



## NOTE EXPLICATIVE

De la délibération d'approbation de la modification simplifiée n°6 du PLU de Bédarieux

### Sommaire

Objectif de la modification (simplifiée) N°6 du PLU de Bédarieux .....	2
Synthèse des demandes formulées par les personnes publiques associées .....	2
Liste des avis PPA.....	2
Réponses de la communauté de Communes .....	3
Bilan de la mise à disposition .....	4
Sommaire détaillé du dossier de modification .....	5

## Objectif de la modification (simplifiée) N°6 du PLU de Bédarieux

La commune de Bédarieux est dotée d'un PLU, approuvé en 2007.

### Présentation des différents objets de la 6ème modification du PLU de Bédarieux.

La présente modification du PLU vise apporter des modifications sur le règlement écrit et graphique notamment les dispositions des zones UA, UD, UDH et UE avec création de sous-secteurs sur les zones UD et UE (UDp et UEr):

## Synthèse des demandes formulées par les personnes publiques associées

### LISTE DES AVIS PPA

PPA	NATURE DE L'AVIS
DDTM LE 19/08/2024	Favorable avec observations
INAO le 5/06/2024	Favorable
Département le 4/06/2024	Favorable
PNR du HL le 1/07/2024	Favorable
Chambre des métiers le 30/05/ 2024	Favorable
Chambre d'agriculture le 22/05/2024	Favorable
Préfet le 17/08/2024	Observations
DRAC LE 9/07/2024	Favorable
SDIS 27/05/2024	Prescriptions techniques générales
SNCF LE 17/06/2024	Information servitudes

Avis de la MRAe dans cadre de l'examen au cas par cas : dispense d'évaluation environnementale par décision du 27 mai 2024.

REPONSES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES :

**Seuls les avis avec observation ou réserve donnent lieu à des éléments de réponse.**

<b>PPA – avis DDTM</b>	
Concernant la modification du règlement de la zone UDH pour autoriser les extensions des activités existantes au sein de cette zone ; il conviendra de s'assurer que l'extension de 30 % maximum des constructions à usage d'activités existantes, ne majore pas de + de 20 % sur l'ensemble de la zone UDH, les possibilités de construction. Une modification de droit commun serait alors plus appropriée, afin de prévenir tout risque de contentieux ultérieur.	La modification du règlement de la zone UDH ne majore pas de + de 20 % les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan. En effet, cette zone est à dominante résidentielle et les constructions neuves à vocation d'activité y sont interdites. La possibilité d'extension, qui ne vise que les constructions existantes à vocation d'activités, est donc tout à fait marginale à l'échelle de la constructibilité de cette zone. Le projet de modification est donc bien hors champs d'application de l'article L153-41.
Concernant la modification du règlement de la zone UD pour y créer un secteur dans lequel les toitures terrasses complètes sont autorisées ; il conviendra, lors des demandes d'autorisation d'urbanisme, de consulter les services de l'UDAP. Par ailleurs, il nous paraît opportun que la commune se saisisse de la proposition de la DRAC - UDAP de l'Hérault, adressée par courrier en date du 4 juin 2024, d'engager une réflexion sur la définition du périmètre délimité des abords (PDA) autour de la maison Donadille et de l'ancien hospice ou hôpital Saint-Louis, protégés au titre des monuments historiques.	Concernant l'UDAP. Le secteur concerné par la modification du règlement (toit terrasse) est hors périmètre MH.  Concernant le projet de PDA. Ils sont en cours, les nouveaux périmètres seront intégrés lors d'une future mise à jour ou modification de droit commun.
<b>PPA – avis SNCF</b>	
<i>Les contraintes ferroviaires</i>	Le plan de servitudes sera mis à jour dans le cadre de la mise en jour des annexes en cours
<b>PPA – avis SDIS</b>	
<i>Prescriptions techniques générales</i>	Les prescriptions techniques générales du SDIS sont prise en compte dans le PLU et l'instruction des autorisations d'urbanisme

## Bilan de la mise à disposition

Les observations recueillies sur le registre de la mise à disposition sont au nombre de deux.

2 courriers ont été adressés au président de la communauté de communes.

### Limitation de la hauteur des constructions nouvelles

En réponse : Le règlement du PLU dans les zones résidentielles (UD, UDH) limite la hauteur totale des constructions à 8,5m et 7m ce qui correspond généralement à une construction en R+1 avec toiture à deux pentes.

Dans les zones d'urbanisation future la hauteur est relevée à 12m à l'égout ce qui permet en effet la construction de petits collectifs avec plus de densité. La modification n°6 du PLU n'avait pas pour objet de modifier le règlement des zones d'urbanisation future. Cela pourra faire l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi

### Enfouissement des réseaux RTE

En réponse : Le PLU est un document qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols, il ne planifie pas l'exécution de travaux publics.

### Modification du zonage sur le Causse de Bédarieux

En réponse : La modification n°6 du PLU de Bédarieux n'a pas pour objet la modification du zonage agricole et naturel. Cela pourra faire l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi (transfert de la demande vers la concertation PLUi)

### Modification du règlement de la zone 2AU

En réponse : La modification n°6 du PLU de Bédarieux n'a pas pour objet la modification de la zone 2AU. Cela pourra faire l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi (transfert de la demande vers la concertation PLUi)

## Sommaire détaillé du dossier de modification

(Nomenclature)

La modification simplifiée N°6 du plan local d'urbanisme présenté au conseil communautaire en vue de son approbation est joint à la délibération.

Son sommaire est rappelé ci-dessous

1. Notice explicative
2. demande d'examen au cas par cas
3. Règlement
4. zonage
5. pièces administratives
6. Avis PPA