Commune de Lieuran-lès-Béziers (34)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Procédure	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
Elaboration du PLU	18-01-2010	19-12-2011	17-04-2012	18-10-2012
Première modification	12-06-2017	-	30-08-2017	20-11-2017

1 - Notice

l* agence actions territoires
14, rue Toiras - 34000 Montpellier
tél : 04 48 78 20 90 lagence-at@lagence-at.com

I. OBJETS DE LA MODIFICATION DU PL.U.

La présente modification du P.L.U. porte sur différents objets :

> Suppression de l'emplacement réservé n° I3

> Clôtures: réglementation des types de clôtures en Um

> Zone AU : mise en place d'outils réglementaires permettant de gérer la suppression du COS et de permettre le bâti de plain-pied.

> Limites séparatives en Um et AU : gérer les hauteurs des constructions en limites séparatives.

II. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU

II.1. HISTORIQUE ET ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lieuran-lès-Béziers s'inscrit dans l'évolution de son document d'urbanisme.

La commune de Lieuran-lès-Béziers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 octobre 2012.

Ce document n'a fait l'objet d'aucune évolution. La présente modification est le premier ajustement du PLU.

☐ ARRÊTÉ DU MAIRE PRESCRIVANT LA PREMIÈRE MODIFICATION DU PLU

La présente démarche s'inscrit dans le cadre du souhait de la collectivité de répondre rapidement aux questions d'application du document du PLU sur la commune et est donc traduit par une première modification du PLU, initiée par arrêté du maire en date du 12 juin 2017.

☐ DÉLIBÉRATION MOTIVÉE POUR TOUTE MODIFICATION VISANT À OUVRIR UNE ZONE À L'URBANISATION

La loi ALUR ajoute une obligation en cas de modification du PLU ayant pour objet l'ouverture d'une zone à l'urbanisation. Dans ce cas, l'organe compétent doit prendre une délibération motivée afin de justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

[La présente modification concerne des secteurs déjà classés en zone urbanisée ou à urbaniser au PLU et n'est donc pas concernée par cette délibération complémentaire.

II.2. LE SCOT DU BITERROIS

La commune de Lieuran-lès-Béziers s'inscrit dans le périmètre du SCoT du Biterrois, approuvé le 27 Juin 2013, puis complété le 11 Octobre 2013.

Les ajustements envisagés par la présente modification ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité avec le SCoT. En effet, la modification a pour objet d'une part d'actualiser les emplacements réservés aux vues de l'avancement des projets et d'autre part de favoriser le développement de logements dans un objectif d'une densification adaptée à la commune, orientation portée par le SCoT.

II.3. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat intercommunal de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée a été approuvé par le conseil communautaire le 23 mai 2013.

Le PLU en application de la commune de Lieuran-lès-Béziers a, lui, été approuvé le 18 octobre 2012, soit antérieurement à l'approbation du PLH. Ce PLU n'intégrait donc pas les préconisations du PLH.

La présente modification n°1 initiée le 12 juin 2017, prend en compte les préconisations du PLH, notamment la production de logements denses et accessibles, tout en favorisant le logement social et l'exemplarité énergétique.

II.4. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU)

Le PDU de l'agglomération Béziers Méditerranée est très récent et a été approuvé le 16 juin 2016.

La présente modification a pris en compte le PDU et a permis de vérifier la compatibilité du PLU avec le PDU et de conclure qu'aucun ajustement n'est nécessaire.

II.5. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

II.5.1. RAPPEL DES PROCÉDURES

Plusieurs procédures sont définies dans le code de l'urbanisme (élaboration, révision, modification). Leur champ d'application et déroulement sont spécifiques à chacune.

Levant les ambiguïtés qui subsistaient sur ce point, la loi Urbanisme et Habitat (loi UH) du 2 juillet 2003 a fait de la modification du PLU la procédure normale d'adaptation de ce plan. Sous le régime antérieur, la révision était, en effet, la procédure la plus employée y compris pour des changements mineurs qui n'auraient nécessité qu'une simple modification.

Prise en application de l'article 25 de la loi Grenelle II, l'ordonnance du 5 janvier 2012 entrée en vigueur le 1er janvier 2013, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et le décret du 23 août 2012 entré en vigueur le 1er février 2013 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, ont modifié les procédures applicables aux documents d'urbanisme (PLU et Cartes communales).

Désormais, sous réserve des cas dans lesquels une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, et ce conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

La présente procédure de modification n°1 de la commune de Lieuran-lès-Béziers, qui a été prescrite par arrêté du maire le 12 juin 2017, relève donc bien des procédures «nouvelles versions», postérieures au 1er janvier 2013.

Conformément aux articles L.153-36 à 38, la procédure de modification est utilisée pour modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions :

«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions..

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.»

L'ordonnance de janvier 2012 a aussi instauré une

procédure allégée dite «modification simplifiée» (sans enquête publique), définie à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, qui peut avoir pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou la

«Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.»

Il existe aussi une procédure de mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique (DUP) ou une déclaration de projet (DP).

Dans tous les autres cas, les POS/PLU doivent être révisés et éventuellement transformés en PLU.

La présente modification du PLU a pour objet d'ajuster certaines règles dans des secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser et de supprimer un emplacement réservé devenu caduc.

Ces adaptations, qui touchent à la partie réglementaire du document (règlement et zonage), **ne relèvent pas des cas spécifiques de la modification simplifiée, mais relèvent bien de la procédure «classique» de modification du PLU.**

II.6. RESPECT DE LA PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le rapport de présentation d'un PLU comporte obligatoirement un état initial de l'environnement et une évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement.

Toutefois, les exigences relatives au contenu du rapport de présentation du PLU ont été renforcées pour certains PLU à la suite de la transposition en droit interne de la directive européenne 2001/42/CE par l'ordonnance du 3 juin 2004 qui a rendu obligatoire la réalisation d'une évaluation des incidences sur l'environnement de la plupart des documents d'urbanisme français. Son décret d'application du 27 mai 2005 précise la liste les documents concernés et les conditions d'entrée en vigueur de cette obligation.

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est organisée par le code de l'urbanisme. Parallèlement, le code de l'environnement prévoit un autre type d'évaluation permettant de mesurer les incidences d'un projet ou d'un document sur les sites Natura 2000. Concernant les PLU, cette évaluation est actuellement intégrée dans le rapport de présentation.

Les exigences concernant l'évaluation Natura 2000 ont été renforcées par la loi relative à la responsabilité environnementale du 1er août 2008 et son décret d'application du 9 avril 2010 afin d'améliorer la transposition de la directive « Habitats » et de rendre le régime d'évaluation des incidences Natura 2000 conforme aux exigences européennes. Cette réforme concerne les documents de planification approuvés à compter du 2 mai 2011.

Elle prévoit que les documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme sont également soumis à évaluation de leurs incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000, en application de l'article L. 414-4, III, 1° du code de l'environnement. Toutefois, afin d'éviter les doublons de procédure, il est prévu que l'évaluation environnementale tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle satisfait aux prescriptions du nouvel article R. 414-23 du code de l'environnement. En vertu de l'article L. 414-4 du code de l'environnement, le préfet peut s'opposer à tout document de planification si l'évaluation n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou si elle s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

☐ L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le champ d'application de l'évaluation environnementale est fixé par les articles L. 104-1 et suivants et R. 104-8 et suivants du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur depuis le 1er janvier 2016.

L'article L. 104-3 du code prévoit que :

«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 environne-

mentale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration».

Ces dispositions sont reprises dans la partie réglementaire du code, l'article R. 104-8 disposant que :

«Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° de leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- 2° de leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 3° de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée (...)».

A la lecture des dispositions précitées du code de l'urbanisme, la modification du PLU envisagée n'entre dans le champ d'application de l'évaluation environnementale que si l'on constate qu'elle permet la réalisation de travaux, d'aménagements d'ouvrages ou d'installations susceptibles d'affecter de manière significative le site Natura 2000.

Aucun site Natura 2000 n'existe sur la commune, ni à proximité. Aucune incidence sur Natura 2000 n'est donc prévue.

La démonstration de l'absence d'incidence significative sur Natura 2000 est développée dans les chapitres suivants.

III. LE PROJET DE MODIFICATION

III.1. LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°13

☐ L'OBJET DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°13

L'emplacement réservé n°13, d'une superficie de 617m², se situe au Sud-Ouest de la commune.

Il s'agit d'un emplacement réservé destiné à créer une voie d'accès à la zone $IIAU_4$ qui se trouve en second rideau de la rue des Peyralles. Cet emplacement réservé avait pour objet de garantir un accès à la zone $IIAU_4$ sur une voie communale, depuis la rue des Peyralles.

Considérant la proximité d'un rond-point sur la RD 33E2, il était en effet incertain, lors de l'élaboration du PLU, de pouvoir accéder à la parcelle depuis la départementale.

☐ LES RAISONS DE LA CADUCITÉ DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°13

Lors de la demande de permis de lotir déposé par un aménageur privé, l'accès à la zone $IIAU_4$ depuis la RD 33E2 a été accepté par le Département. La desserte de la zone est réalisée depuis la RD 33E2.

☐ LES PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION

L'aménagement du secteur ne nécessitant pas de bouclage de voirie, l'objet de l'emplacement réservé n°13 n'existe plus. Il est proposé de le supprimer.

L'entrée de la zone $IIAU_4$ vue depuis la RD 33E2

L'entrée de la zone $IIAU_4$

III.2. LA RÉGLEMENTATION DES TYPES DE CLÔTURES EN UM

☐ LA RÈGLE ACTUELLE DANS LE PLU

L'article 13 «Espaces libres et plantations» de la zone Um encadre aujourd'hui les clôtures autorisées :

«Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- *soit d'une haie végétale seule,*
- *soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage,*
- *soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.»*

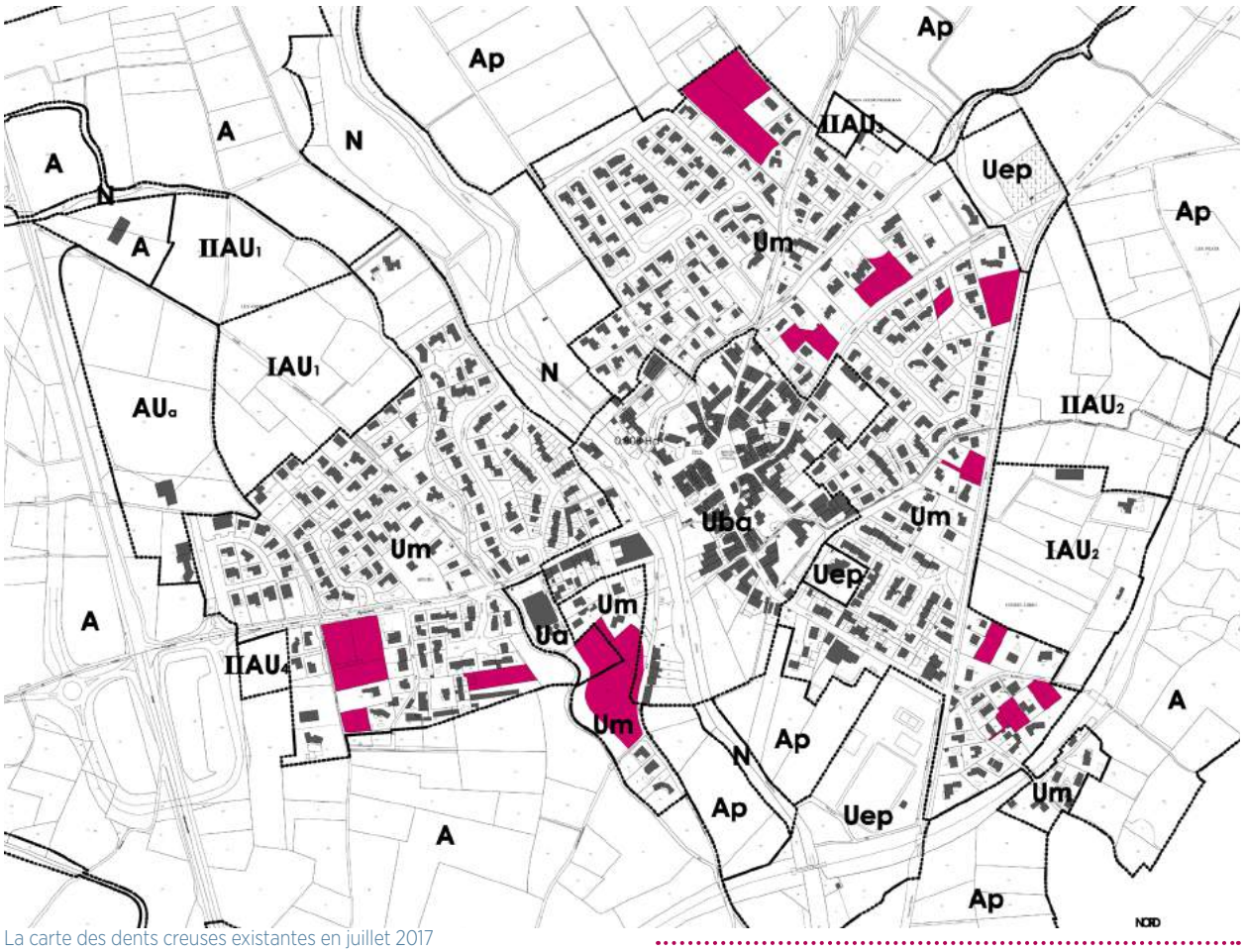
☐ LES PROBLÉMATIQUES LIÉES À LA RÈGLE

Le secteur Um a été largement bâti dans le cadre des règles POS qui autorisaient les murs bas de clôture. Le PLU avait supprimé cette possibilité.

Ceci créé des difficultés de compréhension des habitants et une harmonisation difficile avec l'existant.

Par ailleurs, le fait que les catégories de clôtures (en limite séparative ou en limite du domaine public) ne soit pas explicité amène des difficultés de compréhension de la règle.

Deux rues existantes en zone Um : les murs de maximum 1,20m sont omniprésents



La carte des dents creuses existantes en juillet 2017

☐ LES PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION

Dans la mesure où ce secteur Um est déjà largement bâti, et que les dents creuses restantes sont très dispersées dans le tissu urbain, il est proposé de réintégrer la règle du POS concernant les murs en limites séparatives.

Il sera explicité que la règle concerne toutes les clôtures : celles en limite séparative comme celles en limite du domaine public.

Cette autorisation de murs sera accompagnée de prescriptions liées au libre écoulement des eaux de pluies et un rappel des règles éventuelles du PPRi qui peuvent s'imposer dans les secteurs à risque d'inondation par débordement.

III.3. LA MISE EN PLACE D'OUTILS RÉGLEMENTAIRES PERMETTANT LE BÂTI DE PLAIN PIED EN ZONE AU, TOUT EN GÉRANT LA SUPPRESSION DU COS

☐ LES RÈGLES ACTUELLES DANS LE PLU

Actuellement, en zone AU, la constructibilité d'une parcelle est encadrée par une combinaison de règles :

- Article AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol bâtie doit être au maximum de 30% de la surface totale de la parcelle, avec un minimum de 40% de la SHON réalisée à l'étage.

- Article AU 13 - Espaces libres et plantations

(...) La surface plantée sera, d'un seul tenant, de 40%

minimum de la surface de la parcelle.

- Article AU 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Le C.O.S. maximum est fixé à 0,6.

Le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20 % :

— *pour les logements sociaux (...),*
— *pour les constructions respectant les critères de performances énergétiques (...).*

☐ LES PROBLÉMATIQUES LIÉES AU RÈGLEMENT DE LA ZONE AU

Le PLU actuel impose « un minimum de 40% de la SHON réalisée à l'étage ». Or, la référence à la SHON n'est plus opérante.

En outre, des interrogations se posent sur la faisabilité financière d'imposer un étage, notamment sur des petites parcelles (200 à 400 m² envisagées dans les projets), pour des ménages à faibles revenus. En effet, le retour d'expérience sur le PLU fait acte de nombreuses demandes de constructions de plain pied, permettant une construction moins coûteuse.

Par ailleurs, le COS n'étant plus effectif, il faut s'assurer que les autres règles permettent d'atteindre l'objectif attendu entre densification et espaces plantés.

Une emprise au sol de maximum 30% de la parcelle associée à une surface plantée d'un seul tenant de 40% minimum de la parcelle ne semble pas pertinent.

☐ LES PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION

Il est donc proposé une nouvelle emprise au sol dans la zone AU, plus importante (50%) permettant la réalisation d'une maison de plain pied.

Un schéma explicatif illustrera le croisement des règles emprise au sol maximale / surface plantée minimale.

Un rappel des règles éventuelles du PPRi sera fait. Celui-ci pouvant imposer, par exemple, des zones refuges dans les zones soumises au risque inondation par débordement, et de fait imposer un étage.

III.4. LIMITES SÉPARATIVES EN UM ET AU : GÉRER LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS EN LIMITES SÉPARATIVES.

☐ LES RÈGLES ACTUELLES DANS LE PLU

Le PLU actuel permet, en tout point, y compris en limite séparative :

— Neuf / 9 mètres en Um
— Douze / 12 mètres en AU.

☐ LES PROBLÉMATIQUES LIÉES AU RÈGLEMENT CONCERNANT LES LIMITES SÉPARATIVES

L'objectif initial de la zone Um est de permettre une densification douce du tissu tout en maintenant le caractère résidentiel du secteur, en adéquation avec les espaces publics et équipements présents.

Or, une trop importante densification amène ce tissu a évoluer profondément vers des hauteurs et des gabarits mal adaptés au contexte urbain (rapport à l'espace public, niveau des réseaux et des équipements).

Cette densification est notamment permise par la possibilité de construire en limite séparative à des hauteurs allant de R+1 à R+2. Des cas de conflits de voisinage se sont présentées lors de certaines densifications urbaines : leur impact sur les parcelles voisines s'est avéré très négatif au regard de l'ensoleillement, de la gestion des vis-à-vis où de la coexistence de gabarits architecturaux différents.

Pour autant, permettre l'implantation en limite séparative est nécessaire pour permettre un usage optimisé des parcelles.

☐ LES PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION

Il est proposé d'affiner la règle pour mieux gérer la hauteur sur la limite séparative et la limiter à un étage de moins que la hauteur globale autorisée dans la zone.

Des schémas viendront illustrer ces règles.

IV. ADAPTATIONS DU P.L.U.

IV.1. LES DOCUMENTS MODIFIÉS

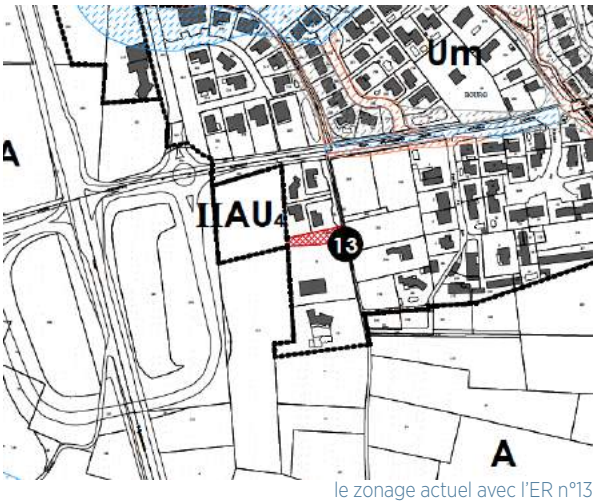
Les documents modifiés sont uniquement :

- le zonage : suppression de l'emplacement réservé n°13,
- la liste des emplacements réservés : actualisation prenant en compte la suppression de l'ER n°13,
- le règlement : modification d'articles concernant les zones Um et AU.

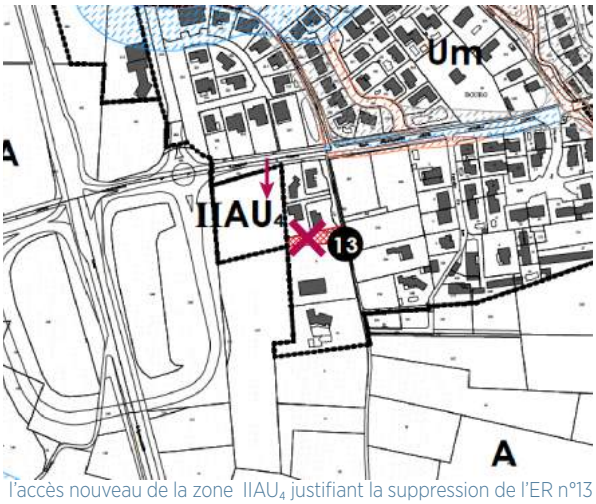
Dans la présente notice, les adaptations du PLU seront notées en rose.

IV.2. LE CHANGEMENT DE ZONAGE

Le changement ne porte que sur l'emplacement réservé n°13 qui est supprimé car rendu caduc par l'aménagement de la zone IIAU$_4$.



le zonage actuel avec l'ER n°13



l'accès nouveau de la zone IIAU$_4$ justifiant la suppression de l'ER n°13

IV.3. L'ACTUALISATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Conformément à la suppression de l'ER n°13, la liste des emplacements réservés est actualisée.

IV.4. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

Différents articles du règlement se voient modifiés pour poursuivre les objectifs de la commune :

IV.4.1. POUR RÉGLEMENTER LES TYPES DE CLÔTURES EN UM

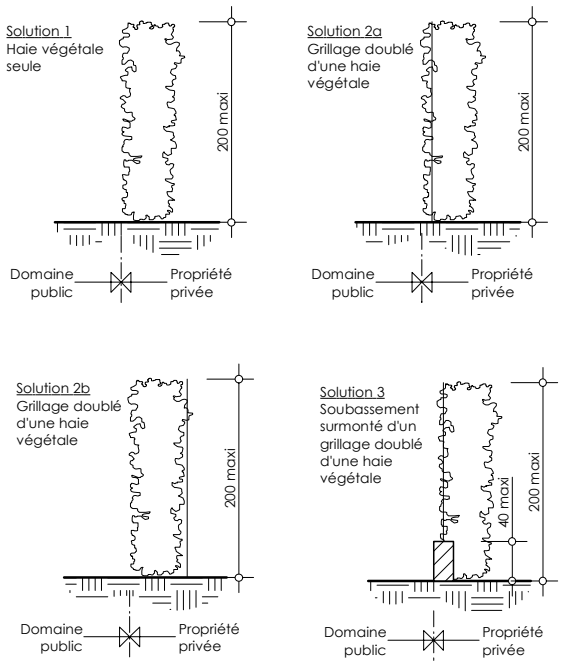
☐ RÈGLEMENT ACTUEL

Article Um 13 - Espaces libres et plantations

(...) Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.



Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

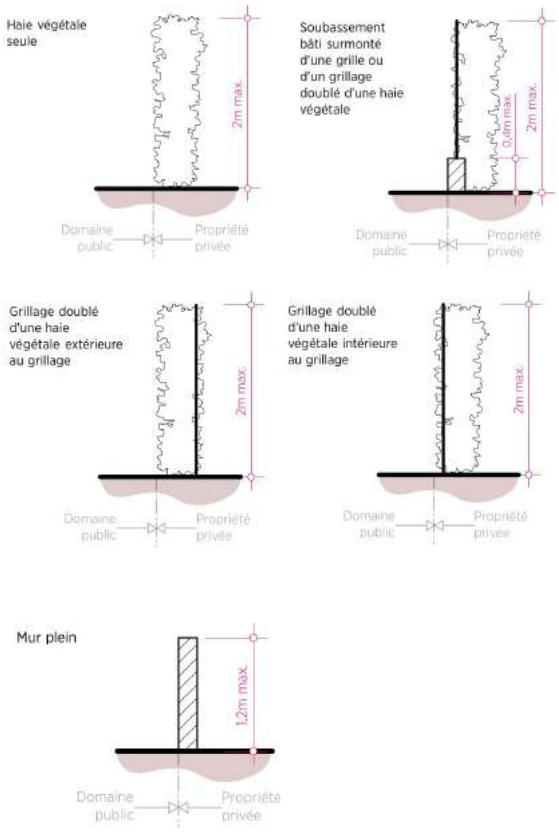
☐ LES PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION

Article Um 13 - Espaces libres et plantations

(...) Les clôtures en limite séparative et limite du domaine public ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale
- soit d'un mur bâti (hauteur maximale de 120 cm) qui intégrera tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles[1].



(Schéma rajouté)

Dans les cas des murs et soubassements pleins, une transparence hydraulique sera nécessaire (la transparence hydraulique d'un ouvrage ou d'un aménagement renvoie à l'aptitude à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux).

1 Sont écrites en rose les modifications apportées aux articles du règlement de la présente modification.

La zone Um étant partiellement soumise à un risque potentiel d'inondation, il est rappelé que le PPRI peut définir des règles pouvant prévaloir sur celles du présent règlement.

IV.4.2. POUR PERMETTRE LE BÂTI DE PLAIN PIED EN ZONE AU TOUT EN GÉRANT LA SUPPRESSION DU COS

☐ RÈGLEMENT ACTUEL

Article AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol bâtie doit être au maximum de 30% de la surface totale de la parcelle, avec un minimum de 40% de la SHON réalisée à l'étage.

Article AU 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Le C.O.S. maximum est fixé à 0,6.

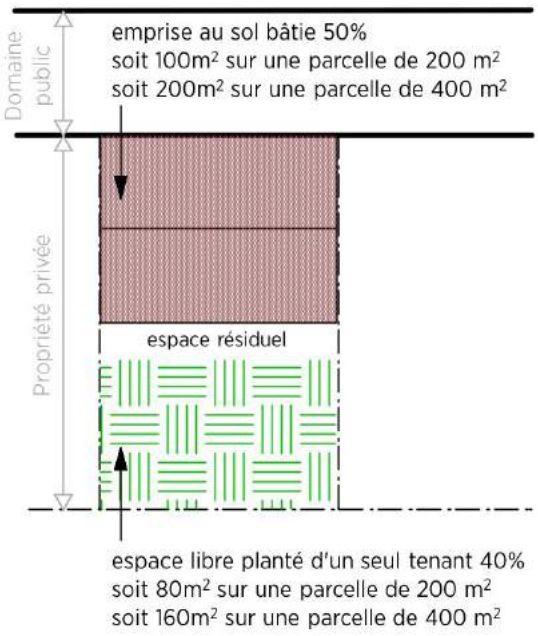
Le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20 % :

- **pour les logements sociaux qui respectent**
- d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'État au sens du 3o de l'article L. 351-2 du CCH (logements financés en PLA-CDC ou en PLA-CFF) ;
- et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas le montant obtenu par l'application du barème prévu à l'article R. 127-2 du code de l'urbanisme à la SHON de cette partie des constructions.
- **pour les constructions respectant les critères de performances énergétiques**
- définis par le label « haute performance énergétique » mentionné à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation ou qui s'engagent à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20. Les dispositions de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction résultant du décret sont applicable :
  - 1° A tous les projets de construction de bâtiments de bureaux, d'enseignement et d'établissement d'accueil de la petite enfance faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée plus d'un an à compter de la date de publication du présent décret ;
  - 2° A tous les projets de construction de bâtiments à usage d'habitation faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée plus d'un an à compter de la date de publication du présent décret et :
  - a) prévus par les conventions pluriannuelles mentionnées à l'article 10 de la loi n°2003-710 du 1er aout 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;
  - b) bénéficiant des dispositions au 6 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts ;
  - 3° A tous les projets de construction de bâtiments à usage d'habitation, autres que ceux visés au 2° ci-dessus, faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable à compter du 1er janvier 2013.

☐ LES PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION

Article AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol bâtie[1] doit être au maximum de 50% de la surface totale de la parcelle.



Le schéma ci-dessus illustre une emprise au sol bâtie

1 L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus : bâti principal, annexes, terrasses couvertes, piscine...

de 50% de la parcelle, un espace planté d'un seul tenant[1] de 40% (Cf article AU 13) et un espace résiduel[2] de 10% de la parcelle.

Le dépassement de l'emprise au sol est autorisé, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol autorisée (soit une emprise au sol maximale de 60% de la parcelle) :

- **pour les logements sociaux qui respectent**

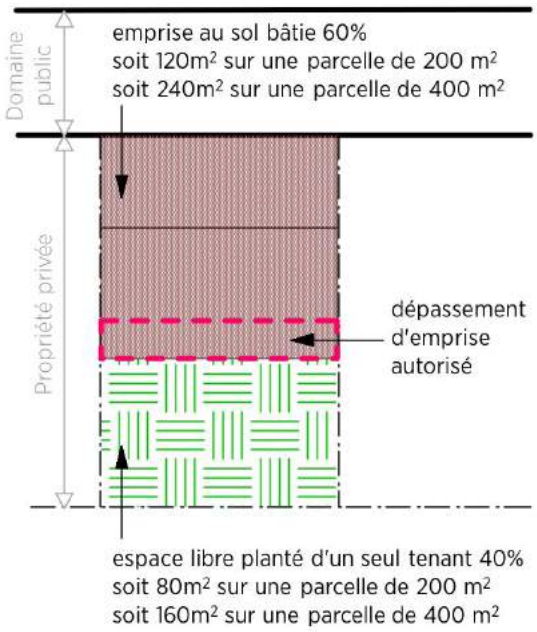
- d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'État au sens du 3o de l'article L. 351-2 du CCH (logements financés en PLA-CDC ou en PLA-CFF) ;

- et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas le montant obtenu par l'application du barème prévu à l'article R. 127-2 du code de l'urbanisme à la SHON de cette partie des constructions.

- **pour les constructions respectant les critères de performances énergétiques**

- définis par le label « haute performance énergétique » mentionné à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation ou qui s'engagent à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20. Les dispositions de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction résultant du décret sont applicable :

— 1° A tous les projets de construction de bâtiments de bureaux, d'enseignement et d'établissement d'accueil de la petite enfance faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée plus d'un an à compter de la date de publication du présent décret ;
— 2° A tous les projets de construction de bâtiments à usage d'habitation faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée plus d'un an à compter de la date de publication du présent décret et :
— a) prévus par les conventions pluriannuelles mentionnées à l'article 10 de la loi n°2003-710 du 1er aout 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;
— b) bénéficiant des dispositions au 6 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts ;
— 3° A tous les projets de construction de bâtiments à usage d'habitation, autres que ceux visés au 2° ci-dessus, faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable à compter du 1er janvier 2013.



Le schéma ci-dessus illustre un dépassement de l'emprise au sol bâtie autorisé sous les conditions énumérées plus haut.

La zone AU étant partiellement soumise à un risque potentiel d'inondation, il est rappelé que le PPRI peut définir des règles pouvant prévaloir sur celles du présent règlement.

IV.4.3. POUR GÉRER LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS EN LIMITES SÉPARATIVES.

☐ RÈGLEMENT ACTUEL

Article Um 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

Pour les terrains pentus, la plus grande des hauteurs est à considérer.

1 L'espace planté d'un seul tenant correspond à de la pleine terre végétalisé et qui n'est pas morcelé.
2 L'espace résiduel correspond à un espace libre qui n'est pas comptabilisé dans l'emprise au sol et n'est pas forcément végétalisé et d'un seul tenant avec l'espace libre planté obligatoire : voie d'accès, terrasse, ...

La hauteur maximale des constructions est fixée à neuf mètres.

Article AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

Pour les terrains pentus, la plus grande des hauteurs est à considérer.

La hauteur maximale des constructions est fixée à douze mètres.

☐ LES PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION

Article Um 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

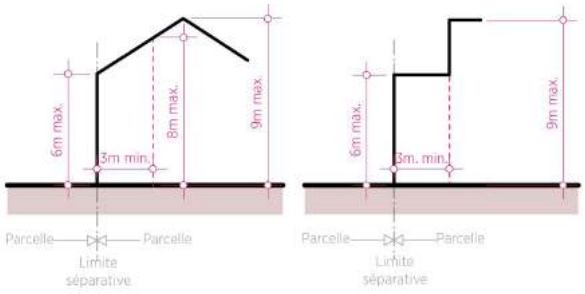
Pour les terrains pentus, la plus grande des hauteurs est à considérer.

La hauteur maximale des constructions est fixée à neuf mètres.

A l'aplomb de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée est de six mètres.

Pour une toiture en pente, la hauteur maximale est de huit mètres dans une bande de trois mètres à partir de la limite séparative.

Pour un toit terrasse, la hauteur maximale est de six mètres dans une bande de trois mètres à partir de la limite séparative. La toiture terrasse sera inaccessible.



Article AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

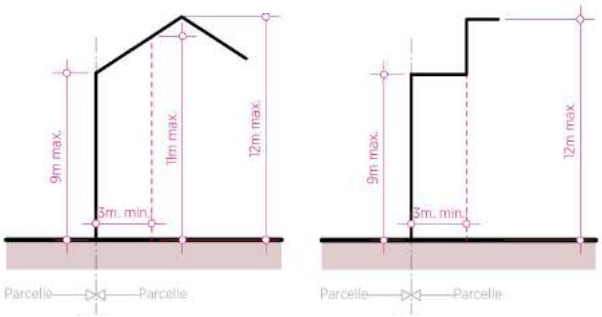
Pour les terrains pentus, la plus grande des hauteurs est à considérer.

La hauteur maximale des constructions est fixée à douze mètres.

A l'aplomb de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée est de neuf mètres.

Pour une toiture en pente, la hauteur maximale est de onze mètres dans une bande de trois mètres à partir de la limite séparative.

Pour un toit terrasse, la hauteur maximale est de neuf mètres dans une bande de trois mètres à partir de la limite séparative. La toiture terrasse sera inaccessible.



V. RESPECT DES CONDITIONS D'UTILISATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Conformément aux articles L.153-36 à 38, la procédure de modification est utilisée pour modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions :

«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions..

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.»

Art. L. 153-31 : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide:

1- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;

2- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

3- Soit de réduire 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.

[Le présent projet n'est pas concerné par l'article L.153-31 (révision générale) et est donc bien du ressort d'une modification du PLU.

V.1. RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU

Le PADD du PLU de Lieuran-lès-Béziers, en 2012, s'est développé selon les axes suivants (extrait du P.A.D.D. du P.L.U.) :

☐ TRAITER LA VISION DEPUIS LA RD909 ET FAIRE DE LA RD15 UN VRAI BOULEVARD URBAIN

La RD15 va devenir un vrai boulevard urbain, articulant le centre ancien à l'Ouest et le futur quartier de Combe Libro en lien avec la voie ferrée. Une affirmation du caractère urbain de cette voie est nécessaire :

- par son traitement, notamment les bas-côtés à piétonniser
- par l'organisation du bâti lui-même qui doit s'imposer comme façade urbaine plus dense et continue. Les évolutions des secteurs pavillonnaires attenants ne pourra pas se faire à court terme, mais le nouveau quartier de Combe Libro permettra de traiter toute la façade Est.

☐ VERS UNE PLUS GRANDE DENSITÉ URBAINE

La densité urbaine de 16,8 log/ha est à observer comme minima.

Différents orientations du PLU permettront de favoriser la densité urbaine, à la fois sur les extensions urbaines, mais aussi sur les zones déjà urbanisées :

- les secteurs d'extension urbaine seront mis en oeuvre par des opérations d'ensemble de type ZAC, PUP,... Ces réflexions d'ensemble sur chaque secteur permettront de bien identifier le programme des constructions, d'avoir un usage optimum des espaces, et éviteront les opérations «au coup par coup» très consommatrices d'espace.

- des COS élevés, voire l'absence de COS de certains

secteurs, permettront une densification des secteurs déjà urbanisés.

- conformément à l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010, la commune instaure le «versement pour sous-densité», dont le calcul par zone sera annexé au présent PLU. Ceci permettra de favoriser une densité minimum, même si les pétitionnaires peuvent s'y soustraire en payant cette taxe.

☐ DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT

Un rattrapage rapide des déficiences de la commune en logements locatifs et sociaux est mis en œuvre dans le PLU.

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, la commune opte pour la «possibilité de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définies par le plan, dans le respect des objectifs de mixité sociale.»

Ainsi dans les zones d'extension urbaine, les zones AU, devront comporter, dans un objectif de mixité sociale, et conformément aux attentes du SCoT, au minimum :

— - 30% de logements locatifs, dont 20% de logements locatifs sociaux minimum
— 10% de logements sociaux en accession à la propriété.

L'organisation de ces zones AU sous forme d'opérations d'ensemble garantit la mise en œuvre effective de cette mixité sociale.

Par ailleurs, la commune avait opté pour l'application de l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme, qui lui permet d'autoriser un dépassement de COS pour les opérations à caractère social (selon l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitat).

[La présente modification répond à ces objectifs en facilitant une dynamique de production de logements tout en favorisant une qualité urbaine et une intégration des nouvelles constructions; le dépassement de COS pour les opérations à caractère social a été retraduit en dépassement d'emprise au sol (le COS n'existant plus).

V.2. ABSENCE DE RÉDUCTION D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ, D'UNE ZONE AGRICOLE OU D'UNE ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

Les ajustements n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, ni une zone agricole, naturelle ou forestière.

V.3. ABSENCE DE RÉDUCTION D'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.

Des protections ont été édictées, dans le PLU, en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Les protections édictées sur la commune sont :

- les protections au titre des monuments historiques,
- les servitudes relatives aux chemins de fer et à la protection des ressources en eau potable,
- les protections liées aux risques inondation, feux de forêt, retrait-gonflement des argiles, sismique.

[Le projet de modification n'a pas touché aux protections édictées en raisons des risques, y compris dans la zone inondable.

V.4. N'A PAS POUR OBJET D'OUVRIR À L'URBANISATION UNE ZONE AU CRÉÉE DEPUIS PLUS DE 9 ANS

Depuis le 1er juillet 2015, il n'est plus possible d'utiliser la procédure de modification pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 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'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

En l'espèce, les secteurs voués à modification sont les secteur Um (zones d'urbanisation mixte où se mêlent habitat et activités, principalement réalisées sous formes de lotissements pavillonnaires) et secteur dédiés urbanisation future. En zone AU, la modification concerne le règlement de la zone et non le zonage et n'a donc pas vocation à ouvrir une nouvelle zone.

VI. INCIDENCES NATURA 2000

VI.1. LES SITES NATURA 2000

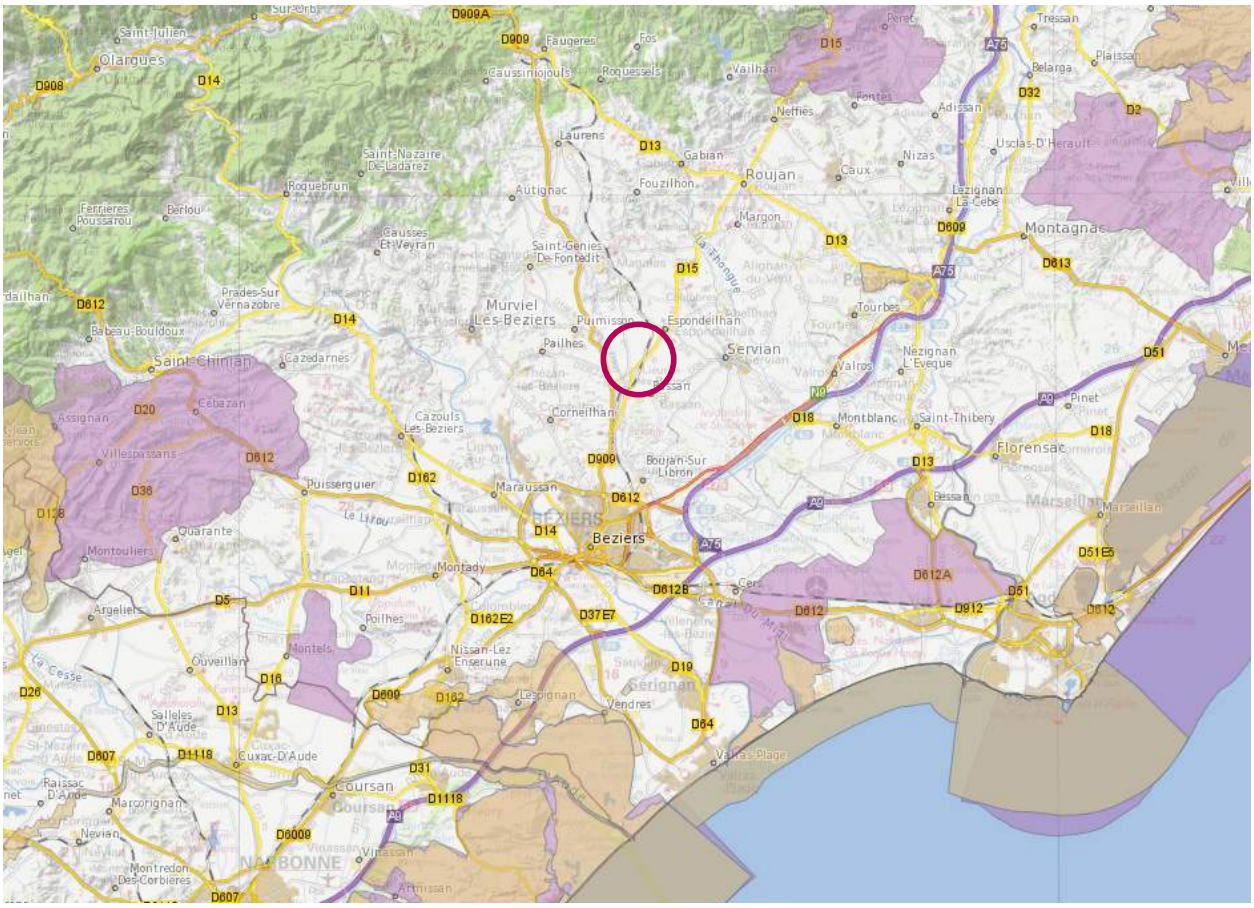
Aucun site Natura 2000 et aucun zonage réglementaire ne se situe sur la commune de Lieuran-lès-Béziers.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 17 km au Sud-Est de la commune. Il s'agit du site n°FR9112022 « Est et Sud de Béziers» (site Natura 2000 de la Directive «Oiseau»).

VI.2. ABSENCE D'INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR NATURA 2000 ET AUTRES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La modification, dans ses différents objets, vise à préciser l'usage des sols dans des secteurs déjà urbanisés ou déjà définis comme à urbaniser de Lieuran-lès-Béziers.

Aucune incidence sur les sites Natura 2000, par ailleurs très éloignés du site, n'est à prévoir.



Localisation des sites NATURA 2000 - Source : DREAL