



DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
Commune de Cazouls-lès-Béziers

Modification N° 2 du
Plan Local d'Urbanisme
pour permettre notamment les extensions modérées
des constructions en zone UE1



Pièce 2 : Règlement de la zone U

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 juillet 2011	Modification simplifiée N°1 du PLU approuvée le 31 janvier 2013	Modification N°2 du PLU prescrite par arrêté du maire du 14 novembre 2017	Modification N°2 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Muni- cipal du 29 mars 2018
--	---	---	---

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

ZONE U

Caractère de la zone

Il s'agit des secteurs urbains tels que définis à l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone U comprend les sous-secteurs suivants :

- à vocation d'habitat, commerces et services associés, U1, U2, U3, U4
- à vocation économique UE,
- à vocation de service public ferroviaire UF,

La zone urbaine (ZONE U) est divisée comme suit :

- **Secteur U1 :**
Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les constructions, anciennes pour une bonne part, sont en ordre continu.
- **Secteur U2 :**
Cette zone correspond à la première extension du centre ancien.
- **Secteur U3 :**
Il s'agit d'une zone d'habitat de faible densité composée d'habitats individuels ou groupés avec une pluralité de fonction.
- **Secteur U4 :**
Secteur en assainissement autonome pour des raisons de difficultés techniques de raccordement.
- **Secteur UE :**
Zone urbaine à dominante d'activités économiques liées à l'industrie, l'artisanat et au commerce. Elle intègre la zone UE1.
- **Secteur UF :**
Cette zone correspond au service public ferroviaire dans le secteur urbain.

ARTICLE U1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur U1, U2, U3 et U4 :

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que** les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage :

- **d'habitation et les extensions** liées à ces dernières à hauteur de 30% de la surface de plancher existante (non comprises les habitations légères et mobiles non permanentes : mobil-home, caravane, etc.),
- **d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier** (non compris les villages de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs, etc.),
- **de bureaux, de services ou de commerces,**
- **des services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée),

Sont **notamment** interdites :

- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières,
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux,
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- les casses automobiles,
- les installations de stockage et de traitement des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de 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 infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc.) sauf dispositifs particuliers dans un but d'utilisation domestique en toiture.
- les garages accessibles ne pourront être transformés en habitation.

En secteur UE et UE1 :

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non autorisées à l'article suivant.

Sont également interdits :

- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- Les carrières,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

En secteur UF :

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que** :

- l'extension du réseau ferroviaire,
- les locaux techniques liés à l'activité ferroviaire,
- le stockage de marchandises non polluantes.



ARTICLE U2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En secteurs U1, U2, U3 et U4 :

Sont notamment **admises sous conditions** :

- les aménagements ou extensions modérées nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes à la date du PLU (comme caves, bâtiments artisanaux, etc.),

- les installations classées soumises à déclaration :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnements, etc.
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

- les piscines traditionnelles ou hors sol et les abris de jardins démontables ou en dur, sous réserve des préconisations de l'article 7,

- les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,

- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, poste de refoulement,...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

En secteur UE :

Sont notamment **admis sous conditions** :

- Les aménagements ou extensions modérées (soit 15 % de la surface de plancher existante), nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes à la date du PLU (comme caves, bâtiments artisanaux, etc.),

- Les installations classées dont le fonctionnement ne constitue pas une source de danger ou de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel des zones voisines.

- les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,

- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, poste de refoulement,...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liées. La surface maximale consacrée au logement ne devra excéder 80m² de surface de plancher. L'habitation ne doit pas représenter plus du 1/4 du volume global du local professionnel et sera obligatoirement accolée à ce dernier.

En secteur UE1 :

Sont autorisés :

- les constructions, changements de destination et extensions modérées de bâtiments, de leur annexes et des équipements à vocation de bureau, d'entrepôt, d'industrie, d'artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que leurs aspects extérieurs soient compatibles avec le



milieu environnant et que leurs fonctionnements ne constituent pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.

- **Les installations classées dont le fonctionnement ne constitue pas une source de danger ou de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel des zones voisines.**
- **Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.**
- Les exhaussements et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les constructions, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation de logements de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. A condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - Il ne pourra être réalisé qu'un seul logement par structure économique,
 - Le logement doit être réalisé simultanément ou postérieurement à l'établissement auquel il est lié,
 - Le logement doit être réalisé dans le corps du bâtiment d'activité existant ou à créer ou dans son prolongement immédiat,
 - La surface de plancher du logement ne doit ni excéder 80 m² ni représenter plus du 1/4 du volume global du local professionnel.
- Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les installations photovoltaïques hors sol (toitures, façades, ombrières sur parkings...).

ARTICLE U3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer aux annexes du SDIS

I-ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ; lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à obtenir auprès de l'administration départementale.

Toute création de voie nouvelle devra prévoir des couloirs de circulation pour les déplacements doux.

II-VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les voies en impasse doivent être résolument évitées. Les voies doivent être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Toute voirie nouvelle créée sera de 4 m minimum.



ARTICLE U4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

« Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Concernant les réseaux de distribution :

Conformément à l'art. R1321-57 du code de la santé publique, *« les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. ».*

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée. Cela concerne essentiellement les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles.

Eaux usées domestiques :

En secteur U4 :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Sur les autres secteurs :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des



eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

En tout état de cause les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel de ces eaux ne devront pas augmenter les quantités d'eau à évacuer pour les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'utilisation des terrains devra tendre vers une occupation de 25 logements par hectare.

ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

- Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La construction de piscines est autorisée. Les bassins peuvent être implantés en respectant un recul de 1m par rapport à l'alignement. Ce recul sera aménagé en plage.
- Les abris (de piscine et de jardins) érigés sur la parcelle seront obligatoirement en harmonie avec le bâtiment principal.

Voies réservées à la circulation automobile

Les constructions doivent être soit édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer soit édifiées à 5m de l'alignement.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots,
- lorsque la configuration du terrain le permet,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale,
- dans le cadre d'opérations d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées ;

Cas particuliers par rapport aux routes départementales.

Les constructions doivent être implantées au-delà de 15 m de part et d'autre de l'axe des voies (hors agglomération).



Cas particuliers par rapport aux chemins réservés aux seuls piétons.

En bordure de tous les chemins réservés aux seuls piétons, tous les bâtiments et implantations nouveaux doivent être édifiés à une distance de 1,5 m à partir de l'alignement.

En secteur UF :

En bordure du domaine de la voie ferrée, l'édification des bâtiments est soumise aux règles prescrites au § III de la servitude d'utilité publique T1.

ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

- Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La construction de piscines est autorisée. Les bassins peuvent être implantés en respectant un recul de 1m par rapport à la limite séparative. Ce recul sera aménagé en plage.
- Les abris (de piscine et de jardins) pourront être implantés en limite séparative à condition que la construction respecte l'intégration dans le site et que l'évacuation des eaux pluviales se fasse sur la parcelle.
- Les constructions à usage d'habitation seront implantées à **3m** par rapport aux limites séparatives.

En secteur U1 :

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas l'autre limite séparative doivent être édifiées en respectant un retrait de 3 m. Ce retrait doit être justifié par des impératifs d'unité architecturale avec le tissu urbain environnant ou de sécurité.

ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En secteur U1 :

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades, de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs absolues respectives ($L = \frac{H1 + H2}{3}$)

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments, à usage d'habitation, non contigus.

ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.



ARTICLE U10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

Des règles particulières peuvent être applicables notamment aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (art R 123-9 du Code de l'Urbanisme).

En secteur U1 et U2 :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12m au faîtage ou 9m à l'égout des toitures par rapport au terrain naturel.

Les constructions sont limitées à Rez-de-chaussée + 2 étages (R+2).

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

En secteur U3 et U4,

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9m au faîtage ou 6m à l'égout des toitures par rapport au terrain naturel.

Les constructions sont limitées à Rez-de-chaussée + 1 étage (R+1).

En secteur UE,

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage ou 9m à l'égout des toitures.

En secteur UE1

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 13 mètres.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au haut du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Pour toute partie du terrain d'assiette de la construction qui constitue une cuvette par rapport à l'espace public contigu, c'est la cote de cet espace public qui constitue le niveau de référence à partir duquel est mesurée la hauteur maximale.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade.

Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.

Il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale pour des dépassements ponctuels, de faible emprise tels que garde-corps, souches de conduits de fumée et de ventilation, les locaux nécessaires pour abriter les machineries d'ascenseurs et les monte-charges, les tourelles, les tours d'escaliers et d'ascenseurs, dus à des exigences techniques ou fonctionnelles, notamment en cas d'utilisation d'énergie solaire.

En secteur UF,

Sans objet.

ARTICLE U11 – ASPECT EXTERIEUR

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En tout secteur,

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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.

Les toitures terrasses seront autorisées.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture.

En secteur U1,

1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

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.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels et urbains ainsi que du patrimoine, sont d'intérêt public.

Afin de préserver la silhouette du vieux village, les règles architecturales ci-après doivent être respectées :

- les toitures terrasses sont autorisées.
- les façades doivent être en matériaux naturels, de couleur enduit naturel à la chaux.
- les remaniements d'ouvertures en façades, nécessaires à l'amélioration de l'habitat peuvent être admis si les proportions traditionnelles, rectangulaires verticales, sont respectées.
- les climatiseurs seront intégrés au bâti.
- la polychromie des constructions devra s'inspirer des teintes naturelles du site et des bâtiments environnants, ainsi que du bâti existant.

2. REHABILITATION DU BATI

I – Les façades

1.1. La composition des façades :

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades, notamment sur le bâti du XIXème.

L'axe des baies principales devra être aligné, ainsi que les linteaux.

1.2. La nature des enduits :

En général, pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits.

Seules les façades en pierre de taille, à joints minces, ne seront pas enduites.

1.3. La finition des enduits :

En fonction du caractère architectural du bâtiment concerné, les divers types de définitions suivants pourront être envisagés : taloché fin, lissé à la truelle ou gratté.

Les enduits grossiers et granuleux, dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont proscrits.

1.4. Aspect des matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, pan de bois, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibro-ciment ...) ainsi que les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre, sont interdits.



1.5. Le décor de façade :

A l'occasion du ravalement des façades, les bandeaux entre deux étages, les soubassements en pierre, les corniches, les chaînes d'angle, les encadrements en pierre moulurés ou sculptés lorsqu'ils présentent un intérêt architectural de qualité, doivent être conservés et mis en valeur.

1.6. Les grilles et les balcons :

Les balcons débordant de plus de 30 cm sur le domaine public sont à proscrire.
Seul le métal pourra être utilisé pour les grilles et les garde-corps.
Les volutes et les renflements par rapports au plan vertical sont à proscrire.
Les balustres sont interdits.
Les garde-corps à créer seront constitués par un barreaudage simple, avec main courante et lisse basse.

1.7. Les auvents :

Sur les portes d'accès, les auvents, casquettes et autres débords sont à proscrire.

1.8. Les climatiseurs :

Les climatiseurs seront intégrés au bâti.

II – Les ouvertures

Les ouvertures de portes, portes de garages et portail devront obligatoirement se faire vers l'intérieur de la propriété, toute ouverture vers le domaine public est à proscrire.

2.1. Les percements :

L'accès au volume bâti ne donnera pas lieu à création de proche ou de creux dans la façade.
Les ouvertures créées auront des proportions verticales rectangulaires, plus hautes que larges.

2.2. Les appuis et les seuils :

Les appuis de fenêtre en béton armé avec débord du nu de la façade et de l'alignement des tableaux, sont à proscrire.
Seuls les traitements en pierre ou en maçonnerie faisant partie de l'encadrement sont autorisés.
Les seuils de porte doivent être traités en ciment lissé, en pierre ou en carreau de terre cuite. Les grès et les faïences sont proscrits.

2.3. Les encadrements de baies :

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée, seront systématiquement conservés.
Ils seront créés suivant le modèle des existants, dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures.

2.4. Les menuiseries :

Les menuiseries anciennes qui présentent un intérêt patrimonial (portes, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état le permet, ou remplacées à l'identique afin de maintenir leur qualité.

III – Les toitures : pour les travaux de réhabilitation du bâti.

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes.

3.1. Les couvertures :

La pente des toitures n'excédera pas 33 %.

La couverture sera réalisé en tuiles canal ou similaire de teinte vieillie, non uniforme.
Les tuiles de récupération seront placées en couvert.
Les égouts de toitures seront traités par des génoises maçonnées, non peintes.



3.2. La zinguerie :

- Eaux pluviales :

Les chenaux et les chutes d'eau pluviale doivent être en zinc, avec dauphin en fonte éventuel. Le zinc sera mat, non brillant.

L'aspect P.V.C. est à proscrire.

Les chutes d'eaux pluviales auront un parcours simple et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

- Evacuation des eaux usées :

Aucune chute d'eaux usées ne devra être visible en façade.

En secteurs U2 et U3 et U4 :

- les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :

. par un mur bahut de 1 m enduit dans le même ton que la construction principale ; ce mur pourra être surmonté d'un grillage rigide ou grille ouvragée et doublé d'une haie végétale ; la hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1,80 m.

- les clôtures en limites séparatives seront constituées soit d'un muret ne dépassant pas 0,60 m, et surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale, soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ; la hauteur totale (mur + grillage) ne devra pas dépasser 1,80 m.

En secteurs UE et UE1,

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il s'agisse de matériaux de parement.

ARTICLE U12 – STATIONNEMENT

Pour l'habitat :

En secteur U1 :

Pour les nouvelles constructions : 1 place par logement.

Pour les réhabilitations de bâtiment existant :

. pour tout logement supplémentaire créé : 1 place par logement.

En secteurs U2, U3 et U4 :

1 place par logement.

Pour les commerces et activités :

En secteurs U1, U2, U3, U4, UE et UE1 :

- pour le personnel, à partir de 2 emplois une aire de stationnement sera aménagée.

- pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Lorsque la réalisation sur le terrain de ces places est impossible pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations soit en achetant,



soit en réalisant des places dans le voisinage du projet, que ce soit dans un parc privé voisin ou sur un terrain situé à moins de 300 m de l'immeuble projeté.

En secteur U1,

Pour le stationnement techniquement impossible une participation financière ne sera pas demandée à l'aménageur.

En secteur UF,

Sans objet.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. A partir de 6 logements, chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre des espaces libres plantés communs d'une surface au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE U 15 – Logements sociaux

En secteur U3 :

Les projets d'aménagement supérieur ou égaux à 800 m² de surface de plancher devront obligatoirement intégrer 20 % de logements sociaux en location ou en location – vente.





DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
Commune de Cazouls-lès-Béziers

**Modification N° 2 du
Plan Local d'Urbanisme
pour permettre notamment les extensions modérées
des constructions en zone UE1**



CONTENU DU DOSSIER

Pièce 1 : Rapport de présentation

Pièce 2 : Règlement de la zone U

Pièce 3 : Extrait du plan de zonage au 1/2500ème

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 juillet 2011	Modification simplifiée N°1 du PLU approuvée le 31 janvier 2013	Modification N°2 du PLU prescrite par arrêté du maire du 14 novembre 2017	Modification N°2 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Muni- cipal du 29 mars 2018
--	---	---	---



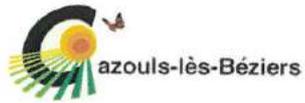
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
Commune de Cazouls-lès-Béziers

Modification N° 2 du
Plan Local d'Urbanisme
pour permettre notamment les extensions modérées
des constructions en zone UE1



Pièce 1 : Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 juillet 2011	Modification simplifiée N°1 du PLU approuvée le 31 janvier 2013	Modification N°2 du PLU prescrite par arrêté du maire du 14 novembre 2017	Modification N°2 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Muni- cipal du 29 mars 2018
--	---	---	---



Maîtrise d'ouvrage

Commune de Cazouls-les-Béziers

Place Cent Quarante - 34370 Cazouls lès Béziers

Tél: 04.67.93.61.08



Étude

BETU, Urbanisme & aménagements

58, allée John Boland - 34500 Béziers

Tel : 04 67 39 91 40

SOMMAIRE

CHAPITRE I. PRÉAMBULE	5
I. Les objectifs de la présente procédure d'urbanisme	7
II. Contexte réglementaire	8
1. <i>Le document d'urbanisme communal</i>	8
2. <i>Situations dans lesquelles la Commune peut avoir recours à la procédure de modification</i>	8
3. <i>Déroulement de la procédure de modification</i>	8
4. <i>Précisions relatives à l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme et au contenu des Plans Locaux d'Urbanisme</i>	9
5. <i>Précisions sur la nécessité ou non de produire une évaluation environnementale</i>	10
Rappel réglementaire	10
Cas de la présente procédure de modification du PLU	10
CHAPITRE II. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION	11
I. Localisation de la Zone UE1	13
1. <i>Dans l'ouest héraultais</i>	13
2. <i>Au sein de la Commune de Cazouls-les-Béziers</i>	13
II. Volonté de densification de la ZAE	14
III. Projet d'extension de la cave coopérative	14
1. <i>Une démarche concertée</i>	14
2. <i>Insertion paysagère de l'extension de la cave coopérative</i>	16
CHAPITRE III. LE SITE DANS SON CONTEXTE	18
I. Le contexte urbain et viaire aux abords de la zone UE	20
1. <i>Le tissu urbain</i>	20
2. <i>L'occupation du sol</i>	21
3. <i>Le réseau viaire</i>	22
II. Les Servitudes, contraintes et risques	23
1. <i>Périmètres de protection de captages</i>	23
La réglementation relative au PPE	23
Compatibilité de la zone UE 1 avec ce PPE	23
2. <i>Servitude pour la pose de canalisations souterraines d'irrigation (A2)</i>	24
3. <i>Le Plan de Prévention des Risque d'inondation (PPRI)</i>	24
III. Les enjeux environnementaux	26
1. <i>Le patrimoine naturel</i>	26
Le réseau Natura 2000	26
Les sites d'inventaires : Zones humides – ZNIEFF - ZICO	27
L'impact sur la faune et la flore	29
2. <i>Évaluation des incidences des autres enjeux environnementaux</i>	30
Absence d'incidence sur l'air, le bruit, l'énergie et le climat	30
Absence d'incidence sur la ressource en eau et sur les milieux aquatiques	30
Absence d'incidence sur le paysage	30
Absence d'incidence sur l'agriculture	30
3. <i>Absence d'effet notable sur l'environnement et la biodiversité</i>	30

CHAPITRE IV. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT D'URBANISME	32
I. Modifications apportées au règlement du PLU	34
II. Modifications apportées au plan de zonage	39
III. Adéquation du projet avec le SCoT du biterrois	41
1. Le SCoT du Biterrois	41
2. Les prescriptions du SCoT du Biterrois pour Cazouls-lès-Béziers en lien avec le projet de modification du PLU	41
Objectifs de densité	41
Organiser l'accueil des activités et renforcer l'attractivité économique du territoire	41



CHAPITRE I. PRÉAMBULE

I. LES OBJECTIFS DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE D'URBANISME

Pour faire face à la concurrence et améliorer leurs productions, les caves viticoles se regroupent. Alors qu'il n'y a pas si longtemps chaque village disposait d'une cave coopérative, la tendance est à la fusion et à la mutualisation des équipements. Ainsi, les Vignerons du Pays d'Ensérune (VPE), c'est aujourd'hui trois sites de vinification - Nissan, Cazouls et Puisserguier - et trois caveaux de vente - Nissan, Cazouls et Capestang -. La cave de Cazedarnes est à vendre. Les sites de Lespignan et Poilhes ont été vendus, et ceux de Montady, Maureilhan et Maraussan « sont l'objet d'une acquisition par la communauté de communes La Domitienne ».

La coopérative «Les Vignerons du Pays d'Ensérune» (VPE) compte 650 adhérents pour une moyenne de 220 000 hl produits par an. Elle constitue la première cave du Languedoc en termes de coopérateurs.

C'est dans ce contexte favorable que la cave de Cazouls-les-Béziers, l'un des moteurs de l'économie Cazouline, doit s'agrandir, restructurer et moderniser son outil de production afin de faire face à l'évolution des marchés.

La Commune de Cazouls-les-Béziers soutient cette dynamique. Elle souhaite donc faire évoluer son document d'urbanisme afin de permettre à la cave coopérative de s'agrandir au delà des 15% autorisés actuellement dans le PLU sur la zone UE. Afin de cibler les évolutions possibles à la zone d'activités positionnée en entrée de ville depuis Maraussan, il est proposé la création d'une sous-zone UE1.

C'est dans cette optique, que la présente procédure d'urbanisme doit permettre :

- D'intégrer dans le document d'urbanisme un sous zonage UE 1 dans la zone la zones UE du plan local d'urbanisme.
- D'autoriser dans le règlement de la zone UE1, les constructions nouvelles à vocation d'activité et les extensions modérées des constructions existantes. et la modification des règles de hauteurs dans le sous zonage UE 1.
- De modifier dans le règlement de la zone UE1, les règles de hauteurs des constructions.
- De supprimer la notion de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) remplacée depuis 2011 par la « surface de plancher» (mesure de superficie des planchers pour les projets de construction).
- De supprimer, pour la zone U, la notion de coefficient d'occupation des sols (COS) rendue obsolète par la loi Alur

Ce projet n'affecte pas l'économie générale du document d'urbanisme. La procédure de modification avec enquête publique paraît être la procédure la plus adaptée dans la mesure où les adaptations proposées ne sont pas de nature à :

- **Porter atteinte aux orientations définies par le PADD ;**
- **Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**
- **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.**

Au vu des objectifs poursuivis, le recours à une procédure de révision n'est pas nécessaire, les adaptations du PLU seront réalisées par le biais d'une procédure de modification.

Aussi, la Commune de Cazouls-lès-béziers, compétente en matière de PLU, a lancé la présente modification du PLU (modification n°2).

II. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

1. LE DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL

La commune de Cazouls-les-Béziers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 07 juillet 2011. Depuis, il a fait l'objet d'une procédure de Modification simplifiée approuvée le 31 janvier 2013.

Dans le cadre de la révision générale, le nouveau PADD n'a pas encore fait l'objet d'un débat en conseil municipal.

2. SITUATIONS DANS LESQUELLES LA COMMUNE PEUT AVOIR RECOURS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.»

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

«Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

1° 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 ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»

3. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. Avant l'ouverture de l'Enquête publique, il le notifie au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

Il est soumis à enquête publique par le Maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du Conseil municipal.

La délibération approuvant la modification est affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

4. PRÉCISIONS RELATIVES À L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME ET AU CONTENU DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1er du code de l'urbanisme. L'entrée en vigueur est le 1 janvier 2016.

L'objectif consiste à retrouver des divisions claires et cohérentes, permettant un accès aussi rapide et facile que possible, aux règles applicables. La volonté était également de moderniser le contenu des plans locaux d'urbanisme.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, précise, dans son article 12, les modalités d'application des articles du code de l'urbanisme dans leur nouvelle rédaction ou dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 pour les procédures en cours.

«Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016.»

En conclusion,

Le code de l'urbanisme a fait l'objet d'une recodification du livre 1er (Réglementation de l'urbanisme) sur les parties législative et réglementaire. Malgré une entrée en vigueur le 1 janvier 2016, certains articles du code de l'urbanisme restent applicables dans leur ancienne version comme le précise le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

«Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016.»

C'est le cas pour cette procédure d'urbanisme.

5. PRÉCISIONS SUR LA NÉCESSITÉ OU NON DE PRODUIRE UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Rappel réglementaire

Le code de l'urbanisme précise le champs d'application de l'évaluation environnementale lors des procédures d'urbanisme.

Article L. 104-2 du code de l'urbanisme

«Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont 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, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences 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, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale.»

Article L. 104-3 du code de l'urbanisme

«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.»

Cas de la présente procédure de modification du PLU

Dans le cadre de la présente procédure, il a été établi (cf. le paragraphe présentant les incidences de la modification sur l'environnement) que les constructions, extensions et aménagements rendus possibles par la présente procédure d'urbanisme sont sans incidence significative sur l'environnement ou sur les sites Natura 2000.

Une évaluation environnementale n'est donc pas requise.



CHAPITRE II. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

I. LOCALISATION DE LA ZONE UE1

1. DANS L'OUEST HÉRAULTAIS

Située dans la région Occitanie, dans le département de l'Hérault, la commune de Cazouls-lès-Béziers fait partie de l'arrondissement de Béziers et de la communauté de communes La Domitienne et intègre le SCoT du Biterrois.

Elle s'étend sur 38,5 kms² et compte 4 846 habitants permanents en 2014.

La commune de Cazouls-les-Béziers est située à 13 kilomètres de Béziers, 30 kilomètres de Narbonne et 34 kilomètres de Pézenas. Elle est dans la première couronne du pôle urbain de Béziers.



zone UE qui doit faire l'objet d'un classement en UE1

2. AU SEIN DE LA COMMUNE DE CAZOULS-LES-BÉZIERS

La zone UE à vocation d'activités économiques liée à l'industrie à l'artisanat et au commerce compte 4 zones au sein de la commune. Deux zones à proximité directe de l'ancienne voie ferrée (B et C), une troisième zone à proximité du cours d'eau (D) et la quatrième, la plus récente (A), se situant à l'entrée Est de Cazouls-lès-béziers, le long de la RD 14.

De par leur environnement, les trois premiers secteurs UE sont des zones d'activités anciennes qui s'apparentent aujourd'hui à des zones de déprises urbaines. On peut considérer le quatrième secteur, la zone UE comme le pôle majeur d'attractivité et de développement économique pour la commune de Cazouls-les-béziers. Ce dernier secteur sera classé par un sous zonage UE1 dans le PLU.

II. VOLONTÉ DE DENSIFICATION DE LA ZAE

La Commune de Cazouls-les-Béziers souhaite étendre la possibilité de faire des extensions modérées dans la zone urbaine à dominante d'activités économiques liées à l'industrie, l'artisanat et au commerce (UE) situé en entrée de ville.

La commune de Cazouls-lès-Béziers comptait en 2014 4925 habitants. La densité moyenne de la population est de 126 habitants/km². depuis le début des années 70, Cazouls-lès-Béziers voit sa population progresser. Elle s'est accélérée ces deux dernières décennies à l'image de l'essor démographique du département de l'Hérault. Cette belle progression depuis une vingtaine d'année est due à la proximité des bassins d'emplois de Béziers et Narbonne, à la bonne desserte routière et autoroutière de la région et à l'attractivité du département.

Centre économique local et unité urbaine, Cazouls-lès-Béziers compte 283 entreprises sur son territoire communal dont 135 de commerces et services aux particuliers. Les activités majeures se retrouvent dans la zone d'activités en entrée de ville dans la quelle quelques résiduels constructibles demeurent. C'est dans ce secteur qu'est implantée la cave coopérative qui doit être agrandie.

Le règlement sur ce secteur UE permet «les aménagements ou extensions modérées (soit 15 % de la S.H.O.N existante), nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes à la date du PLU (comme caves, bâtiments artisanaux, etc.)». Cette règle constitue une limite à l'extension des entreprises et par conséquent au développement économique local.

La commune souhaite donner la possibilité à l'ensemble des entreprises de s'installer ou de s'agrandir sur cette zone d'activités récente dont la conception est compatible avec une densification. Elle n'envisage pas pour autant accroître les possibilités d'extension sur les zones UE en déprise. C'est la raison d'un sous zonage UE1.

III. PROJET D'EXTENSION DE LA CAVE COOPÉRATIVE

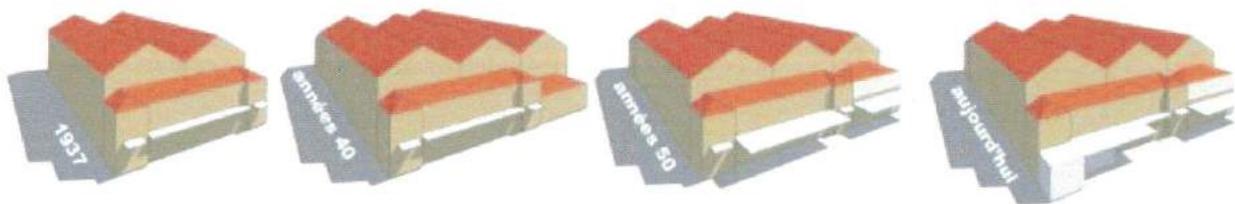
1. UNE DÉMARCHÉ CONCERTÉE

Source CAUE : Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement en Languedoc-Roussillon (CAUE)

ARCHITECTURE BÂTI PATRIMOINE 20/12/2016 <http://www.caue-lr.fr/un-nouveau-caveau-pour-la-cave-de-cazouls-les-beziers>

«La « Cazouline » a été construite en 1937 par l'ingénieur Roger Audoux. Elle présente une architecture caractéristique des

EVOLUTION DE LA CAVE



caves coopératives de cette période : façade principale constituée de pignons accolés (avec un avant-corps qui accueille un logement et abrite les quais), composition symétrique, modérée...

Consciente de l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment et souhaitant mettre en avant l'esprit coopérative, la SCA s'est appuyée sur le CAUE pour mettre en place une démarche de projet structurée. Le CAUE a d'abord mené avec les vignerons une réflexion préalable afin d'appréhender les enjeux du projet de requalification, d'étudier les scénarios potentiels et d'évaluer la faisabilité.

À partir de ces éléments, le CAUE a rédigé le cahier des

charges, support de l'organisation de la sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre. Après mise en concurrence, la mission a été confiée à l'agence Marie Orssaud Architecture.»

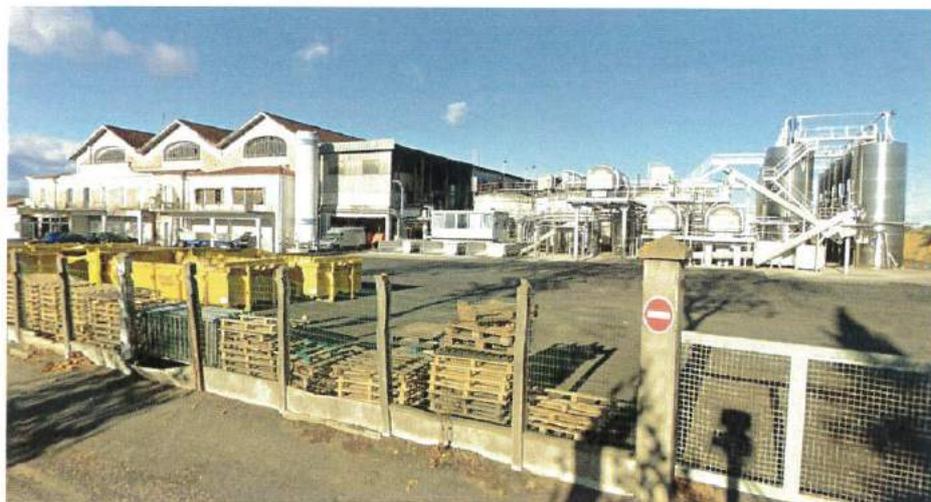


Photo de la cave coopérative à l'état actuel

2. INSERTION PAYSAGÈRE DE L'EXTENSION DE LA CAVE COOPÉRATIVE

Végétalisation de l'entrée de ville

Dans le cadre de l'extension de la cave coopérative, l'aspect végétal de l'entrée de ville sera renforcé en prolongeant les plantations déjà en place le long de la future clôture à barreaudage métallique vertical et lisses horizontales posée sur un muret de soubassement en béton de 0,30 m de hauteur.

Cet écran végétal atteindra à terme une hauteur moyenne de 2,50 m pour voiler la vision directe vers les bâtiments de la cave coopérative du point de vue du piéton et de l'automobiliste.

Un couvert végétal de plantes endémiques tapissera la butte de terre du remblais d'accès à la réception de vendange au sud du site.



Illustration 1. Atelier d'architecture Jean Pierre Vidal



CHAPITRE III. LE SITE DANS SON CONTEXTE

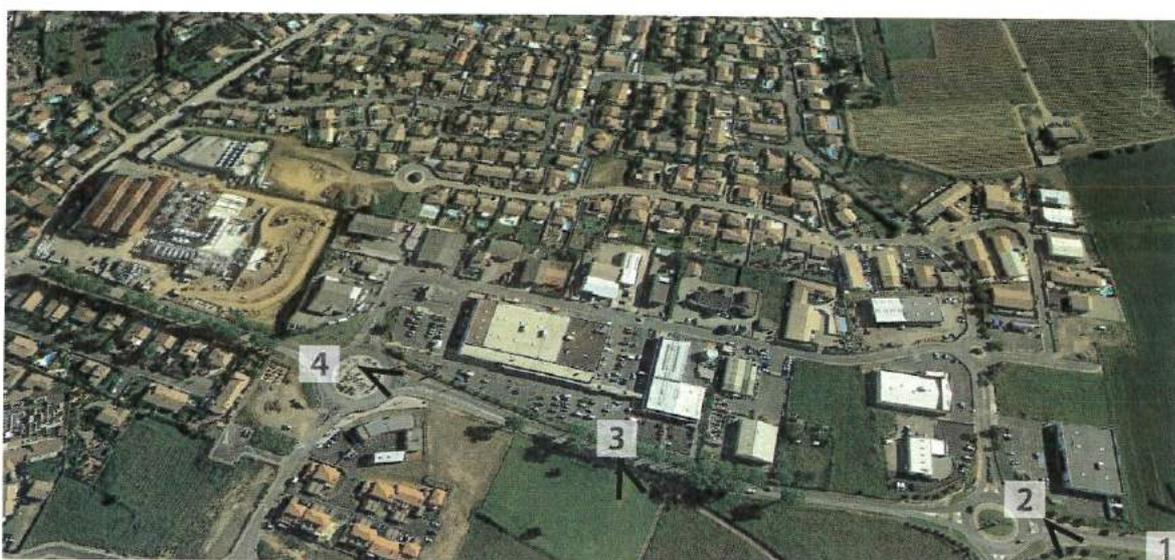
I. LE CONTEXTE URBAIN ET VIAIRE AUX ABORDS DE LA ZONE UE

1. LE TISSU URBAIN

Le secteur d'étude, sur lequel une actualisation du règlement écrit est nécessaire, se situe coté droit de l'Avenue Jean Jaurès (RD 14) entre l'entrée du village et l'intersection de l'avenue Jean Moulin.

Sur ce linéaire, le tissu urbain est dense, sur la partie nord de l'avenue se positionne la zone économique mêlant bâtiments d'activités et bâtiments commerciaux. Au sud de la RD 14, l'urbanisation se prolonge par la gendarmerie, espace de transition avec la zone résidentielle.

La zone UE1 est située en entrée de village, le long de la RD 14. La totalité de la zone est intégrée à la zone urbaine de la commune.



2. L'OCCUPATION DU SOL

L'emprise de la zone UE 1 correspond à environ 13 ha urbanisé. Seules quelques parcelles sont aujourd'hui non occupées.

La flore est par conséquent dominée par les plantes rudérales et les plantes de friches mais dont l'enjeu de conservation reste faible.



Cave coopérative

Quartier urbain

Avenue Jean Jaurès (RD14)

Zone commerciale

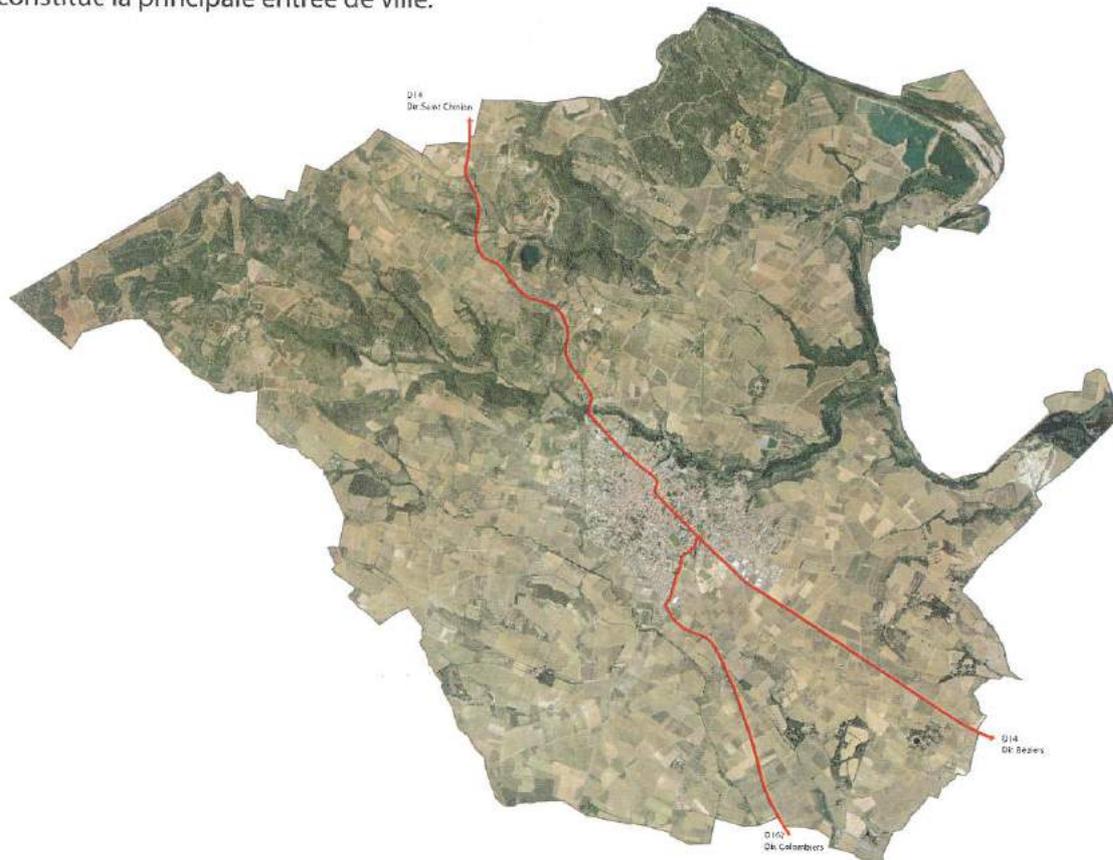
Entrée de ville



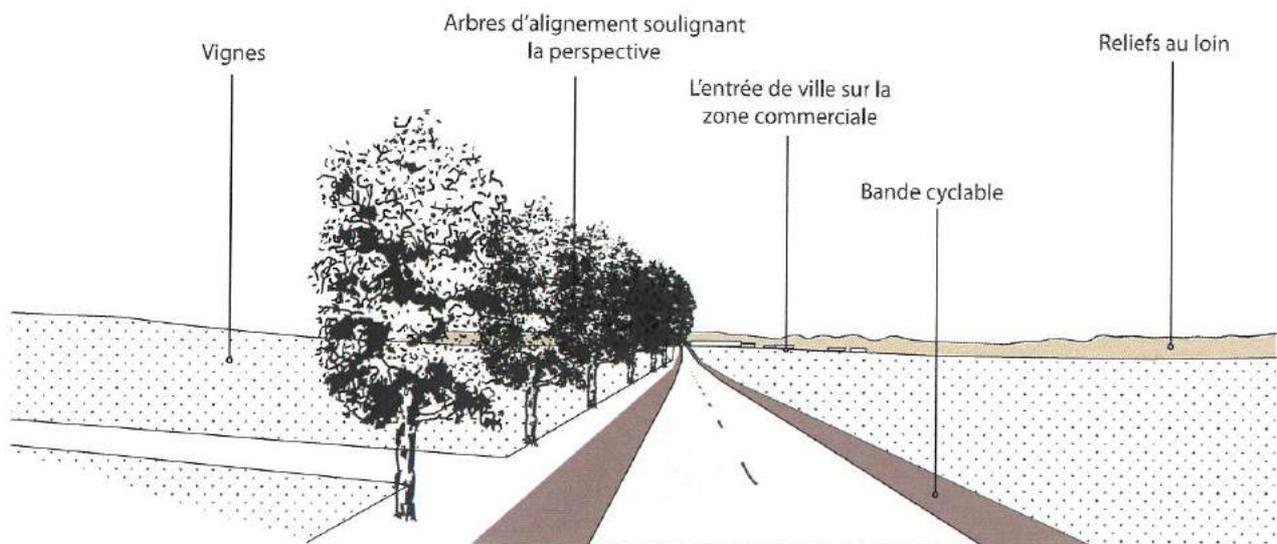
3. LE RÉSEAU VIAIRE

Malgré un caractère encore rural et préservé, Cazouls-Lès-Béziers bénéficie d'une position privilégiée au regard de la desserte routière et autoroutière : proche de l'A9 et de l'A75, elle est très rapidement reliée aux villes du littoral et à celles de l'arrière-Pays, comme Clermont-l'Hérault. Plus en interne, la D14, la D16 et la D162 permettent à la commune d'être connectée directement à Béziers et aux communes plus au Nord.

La D14 fait partie du réseau de voirie qui part en étoile à partir de Béziers vers les communes plus au Nord. Pour remédier à la pollution sonore et visuelle qu'elle représente, cette voirie fait l'objet d'un traitement paysager adapté avec des bandes cyclables et des arbres d'alignement, sur la partie Sud de son tracé. Cette voirie présente d'autant plus d'intérêt qu'elle s'ouvre sur le Grand Paysage et les reliefs en arrière-plan, et qu'elle constitue la principale entrée de ville.



Carte du réseau de voiries principales à Cazouls-Lès-Béziers (source : BETU 2017)



Coupe d'une partie du tracé de la D14 au Sud de la ville (source : BETU 2017)

II. LES SERVITUDES, CONTRAINTES ET RISQUES

La future zone UE 1 est concernée par deux servitudes.

- Elle se positionne dans le Périmètre de Protection Eloignée (PPE) des forages Corneilhan Sud, Thézan Nord 2009 et Thézan Sud 2010.
- Elle est grevée de la servitude «pose de canalisations souterraines d'irrigation».

1. PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DE CAPTAGES

La commune de Cazouls-lès-Béziers est concernée par les périmètres de protection de 4 captages déclarés d'utilité publique. Il s'agit des captages suivants :

- **Forages Corneilhan Sud, Thézan Nord 2009 et Thézan Sud 2010 (34310)**
- **Forage Plaine de Sévignac (34069)**
- **Forages Limbardières Nord et Sud (34069)**
- **Captage la barque (34148)**

La future zone UE1 est concernée par le Périmètre de Protection Eloignée (PPE) des forages Corneilhan Sud, Thézan Nord 2009 et Thézan Sud 2010.

La réglementation relative au PPE

L'arrêté préfectoral de DUP ne formalise aucune interdiction mais précise les recommandations suivantes ttachées à ce PPE :

«Dans ce périmètre, une attention particulière est portée à l'application des dispositions suivantes:

Dispositions générales :

o en règle générale, toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine et superficielle de ce secteur dans le cadre de la réglementation applicable a chaque projet. Les documents d'incidence ou d'impact à fournir au titre des réglementations qui les concernent doivent faire le point sur les risques de pollution de l'aquifère capté pouvant être engendrés par le projet. Des prescriptions particulières peuvent être imposées dans le cadre des procédures attachées à chaque type de dossier,

o les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux doivent imposer aux pétitionnaires toutes mesures visant à interdire les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, sur le sol ou le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines. Cette disposition vise aussi les procédures de délivrance des permis de construire et la mise en place de dispositifs d'assainissement d'effluents d'origine domestique,

o en ce qui concerne les installations existantes pouvant avoir une influence sur la qualité des eaux souterraines, les autorités responsables doivent être particulièrement vigilantes sur l'application des réglementations dont elles relèvent et sur la réalisation de leur mise en conformité.»

Compatibilité de la zone UE 1 avec ce PPE

Dans la limite de la prise en compte de ces mesure, la vocation de la zone UE 1 est tout à fait compatible avec la réglementation instaurée pour la protection des forages.

2. SERVITUDE POUR LA POSE DE CANALISATIONS SOUTERRAINES D'IRRIGATION (A2)

Le territoire communal est concerné par la servitude A2 Servitudes pour la pose de canalisations souterraines d'irrigation instaurée par BRL Exploitation.

La zone UE1 n'est pas pénalisée par cette servitude qui suit le tracé des voies.

3. LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUE D'INONDATION (PPRI)

Retranscription du risque inondation dans le PPRI

La commune de Cazouls-les-Béziers dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRI) sur l'ensemble du territoire communal approuvé le 14 mai 2002. Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation « moyenne vallée de l'Orb » détermine un plan de zonage, les mesures de protection et de prévention à mettre en œuvre pour les risques naturels d'inondations.

Zonage du PPRI

Le territoire de Cazouls Lès Béziers est concerné par 2 types de zones :

1°) les zones de danger :

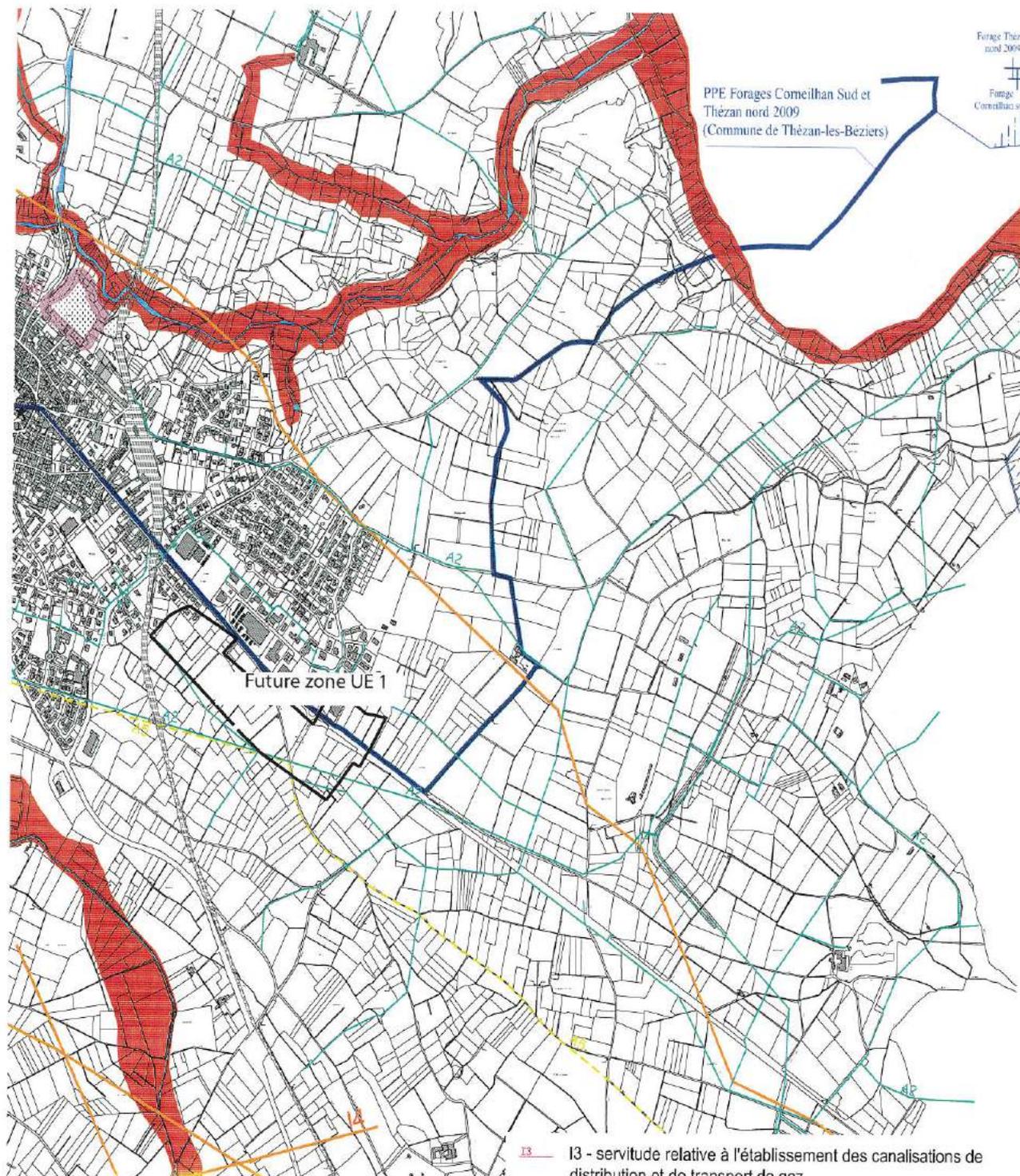
- La zone Rouge, subdivisée en une zone R, pour les zones inondables naturelles d'aléa indifférencié, une zone RU, pour les zones urbanisées d'aléa très fort .

- Les zones Bleues : BU, pour les zones urbanisées

Le règlement du PPRI prévoit que lorsque la limite entre une zone rouge et une zone bleue passe sur un bien, les mesures de réduction de vulnérabilité applicables en zone rouge sont étendues à l'ensemble du bien.

2°) la zone de précaution, blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence, sur le reste du territoire communal.

La zone UE 1 se positionne en zone blanche du PPRI, sans restriction spécifique.



PPE Forages Comeilhan Sud et Thézan nord 2009 (Commune de Thézan-les-Béziers)

Forage Thézan nord 2009
Forage Comeilhan sud

Future zone UE 1

- A2 - servitude pour la pose des canalisations souterraines d'irrigation (C.N.A.R.B.R.L.)
- A5 - servitude attachée aux canalisations publiques d'eau et assainissement

- I3 - servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz
- I4 - servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution publique)
- Int1 - servitude relative au voisinage des cimetières
- PT2 - servitude relative aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
- PM1 - zone inondable Rouge Naturelle "R" (voir le PPRI approuvé le 14/05/2002)
- T1 - servitude relative aux chemins de fer

Illustration 2. Carte des servitudes d'utilités publiques

III. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

1. LE PATRIMOINE NATUREL

Au niveau faunistique, le site étudié ne fait l'objet d'aucune mesure stricte de protection de la nature.

Il n'existe sur le site ni zone Natura 2000, ni Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), ni Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ni zones humides.

Le réseau Natura 2000

Il n'existe sur le site aucune zone Natura 2000.

Présentation du réseau Natura 2000

Il s'agit des Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) et des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dite Directive « Habitats », et des Zones de Protection Spéciales (ZPS) dite Directive « Oiseaux ».

La Directive Habitats concerne la flore et la faune (à l'exception des oiseaux). Elle introduit une notion fondamentale et novatrice en matière de droit s'appliquant à la préservation de la faune et de la flore ; il s'agit de la prise en compte non seulement des espèces mais également des milieux naturels («les habitats»), abritant ces espèces (et qui sont indispensables à leur survie). Cette prise en compte aboutit à l'intégration de ces espèces animales et végétales dans les listes d'espèces protégées et à la création d'un réseau européen de sites naturels protégés (appelés à terme Zones Spéciales de Conservation), abritant des espèces et des habitats jugés d'intérêt communautaire à l'échelle de l'Union Européenne. Ce réseau de sites naturels protégés s'appelle le «réseau Natura 2000» en France.

La Directive Habitats est progressivement mise en place dans l'ensemble de la communauté européenne depuis 1992. Chaque site proposé pour intégrer le réseau Natura 2000 sera doté d'un document d'objectifs. Il s'agira à la fois d'un état des lieux et d'un plan de gestion. Celui-ci recensera tant les espèces et les habitats remarquables, que les usages locaux. Établi à la suite d'une large concertation, il définira les objectifs et les moyens de la gestion la plus adaptée au territoire.

La Directive Oiseaux liste un certain nombre d'espèces d'oiseaux dont la conservation est jugée prioritaire au plan européen. La conservation de ces espèces donne lieu à la désignation de sites appelés ZPS (Zones de Protection Spéciale). Ces zones seront aussi à terme intégrées dans le réseau Natura 2000.

Le réseau Natura 2000, qui constitue l'application de la Directive habitat en France, ne comporte à l'heure actuelle aucun site concernant la zone du projet mais concerne une partie du territoire de la commune de Cazouls-les-Béziers.

Le réseau Natura 2000 impose de vérifier que tout aménagement ne porte pas atteinte aux habitats ou espèces concernés (ZPS directive Oiseaux – ZSC directive Habitats).

Secteur d'étude et aire d'influence

Lors de l'étude des incidences d'un projet sur le réseau Natura 2000, il convient d'appréhender les impacts potentiels non seulement au niveau du secteur d'étude lui-même, mais également au sein d'une aire plus vaste. La modification d'un secteur particulier peut en effet affecter des sites Natura 2000 voisins, que ce soit par le déplacement d'espèces hors de ces sites Natura 2000, ou par la diffusion de pollutions en direction de ces mêmes sites. L'aire d'influence dans laquelle des interactions sont possibles entre le projet et un ou des site(s) Natura 2000, comprendra le périmètre du projet en lui-même, ainsi qu'une zone tampon de 5 km autour du secteur.

La commune de Cazouls-lès-béziers n'est concernée par aucun site Natura 2000 sur son territoire communal ; la ZPS FR911003 Minervoises est néanmoins située à proximité immédiate des limites communales.

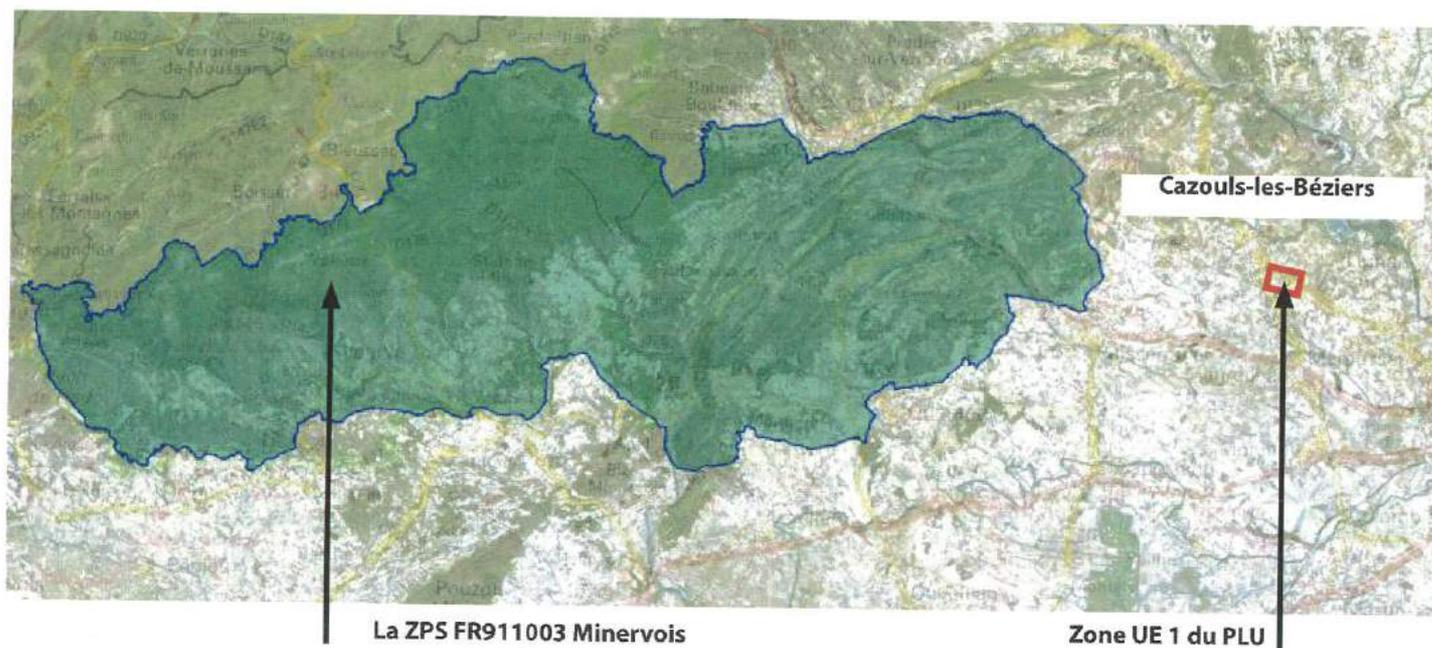
La ZPS FR911003 Minervoises

La ZPS FR911003 Minervoises s'étend sur le Département de Hérault (97 %) et de l'Aude (3 %) d'une superficie de 24 820 ha.

L'arrêté délimitant cette zone est en ZPS date du 29 septembre 2003. Cette zone s'étend sur 6 102 ha. elle concerne les communes de Bize-Minervoises, Agel, Aigues-Vives, Assignan, Azillanet, Babeau-Bouldoux, Boisset, Caunette, Cazedarnes, Cébazan, Cesserois, Creissan, Cruzy, Livinière, Minerve, Montouliers, Pardailhan, Pierrerue, Puisserguier, Quarante, Saint-

Chinian, Saint-Jean-de-Minervois, Siran, Vélieux, Villespassans.

Elle est composée de milieux très différents : mosaïque de milieux ouverts, étendus forestières importantes en passant par des zones d’affleurement rocheux et des canyons. Cette diversité est favorable à l’installation des grands rapaces rupestres comme l’Aigle de Bonelli (*Aquila fasciata*) ou encore le Grand-Duc d’Europe (*Bubo bubo*) qui peuvent nicher sur les falaises calcaires ou encore chasser dans les milieux ouverts. Les espèces liées aux mosaïques de milieux ouverts (vignobles, friches,



Absence d’incidence de la modification du PLU sur les sites natura 2000

La position très enclavée de la zone UE 1 (à proximité immédiate de la route départementale très passante RD 14 ainsi que son caractère urbanisée (occupation actuelle par des habitations mais également des activités générant des nuisances sonores telles que la cave coopérative, des entrepôts de matériaux, des centres commerciaux) en font une zone peu apte au repos, résidence ou nichage des espèces aviaires.

Étant donné que le projet de Modification n°2 du PLU porte sur des dispositions réglementaires du plan local d’urbanisme (article U2 «occupations ou utilisations du sol admises sous conditions») qu’elle n’apporte pas de modifications substantielles de cette pièce du PLU, et qu’elle n’aura pas pour conséquence de changer l’état d’occupation des sols, ni de modifier le milieu d’un habitat naturel ou de perturber le cycle de vie d’une espèce faunistique ou floristique.

Il en résulte que le projet de Modification n°2 du PLU n’aura pas d’incidence significative sur les sites Natura 2000

Les sites d’inventaires : Zones humides – ZNIEFF - ZICO

Il s’agit des Z.N.I.E.F.F. (Zones Naturelles d’Intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique), des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.), des inventaires des Espaces Naturels Sensibles des départements (E.N.S.), des inventaires des zones humides, ainsi que des zones remarquables signalées dans la charte d’un Parc Naturel Régional.

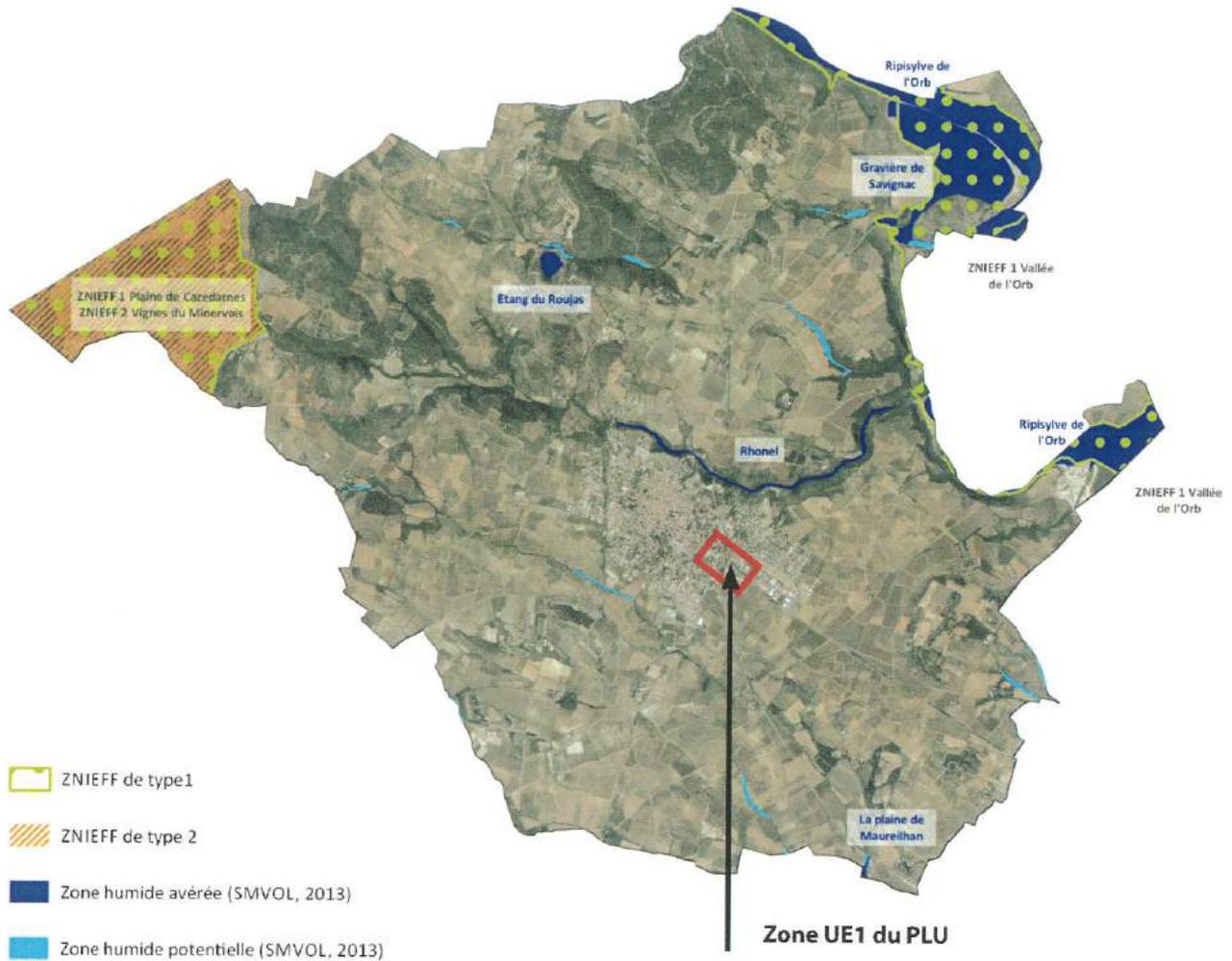
Ces inventaires existent dans chacune des régions françaises. S’il n’existe aucune contrainte réglementaire au sens strict sur ces espaces, leur prise en compte est obligatoire au cours des études d’impact. La seule omission de ces espaces peut suffire à les faire rejeter. Au-delà de l’aspect strictement juridique, ces inventaires donnent de précieuses indications sur la qualité des milieux naturels et sur les espèces patrimoniales.

L’inventaire des ZICO

Les données relatives aux ZICO sont aujourd’hui assez anciennes et ont été supplantées par la mise en place du dispositif Natura 2000 et notamment du réseau des Zones de Protection Spéciale (ZPS) relatif aux Oiseaux.

L'inventaire des ZNIEFF

L'inventaire ZNIEFF lancé en 1982 au niveau national par le Ministère de l'Environnement, permet de recenser et de localiser les zones naturelles les plus riches sur le plan écologique et biologique. Dans la région Languedoc-Roussillon, il est actuellement en cours de modernisation.



La commune de Cazouls-lès-Béziers est concernée par deux ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II, présentées dans le tableau ci-dessous.

Désignation	Surface	Intérêt du site
ZNIEFF 1 3404-3096 Plaine de Cazedarnes	191 ha sur la commune soit 14% du périmètre	Cette ZNIEFF de 1 339 ha est constituée d'une zone mixte de garrigues et de cultures (essentiellement des vignes) à cheval sur les territoires des communes de Puisserguier, Cazedarnes, Cazouls-lès Béziers et Cébazan. Elle présente un intérêt écologique pour les reptiles (Psammodrome algire), les oiseaux (Busard cendré, Grand-Duc d'Europe) et la flore (Luzerne souffrée, Gaillet de Timéroty, Astragale glaux, Egilope à grosses arrêtes). Cette ZNIEFF s'étend sur la pointe ouest du territoire communal. ✓ Flore patrimoniale & diversifiée ✓ Milieux ouverts et semi-ouverts favorables à de nombreuses espèces
ZNIEFF 1 0000-3101 Vallée de l'Orb	167 ha sur la commune soit 26% du périmètre	Cette ZNIEFF de 634 ha concerne le fleuve Orb au niveau de la plaine agricole de Béziers. Les stations d'épurations de plusieurs villes et villages avoisinant le périmètre sont implantées à proximité de la rivière. L'aval du périmètre est fortement marqué par l'extraction de matériaux. Les espèces animales présentes sur le site dépendent toutes directement du cours d'eau et/ou des ripisylves et de leur état de conservation. Les enjeux sont liés à l'Orb et sa ripisylve : libellules (gomphe de graslin, cordulie à corps fin...), avifaune (rollier d'Europe, guêpier d'Europe...) et poissons (anguille). ✓ Zone humide & continuité écologique majeure ✓ Faune liée au cours d'eau et à sa ripisylve
ZNIEFF 2 3404-0000 Vignes du Minervois	190 ha sur la commune soit seulement 2 % du périmètre	Cette ZNIEFF de 9 972 ha , principalement agricole, s'étend entre les vignes et garrigues du Minervois et plus les collines du Biterrois à l'ouest du département de l'Hérault. Ce secteur est largement dominé par la viticulture (plus de 46 % de l'occupation des sols), la garrigue, le maquis et la végétation arbustive en mutation (36 %). Plusieurs espèces floristiques et faunistiques patrimoniales typiques des milieux agricoles ont été relevées au sein de la zone comme le Lézard ocellé (<i>Timon lepidus</i>) ou la Bugrane sans épines. Cette ZNIEFF s'étend sur l'intégralité du territoire communal. ✓ Faune et flore diversifiée ; ✓ Mosaïque agrinaire

Le projet n'empiète aucune de ces ZNIEFF. Aucun ENS (Ensemble naturel sensible) et aucune zone humide n'est concerné. L'incidence du projet sur l'occupation des sols et sur le milieu naturel reste donc limitée.

L'impact sur la faune et la flore

Le site du projet correspond à une zone de sensibilité écologique globale très faible à faible liée à la situation de la zone. Le secteur est fortement impacté par de multiples perturbations anthropiques (déchets, pollutions, déstructuration des trames vertes et bleues...).

Les habitats naturels et semi-naturels qui s'y trouvent à l'état résiduel sont, dans leur grande majorité, nettement dégradés par les activités anthropiques et la pression urbaine, et aucun ne peut être considéré comme étant patrimonial.

La zone subit de nombreuses perturbations qui altèrent sa fonctionnalité écologique, la zone étant complètement enclavée au cœur d'une zone urbanisée : les populations en place sur cette zone sont isolées et déconnectées des autres noyaux de populations alentours.

Le secteur d'études est en prise directe avec les voies et occupé par des activités émettrices de bruits (cave coopérative, entrepôts, commerces...). Il représente donc une zone peu favorable pour le repos et/ou la résidence des oiseaux.

2. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES AUTRES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Cette partie du rapport de présentation propose une évaluation des incidences de la modification du PLU sur l'environnement. Elle vise à identifier les impacts positifs et négatifs prévisibles des orientations du PLU en vue de garantir un respect des exigences de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

Absence d'incidence sur l'air, le bruit, l'énergie et le climat

La modification du plan local d'urbanisme n'induit pas d'augmentation significative de la population. Elle n'a pas d'incidence notable sur les transports.

En prévoyant des extensions modérées sur la zone UE 1 d'activité économique liées à l'industrie à l'artisanat et au commerce du plan local d'urbanisme, le projet de modification n'entraîne pas une augmentation des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre.

Ainsi, elle est sans incidence sur la qualité de l'air, sur l'environnement sonore et sur le climat.

Absence d'incidence sur la ressource en eau et sur les milieux aquatiques

Les dispositions retenues dans la modification du plan local d'urbanisme, à savoir la possibilité de réaliser des extensions modérées sur la zone d'activité économique liées à l'industrie à l'artisanat et au commerce (UE) sont en adéquation avec les capacités de la collectivité à fournir un surplus d'eau potable et à traiter d'avantage d'eaux usées.

Les débits d'eaux pluviales seront régulés par les espaces de rétention déjà présents sur le secteur.

Absence d'incidence sur le paysage

La zone UE1 du plan local d'urbanisme de Cazouls-les-Béziers se situant au coeur de la tache urbaine. Le paysage de la plaine viticole marqué par une altimétrie relativement plane, ne sera que peu impacté par les possibilités énoncées dans le règlement de la zone.

Ce dernier précise que les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Absence d'incidence sur l'agriculture

La modification du PLU n'entraîne pas de conséquence dommageable pour l'agriculture:

La zone UE fait partie de la zone urbaine de la commune, le zonage de la zone UE change et devient un sous secteur UE 1, seul les possibilités à l'intérieur de cette zone sont modifiées. **La modification n'entraîne pas de consommation d'espace agricole. Elle permettra de réduire les dents creuses présente dans ce secteur économique et artisanal.**

3. ABSENCE D'EFFET NOTABLE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA BIODIVERSITÉ

Le caractère urbain de la zone, la position enclavée de la zone AU1a dans le tissu urbain, à proximité des grandes infrastructures de transport, l'absence de végétation remarquable sur le site en font une zone peu apte au repos, résidence ou nichage des espèces aviaires.

La possibilité de réaliser des extensions modérés du bâti dans le secteur UE1 du PLU n'aura pas d'effet notable sur l'environnement, sur les zones natura 2000 et sur la biodiversité.



CHAPITRE IV. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT D'URBANISME

Les pièces modifiées par la présente procédure d'urbanisme sont les suivantes :

- Le Règlement.
- Le Plan de zonage

I. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU PLU

La zone UE 1 a été rajouté dans les dispositions applicables à la zone U du règlement.

Ainsi les zone UE à dominante d'activités économiques liées à l'industrie, l'artisanat et au commerce intègrent à la fois la zone UE et la zone UE1.

Extraits du règlement avant modification	Extraits du règlement après modification
<p>La zone urbaine (ZONE U) est divisée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur U1 : <p>Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les constructions, anciennes pour une bonne part, sont en ordre continu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur U2 : <p>Cette zone correspond à la première extension du centre ancien.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur U3 : <p>Il s'agit d'une zone d'habitat de faible densité composée d'habitats individuels ou groupés avec une pluralité de fonction.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur U4 : <p>Secteur en assainissement autonome pour des raisons de difficultés techniques de raccordement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur UE : <p>Zone urbaine à dominante d'activités économiques liées à l'industrie, l'artisanat et au commerce.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur UF : <p>Cette zone correspond au service public ferroviaire dans le secteur urbain.</p>	<p>La zone urbaine (ZONE U) est divisée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur U1 : <p>Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les constructions, anciennes pour une bonne part, sont en ordre continu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur U2 : <p>Cette zone correspond à la première extension du centre ancien.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur U3 : <p>Il s'agit d'une zone d'habitat de faible densité composée d'habitats individuels ou groupés avec une pluralité de fonction.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur U4 : <p>Secteur en assainissement autonome pour des raisons de difficultés techniques de raccordement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur UE : <p>Zone urbaine à dominante d'activités économiques liées à l'industrie, l'artisanat et au commerce. Elle intègre la zone UE1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur UF : <p>Cette zone correspond au service public ferroviaire dans le secteur urbain.</p>

ARTICLE U1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**En secteur U1, U2, U3 et U4 :**

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, autres que les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage :

- d'habitation et les extensions liées à ces dernières à hauteur de 30% de la SHON existante (non comprises les habitations légères et mobiles non permanentes : mobil-home, caravane, etc.),
- d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (non compris les villages de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs, etc.),
- de bureaux, de services ou de commerces,
- des services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée),

Sont notamment interdites :

- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières,
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux,
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- les casses automobiles,
- les installations de stockage et de traitement des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de 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 infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc.) sauf dispositifs particuliers dans un but d'utilisation domestique en toiture.
- les garages accessibles ne pourront être transformés en habitation.

En secteur UE

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, autres que les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage :

- d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (non compris les villages de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs, etc.),
- de bureaux, de services, de commerces ou d'artisanat.
- des services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée),

Sont notamment interdites :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation avec servitudes.
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux,
- les casses automobiles,
- les installations de stockage et de traitement des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de 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 infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc.), sauf dispositifs particuliers dans un but d'utilisation en toiture.

ARTICLE U1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**En secteur U1, U2, U3 et U4 :**

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, autres que les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage :

- d'habitation et les extensions liées à ces dernières à hauteur de 30% de la ~~SHON~~ **surface de plancher** existante (non comprises les habitations légères et mobiles non permanentes : mobil-home, caravane, etc.),
- d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (non compris les villages de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs, etc.),
- de bureaux, de services ou de commerces,
- des services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée),

Sont notamment interdites :

- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières,
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux,
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- les casses automobiles,
- les installations de stockage et de traitement des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de 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 infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc.) sauf dispositifs particuliers dans un but d'utilisation domestique en toiture.
- les garages accessibles ne pourront être transformés en habitation.

En secteur UE et UE1 :

~~Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, autres que les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage :~~

- ~~- d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (non compris les villages de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs, etc.);~~
- ~~- de bureaux, de services, de commerces ou d'artisanat.~~
- ~~- des services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée);~~

~~Sont notamment interdites:-~~

- ~~- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation avec servitudes;~~
- ~~- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux;~~
- ~~- les casses automobiles;~~
- ~~- les installations de stockage et de traitement des déchets;~~
- ~~- l'ouverture et l'exploitation de 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 infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc.); sauf dispositifs particuliers dans un but d'utilisation en toiture.~~

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non autorisées à l'article suivant.

Sont également interdits :

- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- Les carrières,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

ARTICLE U2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En secteur UE :

Sont notamment admis sous conditions :

- Les aménagements ou extensions modérées (soit 15 % de la SHON existante), nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes à la date du PLU (comme caves, bâtiments artisanaux, etc.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,
- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, poste de refoulement, ...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liées. La surface maximale consacrée au logement ne devra excéder 80m² de SHON surface de plancher. L'habitation ne doit pas représenter plus du 1/4 du volume global du local professionnel et sera obligatoirement accolée à ce dernier.

ARTICLE U2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En secteur UE :

Sont notamment admis sous conditions :

- Les aménagements ou extensions modérées (soit 15 % de la SHON surface de plancher existante), nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes à la date du PLU (comme caves, bâtiments artisanaux, etc.),
- ~~les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.~~
- Les installations classées dont le fonctionnement ne constitue pas une source de danger ou de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel des zones voisines.
- les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,
- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, poste de refoulement, ...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liées. La surface maximale consacrée au logement ne devra excéder 80m² de SHON surface de plancher. L'habitation ne doit pas représenter plus du 1/4 du volume global du local professionnel et sera obligatoirement accolée à ce dernier.

En secteur UET :

Sont autorisés :

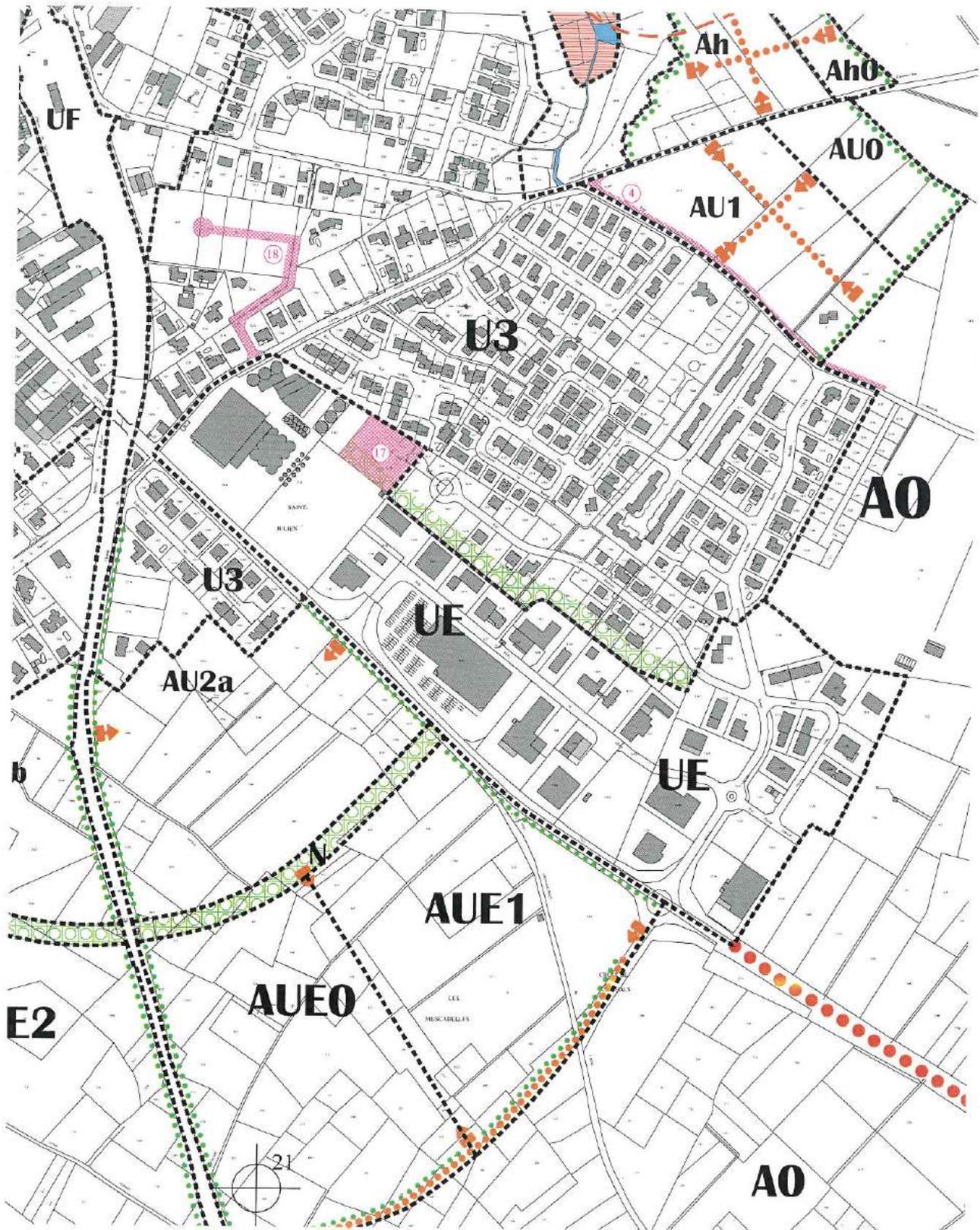
- les constructions, changements de destination et extensions modérées de bâtiments, de leur annexes et des équipements à vocation de bureau, d'entrepôt, d'industrie, d'artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que leurs aspects extérieurs soient compatibles avec le milieu environnant et que leurs fonctionnements ne constituent pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
- Les installations classées dont le fonctionnement ne constitue pas une source de danger ou de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel des zones voisines.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les exhaussements et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc.), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les constructions, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation de logements de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. A condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - Il ne pourra être réalisé qu'un seul logement par structure économique,
 - Le logement doit être réalisé simultanément ou postérieurement à l'établissement auquel il est lié,
 - Le logement doit être réalisé dans le corps du bâtiment d'activité existant ou à créer ou dans son prolongement immédiat,
 - La surface de plancher du logement ne doit ni excéder 80 m² ni représenter plus du 1/4 du volume global du local professionnel.
- Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les installations photovoltaïques hors sol (toitures, façades, ombrières sur parkings...).

<p>ARTICLE U10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>POUR TOUTE OPÉRATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES RÈGLES SPÉCIFIQUES POURRONT ÊTRE AUTORISÉES AFIN D'ASSURER UNE UNITÉ ARCHITECTURALE.</p> <p>Des règles particulières peuvent être applicables notamment aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (art R 123-9 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>En secteur U1 et U2 :</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12m au faitage ou 9m à l'égout des toitures par rapport au terrain naturel.</p> <p>Les constructions sont limitées à Rez-de-chaussée + 2 étages (R+2).</p> <p>Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.</p> <p>En secteur U3 et U4,</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9m au faitage ou 6m à l'égout des toitures par rapport au terrain naturel.</p> <p>Les constructions sont limitées à Rez-de-chaussée + 1 étage (R+1).</p> <p>En secteur UE,</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage ou 9m à l'égout des toitures.</p> <p>En secteur UF,</p> <p>Sans objet.</p>	<p>ARTICLE U10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>POUR TOUTE OPÉRATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES RÈGLES SPÉCIFIQUES POURRONT ÊTRE AUTORISÉES AFIN D'ASSURER UNE UNITÉ ARCHITECTURALE.</p> <p>Des règles particulières peuvent être applicables notamment aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (art R 123-9 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>En secteur U1 et U2 :</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12m au faitage ou 9m à l'égout des toitures par rapport au terrain naturel.</p> <p>Les constructions sont limitées à Rez-de-chaussée + 2 étages (R+2).</p> <p>Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.</p> <p>En secteur U3 et U4,</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9m au faitage ou 6m à l'égout des toitures par rapport au terrain naturel.</p> <p>Les constructions sont limitées à Rez-de-chaussée + 1 étage (R+1).</p> <p>En secteur UE,</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage ou 9m à l'égout des toitures</p> <p>En secteur UE1</p> <p>La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 13 mètres.</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au faitage du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Pour toute partie du terrain d'assiette de la construction qui constitue une cuvette par rapport à l'espace public contigu, c'est la cote de cet espace public qui constitue le niveau de référence à partir duquel est mesurée la hauteur maximale.</p> <p>Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.</p> <p>Il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale pour des dépassements ponctuels, de faible emprise tels que garde-corps, souches de conduits de fumée et de ventilation, les locaux nécessaires pour abriter les machineries d'ascenseurs et les monte-charges, les tourelles, les tours d'escaliers et d'ascenseurs, dus à des exigences techniques ou fonctionnelles, notamment en cas d'utilisation d'énergie solaire.</p> <p>En secteur UF,</p> <p>Sans objet.</p>
<p>ARTICLE U11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p>En secteurs UE</p> <p>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p>Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il s'agisse de matériaux de parement.</p>	<p>ARTICLE U11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p>En secteurs UE et UE1,</p> <p>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p>Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il s'agisse de matériaux de parement.</p>

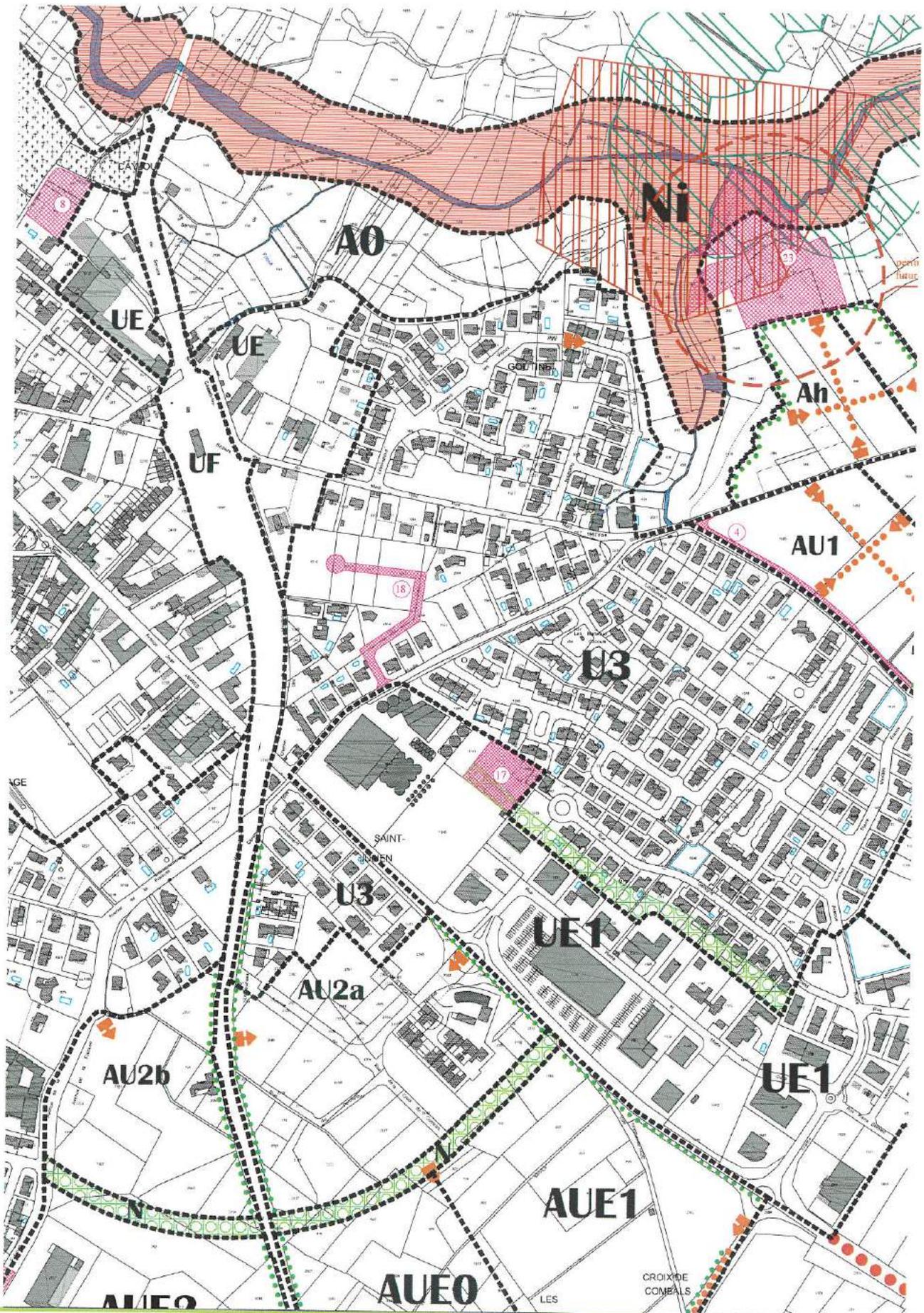
<p>ARTICLE U12 – STATIONNEMENT</p> <p>En secteurs U1, U2, U3, U4, UE</p> <p>- pour le personnel, à partir de 2 emplois une aire de stationnement sera aménagée.</p> <p>- pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.</p> <p>Lorsque la réalisation sur le terrain de ces places est impossible pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations soit en achetant, soit en réalisant des places dans le voisinage du projet, que ce soit dans un parc privé voisin ou sur un terrain situé à moins de 300 m de l'immeuble projeté</p>	<p>ARTICLE U12 – STATIONNEMENT</p> <p>En secteurs U1, U2, U3, U4, UE et UE 1</p> <p>- pour le personnel, à partir de 2 emplois une aire de stationnement sera aménagée.</p> <p>- pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.</p> <p>Lorsque la réalisation sur le terrain de ces places est impossible pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations soit en achetant, soit en réalisant des places dans le voisinage du projet, que ce soit dans un parc privé voisin ou sur un terrain situé à moins de 300 m de l'immeuble projeté</p>
<p>ARTICLE U 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Le C.O.S. n'est pas applicable pour des projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs (scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio- éducatifs, etc.), aux projets de logements sociaux, aux équipements d'infrastructures.</p> <p>En secteur U1 :</p> <p>Non réglementé.</p> <p>En secteur U2 :</p> <p>le COS est fixé à 0,4.</p> <p>En secteur U3 et U4 :</p> <p>le COS est fixé à 0,3.</p> <p>En secteur UE :</p> <p>le COS est fixé à 0,5.</p> <p>En secteur UF :</p> <p>Sans objet.</p>	<p>ARTICLE U 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Le C.O.S. n'est pas applicable pour des projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs (scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio- éducatifs, etc.), aux projets de logements sociaux, aux équipements d'infrastructures.</p> <p>En secteur U1:</p> <p>Non réglementé.</p> <p>En secteur U2:</p> <p>le COS est fixé à 0,4.</p> <p>Sans objet</p> <p>En secteur U3 et U4:</p> <p>le COS est fixé à 0,3.</p> <p>Sans objet</p> <p>En secteur UE:</p> <p>le COS est fixé à 0,5.</p> <p>Sans objet</p> <p>En secteur UF:</p> <p>Sans objet.</p>
<p>ARTICLE U 15 – Logements sociaux.</p> <p>En secteur U3 :</p> <p>Les projets d'aménagement supérieur ou égaux à 800 m² de SHON devront obligatoirement intégrer 20 % de logements sociaux en location ou en location – vente.</p>	<p>ARTICLE U 15 – Logements sociaux.</p> <p>En secteur U3 :</p> <p>Les projets d'aménagement supérieur ou égaux à 800 m² de SHON surface de plancher devront obligatoirement intégrer 20 % de logements sociaux en location ou en location – vente.</p>

II. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



III. ADÉQUATION DU PROJET AVEC LE SCOT DU BITERROIS

Les SCoT, documents de planification supra communaux, fixent, lorsqu'ils existent, des objectifs pour l'organisation et l'accueil des activités pour les communes incluses dans leur périmètre.

1. LE SCOT DU BITERROIS

Le SCoT du biterrois a été approuvé le 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013.

Outil de planification à l'échelle d'un territoire intercommunal pertinent, il a pour vocation de fixer, pour l'ensemble de son territoire, des objectifs cohérents de développement urbain, économique et commercial, de préservation de l'environnement, de planification de l'habitat et d'organisation des déplacements.

Document supra communal, le SCoT sert de cadre de référence pour les différents documents d'urbanisme sectoriels (programme local de l'habitat, plan de déplacement urbain, schéma de développement commercial) ou locaux (plans locaux d'urbanisme anciennement POS, cartes communales, grandes opérations foncières et d'aménagement).

Le S.Co.T. du Biterrois concerne un vaste territoire sur lequel vivent près de 270 000 habitants. Cazouls-lès-Béziers est l'une des 87 communes constituant ce territoire. Le S.Co.T. s'impose ainsi au projet urbain qui doit être compatible avec les orientations générales du S.Co.T.

2. LES PRESCRIPTIONS DU SCOT DU BITERROIS POUR CAZOULS-LÈS-BÉZIER EN LIEN AVEC LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

«Le SCot affirme la nécessité de réorganiser le territoire autour de noyaux urbains.» Les centralités identifiées «constitueront les lieux privilégiés pour l'accueil de population, le développement des activités et des services».

Le Document d'Orientations Générales du SCoT du Biterrois, document de référence, a identifié la Commune de Cazouls-lès-béziers comme une «centralité de bassin» par opposition aux «villages». A ce titre, Cazouls-lès-béziers doit affirmer son statut de petite ville en développant notamment l'offre de services et d'équipements les plus élémentaires pour répondre aux besoins de sa population et à celle des communes alentours.

Objectifs de densité

Afin de renforcer l'efficacité du tissu urbain, le SCoT demande le développement de formes urbaines denses permettant d'urbaniser de façon plus économe et durable.

Dans son orientation «objectifs généraux de répartition des activités, le SCoT prescrit : *«L'implantation des activités économiques, commerciales ou touristiques, suit les règles d'urbanisation définies dans l'axe 2 et notamment les principes de compacité et continuité.»*

Organiser l'accueil des activités et renforcer l'attractivité économique du territoire

«Organiser l'accueil des activités est un facteur essentiel de l'attractivité du territoire et donc de son développement économique, en assurant une lisibilité accrue de l'offre et en fournissant aux entreprises les conditions les plus adaptées à leur installation et à leur déploiement.»

En incitant à la densification de la zone d'activités en entrée de ville, en permettant l'extension de la cave et plus largement des activités économiques, la modification n)2 du PLU de la Commune de Cazouls-lès-Béziers s'inscrit dans les orientations du SCoT de réduction des consommations d'espaces agricoles ou naturels et de renforcement de l'attractivité économique de son territoire.



DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
Commune de Cazouls-lès-Béziers

Modification N° 2 du
Plan Local d'Urbanisme
pour permettre notamment les extensions modérées
des constructions en zone UE1



Pièce 3 : extrait du plan de zonage

Echelle : 1/2500ème

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 juillet 2011	Modification simplifiée N°1 du PLU approuvée le 31 janvier 2013	Modification N°2 du PLU prescrite par arrêté du maire du 14 novembre 2017	Modification N°2 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2018
---	---	---	---



Dossier n°6116

PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU :

- limite de zone
- emplacement réservé
- section de route où la création d'accès nouveaux est interdite
- principe de liaison routière
- obligation de planter
- zone inondable Rouge Naturelle "R" (voir le PPRI approuvé le 14/05/2002)
- espace boisé à créer ou à conserver
- Z.N.I.E.F.F. nouvelle génération
- site archéologique
- périmètre autour de la station d'épuration
- périmètre autour des bassins de décantation
- déchetterie
- décharge inerte
- carrières
- aire AOC

