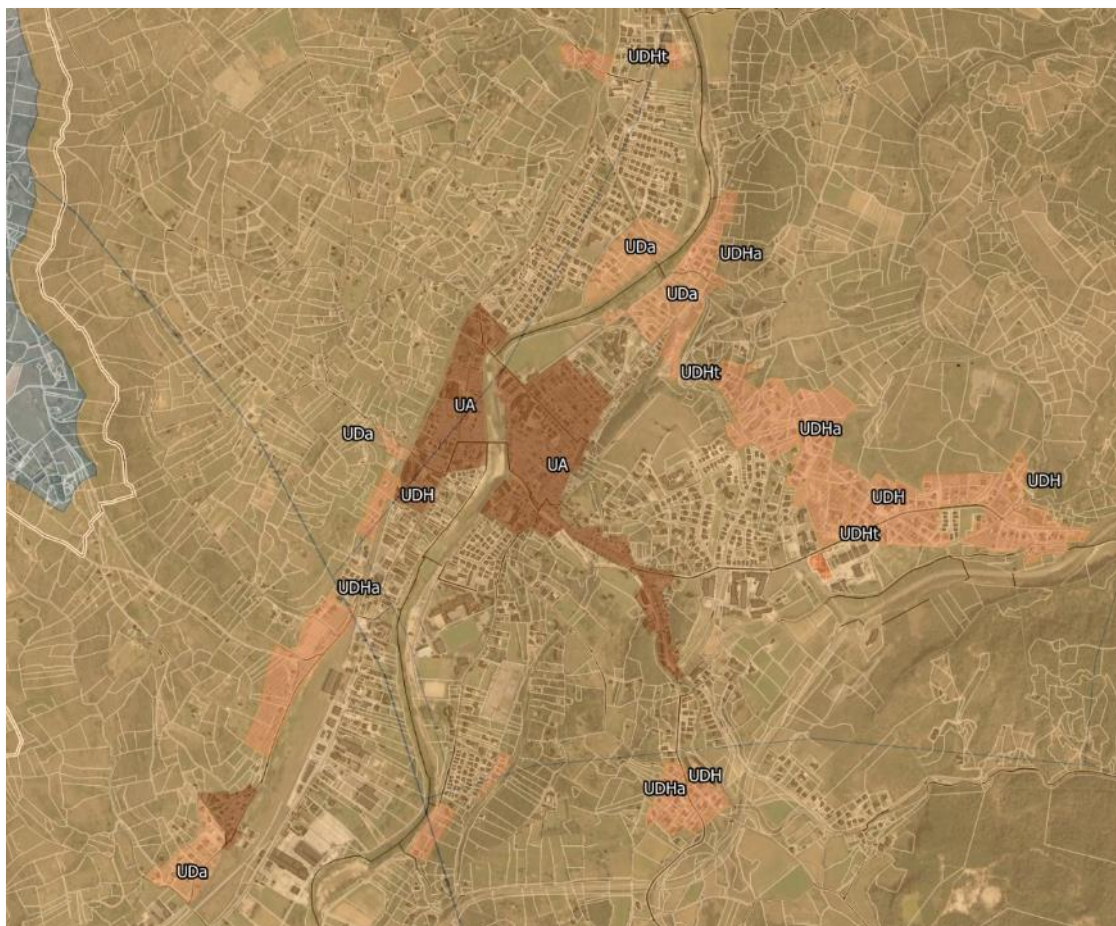
PNA : Loutre (source : DREAL / Picto Occitanie)



PNA : Lézard Ocellé (source : DREAL / Picto Occitanie)



PNA : Chiroptères (source : DREAL / Picto Occitanie)



Espaces boisés classés (source : PLU 2020)

