

Ville de Bédarieux



Plan Local d'Urbanisme

5^{ème} Modification

Procédure	Prescription	Approbation
Elaboration du POS		18/12/1980
1 ^{ère} révision		30/03/1995
1 ^{ère} révision simplifiée	14/12/2006	17/04/2007
2 ^{ème} révision POS valant 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

Rapport de présentation de la modification

Sommaire

Avant-propos.....	3
I. Objet de la 5ème modification du PLU	3
A. Critères ayant conduit au choix d’une procédure de modification du PLU	3
B. Les objectifs de la 5ème modification du PLU.....	4
1. Rendre constructible un secteur non impacté par un risque de propagation de chute de blocs de falaises.....	4
2. Rectifier une erreur matérielle de zonage du Parc Régional d’Activité Economique (PRAE) « Aristide Cavallé-Coll ».....	7
3. Toiletter le règlement du PLU en y intégrant les dernières dispositions législatives	7
4. Ajouter une servitude AC1 de protection d’un monument historique.....	8
5. Supprimer l’emplacement réservé n° 6 (Route de Piémont – création d’une voie).....	8
II. Localisation et présentation des secteurs à modifier	8
A. Localisation des secteurs de la 5ème modification du PLU	8
C. Zonage du PLU.....	9
B. Servitudes.....	10
D. Le monument historique classé à proximité d’un des secteurs de la modification	11
III. Etat initial des secteurs de la modification	13
A. L’environnement et la biodiversité	13
B. Le paysage	15
C. Le réseau hydrographique.....	15
D. Le milieu humain.....	16

AVANT-PROPOS

I. Objet de la 5ème modification du PLU

La commune de Bédarieux dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé depuis le 06 décembre 2007, successivement modifié le 30 septembre 2010, le 7 mars 2012, le 12 novembre 2013 et le 15 mars 2016. Le présent dossier constitue la cinquième modification de ce document d'urbanisme communal.

Cette procédure de modification a pour objet l'ouverture à la construction du secteur UDHeb, suite à une étude géotechnique démontrant que le risque de propagation des chutes de blocs de falaise est très faible, voire nul pour certaines habitations situées sous l'ancien chemin de Carlenças.

La procédure de modification prend également en compte la rectification d'une erreur matérielle concernant le zonage de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Aristide Cavallé-Coll, conformément à la demande des services de l'Etat lors de la modification précédente.

Le plan de zonage sera modifié afin de :

- transformer la majorité du-secteur UDHeb en secteur UDH,
- transformer une partie résiduelle du secteur UDHeb en zone N,
- transformer le secteur 2AUA de la ZAC Aristide Cavallé-Coll en secteur 1AUEprae

Le règlement sera également adapté.

Enfin, cette procédure concerne des modifications mineures, qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Bédarieux.

La modification permettra en outre de supprimer la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS) dans le règlement du PLU, conformément à la loi de finances rectificative pour 2010.

Le plan des servitudes sera complété par une servitude AC1 puisque la Maison Donnadille a été inscrite au titre des Monuments historiques par arrêté préfectoral du 23 décembre 2016.

Cette procédure concerne donc des modifications mineures, qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Bédarieux.

A. CRITERES AYANT CONDUIT AU CHOIX D'UNE PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, la modification du PLU est soumise à trois conditions :

- qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
- qu'elle ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- qu'elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Dans le cas présent, la modification n°5 du PLU de la commune de Bédarieux, répond à ces obligations car :

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du PLU communal ;
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Le projet envisagé ne comporte pas de graves risques de nuisance.

B. LES OBJECTIFS DE LA 5EME MODIFICATION DU PLU

Les objectifs de la modification sont les suivants :

1. RENDRE CONSTRUCTIBLE UN SECTEUR NON IMPACTÉ PAR UN RISQUE DE PROPAGATION DE CHUTE DE BLOCS DE FALAISES

Dans le PLU actuel, le secteur UDHeb est concerné par le risque mouvement de terrain sous forme d'éboulement rocheux (chute de blocs) où toute nouvelle construction est interdite en dehors des extensions autorisées à l'article UDH2, soit :

- la modification des constructions existantes sans augmentation de leur volume ni création de logement supplémentaire,
- l'extension des constructions limitées à 20m² surface de plancher et en une seule fois par ilot foncier sans création de logement supplémentaire.
- Les façades exposées au risque d'éboulement ne peuvent pas faire l'objet de nouvelles ouvertures.

Une étude géotechnique réalisée par le bureau HYDROGÉOTECHNIQUE SUD-OUEST le 12/05/2015, sur le secteur de l'ancien chemin de Carlenças, complétée par une cartographie de l'aléa éboulement rocheux sur le secteur des « Douzes » produite en février 2019, démontre que « la topographie du site, peu pentue en pied de falaise (10 à 20°), induit des risques de propagation très faibles voire nuls [...] pour les habitations situées bien plus loin en aval du sentier ».

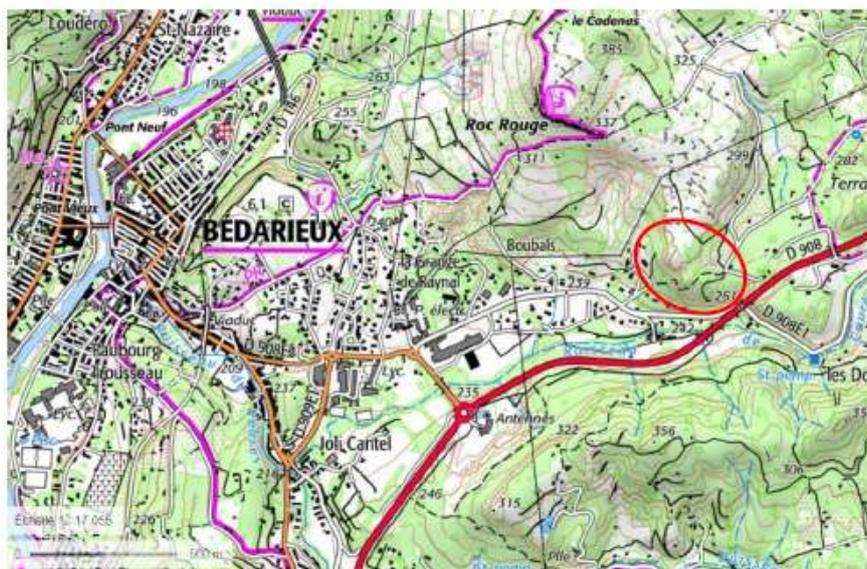


Figure 1 : Zone d'étude sur fond de carte IGN (cercle rouge)

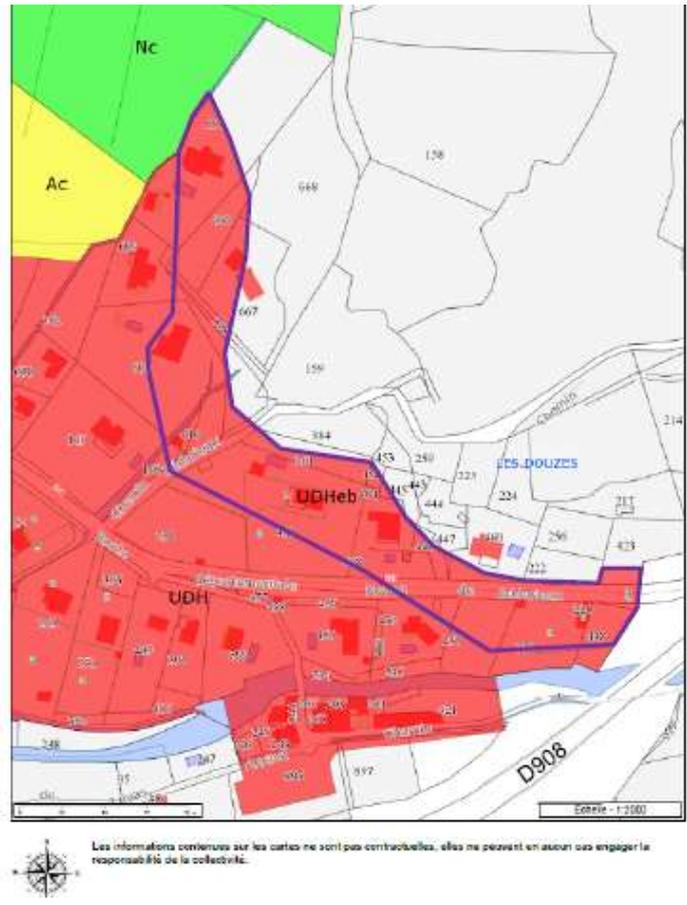


Figure 2 : Extrait du PLU et zone en aléa éboulement UDHeb

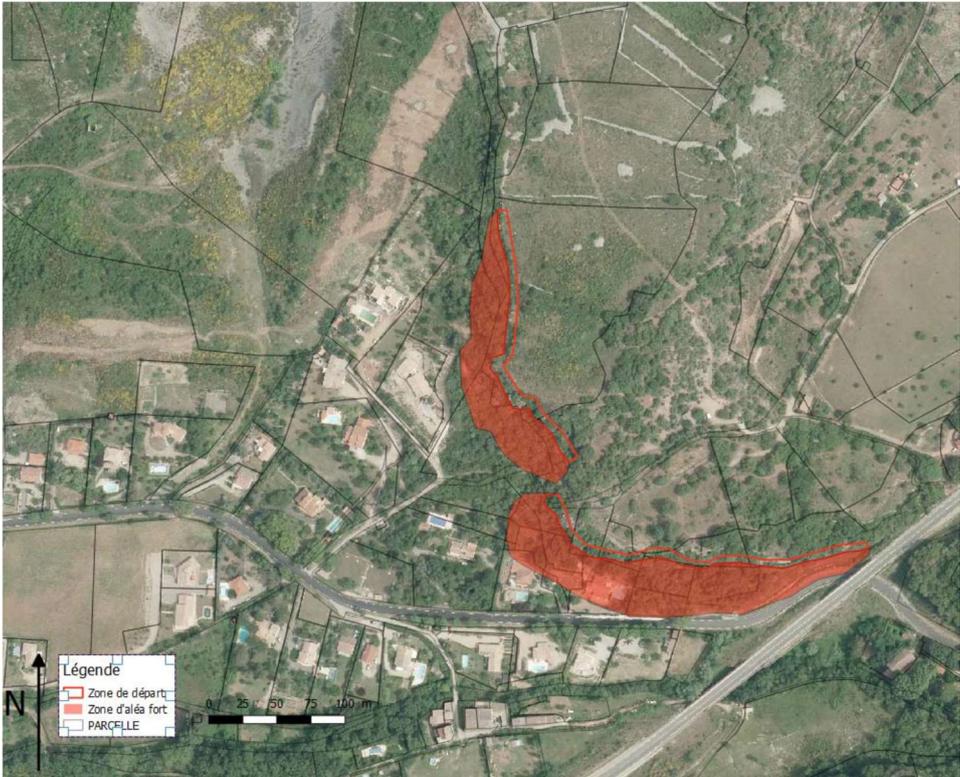


Figure 3 : Carte d'aléa éboulements rocheux secteur des « Douzes » - extrait de la cartographie de l'aléa éboulement rocheux du BRGM- février 2019

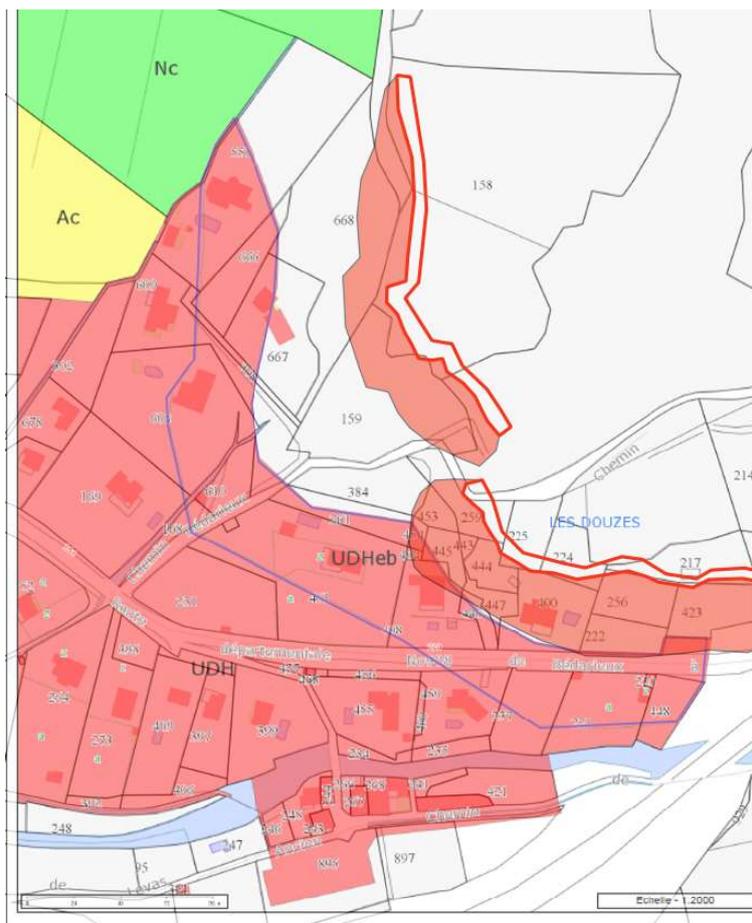
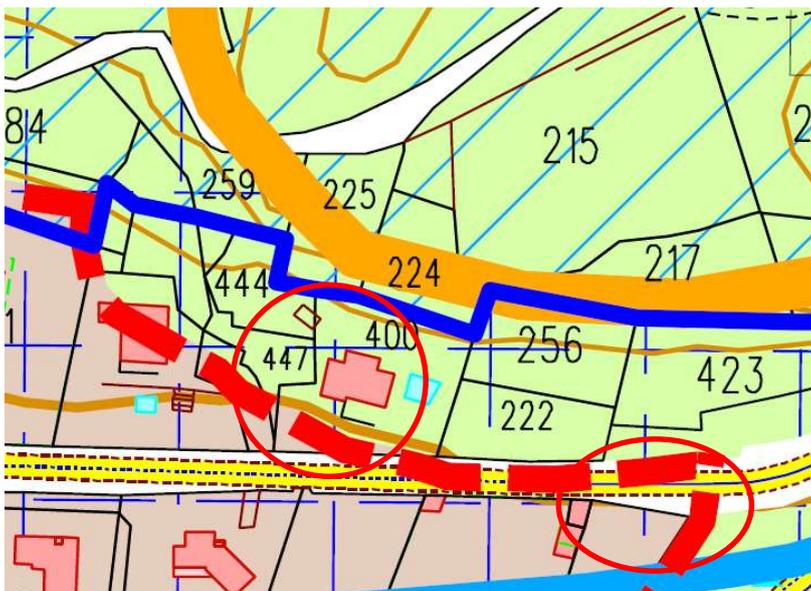


Figure 4 : Superposition du PLU et de la carte d'aléa éboulements rocheux secteur des « Douzes »

Afin de corriger cette inexactitude du PLU et d'ouvrir à la construction le secteur non affecté par un risque d'éboulement rocheux, une grande partie de la zone classée UDHeb au PLU, sera transformée en secteur UDH. La partie résiduelle du secteur UDHeb concernée par le risque sera transformée en zone N, restant inconstructible.



- Le plan de zonage est modifié : la zone UDHeb est supprimée. Les parcelles sont reclassées en zone UDH sauf pour une partie de parcelle cadastrée AE 408 et une portion du terrain appartenant au domaine public au droit de la route départementale sous la parcelle AE423.

2. RECTIFIER UNE ERREUR MATERIELLE DE ZONAGE DU PARC REGIONAL D'ACTIVITE ECONOMIQUE (PRAE) « ARISTIDE CAVAILLE-COLL »

Lors de la précédente modification du PLU, les services de l'Etat ont demandé à la commune de corriger l'incohérence du zonage du PRAE « Aristide Cavallé-Coll », encore classé en 2AUA.

En effet, la zone 2AU est « une zone naturelle réservée pour une urbanisation future où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets et où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile ».

La zone 2AU est « réservée à terme aux constructions à usage d'habitation et d'activités, réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, où l'urbanisation ne peut y être ouverte qu'à l'occasion d'une procédure de modification du PLU ».

Le parc, créé par la Région Languedoc-Roussillon en 2010, est réservé aux Métiers du patrimoine, de l'artisanat et au secteur tertiaire. Cela signifie que sur les 8 hectares constituant le parc, il ne peut s'implanter d'activité industrielle. *

Une 1^{ère} modification du PLU, approuvée le 30 septembre 2010, a donc permis l'aménagement du parc, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté : la ZAC « Aristide Cavallé-Coll ».

Mais étant donné que le secteur est devenu urbanisable immédiatement, en raison de la présence de « voies et réseaux publics existant à sa périphérie immédiate », la 1^{ère} modification du PLU aurait logiquement dû transformer le secteur 2AUA en zone 1AU, « ouverte à l'urbanisation à court terme ».

Aujourd'hui, le secteur du PRAE correspond à la définition de la zone 1AUE, « ouverte à l'urbanisation à court terme destinée aux activités économiques », mais il convient de créer un nouveau secteur, respectant la vocation du parc, uniquement destiné à l'accueil des activités d'artisanat et du secteur tertiaire, et non de l'industrie.

Ainsi, il est proposé de créer le secteur « 1AUEprae ».

**À cette superficie initiale du PRAE de 8 hectares, a été ajoutée une extension sur une surface de 10 hectares, située de l'autre côté de la voie ferrée, plaine de la Bastide, en vue de l'installation d'une antenne logistique des laboratoires Pierre Fabre « Eau thermale Avène ». Un secteur 1AUEb a donc été créé lors d'une 4^{ème} modification du PLU, approuvée le 15 mars 2016.*

3. TOILETTER LE REGLEMENT DU PLU EN Y INTEGRANT LES DERNIERES DISPOSITIONS LEGISLATIVES

La loi de finances rectificative pour 2010 a imposé la suppression, au 1er janvier 2015, de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS) et son remplacement par la taxe d'aménagement.

En effet, instaurée par délibération du conseil municipal, l'exigibilité de la PNRAS, résulte de l'impossibilité technique, pour les pétitionnaires, de réaliser un nombre de place de stationnement en conformité avec les prescriptions des documents d'urbanisme sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

Le principe en centre-ville de Bédarieux est que « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ». Il est donc généralement 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.

Le PLU prévoit actuellement que « 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,
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. »

Cette participation n'étant plus exigible depuis le 1^{er} janvier 2015, il convient d'en supprimer la mention dans le règlement du PLU.

4. AJOUTER UNE SERVITUDE AC1 DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

L'arrêté préfectoral du 23 décembre 2016 porte inscription de la Maison Donnadille au titre des monuments historiques, « en raison de son caractère témoin de l'activité drapière héraultaise et de la qualité de son décor parfaitement préservé, modèle des riches intérieurs bourgeois de la fin du 19^{ème} siècle ».

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte une nouvelle servitude de protection autour de ce bâtiment.

5. SUPPRIMER L'EMPLACEMENT RESERVE N° 6 (ROUTE DE PIEMONT – CREATION D'UNE VOIE)

L'achèvement des travaux de la déviation de la RD 908 date de décembre 2013. L'emplacement réservé n°6 (Route de Piémont – création d'une voie : superficie de 326 000 m²) au profit du Conseil départemental peut donc être supprimé.

L'annexe 8 du PLU relative aux emplacements réservés est modifiée.

II. Localisation et présentation des secteurs à modifier

A. LOCALISATION DES SECTEURS DE LA 5EME MODIFICATION DU PLU

La modification du PLU porte sur les secteurs distincts UDHeb et 2AUA du PLU.

- ❖ Le secteur UDHeb correspond à une zone de 1,82 ha, située en limite urbanisée de la commune, sur l'ancienne route de Clermont-l'Hérault.
- ❖ Le secteur 2AUA correspond à une zone sur laquelle est implanté le Parc Régional d'Activités Economiques (PRAE) « Aristide Cavaillé-Coll », localisé à l'extrémité ouest de la commune, au sud et en contrebas de la route de St Pons (RD908). L'aménagement du PRAE permet de requalifier la nouvelle entrée de ville de Bédarieux, visible depuis la départementale et la déviation de Bédarieux.

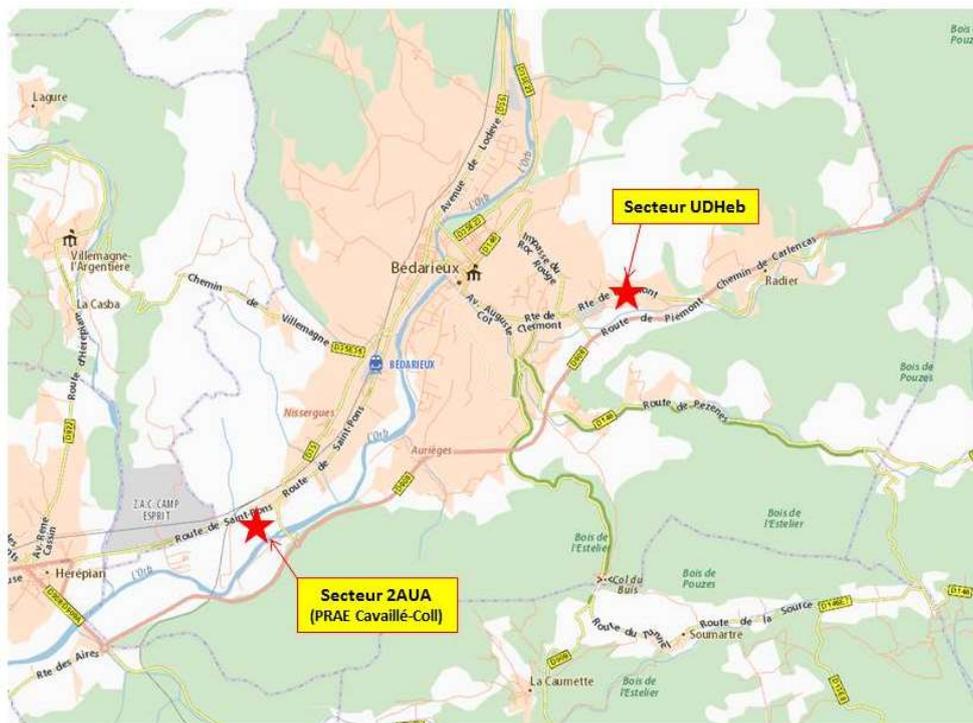


Figure 5 : Localisation des secteurs de la modification du PLU

C. ZONAGE DU PLU

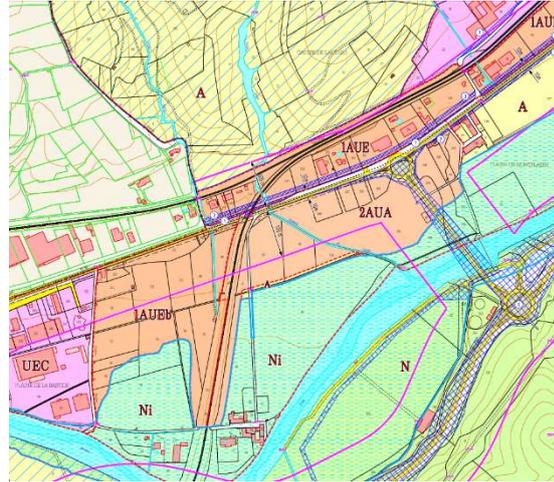
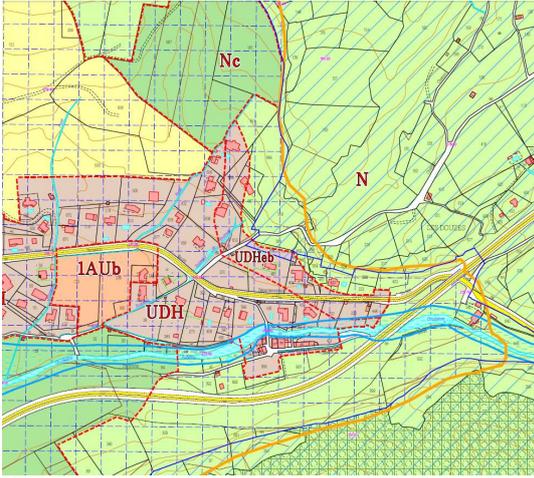
- ❖ La zone UDH est une zone résidentielle peu dense. Elle accueille les constructions en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement. Elle regroupe essentiellement certains quartiers d'habitat périurbains.

Le secteur UDHeb est concerné par le risque mouvement de terrain sous forme d'éboulement rocheux (chute de blocs) où toute nouvelle construction est interdite en dehors des extensions autorisées : limitées à 20m² surface de plancher et en une seule fois par ilot foncier sans création de logement supplémentaire. Les façades exposées au risque d'éboulement ne peuvent pas faire l'objet de nouvelles ouvertures.

- ❖ La zone 2AU est une zone naturelle réservée pour une urbanisation future où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets et où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

La zone 2AU est réservée à terme aux constructions à usage d'habitation et d'activités, réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation ne pourra y être ouverte qu'à l'occasion d'une procédure de modification du PLU.

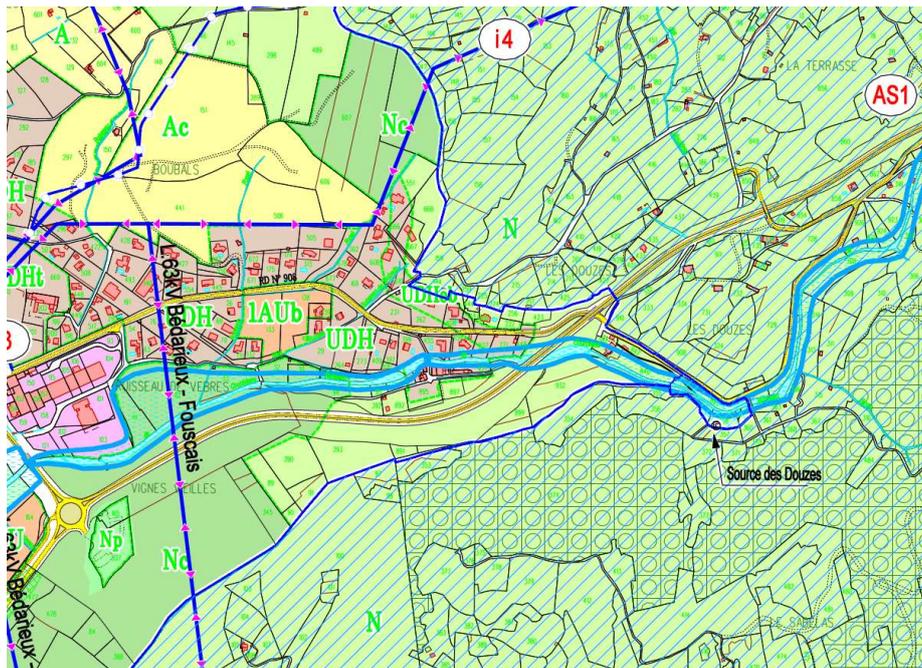
Elle comprend également un secteur 2AUA voué aux activités économiques, tertiaires et aux équipements publics situé Plaine de Montplaisir.



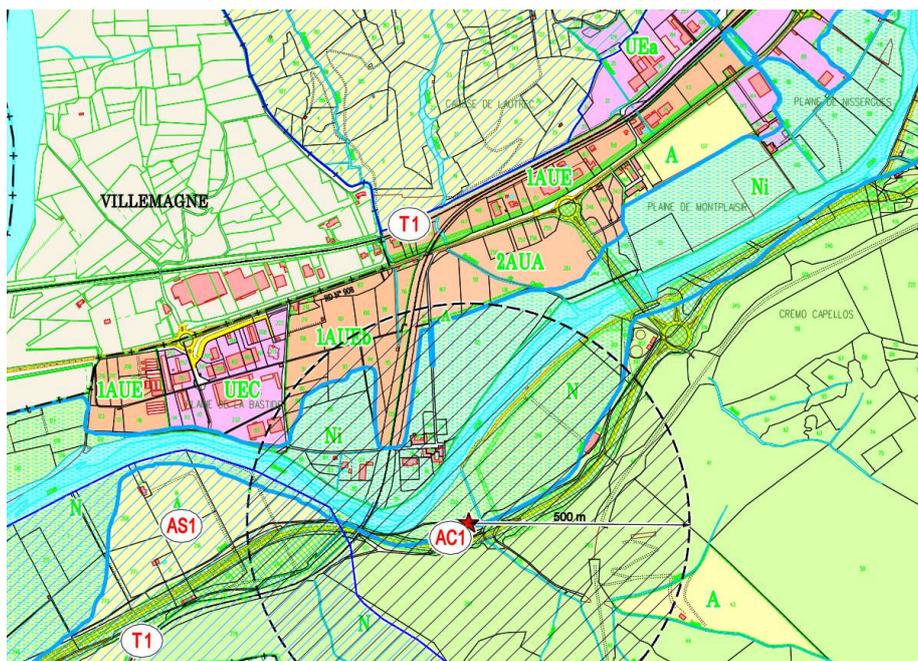
Figures 6 : Extraits du plan de zonage du PLU

B. SERVITUDES

Le secteur UDHeb est soumis à la servitude AS1 : protection des eaux.



Le secteur 2AUA est soumis aux servitudes T1 : voie ferrée, PM1 : zone inondable et AC1 : monument historique.



Figures 7 : Zonage des servitudes

D. LE MONUMENT HISTORIQUE CLASSE A PROXIMITE D'UN DES SECTEURS DE LA MODIFICATION

La chapelle Saint-Raphaël de la Bastide constitue un monument historique classé par arrêté du 9 mars 1989. Ce monument est situé sur l'autre rive de l'Orb par rapport au secteur 2AUA concerné par la modification.

On peut constater une absence de co-visibilité entre la chapelle et la zone 2AUA. En effet, la ripisylve du fleuve, constituée de grands arbres, et la voie ferrée située en contrehaut, empêchent toute vision sur l'autre rive.

La modification du PLU n'aura aucun impact sur ce monument historique, puisque c'est uniquement le nom de la zone qui évolue du 2AU vers du 1AU, mais les prescriptions du règlement restent identiques.

MODIFICATION DU TABLEAU DES SUPERFICIES

Types de zones	PLU	Part du territoire
Zones urbaines	263,34 263,39	10%
UA dont secteur UAeb	36,09	
UB	13,57	
Dont secteur UBeb	0,54	
UC	39,70	
UD	128,98	
Dont secteur UDa	14,11	
UDH	49,02 47,24	
Dont secteur UDHa	13,20	
Dont secteur UDHt	4,45	
Dont secteur UDHeb	0 -1,82	
UE	45,05	
Dont secteur UEC	7,26	
Dont secteur UEA	2,49	
Dont secteur UEa	5,84	
Zones à urbaniser	87,37	3%
1AU	18,25	
Dont secteur 1AUb	14,97	
Dont secteur 1AUc	11,7	
1AUE	24,42	
Dont secteur 1AUEb	7,34	
Dont secteur 1AUEprae	9,22	
2AU	23,78 -33	
Dont secteur 2AUA	9,22	
Zones agricoles	758,08	27%
A	758,08	
Dont secteur Ac	13,07	
Zones naturelles	1679,15 1679,10	60%
N	1679,15 -1679,10	
Dont secteur Nh	194,72	
Dont secteur Nc	44,28	
Dont secteur Ni	49,63	
Dont secteur Np	0,98	
Ensemble de la commune PLU	2787,94	

III. Etat initial des secteurs de la modification

A. L'ENVIRONNEMENT ET LA BIODIVERSITE

Compte tenu du caractère limité des modifications apportées au plan local d'urbanisme et, en particulier, de l'absence de réduction des zones naturelles ou d'augmentation significative des possibilités de construire, le rapport de présentation ne comporte pas d'analyse de l'état initial de l'environnement.

La commune de Bédarieux est comprise dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc. Mais cette modification n'entraîne aucune incidence particulière sur celui-ci.

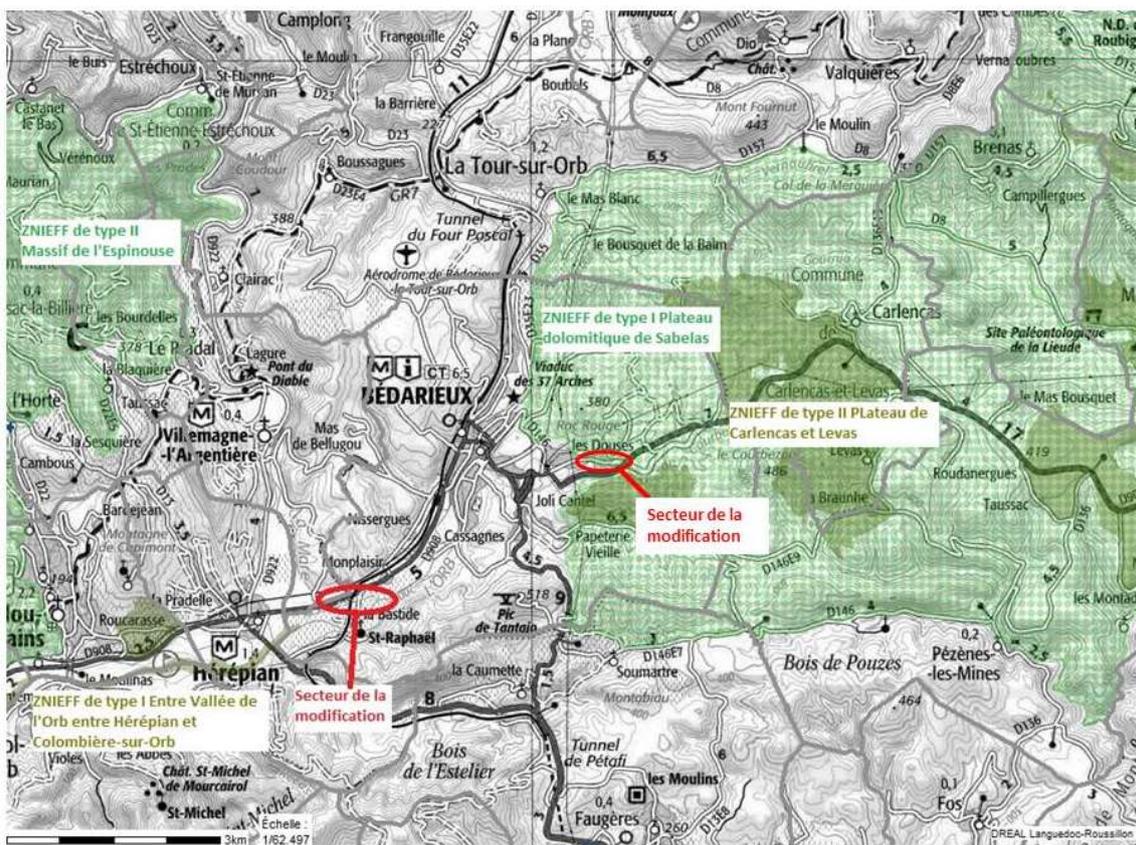


Figure 8 : ZNIEFF, extrait de Carmen

Les zones concernées ne sont pas comprises dans une ZNIEFF, ZICO, ou espaces de protection règlementaire type arrêté de biotope, réserve biologique, etc.

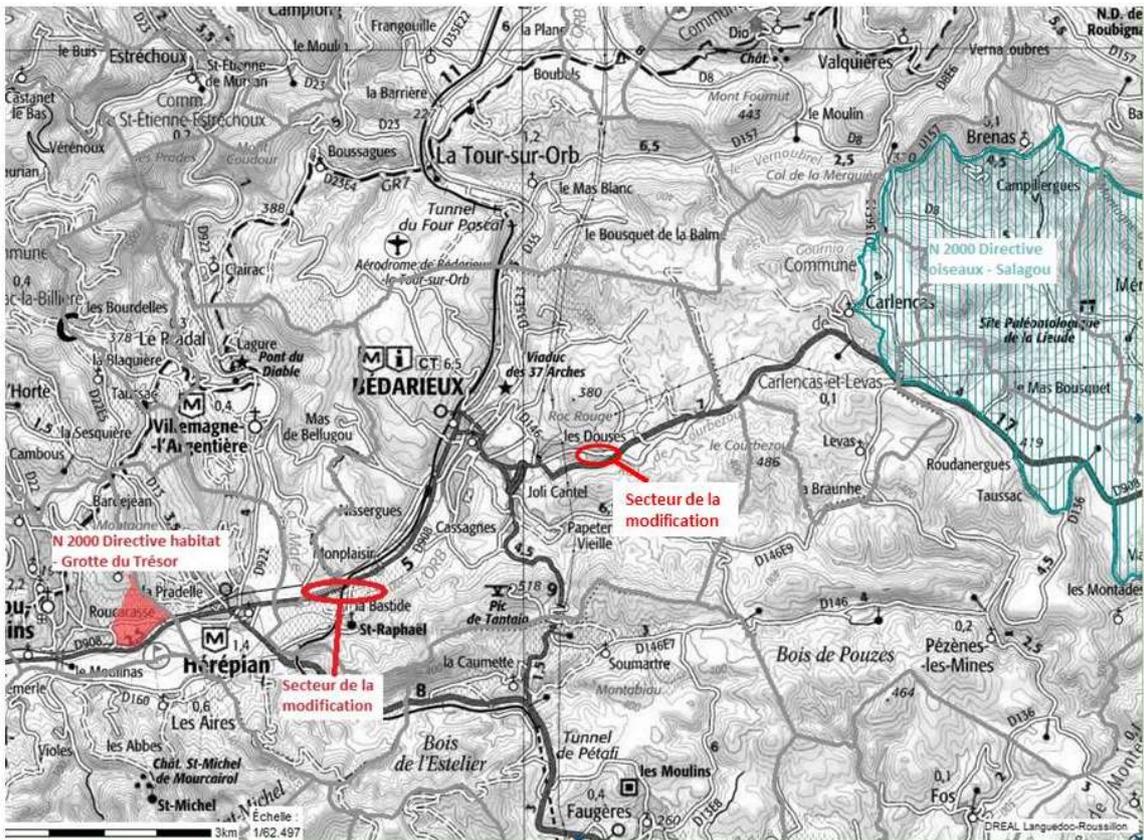


Figure 9 : Sites Natura 2000, extrait de Carmen

En revanche, il existe deux sites Natura 2000 situés autour de la commune de Bédarieux :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) Grotte du Trésor : La grotte du Trésor à Lamalou est située à flanc du versant de la montagne de Capimont, en rive droite de l'Orb. Elle constitue un gîte très important pour la reproduction du Minioptère de Schreibers. Le périmètre intègre par ailleurs des habitats potentiellement favorables à l'alimentation des chauves-souris.
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) du Salagou : La ZPS se développe autour du cirque de Mourèze qui culmine au pic calcaire de Liausson. Sa désignation est motivée par la présence de 21 espèces d'oiseaux. Le développement des projets de centrales éoliennes dans le secteur constitue l'une des principales menaces identifiées. L'évolution des pratiques agricoles joue un rôle important dans la conservation des habitats des espèces concernées et une concertation étroite avec les représentants des différentes productions locales doit être engagée. Le développement des activités de plein air, et notamment de l'escalade doit également être faire l'objet de concertations avec les acteurs locaux pour éviter le développement des perturbations liées à ces activités.

Le site Natura 2000 le plus proche des secteurs de la modification se situe à plus d' 1km de celui-ci.

La modification du PLU consiste principalement à :

- transformer la zone 2AUA en 1AUE, sans modifier la constructibilité de la zone,
- transformer la zone UDHeb en UDH, afin d'y permettre notamment les extensions de plus de 20m² de surfaces de plancher.

La zone UDHeb est une zone résidentielle peu dense. Elle accueille les constructions en ordre discontinu. Quasiment tous les terrains sont déjà bâtis. Le changement en zone UDH n'entraînera aucune incidence sur les sites Natura 2000.

B. LE PAYSAGE

Le périmètre de la modification n°5 du PLU s'inscrit au sein de l'unité paysagère n°31 « Vallée de l'Orb de Bédarieux » de l'Atlas des Paysages du Languedoc-Roussillon, qui est décrite comme une entité à part entière qui « s'insinue entre les ultimes masses calcaires du causse du Larzac, nappés en partie par les basaltes de l'Escandorgue, les schistes des avants-monts et des monts d'Orb, sous-jacents, et les ruffes du Salagou, qui colorent encore les terres et l'habitat autour du Bousquet-d'Orb à l'amont.

Les reliefs qui l'encadrent sont surtout marqués par les ressauts calcaires, sur son flanc est, qui forment des petites falaises : le Pioch, le Caussanel, le Cadenas, le Pic de Tantajo. Ils coiffent les pentes à la fois calcaires et schisteuses de la vallée, occupées par l'agriculture et l'urbanisation, le tout dessinant des paysages de piémont de qualité.

Le fond de vallée, par endroits étendu généreusement en plaine alluviale, accueille principalement la vigne, mêlée à d'autres cultures. »



Figure 10 : Paysage n°31 « La vallée de l'Orb de Bédarieux », extrait de l'Atlas des Paysages du Languedoc-Roussillon

Parmi les enjeux de protection, de valorisation de ce paysage singulier figure la « mise en valeur des entrées de ville ». Cette préconisation concerne directement le secteur 2AUA concerné par la modification puisque l'aménagement du PRAE permet de requalifier la nouvelle entrée de ville de Bédarieux, visible depuis la départementale et la déviation de Bédarieux.

C. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

En matière de risque d'inondation, l'un des secteurs concernés par la modification du PLU (secteur 2AUA) se situe à la limite de la zone inondable du fleuve Orb, classée Ni dans le zonage du PLU.

L'autre secteur (UDHeb) est situé en dehors de toute zone inondable. La modification ne concerne donc pas la zone inondable.

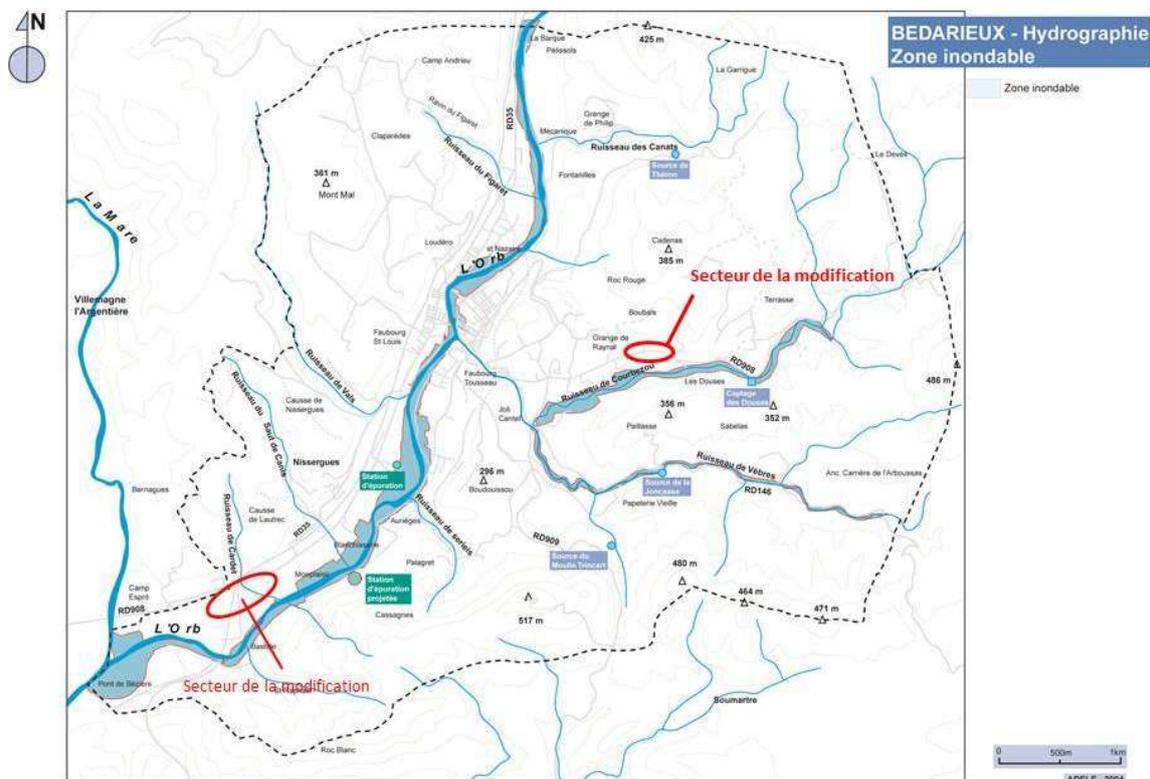


Figure 11 : Réseau hydrographique, extrait du rapport de présentation deu PLU de Bédarieux de 2007

D. LE MILIEU HUMAIN

Les secteurs concernés par la modification se situent :

- ❖ pour le secteur 2AUA, en entrée de ville. Il abrite aujourd'hui une seule construction.

Les entités bâties les plus proches sont comprises sur le secteur de la Bastide, puisque la partie ouest de la Plaine est une zone commerciale et artisanale existante.

Les maisons d'habitation les plus proches sont localisées entre l'ancienne voie ferrée transformée en voie verte et la RD 908, à 50 mètres environ des limites des secteurs 1AUEb et 2AUA, ainsi qu'au sud du secteur de la Bastide, à 150 mètres environ de la limite du secteur 1AUEb.

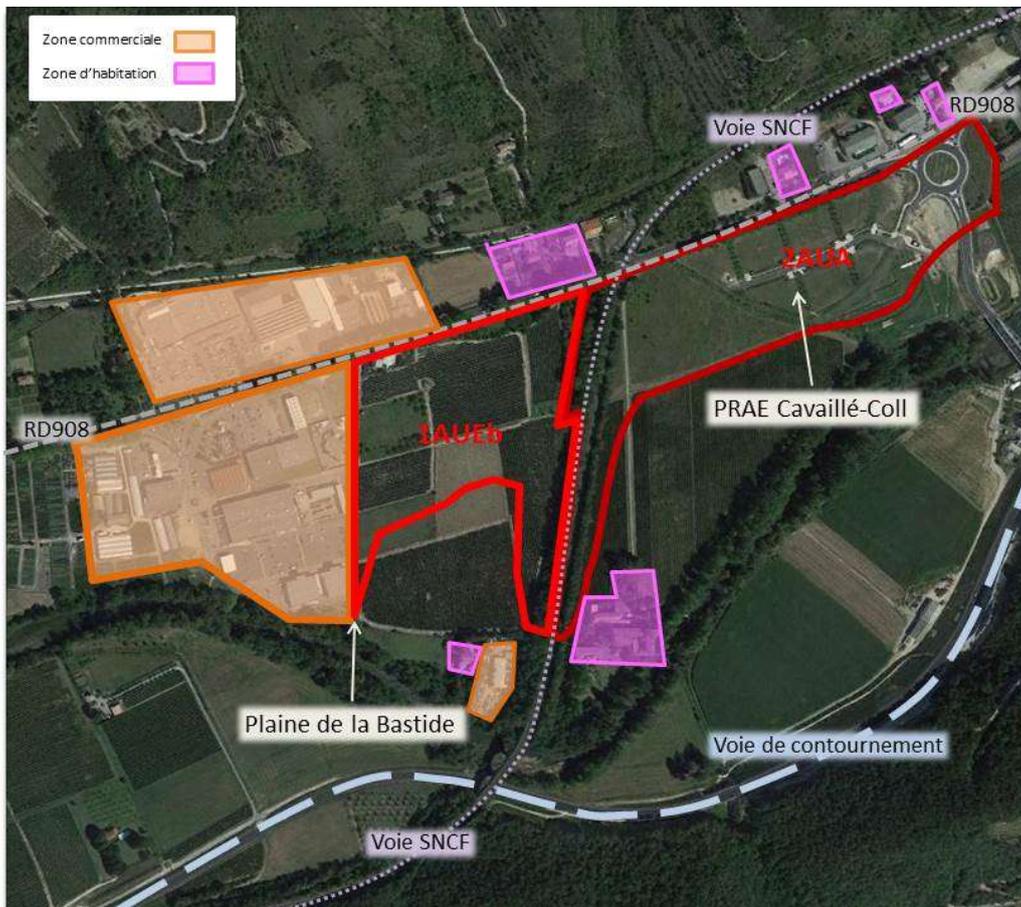


Figure 12 : Environnement bâti

Le registre parcellaire graphique de l'année 2012 n'indique aucune parcelle agricole dans le secteur 2AUA.

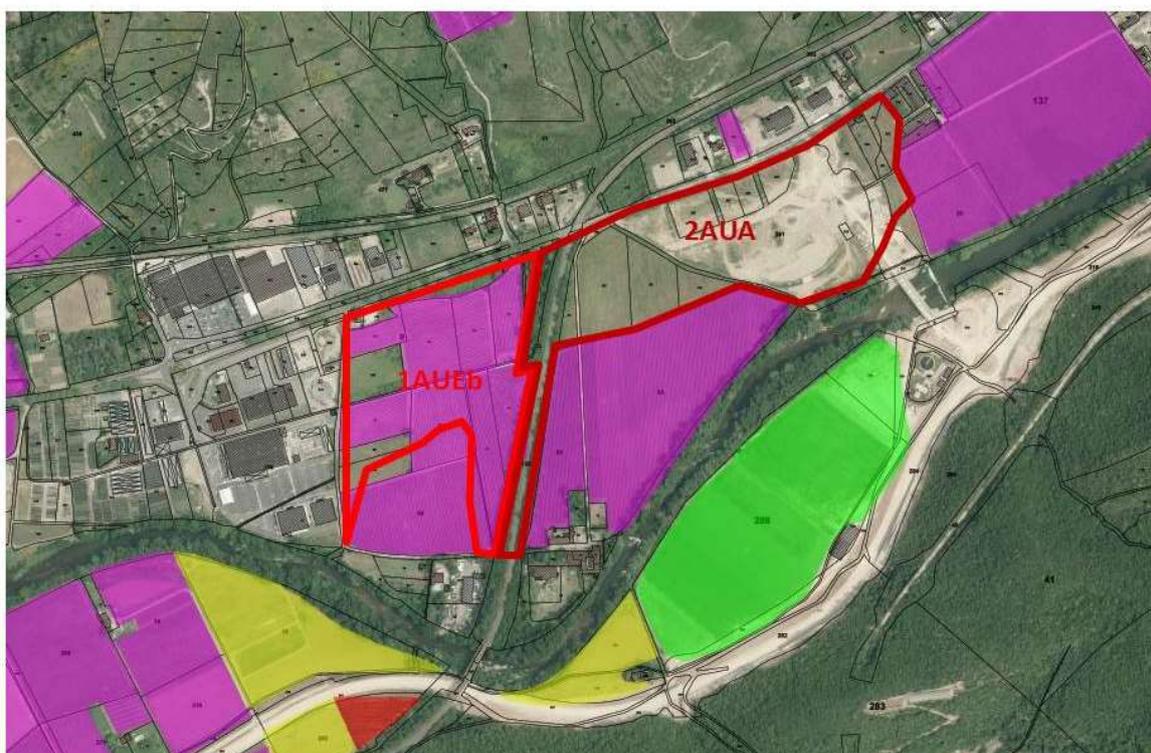


Figure 13 : Registre Parcellaire Graphique 2012, extrait de Géoportail

- ❖ Pour le secteur UDHeb, situé à la sortie de Bédarieux, la zone peut être définie comme « résidentielle peu dense ». Elle accueille les constructions en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement. Elle regroupe essentiellement des quartiers d'habitat périurbains.



Figure 14 : Environnement bâti 2016, extrait de Google Earth



Figure 15 : Photo de l'environnement bâti, extrait de Google Earth

La modification du PLU n'impacte pas la commune en matière de surconsommation de l'espace car les deux secteurs concernés sont déjà urbanisés.