Altereo
Délégation urbanisme Sud-Ouest
26 Chemin de Fondeyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59
e-mail : toulouse@altereo.fr

VILLE DE
BÉZIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION – SOMMAIRE GENERAL



CAHIER 1 – RAPPORT DE PRESENTATION : DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

SOMMAIRE.....5

2. PREAMBULE – LE PLAN LOCAL D'URBANISME : ASPECTS GENERAUX.....14

3. DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE.....18

4. LES EQUIPEMENTS ET L'ECONOMIE DU TERRITOIRE.....40

5. LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU TERRITOIRE BITERROIS.....64

6. ANALYSE URBAINE.....80

7. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....104

CAHIER 2 - RAPPORT DE PRESENTATION : EXPLICATION DES CHOIX

SOMMAIRE.....3

1. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT A HORIZON 2030.....5

2. JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....13

3. JUSTIFICATIONS DES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE.....45

4. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....206

CAHIER 3 – RAPPORT DE PRESENTATION : ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT, MESURES CORRECTIVES ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUEMNTS SUPRA-COMMUNAUX

SOMMAIRE....3

1. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT....5

2. ANALYSE DES INCIDENCES LOCALISEES SUR LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES....39

3. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX....74

4. INDICATEURS DE SUIVI POUR L'EVALUATION DES EFFETS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT....94

5. BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE....99

CAHIER 4 - RAPPORT DE PRESENTATION : RESUME NON TECHNIQUE

SOMMAIRE....3

1. PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC....6

2. PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PROJET....29

3. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE....73

4. PRINCIPAUX APPORTS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE....78

ANNEXES AU RAPPORT DE PRESENTATION

1. **Documents du SDAGE**
2. **Etude d'amendement Dupont – Site de Garissou et Crouzette**
3. **Etude d'amendement Dupont – Site du Frigoulas**
4. **Jardins de la Méditerranée – Notice explicative de la déclaration de projet Janvier 2020**

Altereo
Délégation urbanisme Sud-Ouest
26 Chemin de Fondeyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59
e-mail : toulouse@altereo.fr

VILLE DE
BÉZIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION – CAHIER 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Éveilleur d'intelligences environnementales®

IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Titre du document	**REVISION GENERALE DU PLU DE LA VILLE DE BEZIERS** ***ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT***	
Nom du fichier	DIAGNOSTIC PLU BEZIERS	
Version	Approbation	
Bureau d'études	altereo	Nymphalis écologie coopérative
Rédacteur	**Antoine Abarnou :** Paysage – Assemblage **Adrien Solacroup :** Diagnostic TVB **Louis Ricard** : Diagnostic socio-démographique **Julien Sebert** : Fonctionnement urbain, équipements et économie du territoire **Margot Lefranc** : Analyse urbaine **Marina Pinchinat-Loth** : relecture et mise en forme du diagnostic	**Romain Lejeune** : Expertise habitats – Diagnostic Espaces Naturels **Christophe Savon** : Expertise habitats – Diagnostic Espaces Naturels **Mélanie Olivera** : Diagnostic Espaces Naturels
Chef d'agence	**Anthony Lherm**	

Bureaux d'études :

altereo

Altereo - Agence Sud-Ouest
26 chemin de Fondeyre
31200 Toulouse
Tél : 05 61 73 70 50
Fax : 05 61 73 70 59
Courriel : toulouse@altereo.fr

Nymphalis écologie coopérative

NYMPHALIS
52 boulevard Gabriel Koenigs
31300 TOULOUSE
Tél. : 06 79 44 36 61
Courriel : contact@nymphalis.fr

SOMMAIRE

IDENTIFICATION DU DOCUMENT 1

SOMMAIRE 5

PREAMBULE – LE PLAN LOCAL D'URBANISME : ASPECTS GENERAUX 9

1.1.1. Le PLU, document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité. 10

1.1.2. Le PLU, document d'urbanisme conforme au Grenelle II et loi ALUR 11

1.1.3. Le mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme 13

2. PREAMBULE – LE TERRITOIRE DE BEZIERS A DIFFERENTES ECHELLES 14

2.1. Caractéristiques générales 15

2.1.1. Une ville à l'identité forte et aux origines millénaires 15

2.1.2. Un pôle urbain majeur à l'échelle régionale 15

2.2. Structure territoriale 16

2.2.1. Un cœur de ville dense et un vaste arrière pays viticole 16

2.2.2. Un modèle remis en question par l'étalement urbain 16

2.3. Une ville centre, moteur d'une agglomération de plus de 120 000 habitants 17

3. DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE 18

3.1. La ville et les résidents 19

3.1.1. Une dynamique démographique retrouvée après près de trois décennies de déclin 19

3.1.2. Les caractéristiques de la population de Béziers 23

3.2. Les déséquilibres du parc de logements 25

3.2.1. Un parc de logements qui s'agrandit, caractérisé par une forte vacance. 25

3.2.2. Composition du parc 31

3.3. Une situation sociale difficile 37

3.3.1. Un revenu médian particulièrement faible 37

3.3.2. Un véritable phénomène de chômage de masse ... 37
3.3.3. Des poches de pauvreté clairement identifiables ... 38
3.4. Synthèse du diagnostic socio-démographique ... 39

4. LES EQUIPEMENTS ET L'ECONOMIE DU TERRITOIRE ... 40
4.1. Les équipements et services publics ... 41
4.1.1. Béziers, un pôle d'équipements régional ... 41
4.1.2. Des équipements sportifs répartis sur l'ensemble du territoire ... 42
4.1.3. Les équipements scolaires ... 44
4.1.4. Les établissements de santé ... 45
4.2. La ville et les commerces ... 46
4.2.1. L'offre en commerces de proximité ... 49
4.2.2. Les grandes surfaces commerciales ... 49
4.2.3. Des moyennes surfaces dispersées dans les quartiers ... 49
4.3. La ville et les actifs ... 52
4.3.1. Trois grands pôles d'emplois sur le territoire ... 52
4.3.2. Une économie essentiellement résidentielle ... 53
4.3.3. Un potentiel pour le développement du tourisme urbain ... 55
4.4. Des activités agricoles traditionnelles dynamiques ... 56
4.4.1. Une agriculture biterroise tournée vers la valorisation viticole des sols ... 56
4.4.2. Des terres propices à la culture mais soumises à de fortes pressions foncières ... 59
4.4.3. Une volonté de développer et de pérenniser les activités, à travers notamment leur diversification ... 61
4.5. Synthèse du diagnostic socio-economique ... 63

5. LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU TERRITOIRE BITERROIS ... 64
5.1. Une configuration spatiale générant d'importants besoins en déplacements ... 65
5.1.1. Une ville centre à la tête d'un bassin d'emplois très étendu ... 65
5.1.2. Une dispersion des pôles générateurs de déplacements ... 66
5.2. Une organisation pensée pour l'automobile ... 67

5.2.1. Un réseau routier en étoile centré sur la ville de Béziers 67
5.2.2. Un trafic concentré sur un nombre d'axes limité 68
5.2.3. Un réseau de voirie hiérarchisé 69
5.2.4. Inventaire des capacités de stationnement 70
5.3. Des alternatives au « tout voiture » peu crédibles au quotidien 73
5.3.1. Des réseaux de transports en commun peu compétitifs 73
5.3.2. Des efforts insuffisants en faveur des modes doux 75
5.4. Les enjeux du fonctionnement urbain 77
5.5. Synthèse du diagnostic des mobilités 79

6. ANALYSE URBAINE 80
6.1. Evolution de la tâche urbaine et analyse de la consommation d'espaces sur les dix dernières années 81
6.2. Les grandes entités urbaines 86
6.2.1. Le centre-ville : une composition complexe du noyau médiéval, des travaux d'haussmannisation et de l'inclusion de faubourgs historiques 87
6.2.2. Le Faubourg 93
6.3. Les extensions contemporaines 95
6.3.2. Les périphéries économiques 100
6.3.3. Le mitage de la plaine Est 102

7. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 104
7.1. Contexte paysager et environnemental 105
7.1.1. Macro-paysages 105
7.1.2. Climat 106
7.2. Structure Physique 107
7.2.1. Socle topographique 107
7.2.2. Socle géologique 110
7.2.3. Hydrographie 111
7.3. Diagnostic environnemental 114
7.3.1. Risques 114

7.3.2. Impacts environnementaux 120
7.3.3. Nuisances 125
7.3.4. Protections territoriales 129
7.4. Diagnostic écologique 139
7.4.1. Un diagnostic en deux temps pour une analyse complémentaire 139
7.4.2. Le contexte écologique supra-territorial 140
7.4.3. Le patrimoine naturel de la commune de Béziers 145
7.4.4. Mise en valeur de la Trame Verte et Bleue de la commune de Béziers 165
7.5. Synthèse des sensibilités écologiques 178
7.7. Synthèse des sensibilités environnementales 179
7.8. Paysages de Béziers 180
7.8.1. Composantes paysagères de Béziers 180
7.8.2. Les 4 Entités Paysagères 181
7.8.3. Inscription du bourg dans le paysage 184
7.8.4. Sensibilité paysagère 193
7.9. Synthèse de l'état initial de l'environnement 200

PREAMBULE – LE PLAN LOCAL D'URBANISME : ASPECTS GENERAUX



La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine. Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme, qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine, ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, en cohérence avec l'esprit de développement durable. La recherche du meilleur équilibre entre planification urbaine, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

1.1.1. Le PLU, document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité.

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser les extensions urbaines.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

1. *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux d'une part et l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville d'autre part.*
2. *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*
3. *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune ou du groupement intercommunal, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durables, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour seule fonction de présenter le projet communal ou intercommunal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire. Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieure desquelles des règles spécifiques fixent les droit à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques…), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux…).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés). Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

1.1.2. Le PLU, document d'urbanisme conforme au Grenelle II et loi ALUR

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite **loi « Grenelle II »**, engage un **véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme**, accélérant ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi SRU.
Cela se traduit par **quatre nouveaux objectifs environnementaux à prendre en compte** par les PLU :

- la **réduction des émissions de gaz à effet de serre**,
- la **préservation et la remise en état des continuités écologiques**, l'identification de la trame verte et la trame bleue, dont l'objectif est d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux biologiques
- la **maîtrise de l'énergie** et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables
- le **développement des communications électroniques**

Le contenu des PLU doit aussi intégrer les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles. La loi impose désormais au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de fixer «des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain» et une obligation d'«analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers» dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, **les orientations d'aménagement et de programmation**, jusque-là facultatives, sont désormais obligatoires et devront inclure des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

La loi confère de nouvelles possibilités au règlement qui pourra désormais imposer une densité minimale de constructions dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés. Le règlement pourra aussi imposer aux nouvelles constructions de respecter des performances énergétiques et environnementales, et de respecter des critères en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

De plus, le PLU devra être compatible avec deux nouveaux documents : les **schémas régionaux de cohérence écologique,** élaborés conjointement par les régions et l'Etat afin d'identifier la trame verte et la trame bleue, et les **plans climat-énergie territoriaux**, élaborés par les collectivités (les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants) et qui définissent les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin de lutter efficacement contre le réchauffement climatique.

Dorénavant, **la loi ALUR promulguée le 24 mars 2014**, apporte quelques modifications dans la continuité de la loi Grenelle II adoptée en 2010.

Dans le diagnostic, il s'agit de réaliser une étude de densité comprenant l'analyse de la capacité de mutation et de densification des espaces bâtis, en tenant compte des caractéristiques urbaines et architecturales, ainsi que l'exposé des dispositions qui favorisent la densification de ces espaces et la limitation de la consommation des espaces. Le diagnostic doit également réaliser un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés et des vélos.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation connaissent plusieurs évolutions :

- Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques
- En l'absence de Scot approuvé, elles comprennent les dispositions relatives au document d'orientations et d'objectifs.

Au sein du règlement, le **COS et la superficie minimale des terrains sont supprimés**. Le pastillage en zone agricole et naturelle ne pourra être autorisé qu'à titre exceptionnel, après avis de la **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**.

1.1.3. Le mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U. est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. Le Conseil Municipal **fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation**. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, **les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U**. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants. Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations…).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.**

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui **tire en même temps le bilan de la concertation** qui a eu lieu pendant la durée des études. **Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.**

Après cette consultation des services, **le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire**. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Une évaluation environnementale est intégrée **dès le début de la démarche du PLU.**

2. PREAMBULE – LE TERRITOIRE DE BEZIERS A DIFFERENTES ECHELLES



2.1. Caractéristiques générales

2.1.1. Une ville à l'identité forte et aux origines millénaires

La création de la ville est directement liée à sa position stratégique, à quelques kilomètres des rives de la Méditerranée, sur les hauteurs dominant la vallée de l'Orb, à la rencontre d'antiques routes commerciales. La viticulture a été à l'origine de l'essor et de la prospérité de Béziers, durant plusieurs siècles. L'arrivée du chemin de fer au milieu du XIXème siècle a conforté la ville dans son rôle de carrefour et stimulé le développement de l'industrie locale. A cet âge d'or connu fin XIXème-début XXème siècle a pu succéder une période plus difficile, liée à la crise de la viticulture et à la désindustrialisation du territoire, avec un taux de chômage toujours en progression de nos jours. Malgré cette conjoncture, la commune dispose toujours d'une image forte, associée à son histoire ainsi qu'à la culture locale, marquée notamment par la permanence des évènements tauromachiques. Son patrimoine urbain et archéologique remarquable, ainsi que l'étendue de ses paysages viticoles à l'origine de sa désignation comme « capitale mondiale du vin » contribuent également à la formation de son image de cité méditerranéenne.





2.1.2. Un pôle urbain majeur à l'échelle régionale

La commune de Béziers, avec près de 76 493 habitants, est aujourd'hui la seconde commune de l'Hérault par sa population et la quatrième de la région Languedoc-Roussillon. Béziers fait aujourd'hui partie d'un chapelet de villes proches du littoral roussillonnais et languedocien, intégrant les pôles urbains de Perpignan, Narbonne, Sète et Montpellier. Ce système urbain est positionné sur un axe majeur de déplacements à l'échelle européenne, reliant le nord de l'Europe et l'Italie à la péninsule ibérique, via le réseau autoroutier. La commune de Béziers est notamment desservie par des infrastructures routières de premier plan que sont l'autoroute A9, reliant Montpellier à l'Espagne, et l'autoroute A75, reliant Béziers à Clermont-Ferrand. La commune est également desservie par le réseau ferroviaire, avec des liaisons TGV vers Paris via le sillon rhodanien, Perpignan et Toulouse. Enfin, le territoire de l'agglomération bénéficie d'une desserte aérienne internationale grâce à l'aéroport de Béziers-Cap d'Agde, localisé sur les communes de Vias et Portiragnes.

2.2. Structure territoriale

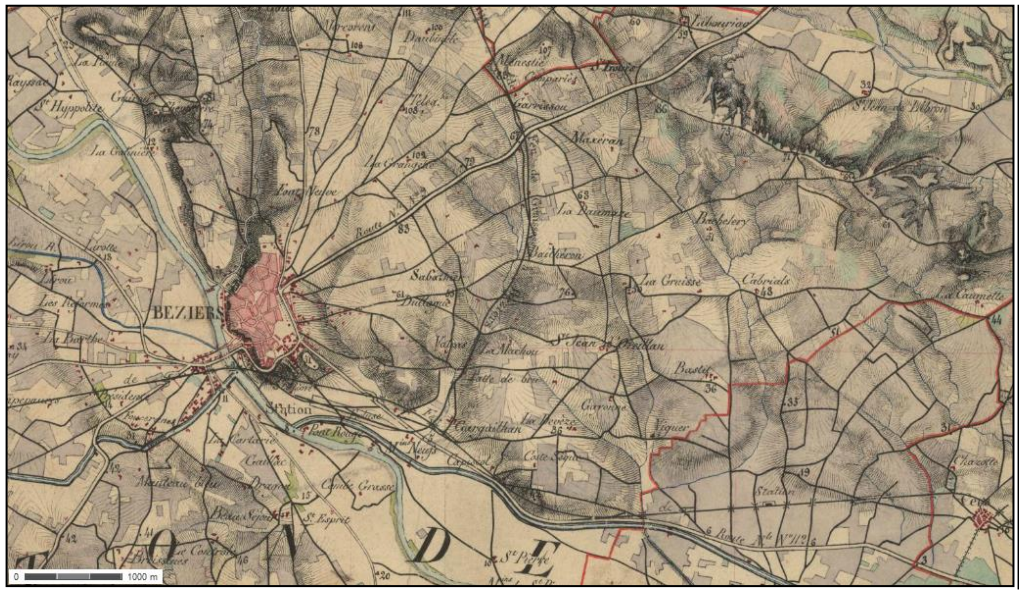
2.2.1. Un cœur de ville dense et un vaste arrière pays viticole

Sur une surface totale de plus de 95 km², près de ¾ du territoire de Béziers est demeuré agricole, alors que plus des deux tiers de la population de l'agglomération biterroise réside à l'intérieur de la commune. Ces espaces sont principalement dédiés à la viticulture, qui marque profondément l'identité de la ville. Les vignobles du biterrois forment des paysages tout à fait remarquables, et génèrent une activité économique toujours soutenue. Ils contribuent donc de manière déterminante à la qualité du cadre de vie, au même titre que le patrimoine bâti d'une richesse exceptionnelle disséminé au sein du cœur historique de Béziers. Sa fondation ancienne et une occupation ininterrompue depuis plus de deux millénaires ont permis de doter la commune de Béziers d'un grand nombre d'ensembles bâtis, représentatifs d'époques et de styles architecturaux variés, avec une densité bâtie particulièrement élevée. Le constat d'une relative concentration de population à l'intérieur des limites communales appelle cependant plusieurs nuances.

2.2.2. Un modèle remis en question par l'étalement urbain

Les espaces agricoles ceinturant la ville ont depuis plusieurs décennies été considérés comme une réserve, en vue de permettre l'extension progressive des zones urbanisées, au détriment de la viticulture. Ces derniers ont déjà été largement investis par l'urbanisation : l'empreinte urbaine de la commune a été multipliée par 10 au cours des deux derniers siècles pour développer des espaces d'habitats, notamment individuels et d'activités de plus en plus extensifs. La commune est devenue une ville moyenne avec des quartiers périphériques très spécialisés en termes de fonctions. Ces dernières phases d'urbanisation ont entraîné des processus de banalisation, en rupture avec la tradition locale.

Cet étalement urbain a eu plusieurs conséquences préjudiciables sur la physionomie de la commune. L'étalement urbain a conduit à la régression des paysages viticoles, avec des terres progressivement happées par l'urbanisation. Indirectement, le développement périphérique a entretenu le phénomène d'enfrichement des lisières urbaines et d'abandon des cultures, du fait de l'anticipation de l'ouverture à l'urbanisation.



Carte d'état major, milieu XIXème



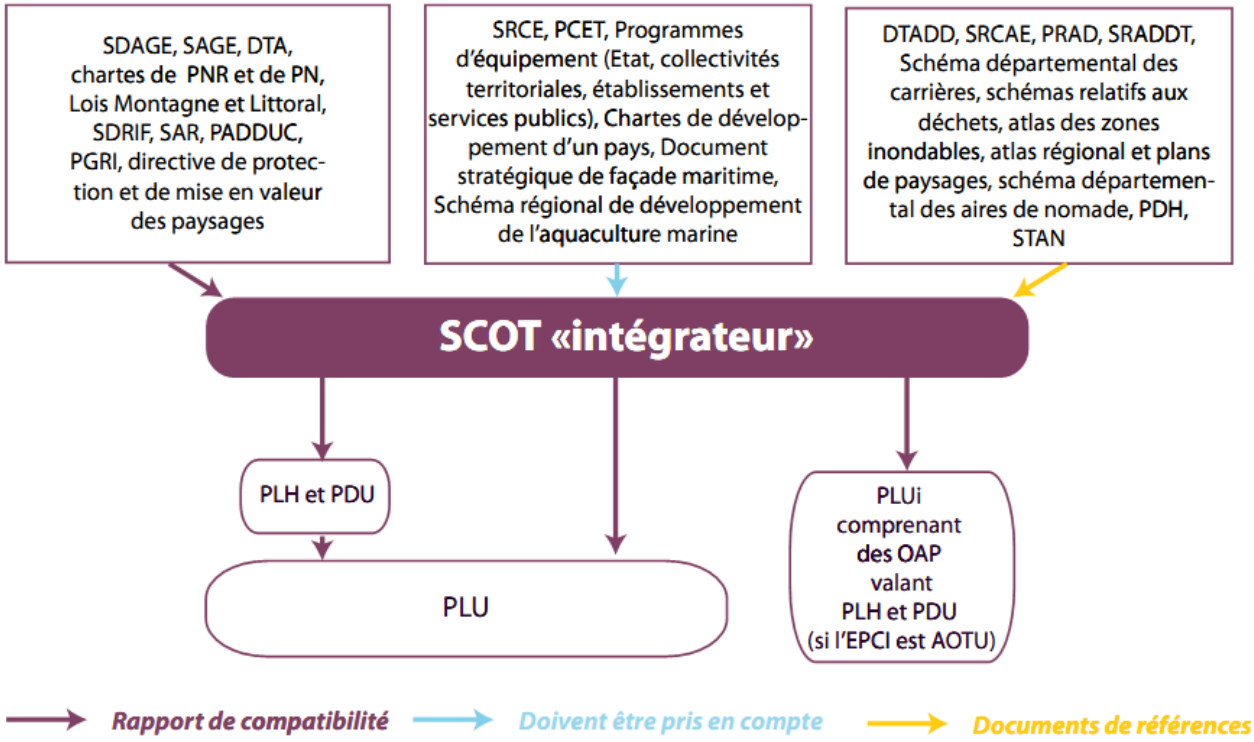
Cadastre 2015, BD Parcellaire IGN

2.3. Une ville centre, moteur d'une agglomération de plus de 120 000 habitants

La commune de Béziers fait partie de plusieurs territoires de projets intercommunaux, dont la Communauté d'Agglomération de Béziers-Méditerranée rassemblant 17 communes autour de Béziers, et le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois intégrant pas moins de 87 communes. Les réflexions portées à ces deux échelles visent à prendre en compte les bouleversements territoriaux et urbains intervenus au cours des décennies écoulées, et les liens de dépendance mutuelle, renforcés par la périurbanisation récente, entre le cœur de l'agglomération biterroise et une périphérie toujours plus éloignée. Les projets portés par ces différentes instances visent notamment à instaurer une plus grande solidarité entre les territoires, s'agissant en particulier des équilibres démographiques et en termes d'emplois, des priorités en matière de desserte et de transports ou de la répartition des logements, commerces, équipements ou services à proposer à la population.

Les équilibres fixés au niveau du grand territoire s'imposent à la commune de Béziers, dans le cadre de la révision de son PLU. En application des dispositions du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Béziers doit être compatible avec le **Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois**, actuellement en cours de révision. Le PLU doit également être compatible avec le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** (en cours de révision) et le **Plan de Déplacements Urbain (PDU)** de l'agglomération Béziers-Méditerranée.

La description de l'articulation avec les documents de rang supérieur énoncés dans le code de l'urbanisme peut être présentée grâce au schéma ci-dessous, lequel présente la liste des documents à prendre en considération dans le cadre de la démarche, ainsi que la nature du rapport existant entre eux.



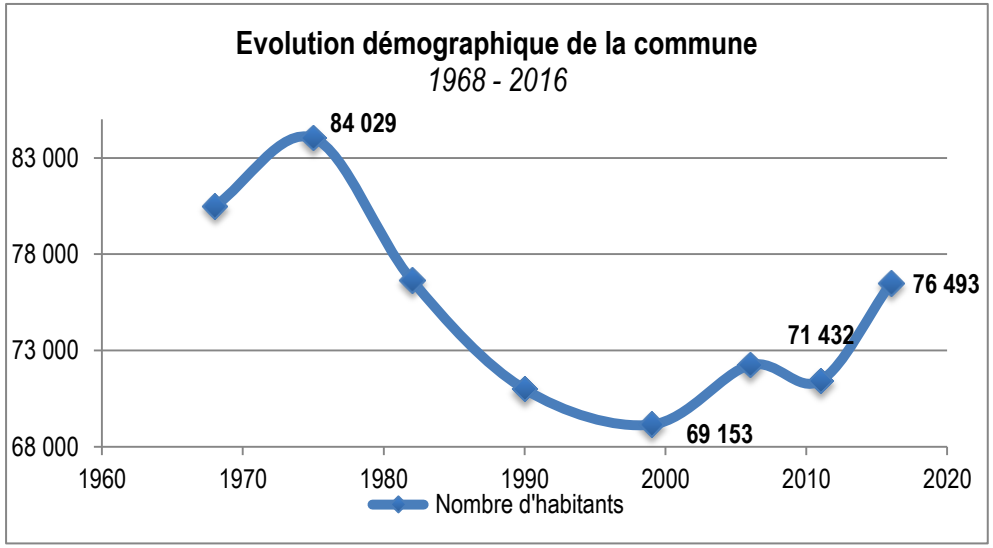
Le Schéma de Cohérence Territoriale, ministère de l'égalité des territoires et du logement, juin 2013

3. DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE



3.1. La ville et les résidents

3.1.1. Une dynamique démographique retrouvée après près de trois décennies de déclin



La commune de Béziers a connu une longue période de déclin démographique au cours de la seconde moitié du XXème siècle. Les années 1970 présentent la période où la ville comptait le plus grand nombre d'habitants, avec une population de 84029 habitants en 1975.

Les trois décennies suivantes ont été marquées par un certain affaiblissement : la ville a perdu près de 15000 habitants, concurrencée par l'attractivité de son périurbain, et de l'agglomération montpelliéraine située à proximité. La commune connait alors un solde migratoire négatif accompagné d'un solde naturel quasi nul.

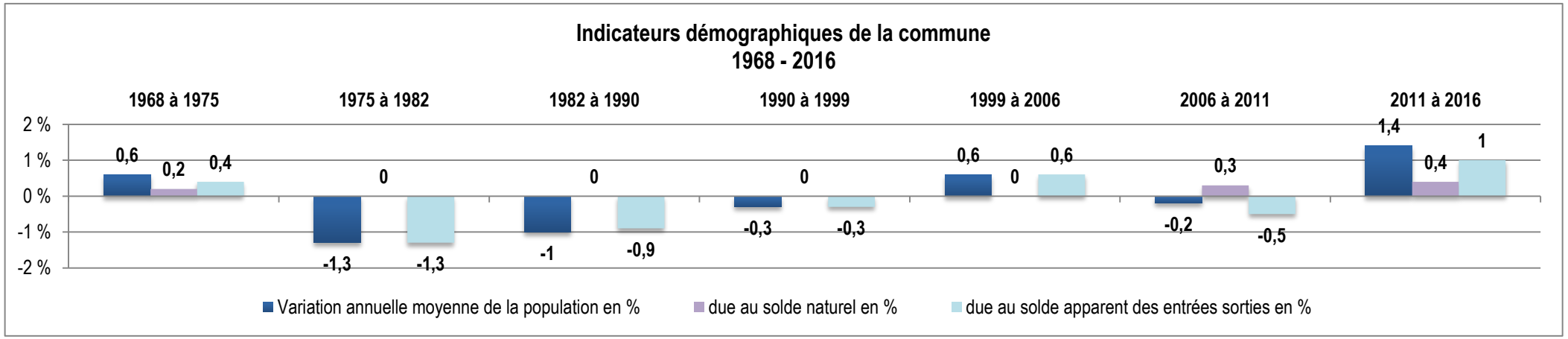
C'est à partir des années 2000 que Béziers connait un nouvel élan, avec une démographie qui retrouve une dynamique de croissance entre les années 2000 et 2010.

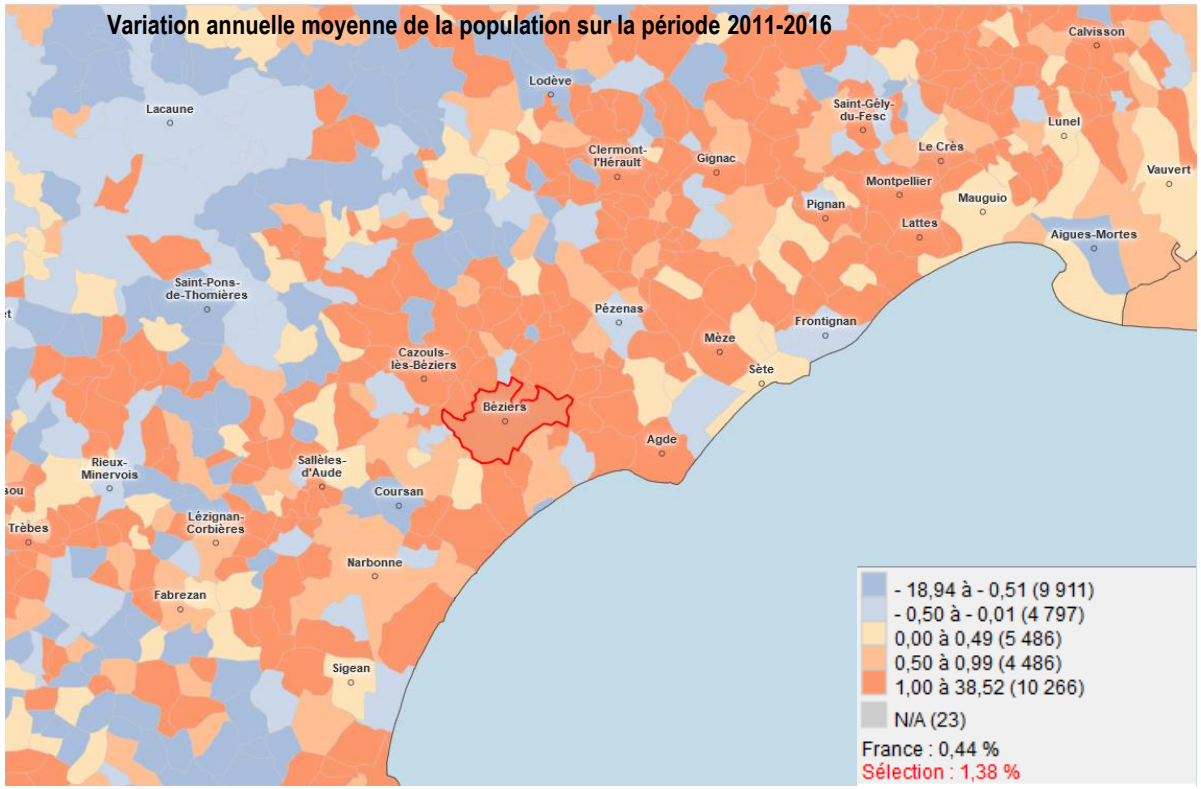
La croissance de la population est liée à la fois à l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal qui s'accompagne également d'un renouvellement de la population avec un solde naturel redevenant positif, notamment entre 2006 et 2011, signe de l'arrivée de ménages plus jeunes.

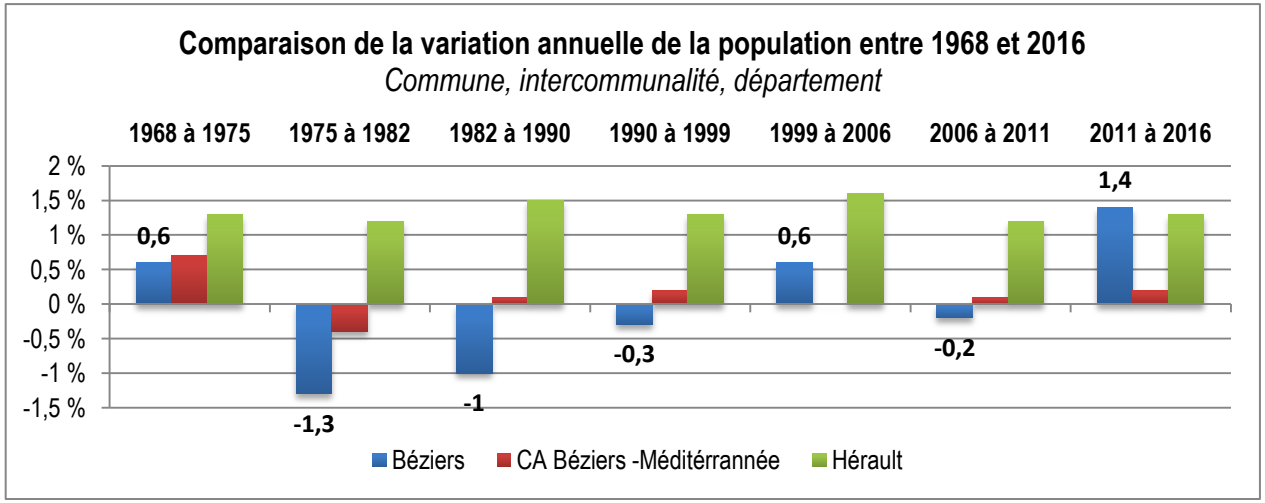
On note tout de même un tassement de cette dynamique des années 2006-2011, avec une évolution de -0,2 % et une population qui atteint les 71432 habitants en 2012.

Entre 2011 et 2016, la population a connu une forte hausse, en totalisant 76493 habitants en 2016.

Sources : INSEE







Ces tendances démographiques sont assez spécifiques à Béziers, dans un contexte territorial concurrencé par 2 autres grands pôles urbains que sont Montpellier à l'est et dans une moindre mesure, Narbonne au sud-ouest.

La carte ci-contre permet d'observer les dynamiques démographiques qui se concentrent autour de Béziers, avec des communes périurbaines en fort développement, présentant des taux de variation moyens de leur population souvent supérieur à 2%.

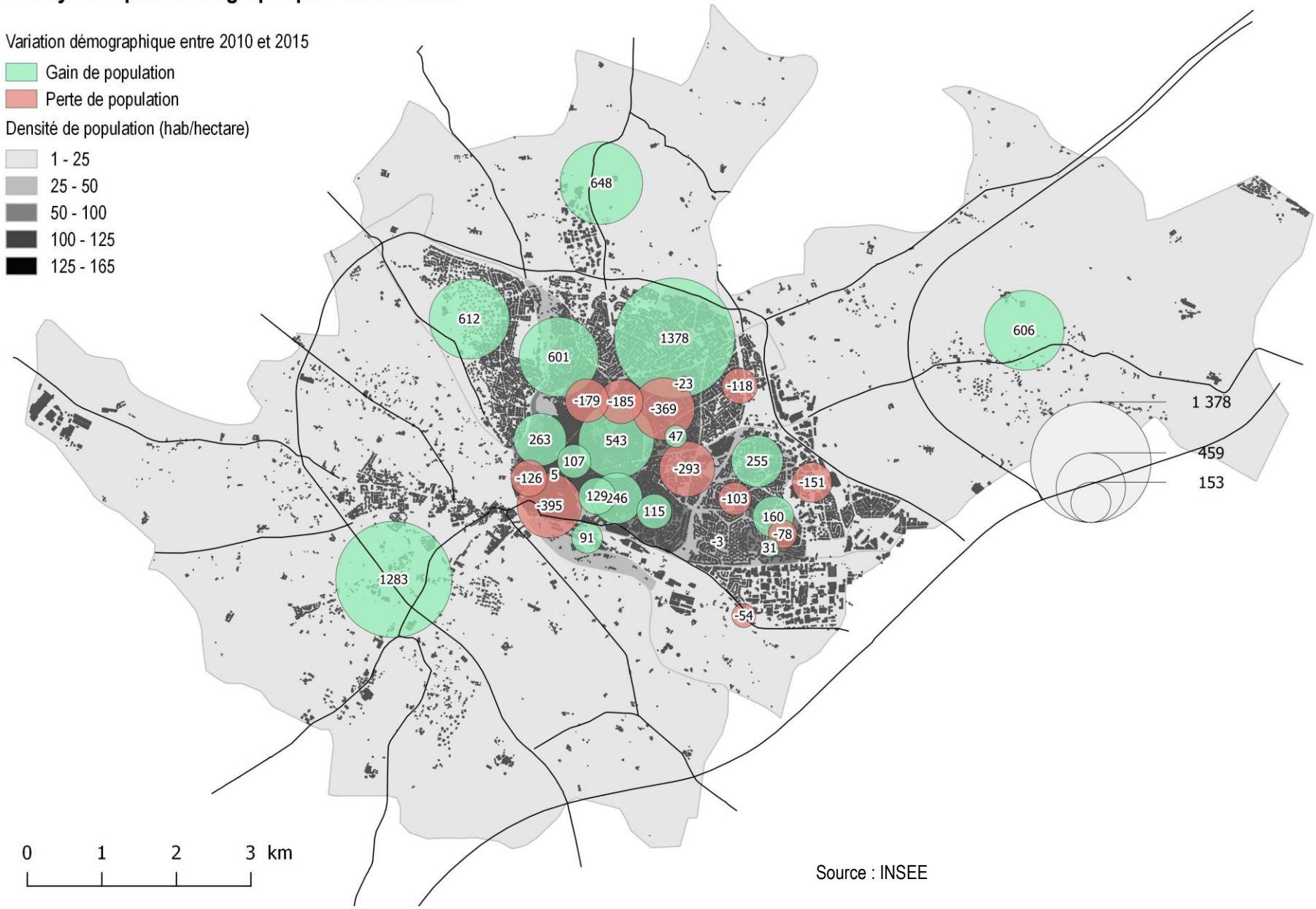
Ces dynamiques sont encore plus marquées en se dirigeant vers l'agglomération de Montpellier. De manière générale, l'arrière-pays héraultais reste attractif avec de nombreuses communes en développement.

En comparant la situation de Béziers et les autres échelons territoriaux, on observe que la commune connait une forte attractivité depuis ces dernières années.

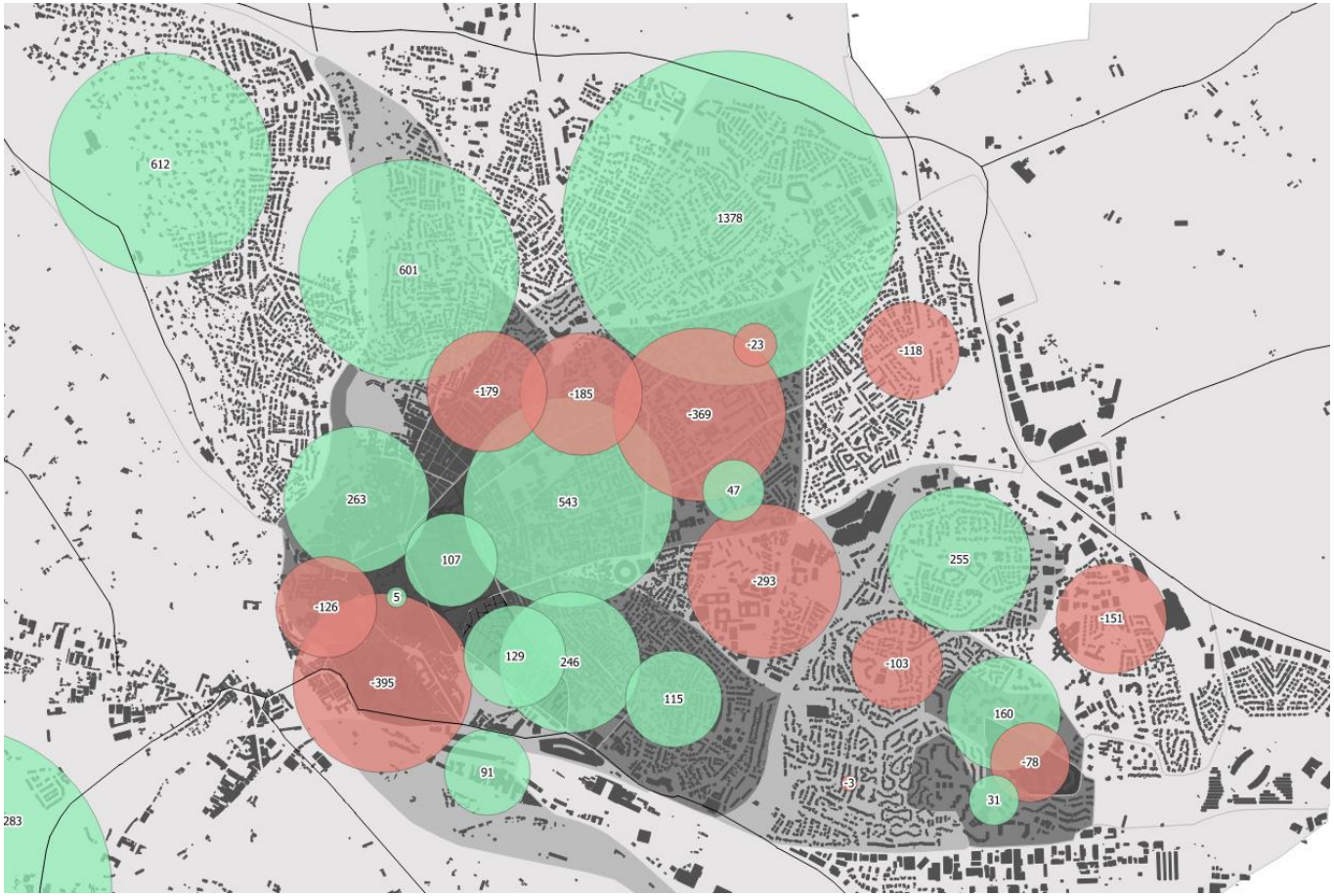
La croissance annuelle moyenne de la population y est bien plus marquée dépassant les 1% depuis 1999. Même constat pour le territoire de la Communauté d'Agglomération de Béziers, tandis que la ville est à 1,4% de croissance en moyenne sur la période 2011-2016.

Sources : INSEE

Des dynamiques démographiques contrastées



Source : INSEE



Source : INSEE

Ce gain de population global à l'échelle de la commune n'a pas affecté de manière homogène l'ensemble des quartiers de la ville.

L'accueil de population s'est avant tout réalisé dans les quartiers périphériques, en lien avec l'achèvement récent d'opérations d'aménagement et de construction au sein de zones à urbaniser, au nord et au sud-ouest en particulier.

A contrario, une analyse par quartier confirme la perte d'attractivité du centre historique, avec une chute de population enregistrée dans presque tous les secteurs recensés du centre-ville (à l'exception du quartier du Four à Chaux, avec la reconstruction de l'îlot Saint Vincent de Paul).

Les secteurs d'habitat sociaux, et en particulier le quartier de la Devèze, que les opérations de rénovation urbaine ont permis de dé-densifier, ont également connu une perte de population au cours des dernières années.

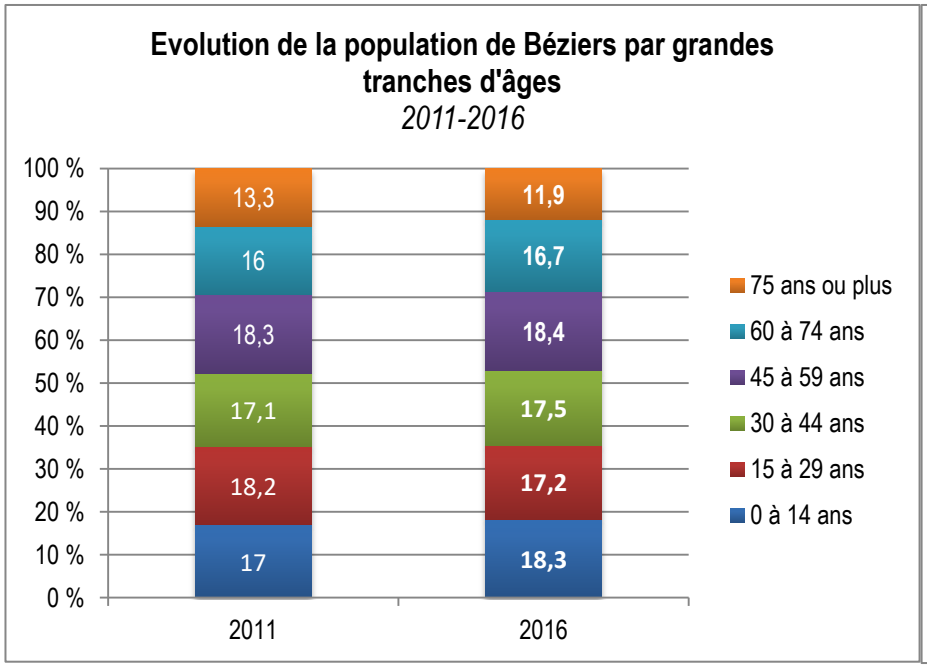
Le renouvellement urbain n'explique cependant pas à lui seul ce dépeuplement. Les quartiers pour lesquels une chute démographique est observée entre 2010 et 2015 étaient déjà ceux qui perdaient de la population durant les années 1990.

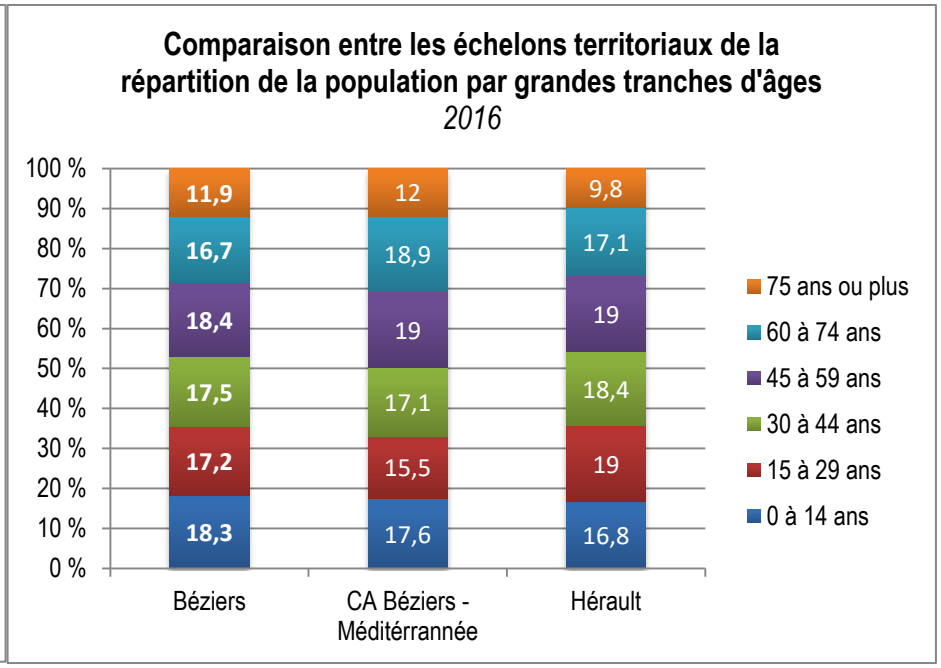
Ces secteurs, les plus affectés par la perte de population, sont également ceux affichant les densités d'occupation les plus élevées.

3.1.2. Les caractéristiques de la population de Béziers

La population de Béziers **présente un profil assez équilibré** entre les différentes tranches d'âges qui la composent. 53% de la population communale ont moins de 45 ans. Les 45 à 59 ans sont les plus représentés, avec 18,4% de la population totale. Les **tranches d'âges les plus jeunes (moins de 29 ans) ont un poids supérieur aux tranches d'âges des plus de 60 ans** : respectivement 35,5 % de la population pour les premières contre 28,6 % pour les plus âgées. Les évolutions entre 2007 et 2012 sont minimes, même si la part des 60 à 74 ans a très légèrement progressé.

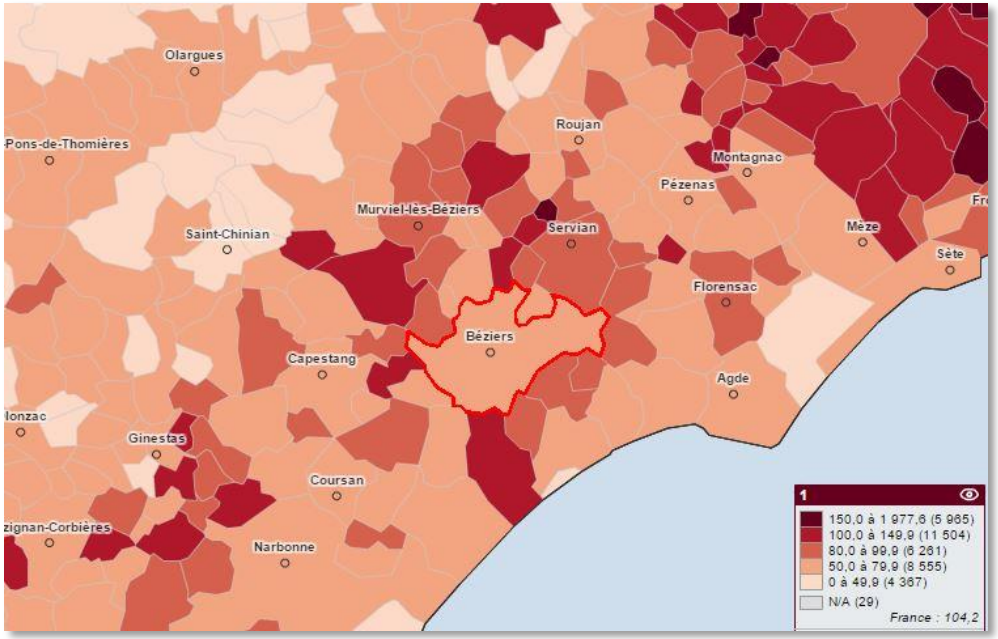
Comme l'illustre le graphique ci-contre, ces chiffres suivent les tendances observées à l'échelle de l'agglomération et du département, sans différences très notables, excepté pour la tranche des plus de 75 ans qui reste plus importante à Béziers que sur les autres territoires. 30 % de la population est âgée de plus de 60 ans. Ce chiffre reste supérieur à la moyenne nationale (environ 25%), soulignant le caractère vieillissant d'une partie de la population.





Sources : INSEE

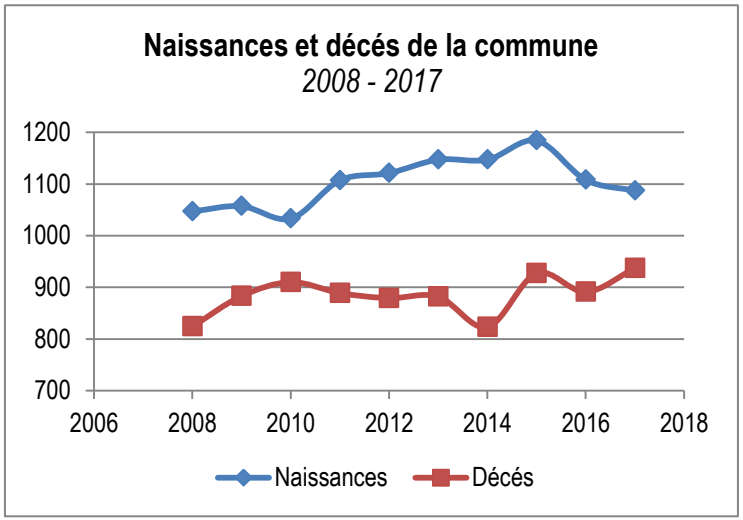
L'indicateur de jeunesse sur la commune est de 78 en 2009. Cet indicateur est calculé en établissant le ratio entre la part des moins de 20 ans et celle des plus de 60 ans. A titre de comparaison cet indicateur est de 104 à l'échelle nationale. La carte ci-dessous souligne les dynamiques périurbaines à l'œuvre en périphérie de la commune : les communes limitrophes à Béziers qui bénéficient d'une attractivité plus forte en terme d'accueil de nouvelles populations, sont également celles qui bénéficient des tranches d'âges jeunes les plus importantes. L'enjeu pour Béziers est de **parvenir à renforcer l'attractivité pour accueillir de nouveaux ménages jeunes actifs**, dans un souci de maintien du renouvellement de la population communale.

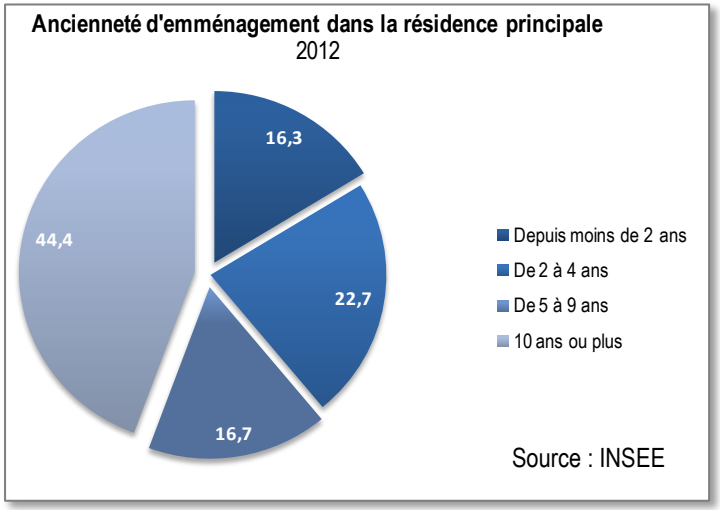


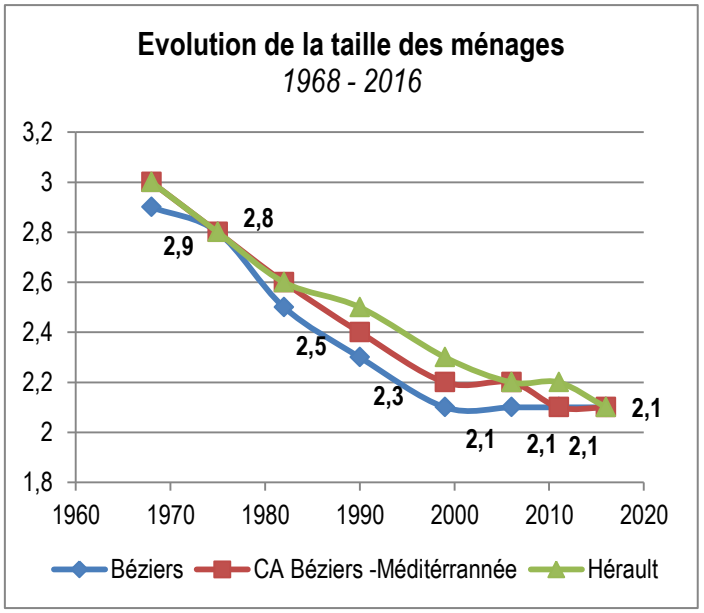
A l'image des tendances qui concernent le département et la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée, **la commune se caractérise par des ménages dont la taille n'a cessé de diminuer au cours des décennies.** Ces ménages de petite taille illustrent le phénomène de desserrement qui s'observe de façon générale à l'échelle nationale depuis la seconde moitié du XXème siècle (fragilisation des unions, décohabitation,..). Les ménages sont en moyenne composés de 2,1 personnes, ce qui est faible. A titre de comparaison ce taux est de 2,1 personnes par ménages pour le département, et 2,2 à l'échelle nationale.

Le nombre de ménages composés d'une personne seule est très élevé sur la commune. Ces derniers représentent plus de 41,8 % de l'ensemble des ménages, en légère progression entre 2011 et 2016. Ces **caractéristiques induisent des besoins spécifiques en termes de logements**, notamment des typologies de petites tailles (T1 / T2). Ce sont principalement des femmes qui vivent seules. Les ménages avec famille restent prédominants, représentant 55,4 % de l'ensemble des ménages. Ils sont composés de couples avec enfants pour 19,9%, de couples sans enfant pour 23,3%, et des familles monoparentales pour 12,2% de cette catégorie de ménages.

Le solde naturel est resté positif au cours des dernières années. Les naissances sont nombreuses sur la commune, et nettement supérieures aux décès. Ainsi en 2017, on enregistrait environ 1087 naissances pour 937 décès. **L'écart entre les deux données tend à s'amoindrir au cours des dernières années, mais la présence de ménages plutôt jeunes est prédominante, ce qui participe au phénomène de renouvellement de la population**. Les ménages sont en majeure partie installés il y a moins de dix ans dans leur résidence principale. Ces chiffres indiquent deux phénomènes à prendre en compte : à la fois l'arrivée de nouveaux habitants à Béziers, coïncidant avec l'augmentation de la population au cours des 15 dernières années, mais également d'un phénomène de turn-over des logements, dans un contexte communal où la location est importante.

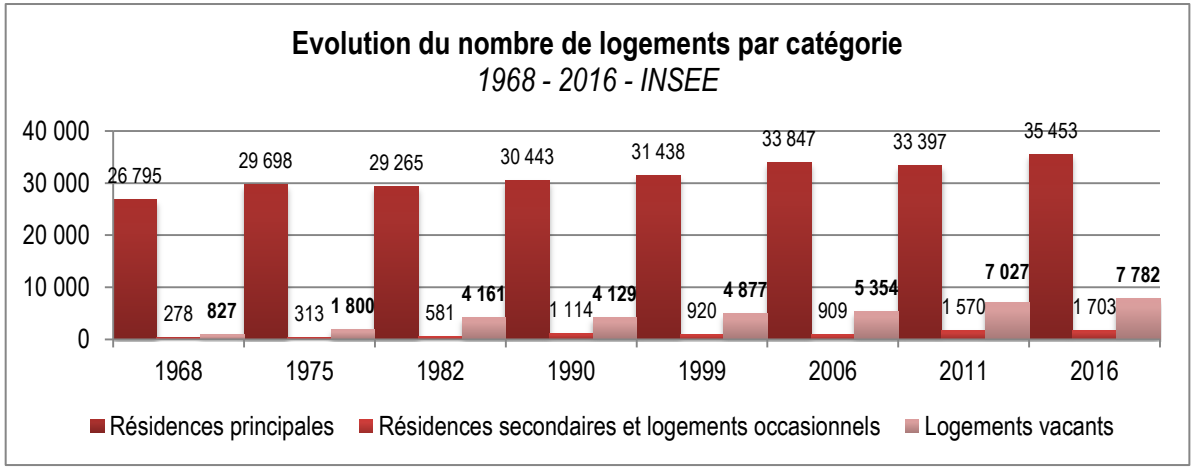






3.2. Les déséquilibres du parc de logements

3.2.1. Un parc de logements qui s'agrandit, caractérisé par une forte vacance.



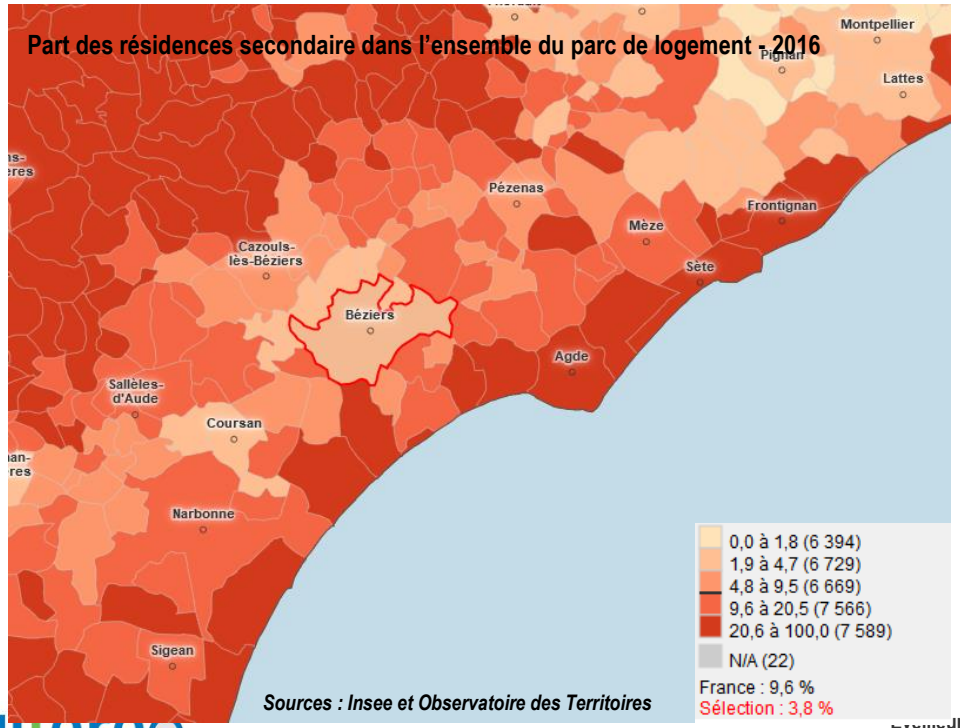
Une construction dynamique…

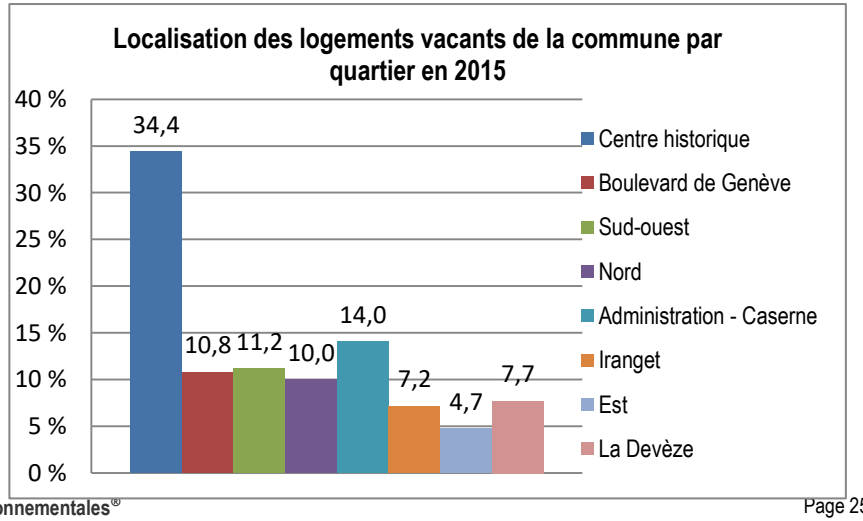
La croissance démographique qu'a connue la commune au cours des 15 dernières années s'est accompagnée de la construction de nouveaux logements. Ainsi la commune comptait en 2016, 44 937 logements, soit 17000 de plus qu'en 1968. Ainsi 37% du parc de logements de la commune a été réalisé au cours des cinquante dernières années. La croissance du parc de logement tend tout de même à ralentir depuis 2007 : entre 1999 et 2006, elle était de 6%, contre 5% entre 2006 et 2011. Depuis 2011, il y a une légère hausse du nombre de logements avec une croissance de 7% entre 2011 et 2016.

Le parc est majoritairement composé de résidences principales. En 2016, elles représentaient 79% du parc total. Le nombre de résidences secondaires reste faible, avec 1703 logements, représentant seulement 4% du parc, concurrencé par les stations touristiques de la côte méditerranéenne ainsi que l'arrière-pays héraultais. Bien que modeste, on notera tout de même que la tendance est à la hausse concernant le nombre de résidences secondaires depuis 1999.

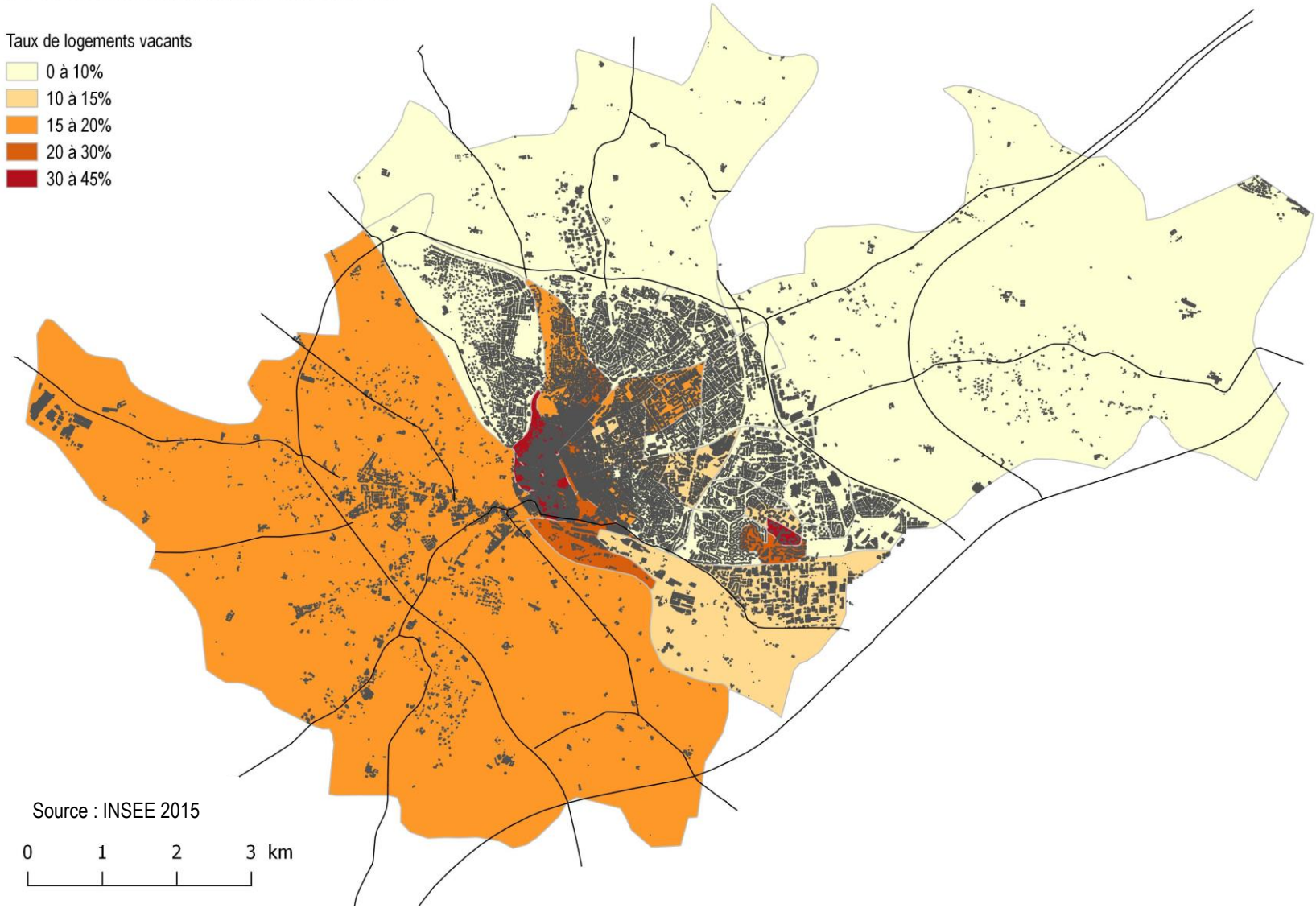
… malgré la présence d'un stock considérable de logements vacants

Autre caractéristique majeure de la ville, à prendre en compte : le nombre de logements vacants. Celui-ci n'a cessé d'augmenter au cours des 50 dernières années, jusqu'à atteindre en 2016, 7782 logements. Ce nombre reste très élevé, et représente plus de 17% du parc total, alors qu'il était de 13 % en 2006. Ce phénomène semble s'accélérer au cours des dernières années, avec d'importantes disparités entre les différents quartiers de Béziers.





Une désaffection marquée pour l'habitat ancien



En 2015, c'est dans le centre historique que le taux de vacance est le plus marqué.

Ce secteur composé des quartiers Jean-Jaures, Saint Jacques, Saint-Nazaire, Four à Chaux et les Allées Paul Riquet, rassemble à lui seul 36% des logements vacants de la commune. Au total, ce sont presque 2600 logements qui sont inoccupés sur ce secteur.

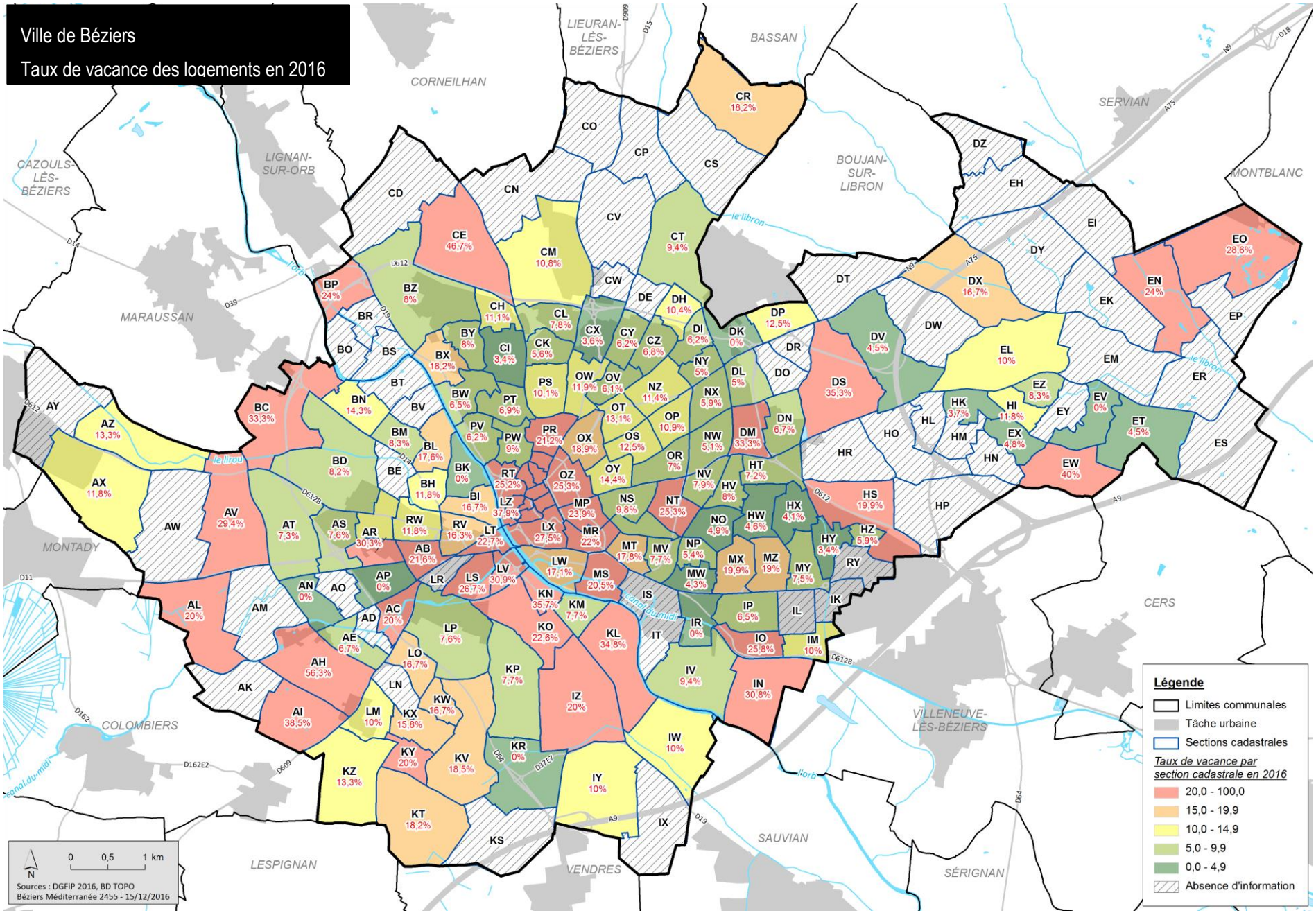
Un taux de vacance élevé peut être aussi relevé aux abords du boulevard de Genève, dans le prolongement du cœur de ville.

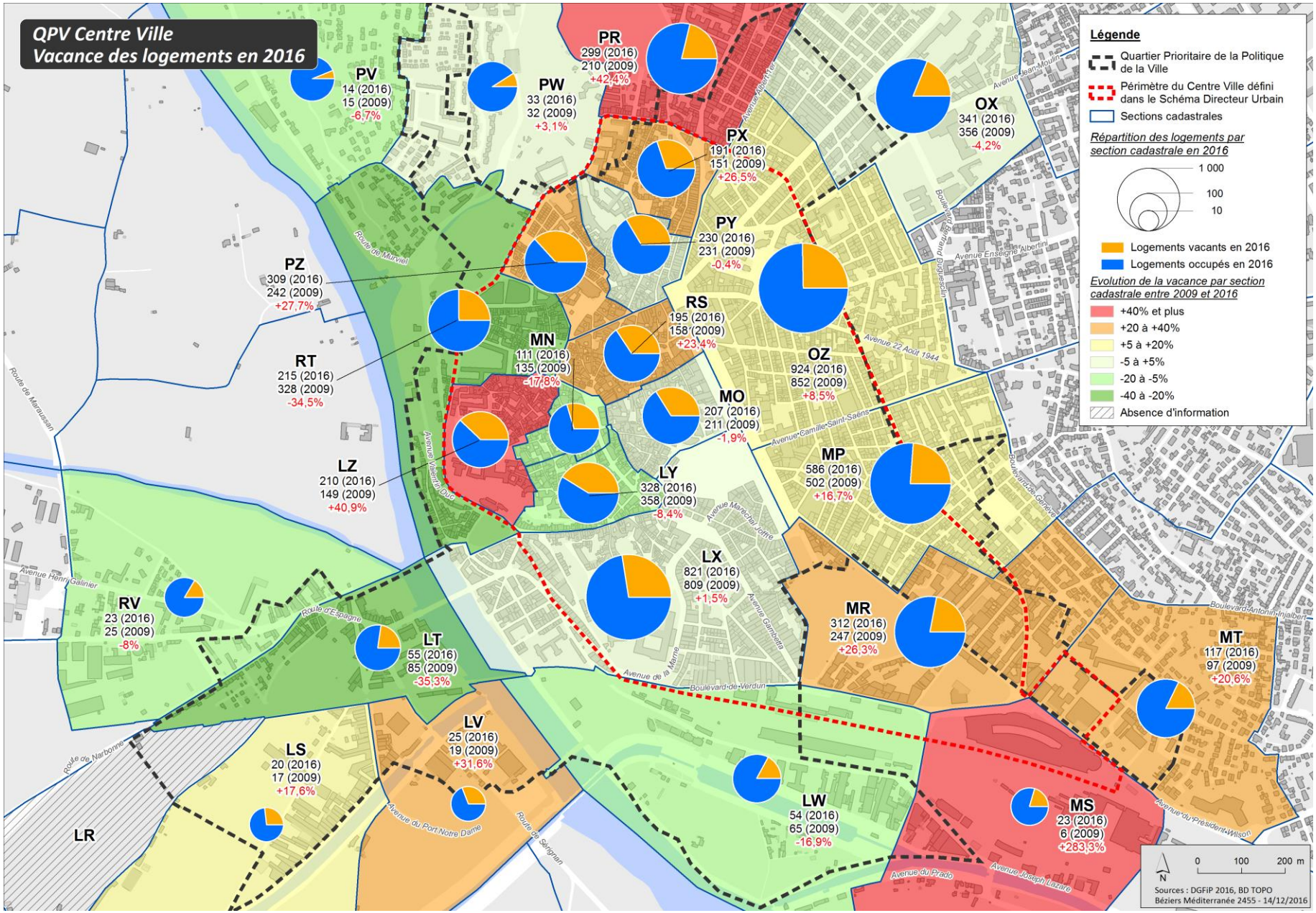
Le quartier de la Devèze affiche également un taux de vacance important. Il est certainement imputable aux relogements qui ont précédé les opérations de renouvellement urbain menées depuis le recensement effectué en 2007 et à la vacance structurelle afin de pouvoir démolir 581 logements en 2020 dans le cadre de la rénovation urbaine.

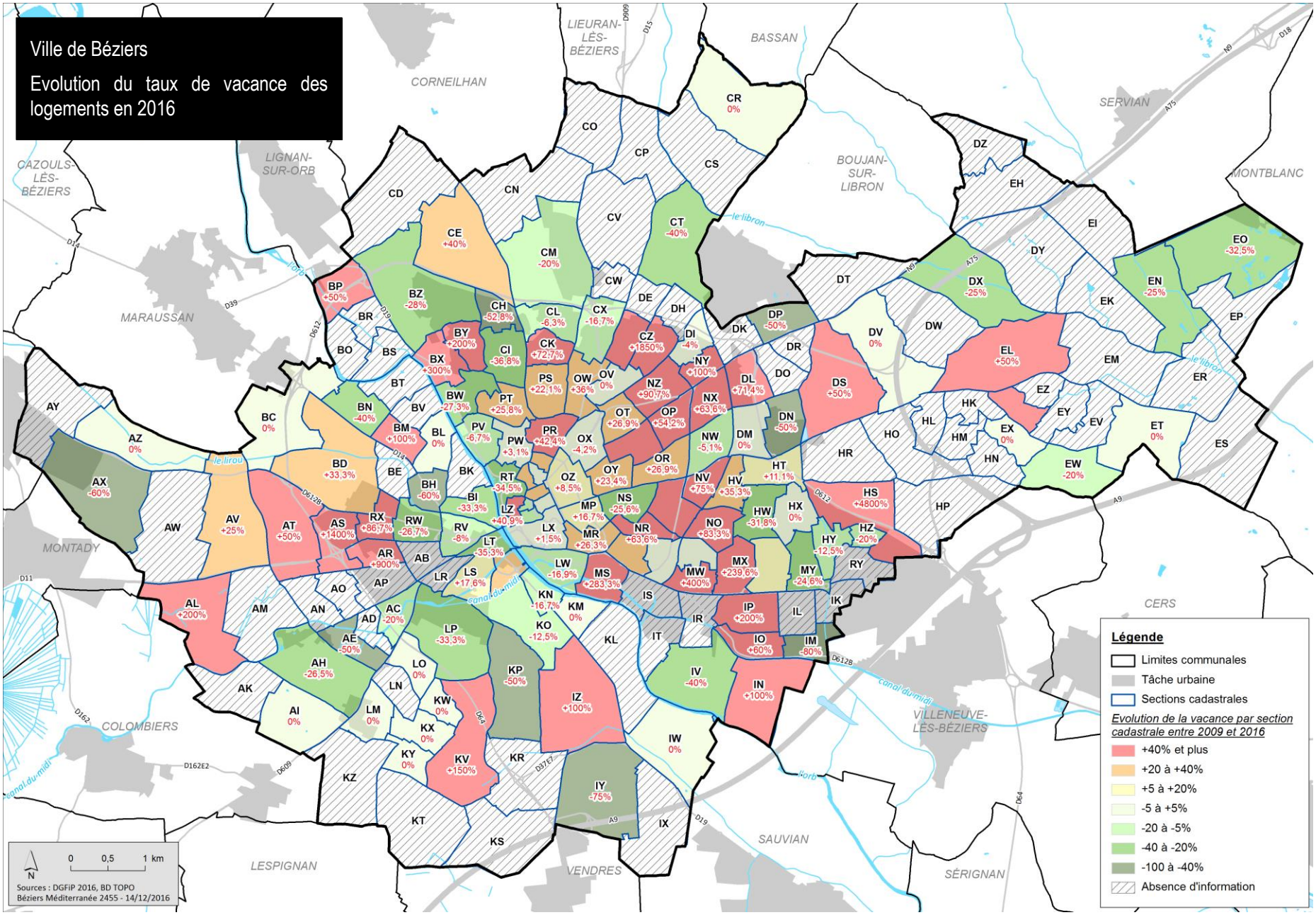
Ces données concernant la vacance sont à mettre en relation avec l'ancienneté du parc de logements. Ce sont les quartiers abritant la plus forte proportion de logements de plus de 70 ans qui sont également ceux subissant les plus forts taux de vacance. A contrario, des taux plus faibles sont observés dans les quartiers dont le parc de logements est en moyenne plus récent.

Cette forte vacance du parc de logements constitue certainement le révélateur le plus flagrant de la désaffection subie par le cœur de ville depuis plusieurs années.




Ville de Béziers
Taux de vacance des logements en 2016
LIEURAN-LÈS-BÉZIERS
BASSAN
CORNEILHAN
SERVIAN
CAZOULS-LÈS-BÉZIERS
LIGNAN-SUR-ORB
BOUJAN-SUR-LIBRON
MONTBLANC
MARAUSSAN
MONTADY
COLOMBIERS
LESPIGNAN
VENDRES
SAUVIAN
SÉRIGNAN
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS
CERS
le libron
le lirou
l'orb
canal du midi
CR 18,2%
CE 46,7%
CM 10,8%
CT 9,4%
EO 28,6%
DX 16,7%
EN 24%
EL 10%
DS 35,3%
DM 33,3%
BC 33,3%
AZ 13,3%
AX 11,8%
AV 29,4%
AL 20%
AH 56,3%
AI 38,5%
KZ 13,3%
KT 18,2%
KS
IX
IY 10%
IW 10%
IZ 20%
KL 34,8%
IN 30,8%
IO 25,8%
KO 22,6%
KN 35,7%
KP 7,7%
KV 18,5%
KY 20%
KW 16,7%
LO 16,7%
LP 7,6%
AK
AM
AW
AT 7,3%
AS 7,6%
AR 30,3%
AB 21,6%
AC 20%
AD
AE 6,7%
AN 0%
AO
AP 0%
LR
LS 26,7%
LV 30,9%
LW 17,1%
LX 27,5%
LT 22,7%
LZ 37,9%
MP 23,9%
MR 22%
MS 20,5%
KM 7,7%
IS
IT
IR 0%
IP 6,5%
IL
IM 10%
IK
RY
MY 7,5%
MZ 19%
MX 19,9%
HW 4,6%
HX 4,1%
HZ 5,9%
HY 3,4%
HS 19,9%
NO 4,9%
NP 5,4%
MW 4,3%
MV 7,7%
MT 17,8%
NT 25,3%
NS 9,8%
OZ 25,3%
OY 14,4%
OR 7%
OS 12,5%
OX 18,9%
OP 10,9%
OT 13,1%
NZ 11,4%
NY 5%
DL 5%
DK 0%
DP 12,5%
DR
DO
DN 6,7%
HT 7,2%
NV 7,9%
HV 8%
RT 25,2%
PR 21,2%
PW 9%
PV 6,2%
PT 6,9%
PS 10,1%
OW 11,9%
OV 6,1%
CZ 6,8%
CY 6,2%
CX 3,6%
DI 6,2%
DH 10,4%
DE
CW
CS
CP
CO
CN
CD
CL 7,8%
CK 5,6%
CI 3,4%
CH 11,1%
BZ 8%
BP 24%
BR
BS
BO
BT
BV
BN 14,3%
BL 17,6%
BM 8,3%
BE
BD 8,2%
BK 0%
BH 11,8%
BI 16,7%
RW 11,8%
RV 16,3%
BY 8%
BX 18,2%
BW 6,5%
DW
DV 4,5%
DZ
EH
EI
DY
DT
EP
EM
ER
ES
EK
EV 0%
ET 4,5%
EY
EZ 8,3%
HI 11,8%
HK 3,7%
HL
HM
HN
EX 4,8%
EW 40%
HO
HR
HP
0 0,5 1 km
N
Sources : DGFiP 2016, BD TOPO
Béziers Méditerranée 2455 - 15/12/2016
Légende
Limites communales
Tâche urbaine
Sections cadastrales
Taux de vacance par section cadastrale en 2016
20,0 - 100,0
15,0 - 19,9
10,0 - 14,9
5,0 - 9,9
0,0 - 4,9
Absence d'information


QPV Centre Ville
Vacance des logements en 2016
PV
14 (2016)
15 (2009)
-6,7%
PW
33 (2016)
32 (2009)
+3,1%
PR
299 (2016)
210 (2009)
+42,4%
PX
191 (2016)
151 (2009)
+26,5%
PY
230 (2016)
231 (2009)
-0,4%
OX
341 (2016)
356 (2009)
-4,2%
PZ
309 (2016)
242 (2009)
+27,7%
RT
215 (2016)
328 (2009)
-34,5%
MN
111 (2016)
135 (2009)
-17,8%
RS
195 (2016)
158 (2009)
+23,4%
OZ
924 (2016)
852 (2009)
+8,5%
MO
207 (2016)
211 (2009)
-1,9%
LZ
210 (2016)
149 (2009)
+40,9%
LY
328 (2016)
358 (2009)
-8,4%
MP
586 (2016)
502 (2009)
+16,7%
LX
821 (2016)
809 (2009)
+1,5%
RV
23 (2016)
25 (2009)
-8%
LT
55 (2016)
85 (2009)
-35,3%
MR
312 (2016)
247 (2009)
+26,3%
MT
117 (2016)
97 (2009)
+20,6%
LV
25 (2016)
19 (2009)
+31,6%
LS
20 (2016)
17 (2009)
+17,6%
LW
54 (2016)
65 (2009)
-16,9%
MS
23 (2016)
6 (2009)
+283,3%
LR
Légende
Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
Périmètre du Centre Ville défini dans le Schéma Directeur Urbain
Sections cadastrales
Répartition des logements par section cadastrale en 2016
1 000
100
10
Logements vacants en 2016
Logements occupés en 2016
Evolution de la vacance par section cadastrale entre 2009 et 2016
+40% et plus
+20 à +40%
+5 à +20%
-5 à +5%
-20 à -5%
-40 à -20%
Absence d'information
0 100 200 m
Sources : DGFiP 2016, BD TOPO
Béziers Méditerranée 2455 - 14/12/2016

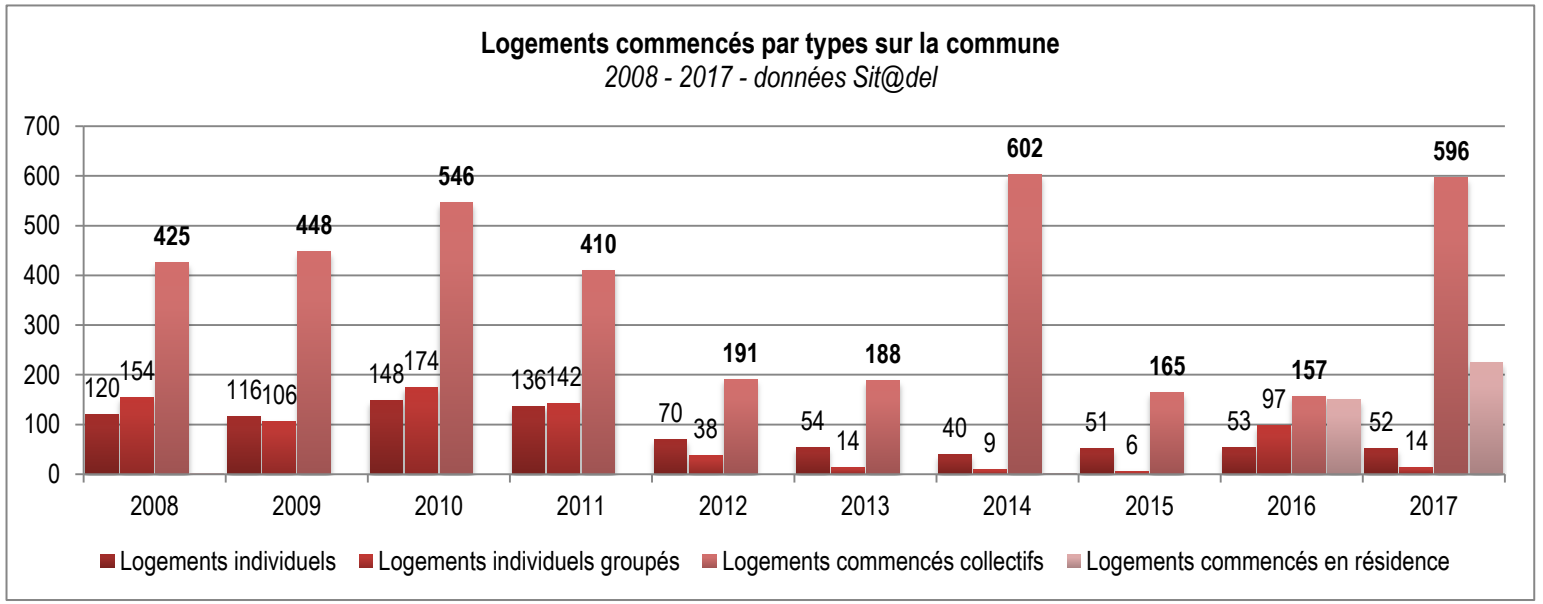

Ville de Béziers
Evolution du taux de vacance des logements en 2016
LIEURAN-LÈS-BÉZIERS
BASSAN
CORNEILHAN
SERVIAN
CAZOULS-LÈS-BÉZIERS
LIGNAN-SUR-ORB
BOUJAN-SUR-LIBRON
MONTBLANC
MARAUSSAN
MONTADY
COLOMBIERS
LESPIGNAN
VENDRES
SAUVIAN
SÉRIGNAN
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS
CERS
le libron
canal du midi
Légende
Limites communales
Tâche urbaine
Sections cadastrales
Evolution de la vacance par section cadastrale entre 2009 et 2016
+40% et plus
+20 à +40%
+5 à +20%
-5 à +5%
-20 à -5%
-40 à -20%
-100 à -40%
Absence d'information
0 0,5 1 km
Sources : DGFiP 2016, BD TOPO
Béziers Méditerranée 2455 - 14/12/2016

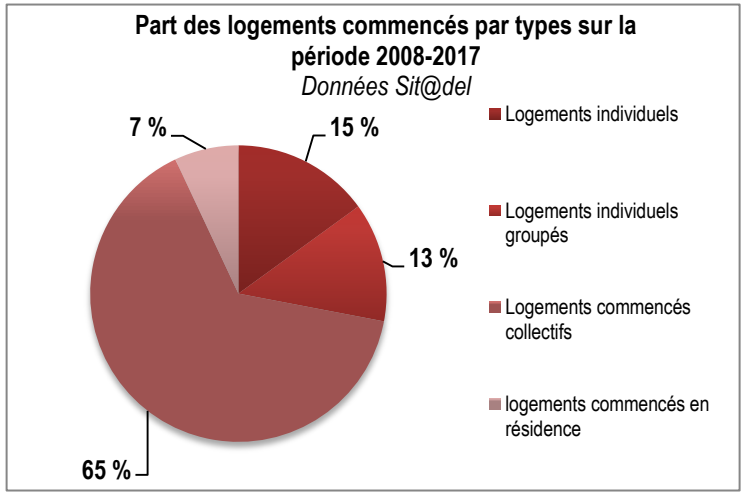
3.2.2. Composition du parc

3.2.2.1. Une production récente tournée vers le logement collectif

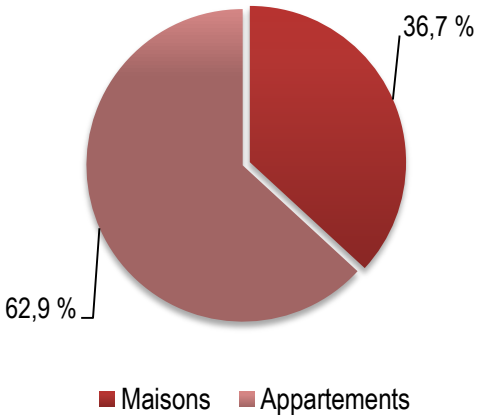
Bien que l'on assiste toujours à une croissance du parc de logements depuis 2008, on remarque que le rythme s'effectue de façon plus modéré, avec un nombre de logements commencés chaque année qui diminue fortement depuis 2013. A partir de 2014, on observe une croissance du parc de logements avec la prédominance de logements collectifs (1520 logements collectifs commencés entre 2014 et 2017). L'habitat collectif représente près de 65% du parc de logements commencés sur la période 2008 – 2017.

La construction de logements individuels est moins dynamique sur la commune, et concerne 28% des logements commencés entre 2008 et 2017. On distingue deux typologies : le logement individuel (15% des logements commencés) et le logement individuel groupé (13%).

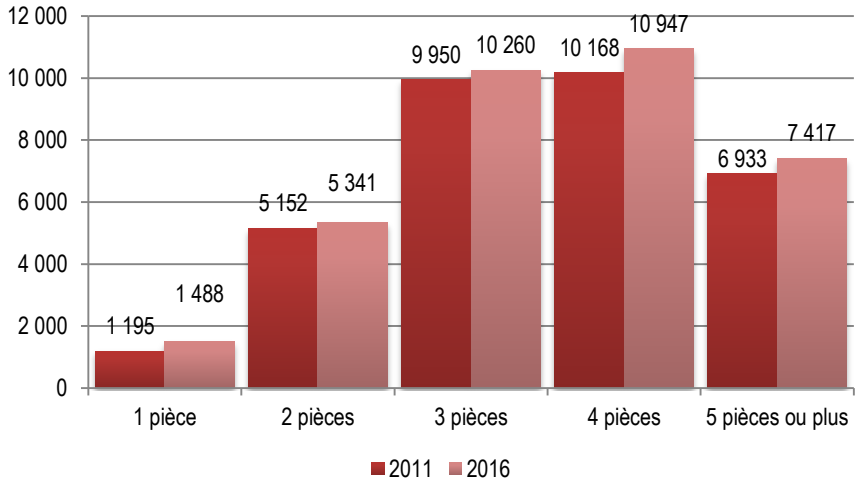




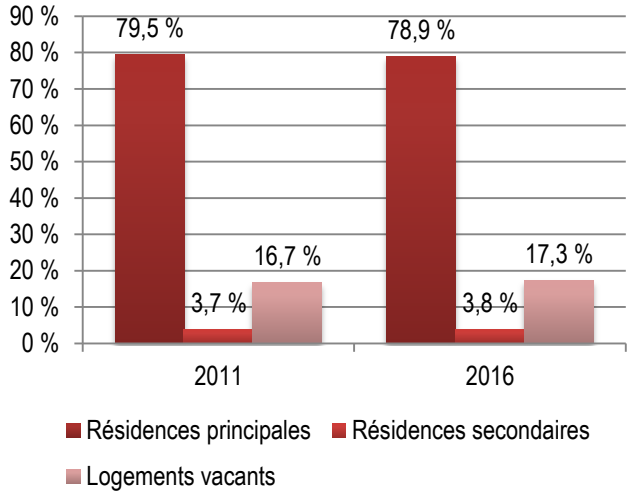
Composition du parc de logements de la commune
en 2016 - INSEE



Résidences principales selon le nombre de pièces
2011-2016 - INSEE



Part des différentes catégories de logements
2011-2016 - INSEE

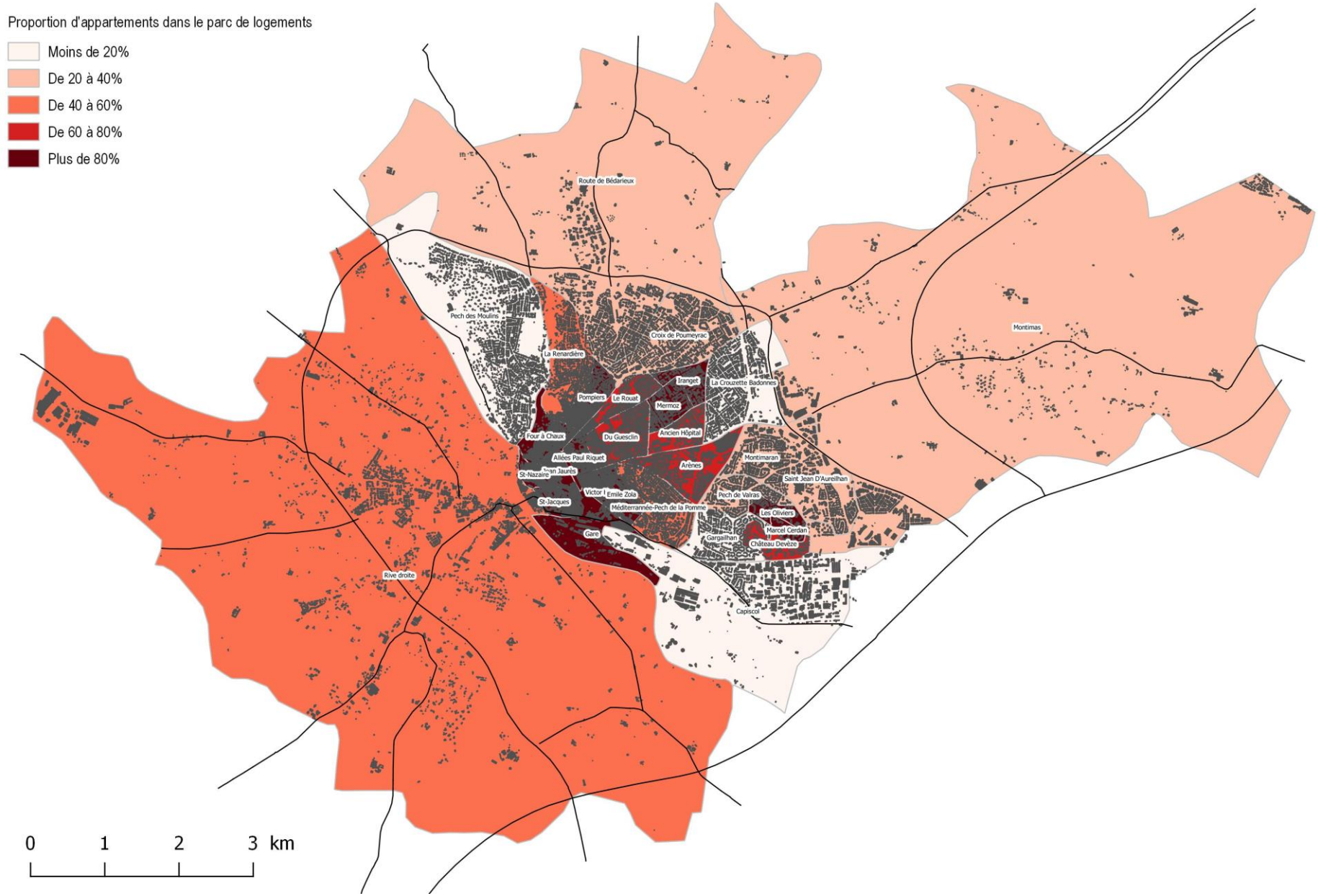


3.2.2.2. Un parc globalement équilibré à l'échelle communale…

Le parc de logement est majoritairement composé d'appartements, pour plus de 62% des logements. Le caractère urbain de la commune explique la prédominance de l'habitat collectif à Béziers. Cependant les maisons sont nombreuses et représentent une part importante du parc avec un peu moins de 36%. Les statistiques révèlent les caractéristiques des tissus urbains, avec un cœur historique dense caractérisé par des immeubles anciens et des collectifs datant de la seconde moitié du XXème siècle en périphérie, puis en s'éloignant du centre-ville, des espaces pavillonnaires plus ou moins denses.

Les logements présentent des typologies variées même si les grands logements sont les plus nombreux, principalement des T3 et des T4. On observe une légère progression des petites typologies, notamment des T2. A noter, que la présence de logements de petite taille participe à l'augmentation du nombre de propriétaires bailleurs, ce qui tend à réduire la part des primo-accidents. Cette diversité reste cependant un atout pour la commune, permettant de répondre aux différents parcours résidentiels des Biterrois.

Des appartements majoritaires dans le coeur de ville et les grands ensembles





… mais de fortes disparités à l'intérieur des quartiers de Béziers…

C'est logiquement dans le cœur de ville ainsi qu'au niveau des quartiers d'habitat social que la part des appartements se trouve être la plus élevée. Les immeubles du cœur de ville ainsi que les grands ensembles sont à l'origine de cet état de fait.

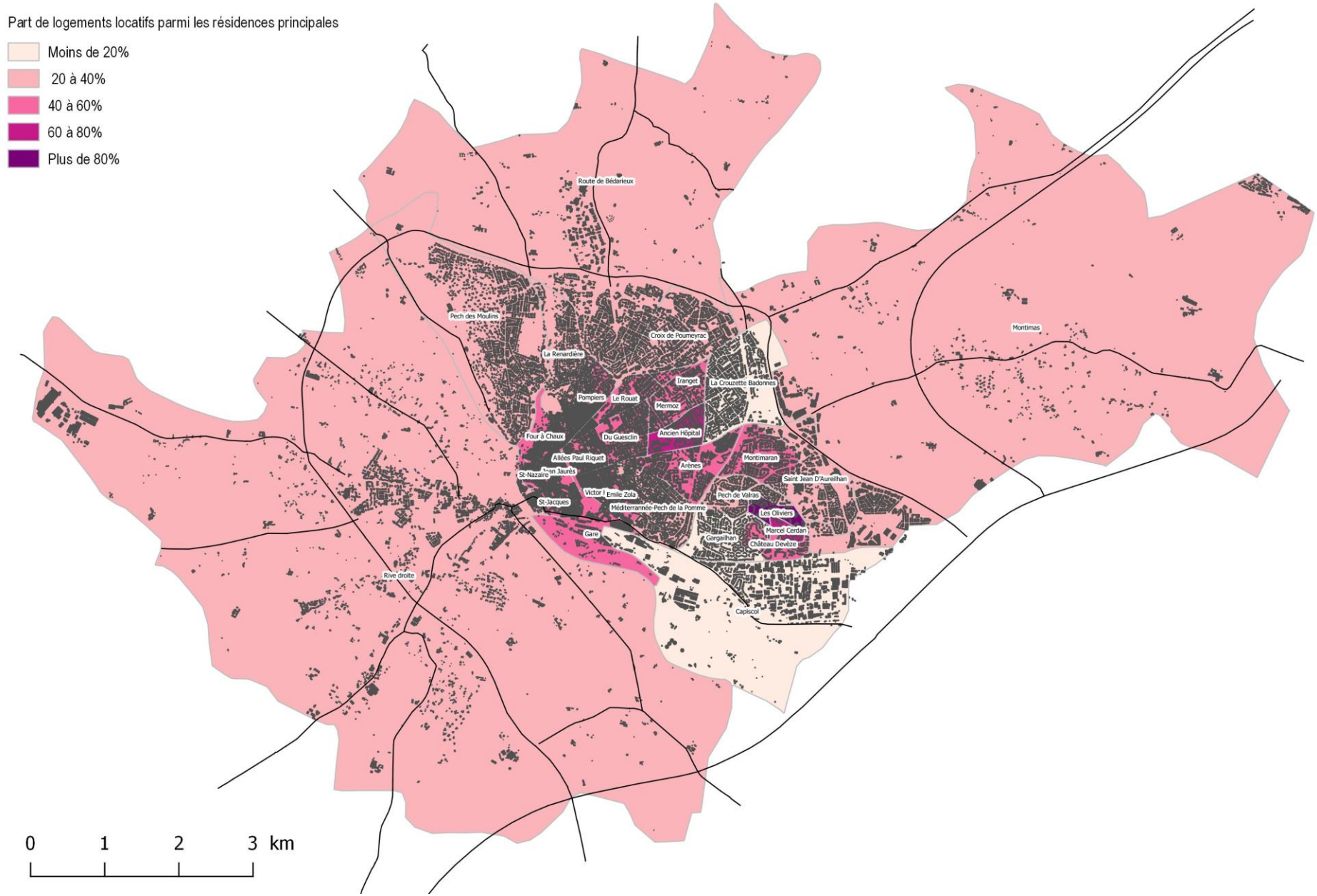
L'équilibre entre appartements et maisons s'inverse de manière relativement progressive, au fur et à mesure que l'on s'éloigne du cœur de ville, vers l'est et le nord.

Les quartiers du pech des Moulins et le secteur de Montimas sont ceux dont le parc de logements comprend les plus fortes proportions de maisons (plus de 80%). A noter que ce sont également ces deux secteurs qui comptent la plus importante proportion de logements de plus de 100 m².

A contrario, c'est dans le centre historique que se concentrent l'offre en logements de surface inférieure à 40 m², dont les quartiers en périphérie sont presqu'entièrement dépourvus.

A noter que les grands logements ne sont pas complètement absents du centre-ville : l'espace compris entre la cathédrale Saint-Nazaire et les Allées Paul Riquet compte ainsi près de 20% de logements de plus de 100 m².

Une répartition du parc de logements différenciée



3.2.2.3. … avec une répartition différenciée du parc de logements locatifs sociaux

Le déséquilibre observé concernant les types de logements (entre maisons et appartements) se retrouve aussi logiquement au niveau des statuts d'occupation.

Le cœur de ville et les quartiers accueillant des grands ensembles de logements collectifs sont ceux dans lesquels le pourcentage de logements locatifs sociaux est le plus élevé, supérieur à 80%.

Les secteurs en périphérie de Béziers sont ceux disposant au contraire d'une majorité de biens en accession à la propriété. A noter cependant que la part de logements locatifs n'est jamais inférieure à 20%, exception faite du secteur de Gargailhan.

La géographie du logement locatif ne correspond que partiellement à celle de l'habitat social. Ceci témoigne de l'importance du parc locatif dans le secteur libre.

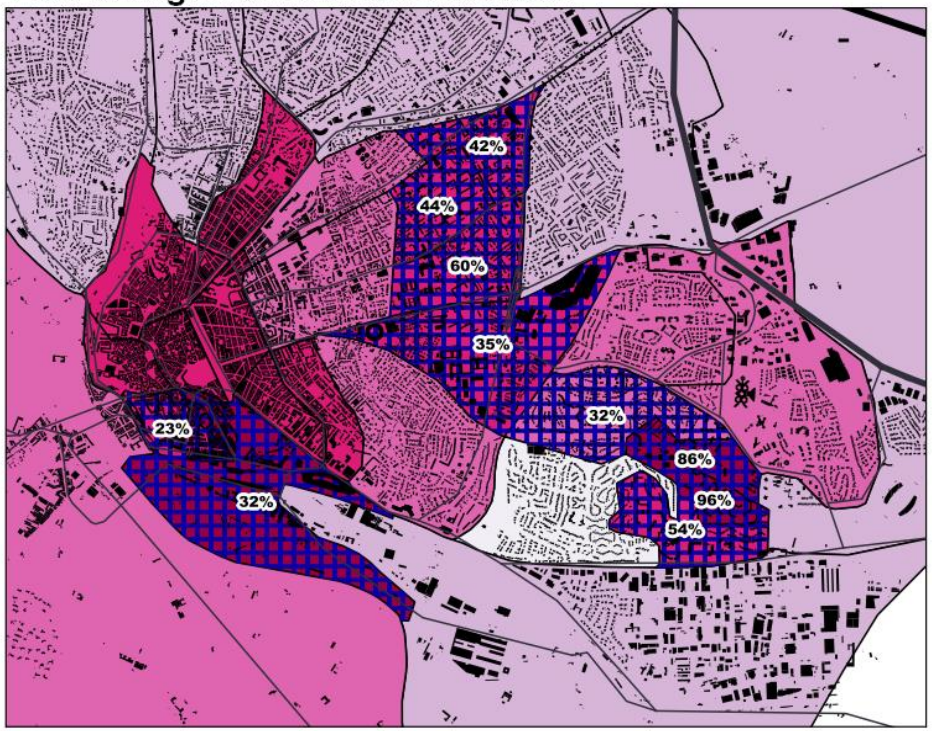
En effet, les secteurs comportant plus de 20% de logements locatifs sociaux se divisent en deux ensembles : l'un englobant le secteur de la gare et le quartier Saint Jacques, l'autre intégrant le quartier de la Devèze, ainsi que les secteurs du Pech de Valras, de l'ancien hôpital, de Mermoz et d'Iranget.

Dans la mesure où le parc y est dominé par les logements en accession, il n'est pas surprenant de constater des taux de logements locatifs sociaux nettement plus faibles dans les secteurs à l'écart du centre.

Dans les trois quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Iranget, Devèze, Centre-ville), il n'est plus possible de construire des logements sociaux neufs, seules les réhabilitations sont admises. Cette politique de la ville permettra à moyen/long terme de rééquilibrer les logements sociaux sur le reste du territoire de la ville et de la Communauté d'Agglomération (en effet près de 90% des logements sociaux de l'agglomération se situent sur le territoire de Béziers).

A noter que le taux de logements sociaux de la ville de Béziers est de 20,7% en 2018. La ville favorise la réhabilitation de petites opérations de logements sociaux pour atteindre progressivement le taux de 25%.

Part de logements locatifs sociaux



Secteurs comportant plus de 20% de logements HLM

3.3. Une situation sociale difficile

3.3.1. Un revenu médian particulièrement faible

En 2016, plus de 65% des ménages fiscaux de Béziers n'ont pas été imposés. Cette valeur est très nettement supérieure à celle constatée sur l'ensemble du département de l'Hérault, où la part des ménages fiscaux non imposés s'élevait à moins de 53% à la même date. Le taux de pauvreté, estimé à 19,2 % en 2016 à l'échelle du département, s'élevait à plus de 33,5% pour la seule commune de Béziers. Cela signifie que près d'un tiers des ménages disposait à cette date de revenus inférieurs à 60% du revenu médian national, soit un peu moins de 1000 euros mensuels. En 2013, un Biterrois sur six percevait le RSA.

Les origines de cette grande précarité sont multiples et trouvent leur origine dans le phénomène de crise économique qu'a subi la ville depuis le milieu des années 70 jusqu'à la fin des années 90. Au cours de cette période, les pôles urbains extérieurs attractifs ont attiré les populations de jeunes actifs, mobiles et dynamiques laissant, sur place les populations captives de personnes âgées ou aux revenus les plus faibles.

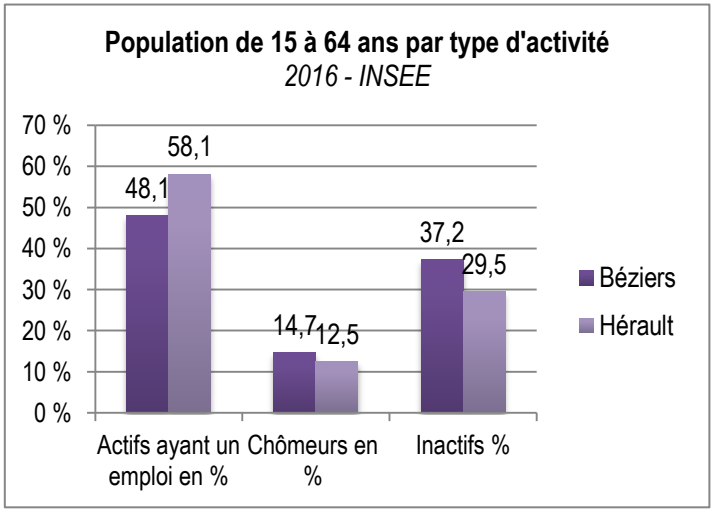
L'explosion du chômage depuis les années 1970 et le maintien à des niveaux particulièrement élevés du nombre de demandeurs d'emplois depuis bientôt 40 ans contribuent également à expliquer ce phénomène de pauvreté que subit une part importante de la population.

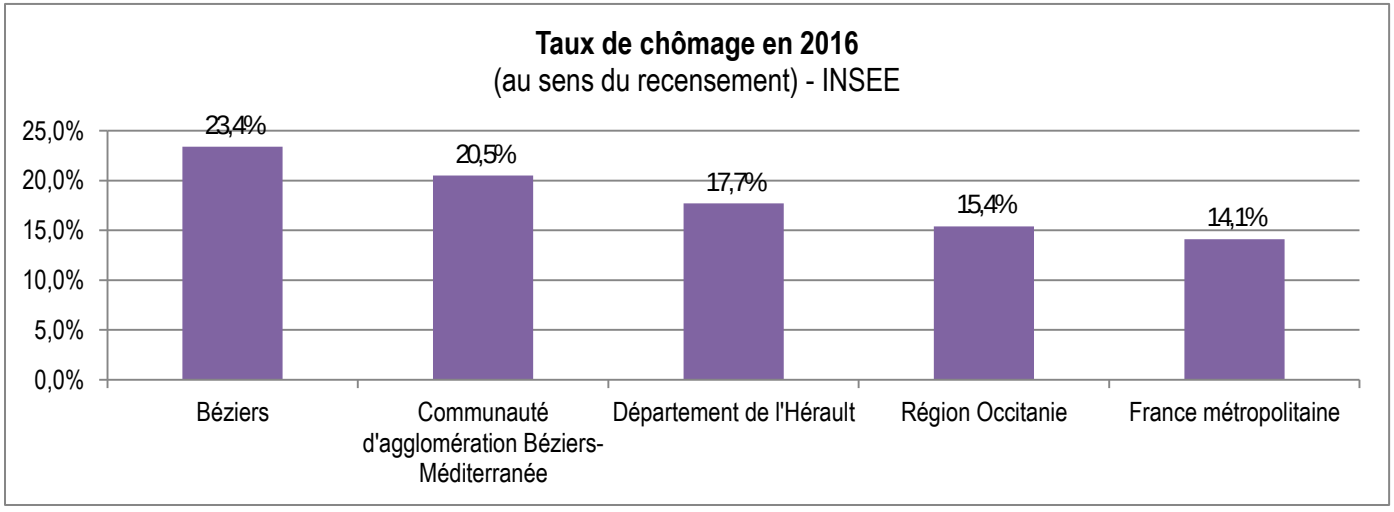
3.3.2. Un véritable phénomène de chômage de masse

Le bassin d'emploi du Biterrois dans son ensemble est en effet particulièrement affecté par le chômage et plus généralement les problèmes d'emplois.

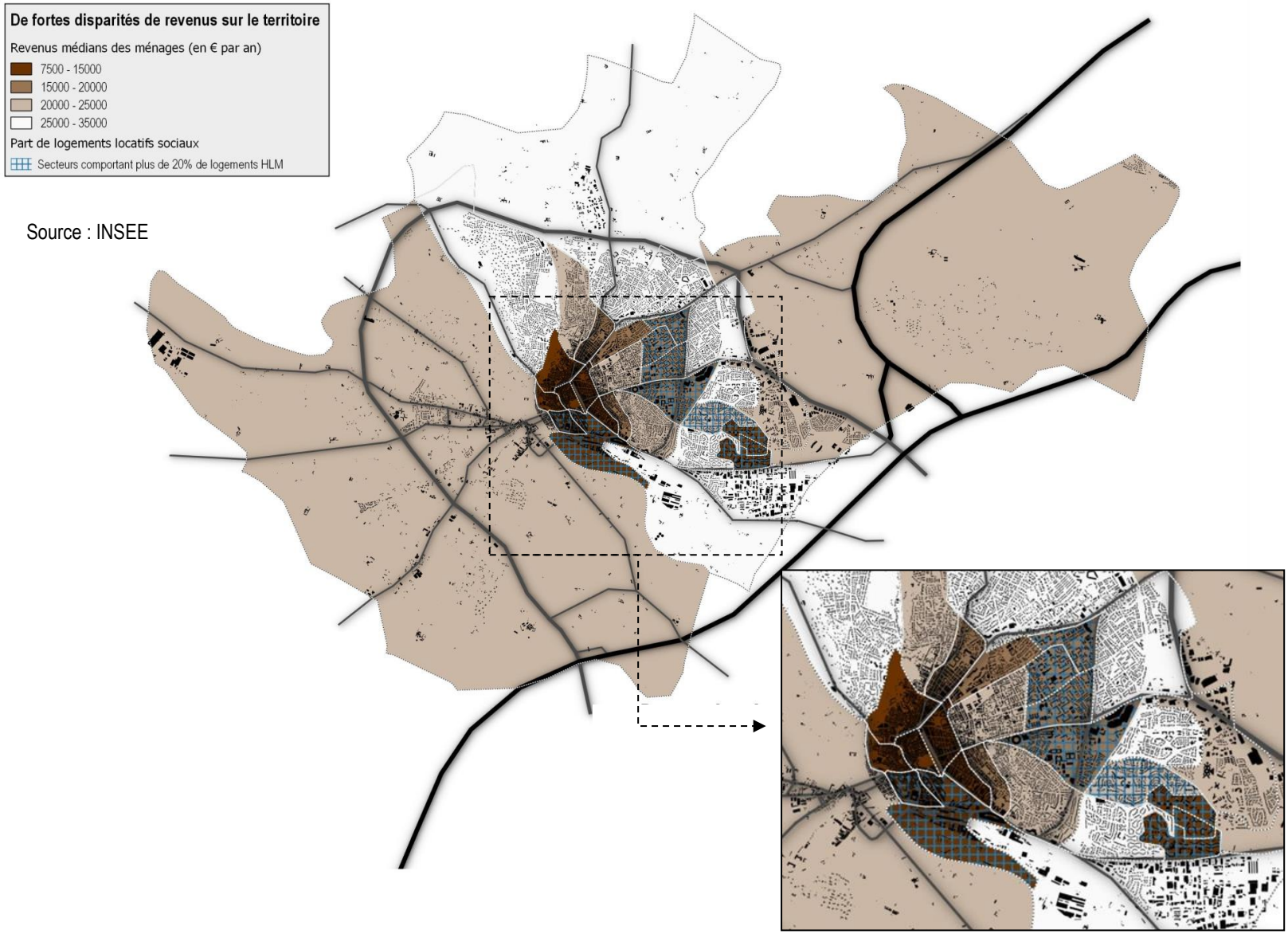
Le taux d'activité des 15 à 64 ans (soit les actifs ayant un emploi et les chômeurs en recherche d'emploi) est l'un des plus faibles de France, plus de 62% sur la commune, contre 73% en France métropolitaine. En proportion, si l'on considère l'ensemble de la population et plus seulement les 15-64 ans, le rapport entre actifs et inactifs penche très nettement en faveur des seconds, en lien avec le déséquilibre de la pyramide des âges mais également en raison du faible taux d'activité des moins de 25 ans et des plus de 55 ans.

S'agissant des seuls actifs en âge d'avoir un emploi, leur taux de chômage est nettement plus élevé que la moyenne nationale. Le taux de chômage des 15-64 ans (au sens du recensement, et non de Pôle Emploi) s'établissait à plus de 23% en 2016, contre 14,1% en France métropolitaine à la même date. Ce taux a connu par ailleurs une forte hausse au cours des 5 dernières années, avec 2 points de plus entre 2011 et 2016. Il est légèrement supérieur à celui observé en 2016 à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération Béziers-Méditerranée ou au niveau de l'agglomération voisine, Hérault-Méditerranée (avec respectivement 20,5% et 22,4%). Le faible nombre de créations nettes d'emplois et le niveau de qualification en moyenne plus faible que la moyenne nationale sont deux facteurs permettant d'expliquer le maintien de ce taux de chômage élevé.





3.3.3. Des poches de pauvreté clairement identifiables



Source : INSEE

La carte des revenus médians par ménages révèle de très fortes disparités entre les différents quartiers de la ville de Béziers. **Deux poches de pauvreté** se distinguent très nettement : **il s'agit du cœur de ville et du quartier de la Devèze.**

La présence de grands ensembles dans le quartier de la Devèze, comportant **un très grand nombre de logements locatifs sociaux**, permet dans une large mesure d'expliquer le revenu médian très bas observé dans ce secteur. La politique de rénovation urbaine menée dans ces quartiers prioritaires, permettra de renforcer la mixité sociale et de réduire l'écart avec les autres quartiers.

Les revenus médians particulièrement faibles observés dans le cœur de ville ne peuvent s'expliquer par la présence de logements sociaux. **Ils sont liés pour partie la part importante de petits logements locatifs**, susceptible d'attirer plus particulièrement les personnes vivant seules.

Ces chiffres trahissent également la présence dans le cœur historique de Béziers d'un véritable parc social « de fait ». **Celui-ci est composé de logements mal entretenus voire insalubres**. Ce parc, que les politiques publiques en matière d'habitat s'efforcent de résorber progressivement, concentre les populations économiquement les plus fragiles de Béziers, avec des loyers relativement bas.

3.4. Synthèse du diagnostic socio-démographique

ATOUTS

- Une agglomération qui continue à attirer de nouveaux habitants, notamment des retraités, profitant d'un héliotropisme partagé avec l'ensemble du littoral méditerranéen
- Un récent regain de population, en lien avec la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble dans des quartiers excentrés, offrant une alternative aux lotissements réalisés dans les communes voisines
- Un solde naturel positif, entretenant le renouvellement de la population et ouvrant la voie au maintien de la fréquentation des équipements communaux
- Des créations d'emplois et d'entreprises nombreuses, portées notamment par la hausse de la demande en services marchands ou non marchands et le dynamisme du secteur de la construction à l'échelle de l'agglomération biterroise

OPPORTUNITES

- Accueil de populations retraitées à fort pouvoir d'achat sur le territoire de la commune, dotée des structures et aménités recherchées par ces populations (climat, cadre de vie, services de santé…)
- Valorisation du stock de logements vacants, qui permet d'accueillir un grand nombre d'habitants au plus près des commerces, équipements et services de proximité tout en évitant la consommation d'espaces naturels et agricoles
- Amélioration du niveau de qualification des résidents de Béziers, grâce aux structures de formation et d'enseignement supérieur implantées en ville depuis plusieurs années
- Accueil de familles à l'intérieur de la ville de Béziers, en tirant partie des valeurs urbaines et plus généralement des qualités qui font défaut aux communes périurbaines : proximité, accessibilité, diversité…
- Développement de la mixité fonctionnelle notamment aux travers des équipements commerciaux (Halle de la Devèze)
- Densification adaptée des espaces urbanisés de la ville de Béziers

FAIBLESSES

- Une hémorragie démographique dans le cœur de ville à l'origine d'une progression constante du parc de logements vacants ou insalubres, facteur de dégradation de l'image de la ville
- Une population vieillissante, avec un cœur de ville déserté par les familles de la classe moyenne au profit des quartiers résidentiels récemment aménagés au nord de la ville ou au sein des communes voisines
- Un territoire frappé très durement par le chômage, avec par ailleurs un fort taux d'inactifs parmi la population en âge de travailler en dépit de l'aménagement de zones d'activités toujours plus nombreuses sur le territoire
- Une pauvreté endémique, concentrée dans des quartiers à l'image dégradée et qui peine à se renouveler

MENACES

- Maintien du taux de chômage à un niveau élevé, avec toutes les conséquences sur le plan démographique et social :
  - Perte de revenus et aggravation de la pauvreté
  - Repli démographique et départ des actifs vers des bassins d'emplois plus dynamiques
- Poursuite du phénomène d'exode urbain, avec le départ des familles du cœur de ville vers les autres communes de l'agglomération biterroise, réduisant encore un peu plus la part des foyers fiscaux contribuant à l'impôt parmi les résidents de la ville
- Renforcement des déséquilibres sociaux et formation de « ghettos » dans le cœur de ville et les grands ensembles d'habitat social aboutissant à l'effacement du « vivre ensemble » et à une nouvelle hausse des phénomènes d'exclusion et d'insécurité

4. LES EQUIPEMENTS ET L'ECONOMIE DU TERRITOIRE



4.1. Les équipements et services publics

4.1.1. Béziers, un pôle d'équipements régional

Avec son statut de sous-préfecture, Béziers est un pôle d'équipements majeur pour la région, et ce en raison du nombre, de la nature et du rayonnement des équipements qu'elle propose. La commune regroupe en effet des équipements spécifiques dont l'aire d'attractivité dépasse celle de l'agglomération, voire du département :

- des équipements administratifs (tribunaux, services de l'état…)
- des équipements sanitaires : centre hospitalier et clinique
- des équipements éducatifs, avec des collèges, lycées et un ensemble de formations de l'enseignement supérieur
- des équipements sportifs (stade de rugby), culturels (Arènes, maison de la jeunesse et de la culture, salle Zinga-Zanga, Théâtre municipal et Théâtre des Franciscains) et de loisirs.

Avec une très large gamme de services et équipements (au regard de la taille de la commune), Béziers apparaît très bien équipée et confirme son rôle majeur dans la structuration du territoire.

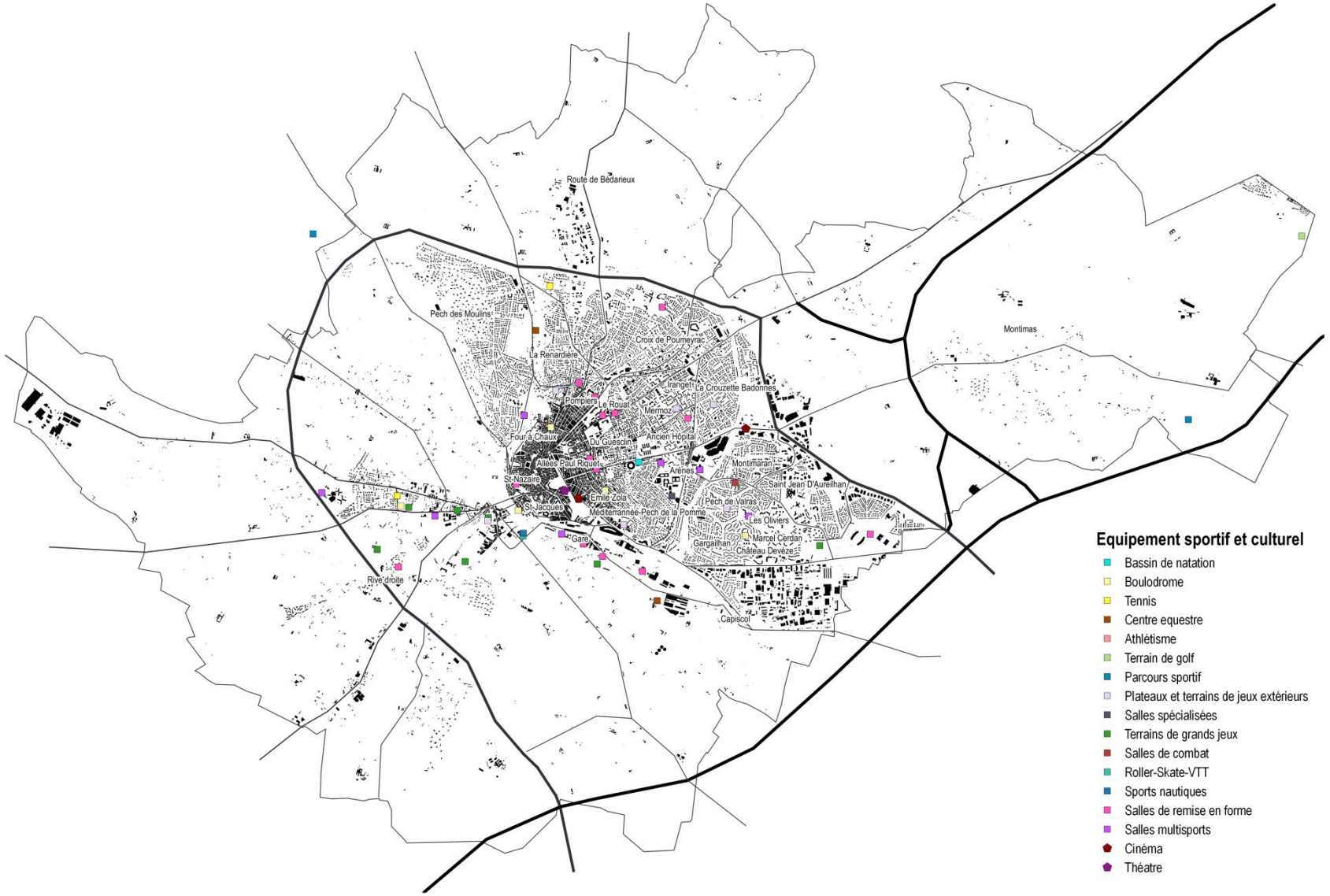


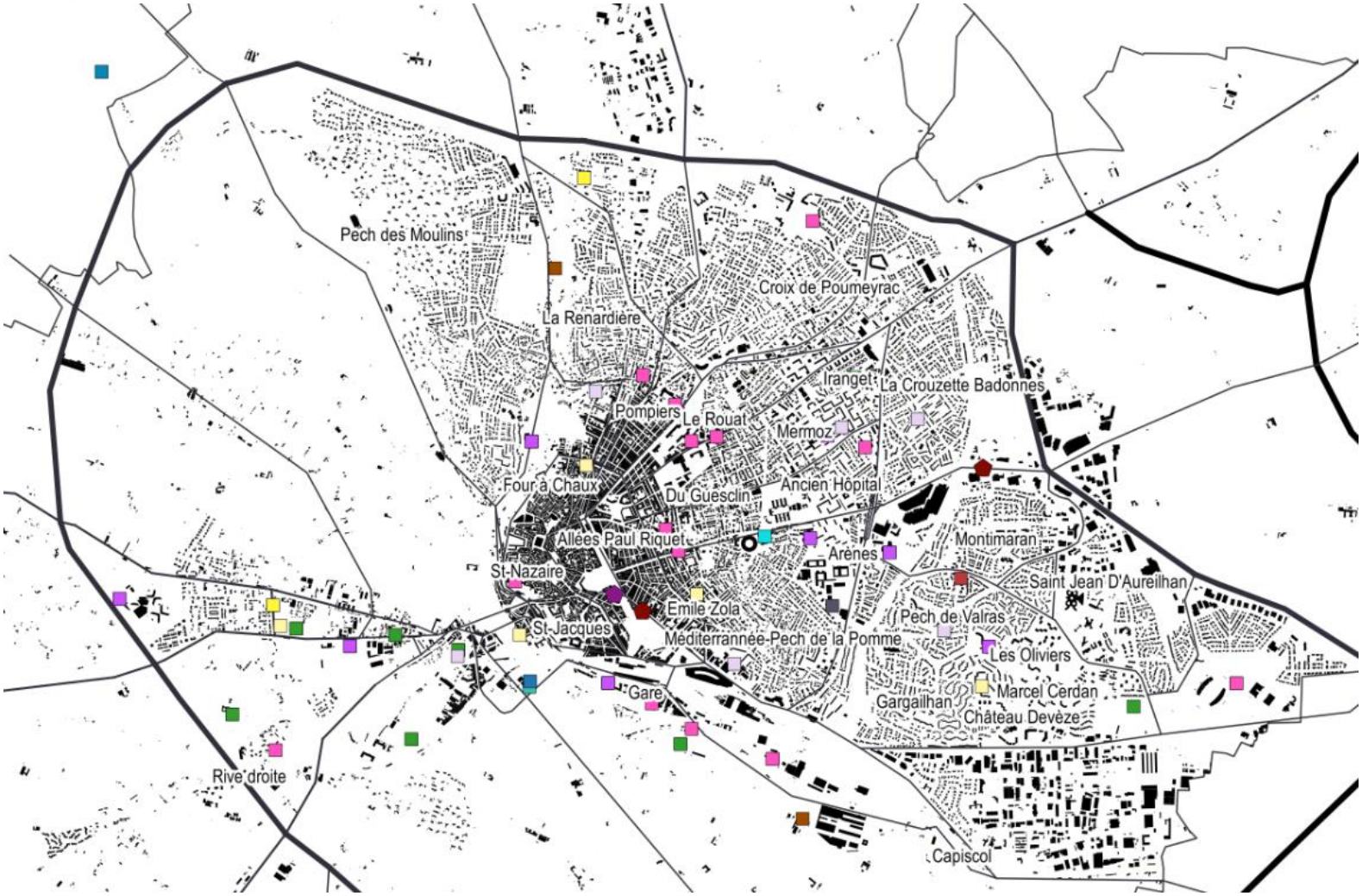
Stade Raoul Barrière



Salle de spectacle Zinga Zanga

4.1.2. Des équipements sportifs répartis sur l'ensemble du territoire





L'offre en équipements sportifs sur la commune apparait particulièrement riche.

Elle intègre des équipements au rayonnement départemental voire régional, avec notamment le Stade de la Méditerranée, enceinte de plus de 18 500 places accueillant l'équipe de rugby à 15 de la ville, évoluant en Pro D2.

La commune accueille également des équipements sportifs fréquentés par de nombreux habitants de l'agglomération, à l'image de l'espace nautique Léo Lagrange.

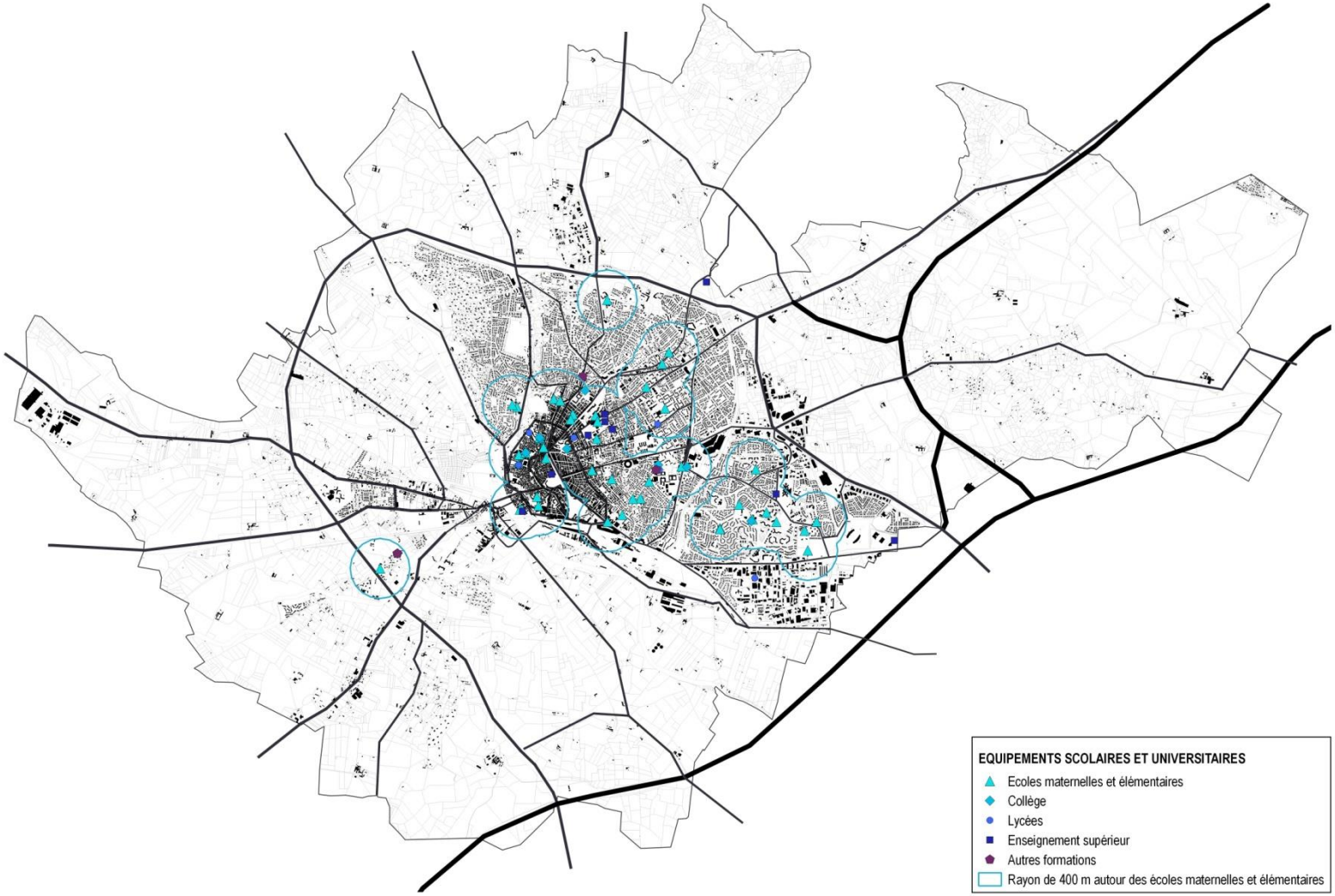
Elle comprend également de nombreux équipements sportifs au sein des quartiers, en particulier des gymnases et des terrains multisports. A noter ces dernières années le développement rapide des salles de sport privées. Celles-ci sont pour un grand nombre situées en périphérie immédiate du cœur de ville.

La rive droite de l'Orb dispose d'un nombre important d'équipements sportifs, et notamment de grands terrains dédiés à la pratique de sports collectifs. L'effet de coupure induit par l'Orb et le trafic automobile important sur les axes assurant leur desserte pose la question de leur accessibilité, en particulier par les modes doux de déplacement.

Enfin, la ville est dotée d'équipements sportifs valorisant l'environnement naturel de « l'arrière-pays » biterrois, avec notamment un des parcours sportifs, un centre équestre et un parcours de golf.

Cette diversité des équipements sportifs proposés sur le territoire constitue un élément important du cadre de vie biterrois.

4.1.3. Les équipements scolaires



La Ville de Béziers compte **20 écoles primaires et 26 écoles maternelles** publiques.

Un grand nombre d'écoles est présent au sein du cœur de ville ou en périphérie immédiate.

Des établissements sont cependant présents dans les zones urbanisées de manière relativement équilibrée, avec toutefois plusieurs secteurs situés à plus de 400 m d'une école, notamment au nord du Pech des Moulins, à l'ouest du Faubourg, ainsi que les quartiers de Garrissou, de Plaisance et de Croix de la Reille.

L'extension de l'urbanisation, au nord de la ville et sur la rive droite de l'Orb s'est accompagnée de la création de deux groupes scolaires supplémentaires, situés à la Courondelle et à Montflourès.

Des écoles privées sont également présentes sur la commune, notamment dans le centre ville. Elles accueillent environ 23% des enfants scolarisés au sein d'écoles primaires sur le territoire communal.

La commune est également dotée de 9 collèges (6 publics et 3 privés) et de 5 lycées (un CFA, 3 lycées publics et un lycée privé).

Enfin, Béziers dispose d'établissements d'enseignement supérieur, regroupés notamment au sein de l'Institut Universitaire de Technologie (IUT) et du centre universitaire Du Guesclin.

4.1.4. Les établissements de santé



Plusieurs établissements de santé sont implantés sur le territoire de la ville de Béziers. Tous sont situés à l'intérieur de la zone urbaine, entre le cœur de ville et la rocade est.

Le Centre Hospitalier de Béziers est l'établissement public de santé de référence du bassin de l'ouest Hérault et le 4ème de la région Languedoc Roussillon par sa taille et son activité. Il assure des missions de soins, d'enseignement et de formation des futurs médecins et personnels soignants.

Il comprend trois structures principales :

- L'hôpital de Montimaran, regroupant les urgences, plusieurs spécialités médicales et chirurgicales ainsi qu'un centre de psychothérapie de l'enfant ;
- L'espace Perreal, correspondant au pôle gérontologique du centre hospitalier, qui propose une offre de soins pour personnes âgées avec des lits d'EHPAD (en hébergement complet ou partiel), de soins de longue durée, des soins ou services spécifiques à la maladie d'Alzheimer (Accueil de jour, Plateforme d'accueil et de répit des aidants : PARA).
- Le centre de psychothérapie Camille Claudel, qui accueille 120 lits d'hospitalisation psychiatrique adultes.

De nombreux praticiens relevant de spécialités variées ainsi que des laboratoires d'analyses médicales sont également présents au sein de la ville de Béziers.

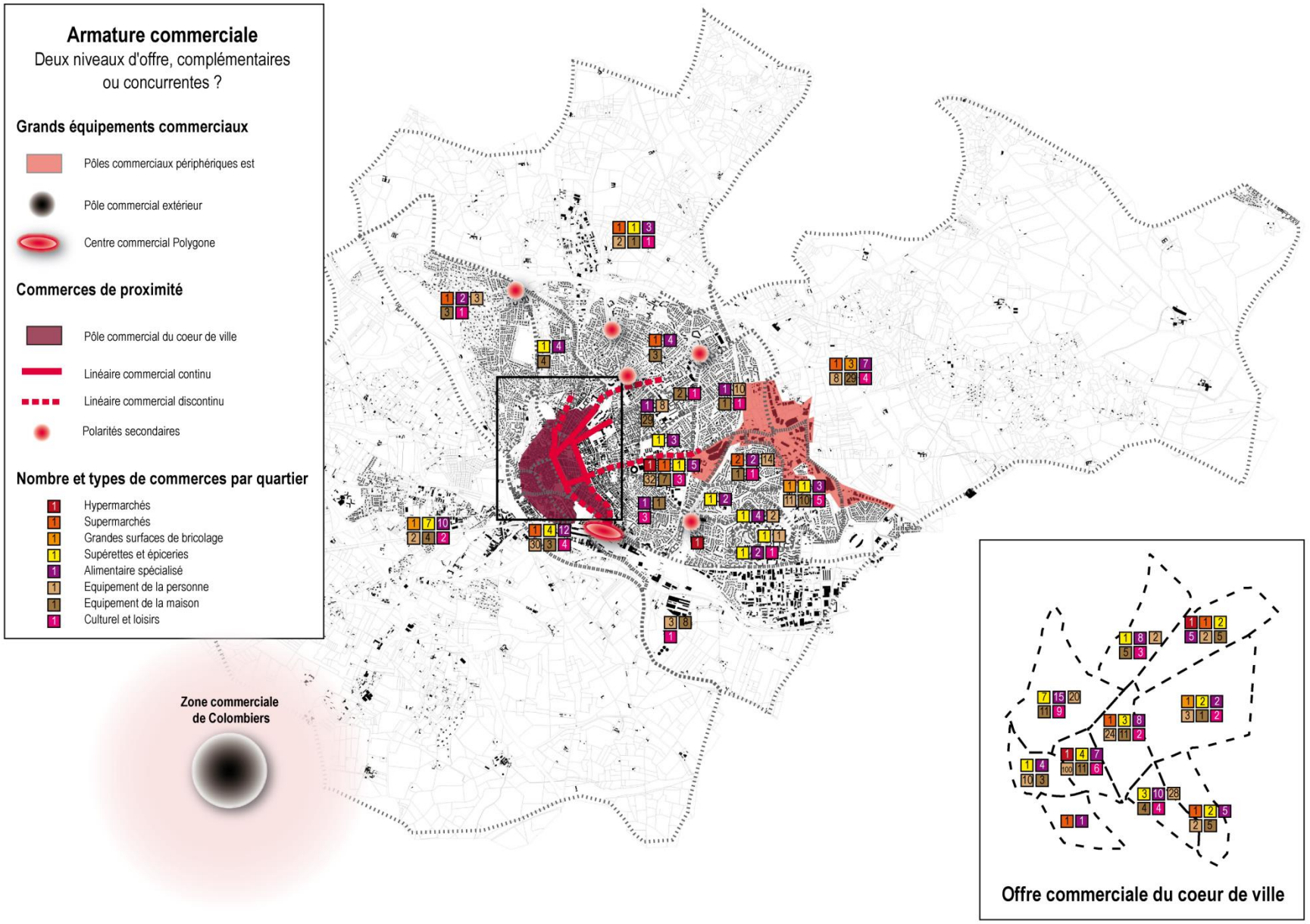
4.2. La ville et les commerces

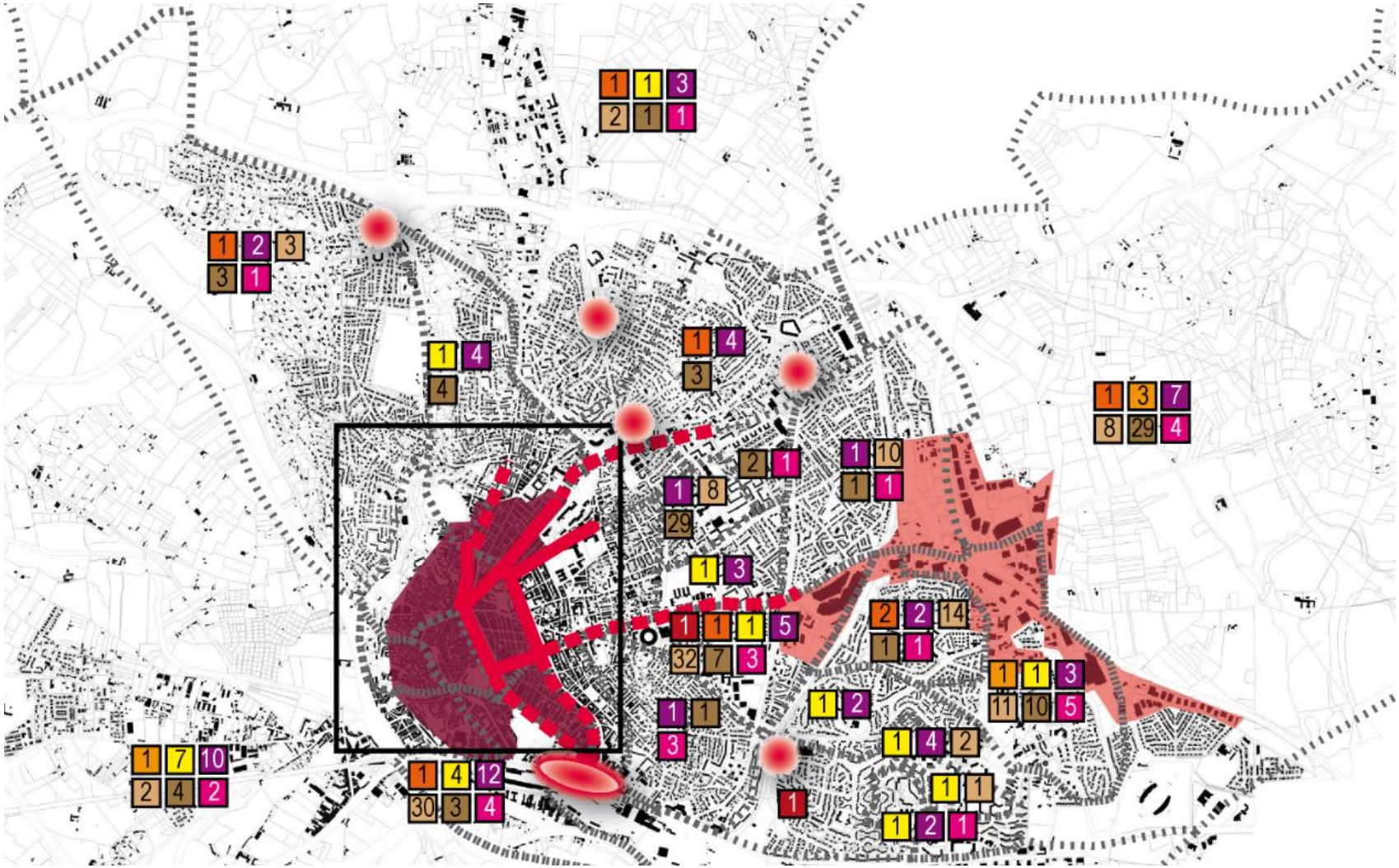
L'appareil commercial de Béziers est composé de deux types d'équipements :

- Ceux à **rayonnement supra communal**, dont la zone d'influence s'étend à tout l'ouest du département. L'offre en commerces à fort rayonnement intègre le centre Polygone, récemment édifié en limite sud du centre-ville. Elle intègre également les centres commerciaux situés à l'entrée Est de la ville de Béziers, au cœur des zones d'activités économiques bordant la rocade.

- Des **commerces de proximité à rayonnement local,** composés d'une part du pôle central qu'est le centre-ville historique ; d'autre part des linéaires commerciaux organisés en radiale à partir du centre-ville. Ce développement s'explique notamment par la structure urbaine même du territoire qui a par ailleurs conditionné le peuplement de la commune. Les axes commerciaux se sont donc consolidés dans les secteurs de concentration de population. Le cœur de ville historique élargi présente un rôle majeur pour le cadre de vie des habitants et des services que ces derniers y trouvent (qu'il s'agisse de services marchands tels que les commerces et services de proximité ou bien non marchands tels que les équipements publics).




Armature commerciale
Deux niveaux d'offre, complémentaires ou concurrentes ?
Grands équipements commerciaux
Pôles commerciaux périphériques est
Pôle commercial extérieur
Centre commercial Polygone
Commerces de proximité
Pôle commercial du coeur de ville
Linéaire commercial continu
Linéaire commercial discontinu
Polarités secondaires
Nombre et types de commerces par quartier
Hypermarchés
Supermarchés
Grandes surfaces de bricolage
Supérettes et épiceries
Alimentaire spécialisé
Equipement de la personne
Equipement de la maison
Culturel et loisirs
Zone commerciale de Colombiers
Offre commerciale du coeur de ville


Armature commerciale
Deux niveaux d'offre, complémentaires ou concurrentes ?
Grands équipements commerciaux
Pôles commerciaux périphériques est
Pôle commercial extérieur
Centre commercial Polygone
Commerces de proximité
Pôle commercial du coeur de ville
Linéaire commercial continu
Linéaire commercial discontinu
Polarités secondaires
Nombre et types de commerces par quartier
Hypermarchés
Supermarchés
Grandes surfaces de bricolage
Supérettes et épiceries
Alimentaire spécialisé
Equipement de la personne
Equipement de la maison
Culturel et loisirs

4.2.1. L'offre en commerces de proximité

En termes de secteurs d'activités, l'offre sédentaire du périmètre est peu diversifiée.

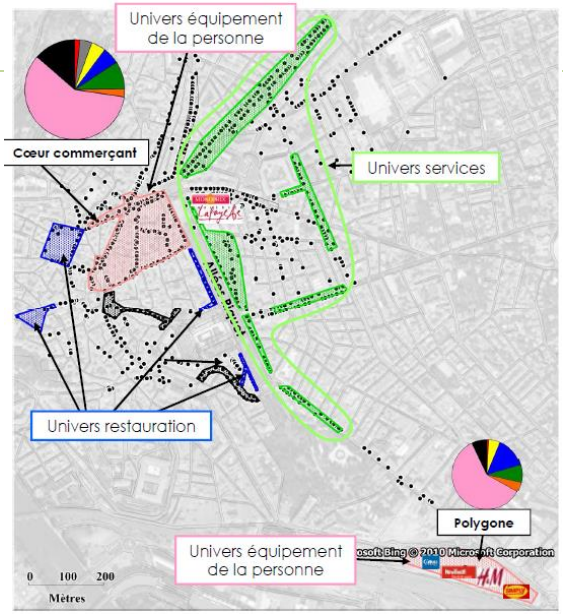
On note une très faible représentation de l'offre en alimentaire, ainsi qu'en culture/loisirs et équipement de la maison. Les Halles constituent une offre à dominante de proximité, venant ainsi combler le manque de commerces de bouche sur le centre-ville. Toutefois, son offre s'est réduite au fil des ans ainsi que son attractivité (30% d'étals en moins en 10 ans).

Trois univers commerciaux peuvent être identifiés : l'équipement de la personne, la restauration et les services.

Le coeur commerçant et Polygone sont les 2 principaux univers du centre-ville, dédiés à l'équipement de la personne, mais qui se distinguent et se complètent en termes de positionnement : un coeur commerçant qui tend vers un moyen-haut de gamme avec la présence de certaines activités qualitatives dont les Galeries Lafayettes et le Polygone plutôt « mass market », à destination d'un public jeune.

Plusieurs autres univers « restauration » sont également identifiables, mais ils restent courts et localisés aux abords du cœur commerçant. Relevons, que l'offre de restauration du cœur commerçant reste sous représentée par rapport à ce qui est proposé à Polygone.

La frange Est des Allées est dominée par l'offre de services en se concentrant notamment sur les pénétrantes du cœur commerçant, nuisant ainsi à son animation et son attractivité.



4.2.2. Les grandes surfaces commerciales

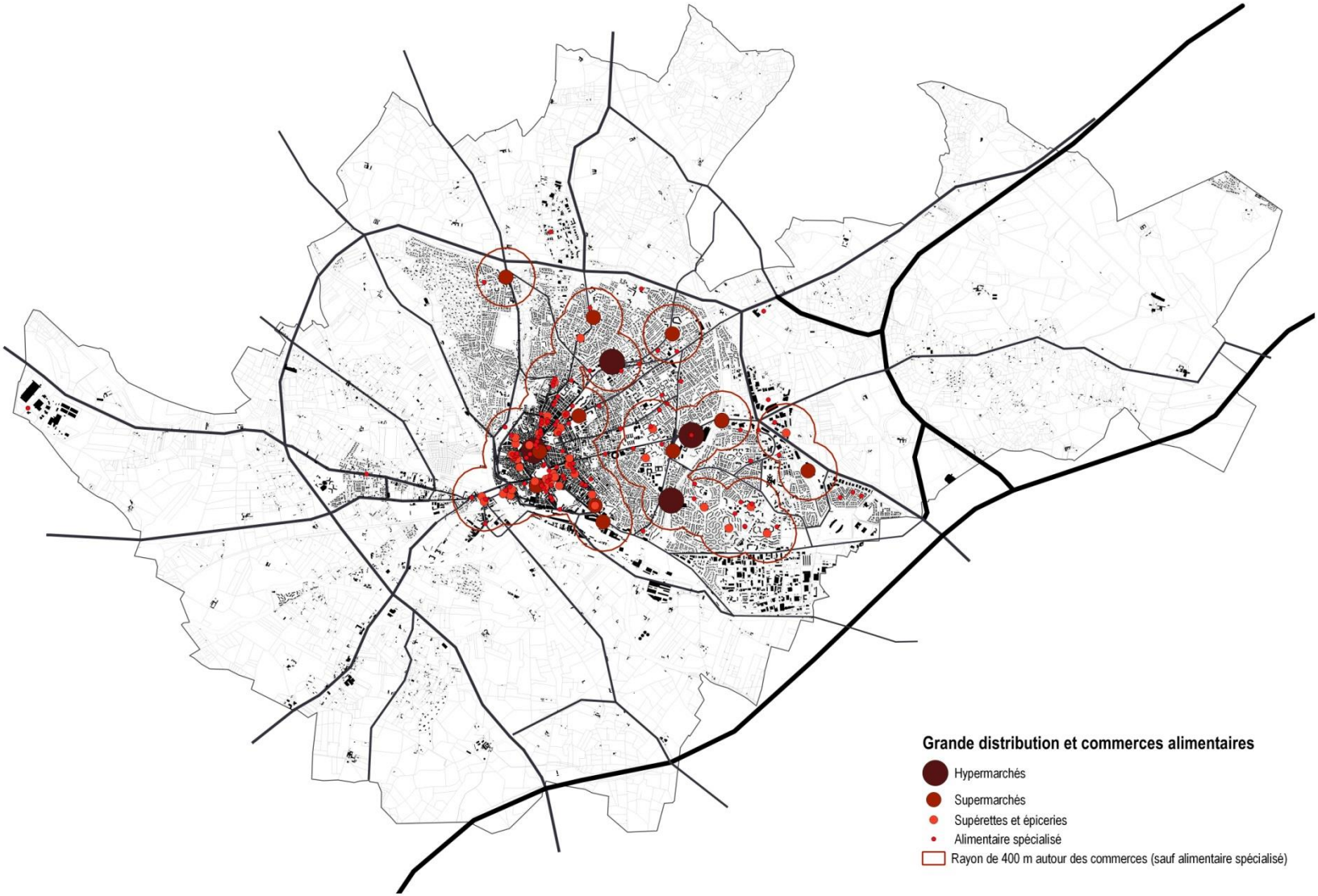
Plusieurs zones d'activités concentrent un grand nombre d'enseignes commerciales. Ces zones d'activités sont la ZAE de Béziers 2 (Auchan), la ZAE de Frigoulas-Montimaran (Géant-Casino, Tressol, Darty, etc), la ZAE de la Crouzette-la Domitienne (Décathlon, Castorama, Société Européenne De Diffusion, etc). Ces espaces économiques accueillent les grandes enseignes commerciales ainsi que les deux hypermarchés de la ville qui attirent une clientèle extra communale. La dynamique dans ce secteur est liée à l'extension récente de la zone de la Domitienne, qui à pu accueillir au cours des dix dernières années plusieurs enseignes de grande surface spécialisées (bricolage, ameublement, électroménager…).

Ces surfaces commerciales, implantées à l'écart du centre ville et desservies par la rocade voient leur fréquentation assez largement liée à l'usage de l'automobile. La spécialisation de ces espaces commerciaux génère, notamment, un nombre important de déplacements et des difficultés de circulation sur les principaux axes du secteur. A noter que les équipements commerciaux présents sur la commune de Colombiers influent sur les modes de consommation des Biterrois. Leur développement dans les années à venir interroge, dans la mesure où l'ensemble commercial en cours de constitution dans ce secteur est de nature à déséquilibrer l'armature actuelle, tout en créant un nouveau pôle générateur de déplacements automobile.

La ville s'oppose actuellement à l'implantation de nouvelles grandes surfaces commerciales en dehors du centre-ville.

4.2.3. Des moyennes surfaces dispersées dans les quartiers

Des structures commerciales intermédiaires, de type moyenne surface, sont disséminées à l'intérieur d'espaces à dominante résidentielle. Ces enseignes sont parfois isolées, ou parfois intégrées à un ensemble commercial plus vaste. Ils sont bien souvent situés à proximité des principales pénétrantes routières de la ville, ce qui leur permet d'appuyer une partie de leur fréquentation sur le trafic automobile de transit. Avec des accès pensés pour l'automobile et une densité parfois faible des zones résidentielles riveraines, ces commerces ne jouent pas pleinement leur rôle de centralité de quartier. Ces commerces pourraient pourtant contribuer à animer de petites polarités de quartier, avec une configuration différente de leurs abords et une plus grande densité bâtie.



La carte des commerces alimentaires de Béziers révèle en effet un maillage des différents quartiers de la ville. La plupart des quartiers les plus densément peuplés de la ville intègrent un rayon de 400 m autour d'un commerce alimentaire non spécialisé, de l'épicerie à l'hypermarché.

Cette analyse introduit une lecture différente de l'armature commerciale de la commune, souvent décrite en opposant commerce de cœur de ville et centres commerciaux périphériques.

Si elle met en évidence une couverture commerciale intéressante, notamment des quartiers d'habitat social, l'analyse révèle cependant des lacunes.

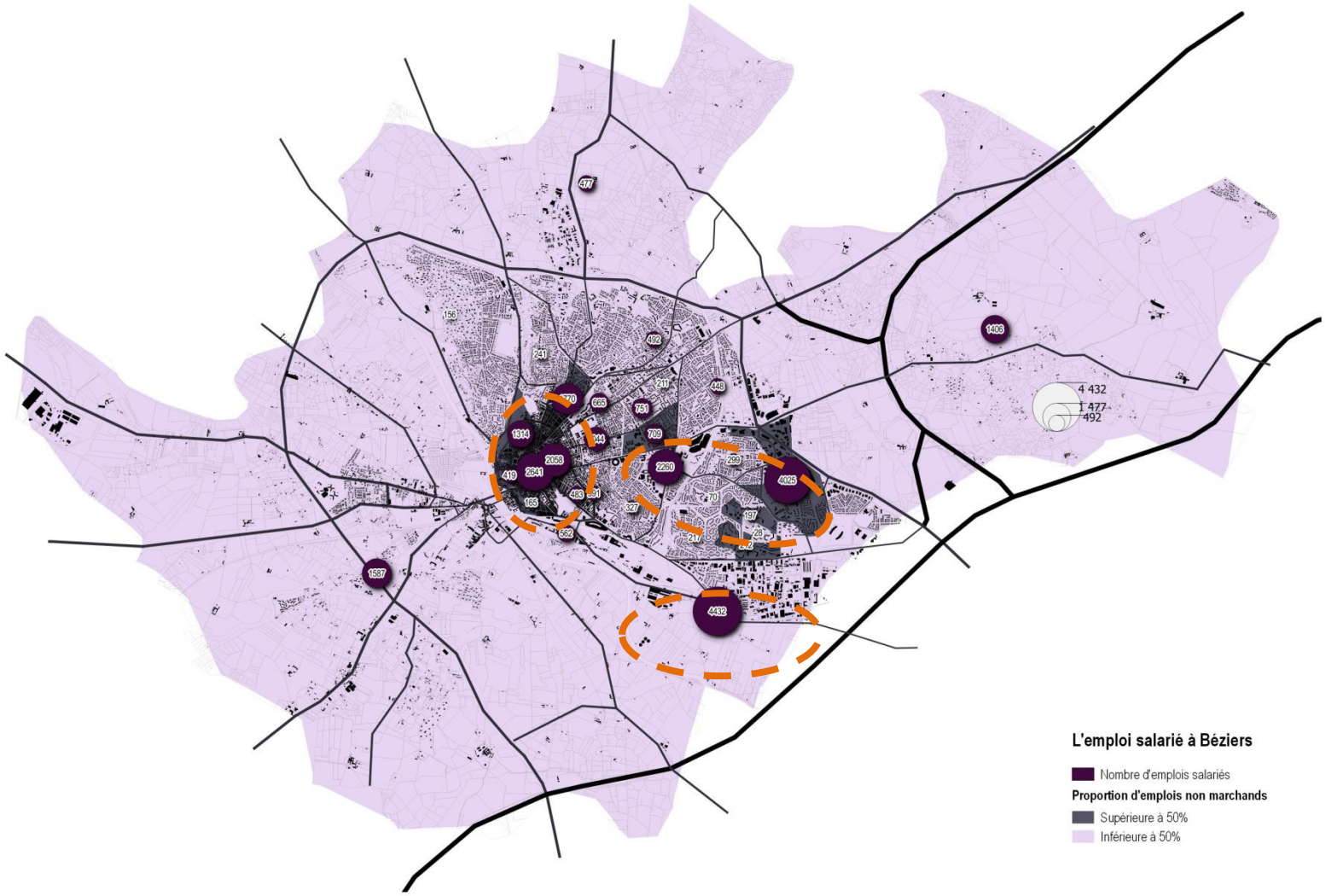
Le pech des Moulins apparait ainsi nettement à l'écart de tout commerce de proximité, excepté en lisière nord-est.

Par ailleurs l'ouest du faubourg, en direction du centre pénitencier, un supermarché est ouvert depuis octobre 2019.


Grande distribution et commerces alimentaires
Hypermarchés
Supermarchés
Supérettes et épiceries
Alimentaire spécialisé
Rayon de 400 m autour des commerces (sauf alimentaire spécialisé)

4.3. La ville et les actifs

4.3.1. Trois grands pôles d'emplois sur le territoire



Trois grands secteurs accueillent plus de 60% des emplois salariés de Béziers :

- Le cœur de ville

- Les secteurs de Montimaran et Saint Jean d'Aureilhan

- Le secteur de Capiscol

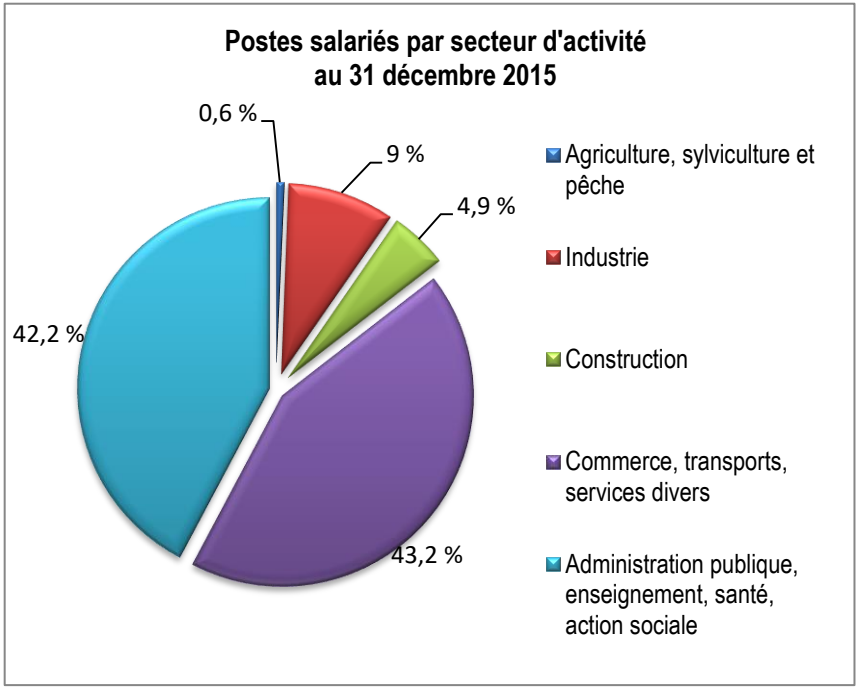
Le **cœur de ville** est le premier pôle d'emplois de la commune. Plus de 8000 postes salariés sont recensés, en lien avec la forte présence commerciale, mais aussi et surtout du fait de la présence de nombreux services non marchands : administrations, services publics, équipements…

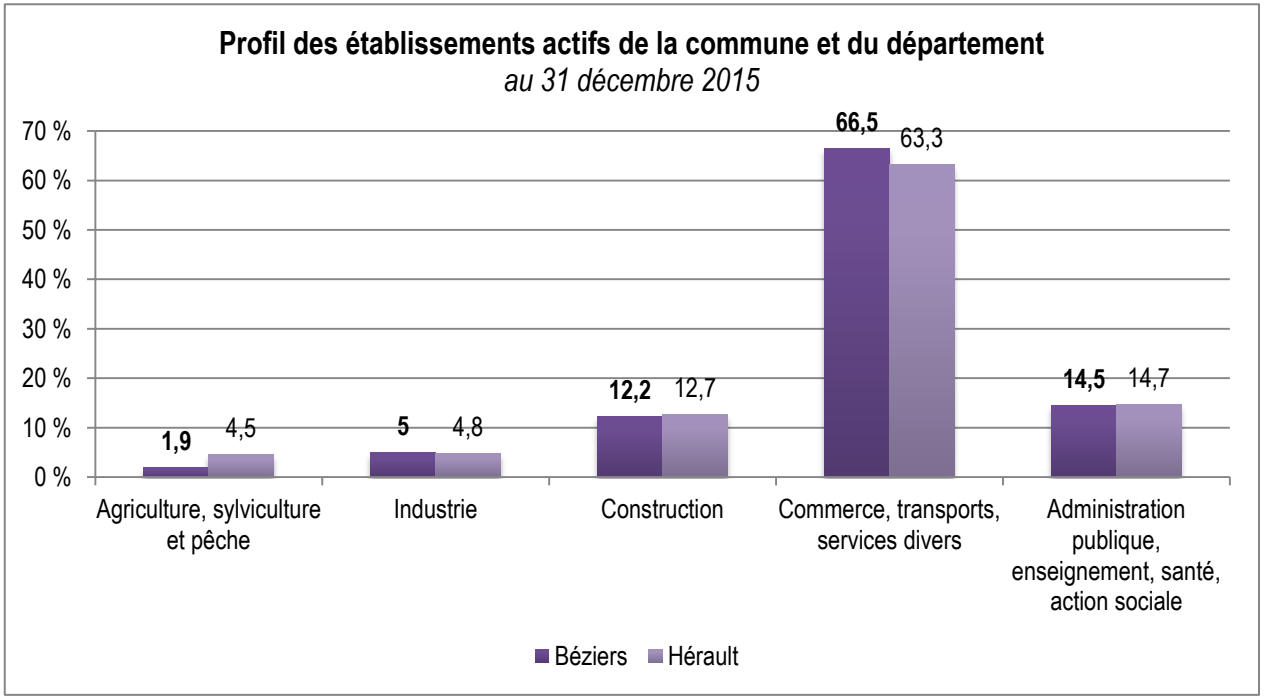
Le second pôle d'emplois, avec plus de 7000 postes salariés, est l'ensemble formé par les **secteurs des Arènes, de Montimaran et Saint Jean d'Aureilhan**. Environ 2700 emplois sont liés directement au centre hospitalier, soit près de 40% des emplois de ce vaste secteur. Les autres emplois de la zone sont notamment générés par les deux hypermarchés et leurs zones commerciales riveraines.

Le troisième pôle d'emplois salariés correspond au **secteur de Capiscol**, avec plus de 4000 postes, dont 3000 à l'intérieur de la zone d'activités économique. Ce dernier secteur concentre des emplois dans les secteurs de l'artisanat, de la logistique et de l'industrie.

Les autres zones d'activités économiques aménagées sur le territoire, ainsi que les établissements présents de manière diffuse dans les zones urbaines regroupent les 40% d'emplois restants.

4.3.2. Une économie essentiellement résidentielle





L'activité économique est marquée par l'importance du secteur du commerce, transports et services divers, puisque 66,5% des établissements actifs par secteur d'activité font partie de cette catégorie. C'est également ce secteur qui offre le plus d'emplois salariés. En 2015, 43,2 % des postes salariés étaient proposés par ce secteur. Le secteur de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale et le second le plus important. Même si la part des établissements actifs ne représente que 14,5% de l'ensemble des établissements, le secteur offre plus de 42 % des postes salariés de la commune, ce qui est très élevé. L'industrie est sous représentée si on la compare à la moyenne nationale, mais néanmoins plus présente si l'on rapproche les données communales de celles observées dans la région. Ce secteur d'activité représente 5% des établissements actifs et 9% des postes salariés de la commune, avec notamment le travail des métaux.

Cette tertiarisation de l'économie se vérifie également en comparant la situation communale avec celle du département, où l'on observe que le secteur du *commerce, transports et services* divers sont bien plus représentés à l'échelle communale (+ 8 points pour Béziers), en regardant le profil des établissements actifs. Les autres secteurs rejoignent les caractéristiques économiques du département avec des chiffres similaires concernant le secteur de *l'industrie, de la construction et de l'administration et services publics*.

On notera tout de même que le *secteur agricole* est sous représenté à Béziers avec seulement 1,9% des établissements de la commune contre 4,5% pour le département en dépit du très grand nombre d'exploitations viticoles recensées. Ceci s'explique avant tout par le poids des autres secteurs d'activité notamment *commerce et service*s au sein de l'agglomération urbaine de Béziers.

En 2018, c'est le secteur du commerce, des transports et des services qui a connu le plus de créations d'établissements.

L'emploi salarié est donc essentiellement lié aux missions de services publics et à la consommation des résidents, avec des activités destinées à satisfaire les besoins des populations locales. A contrario, l'économie locale n'exporte que peu de biens ou services à l'extérieur du territoire (à l'exception notable des productions viticoles et des productions de la fabrique de vannes pétrolières Cameron). Cette structure économique déséquilibrée est partagée avec de nombreuses villes du littoral languedocien.

Les emplois liés à l'économie résidentielle présentent plusieurs caractéristiques qu'il convient sans doute de préciser. Ils sont dans l'ensemble moins qualifiés, moins bien rémunérés à qualification égale, plus féminins et davantage dépendants des financements publics que les autres emplois. A noter que l'économie résidentielle fournit une part croissante des emplois en France, principalement pour deux raisons : la productivité du travail y croît plus faiblement que dans les autres secteurs ; et ces activités peuvent être beaucoup plus difficilement délocalisées que les autres. Enfin, il faut retenir que la dynamique locale de l'économie résidentielle dépend avant tout de l'évolution démographique et en particulier des mouvements migratoires à l'échelle du territoire des agglomérations.

Par conséquent, malgré le déclin de la ville centre que constitue Béziers, c'est l'attractivité démographique de l'agglomération biterroise dans son ensemble ces dernières décennies qui a permis de développer ces activités sur la commune. Par conséquent, le maintien de l'attractivité démographique constitue l'une des clés afin de poursuivre la création d'emplois dans ces secteurs.

A noter que les flux migratoires dont il est question sont nourris de manière sensible par les comportements des retraités. La région dans son ensemble profite de ses installations, qui constituent un atout pour le développement économique du territoire. Un ralentissement de la croissance démographique et de l'accueil de populations sur le territoire aurait pour impact de réduire d'autant les opportunités de création d'emploi liées à l'économie résidentielle.

Une perte d'attractivité de l'agglomération dans son ensemble aurait un impact sur d'autres secteurs d'activité plus minoritaires, et en particulier celui de la construction qui concentre près de 12,2 % des établissements actifs sur la commune, pour 5% des postes salariés. La réhabilitation et la construction de logements sont en effet dépendants en partie de cet apport de population souhaitant s'installer sur le territoire. Le nombre de créations d'entreprises très important dans ce secteur au cours des dernières années s'explique notamment par le dynamisme du secteur de la construction.

Le développement de ces différentes filières en lien avec la satisfaction des besoins des résidents actuels ou à venir est une piste, en vue de réduire le chômage très élevé subi par le bassin d'emploi dans son ensemble, et qui frappe tout particulièrement la commune de Béziers.

4.3.3. Un potentiel pour le développement du tourisme urbain

La commune bénéficie de la proximité du littoral, à quelques kilomètres à peine des stations littorales du Cap d'Agde et de Valras-plage.

Elle est aujourd'hui reliée par des vols réguliers à Londres-Luton et Paris-Beauvais toute l'année, ainsi qu'à plusieurs grandes villes européennes durant la haute saison, depuis l'aéroport de Béziers-Agde-Vias. L'essentiel des vols est assuré par la compagnie Ryanair.

Béziers dispose également de plusieurs TGV directs quotidiens à destination de Paris.

Les piliers de l'attractivité touristique de la ville sont :

- le patrimoine historique et urbain,
- l'identité culturelle et festive (la Féria, le rugby),
- les équipements (le Musée du Biterrois, le Musée des Beaux-Arts, le golf de Saint-Thomas,…),
- la gastronomie et la viticulture (les caves et les spécialités locales)

Le canal du midi, et en particulier le site des écluses de Fonséranes entièrement rénové, inscrit au patrimoine mondial de l'humanité, attire chaque année de très nombreux visiteurs. La féria constitue l'autre élément incontournable du tourisme biterrois. Cet événement attire un million de visiteurs répartis sur cinq jours.



4.4. Des activités agricoles traditionnelles dynamiques

La plaine Biterroise dispose de richesses naturelles dont les hommes ont appris à tirer profit. A Béziers, les activités du secteur primaire occupent une place de choix dans la dynamique productive locale au travers de filières diversifiées reposant sur la valorisation de ressources naturelles. L'économie primaire de Béziers repose essentiellement sur la valorisation viticole des sols.

4.4.1. Une agriculture biterroise tournée vers la valorisation viticole des sols

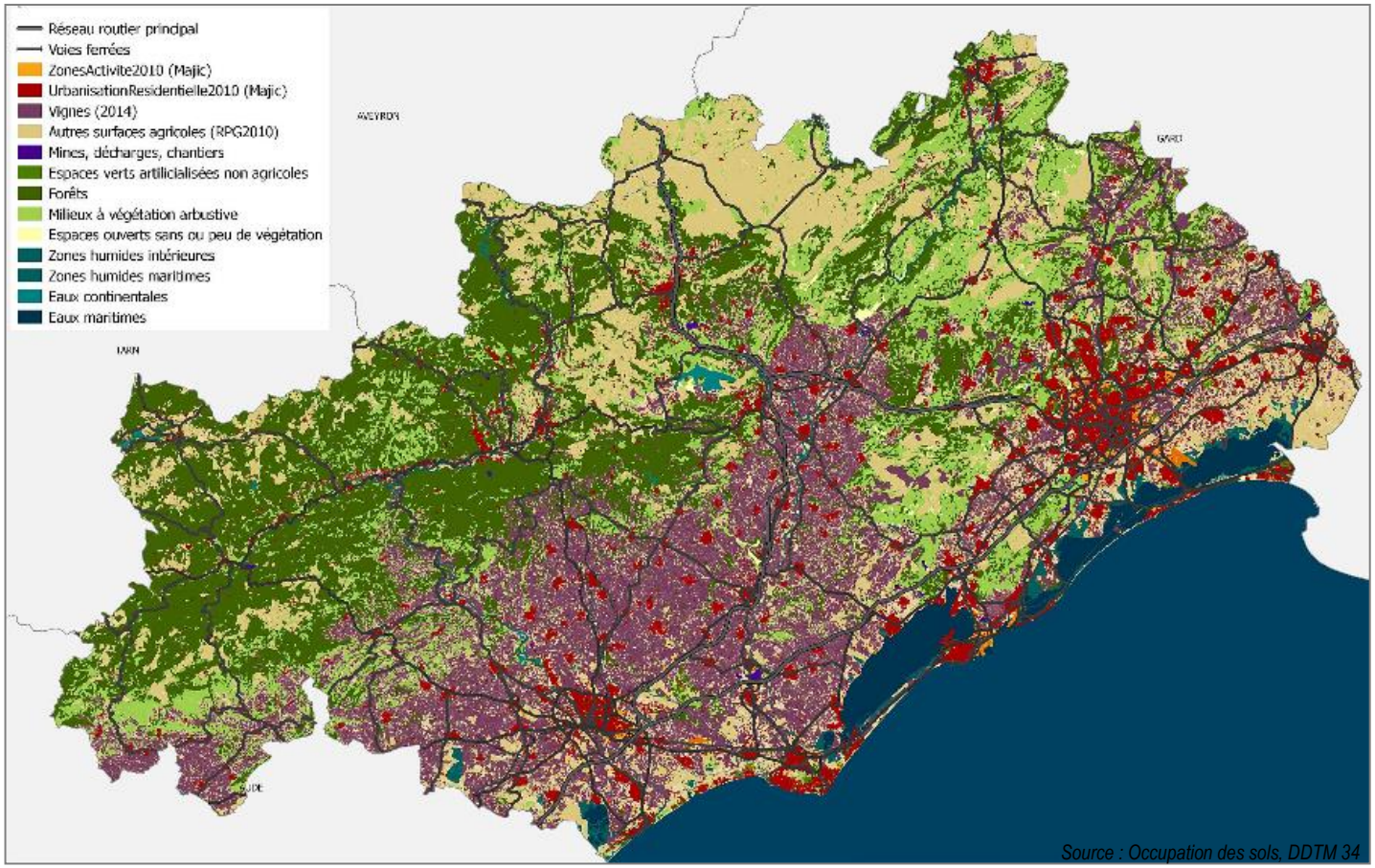
L'agriculture est un des secteurs majeurs de l'économie héraultaise. Elle est présente sur plus de 70 % du territoire avec près de 5 000 exploitations professionnelles. En 2010, les 10 815 entreprises agricoles de l'Hérault rassemblent 15 000 actifs familiaux et 2 400 salariés permanents, soit 2 % de la population totale du département.

Au-delà de son poids économique, 550 millions d'euros, l'agriculture héraultaise joue un rôle non négligeable dans la production du paysage et dans les dynamiques locales en tant qu'atout identitaire. Cette agriculture est marquée par une dualité de paysage agricole entre les zones de montagne dédiées à élevage extensif (Causse du Larzac par exemple), les zones littorales (Thau, Gril, Vic, Mauguio) et les zones de « plaines », où prédominent les cultures pérennes (viticulture, céréale, production végétale, etc.).

La géographie du département de l'Hérault a eu un rôle majeur dans la répartition et la structuration des différentes activités agricoles. Le département de l'Hérault, vaste amphithéâtre adossé au nord au versant méridional du Massif Central, comporte différentes zones, à l'origine d'une mosaïque de paysages très contrastés. Les zones très basses, soumises aux inondations typiques des deltas, telle la plaine du Biterrois, ont ainsi naturellement été dédiées à la viticulture.

Héritage de traditions très anciennes, la polyculture et l'élevage occupent une place prépondérante dans le paysage local. En 2010, date du dernier recensement agricole, les espaces cultivés occupaient près de 124 603 ha de la Surface Agricole Utilisée (SAU) du département, dont 68% étaient constituées de vignes.

Détail de l'occupation des terres agricoles dans le département



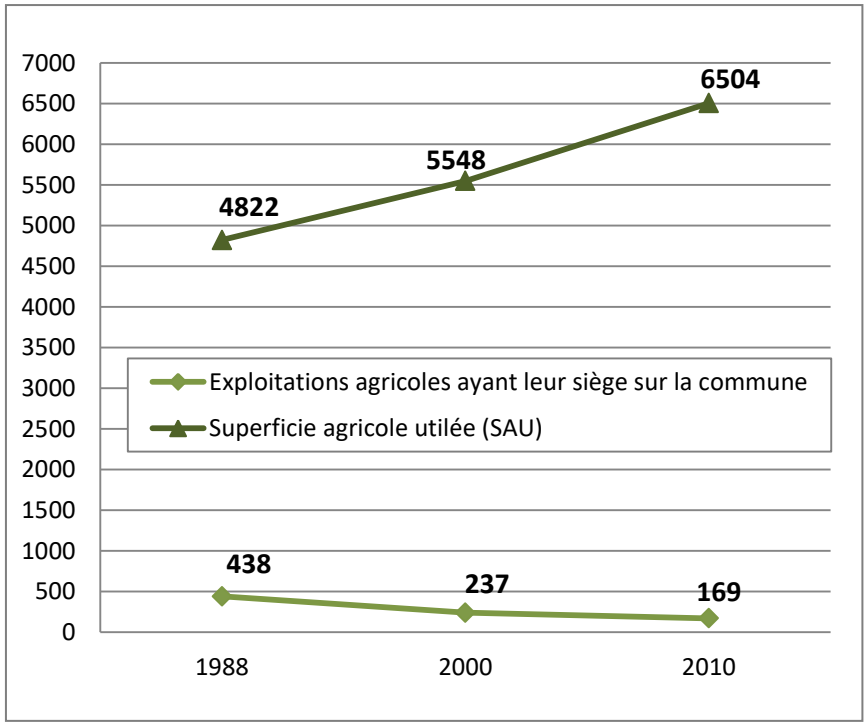
Source : Occupation des sols, DDTM 34

Si la superficie des prairies permanentes occupait quant-à-elles près de 55 760 ha, cette dernière reste tout de même moins conséquente que les terres arables (38 141 ha), les vignes (85 896 ha), les vergers (3 326 ha) ou les autres cultures. Ainsi, la répartition de la SAU du département témoigne d'une spécialisation du territoire dans les productions viticoles (près de 45% de la SAU) et céréalières. Ces dix dernières années, la superficie agricole exploitée a connu une importante régression, -12%. Cette diminution s'est accompagnée d'une régression du nombre d'exploitations agricoles, ces dernières ayant réduit de 35% sur la période 2000-2010. Même si le nombre d'exploitations agricoles a connu importante diminution, ces dernières tendent à se pérenniser et à trouver un nouveau dynamisme, par la recherche d'une diversification des activités, le recours aux labels et le développement de circuits courts notamment.

A Béziers, l'agriculture occupe une place de choix dans la dynamique productive locale. Elle est perçue comme une activité « identitaire » avec des produits labellisés et dotés d'une reconnaissance nationale. En 2010, la **commune comptait près de 169 sièges d'exploitation**. En 1998, la commune comptait 498 sièges d'exploitations agricoles ; soit près de trois fois plus d'établissements qu'en 2010. **En revanche, les superficies exploitées semblent être de plus en plus nombreuses**, témoignant d'une augmentation de la taille moyenne des superficies exploitées par exploitation. **Ainsi, la filière paraît malgré tout attractive et dynamique.**

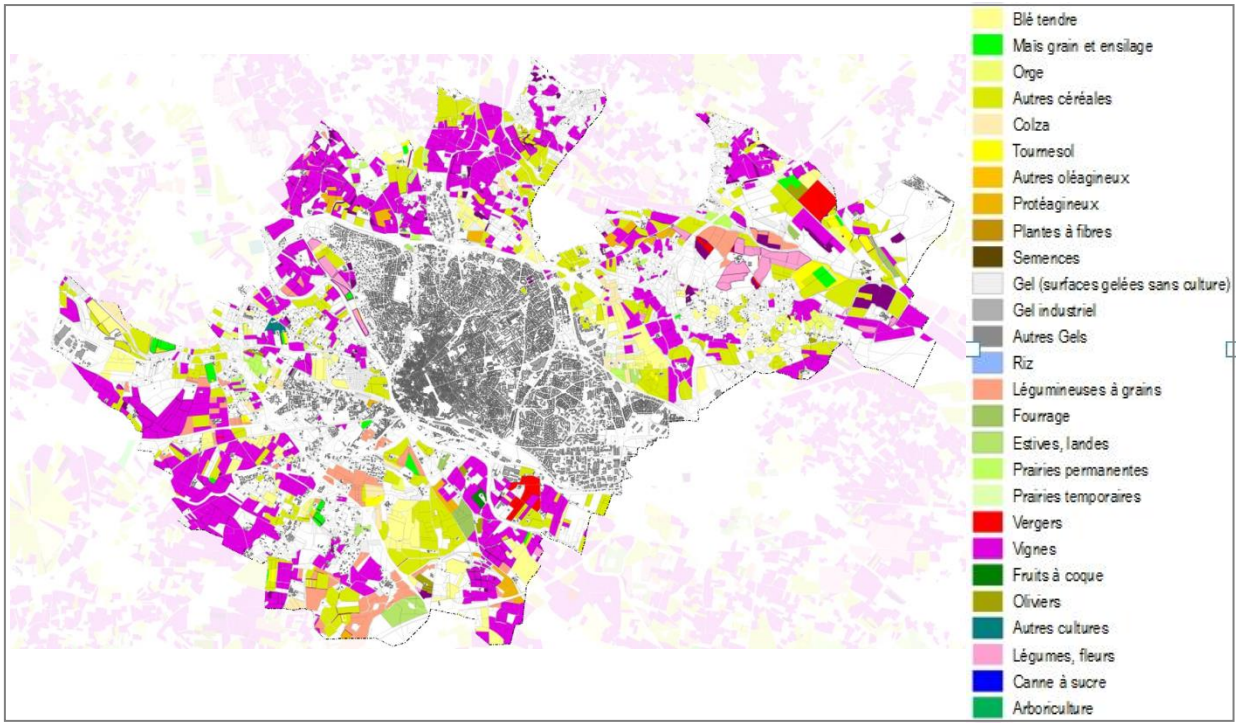
Ces établissements sont majoritairement dirigés par de chefs d'exploitation relativement âgées (majoritairement des plus de 50 ans). La part des jeunes exploitants représente seulement 37%. **La pérennité de la plupart des exploitations reste incertaine. Les conclusions de l'enquête agricole réalisée auprès d'une vingtaine d'exploitant biterrois vont également en ce sens. Sur les 20 exploitations sondées, la majeure partie des chefs d'exploitation avait plus de 50 ans.** La part des 40-50 ans était également bien représentée. **Sur l'ensemble de la population sondée, seuls deux exploitants avaient une succession assurée.**

Evolution comparée de la superficie agricole utilisée et du nombre d'exploitations entre 1988 et 2010



Source : Recensement agricole 2010, AGRESTE

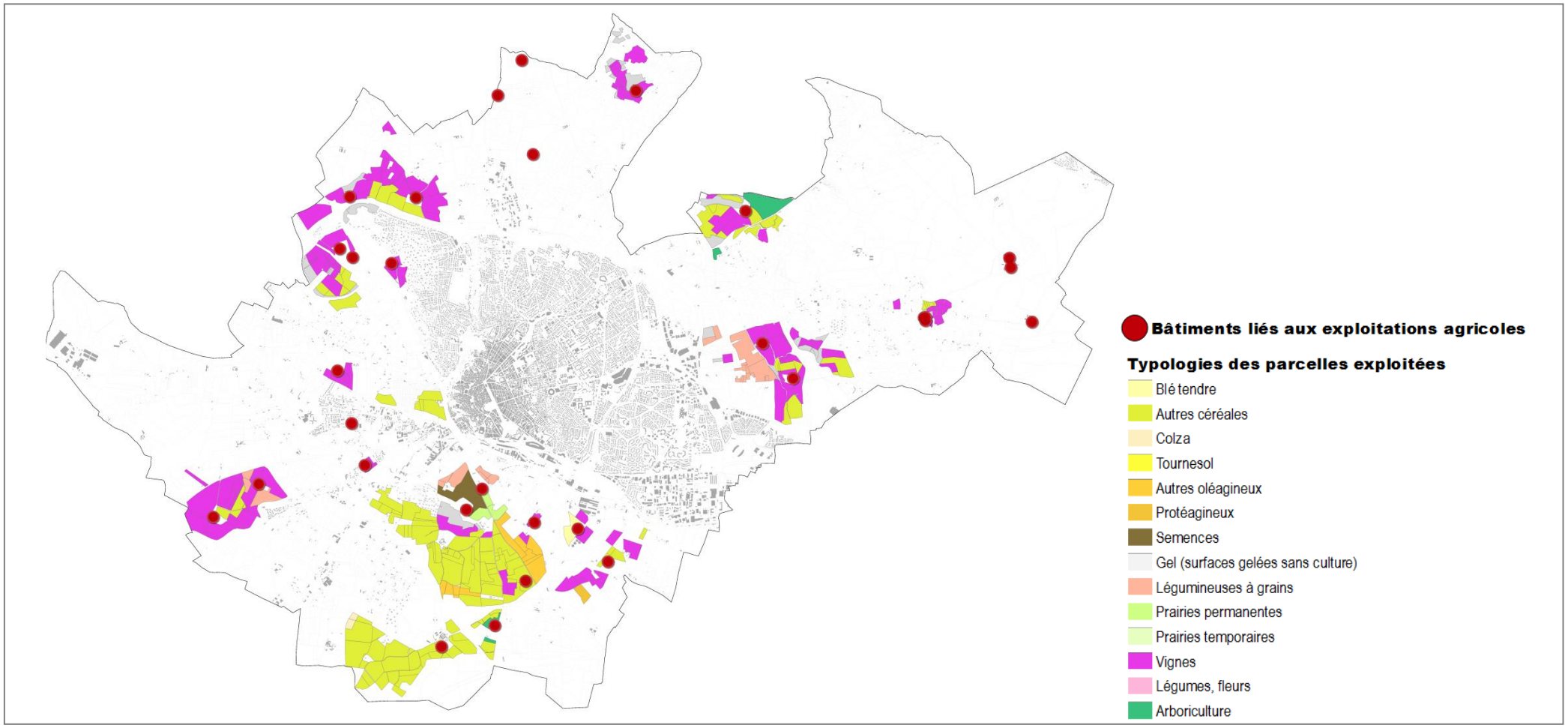
Terres déclarées comme cultivées en 2017



Source : Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2017

Au Registre Parcellaire géographique de 2017, près de 3654 ha ont été déclarés comme cultivés, dont près de 1331 ha de vignes et 1660 ha de cultures céréalières. A l'image de l'Hérault, l'activité agricole biterroise est essentiellement tournée vers la viticulture. **En 2017, plus de la moitié des agriculteurs exploitant des terres à Béziers étaient viticulteurs.** En effet, la plupart des agriculteurs rencontrés à l'occasion de l'enquête agricole était spécialisée dans la production de vin. Seulement une exploitation était spécialisée dans les cultures céréalières.

Typologies des parcelles exploitées et localisation des bâtiments liées aux exploitations



Source : enquête agricole, janvier 2016

Sur la commune, seules quelques exploitations disposent d'une activité d'élevage ou culturale stricte. Nombreuses exploitations associent l'élevage à la culture céréalière dans une logique de diversification et d'autonomie. Ainsi en 2010, la commune compte près de 371 Unité de Gros Bétail (UGB), contre 331 en 2000.**La part de l'élevage s'est ainsi légèrement accrue sur la période**.

De façon complémentaire à la viticulture ou à l'agriculture céréalière, **on note également la présence d'activités arboricoles**, principalement basées sur l'exploitation de vergers traditionnels anciens. Elle repose accessoirement sur la conduite de quelques vergers d'olivier. Un peu plus de 153 hectares ont été répertoriés au RPG comme exploités pour la production fruitière, d'huile d'olive ou encore arboricole. A noter que **des activités de production de légumière et de maraichage se sont aussi développées** et sont à mettre en lien avec l'économie touristique locale. Moins de 100 ha sont ainsi concernés.

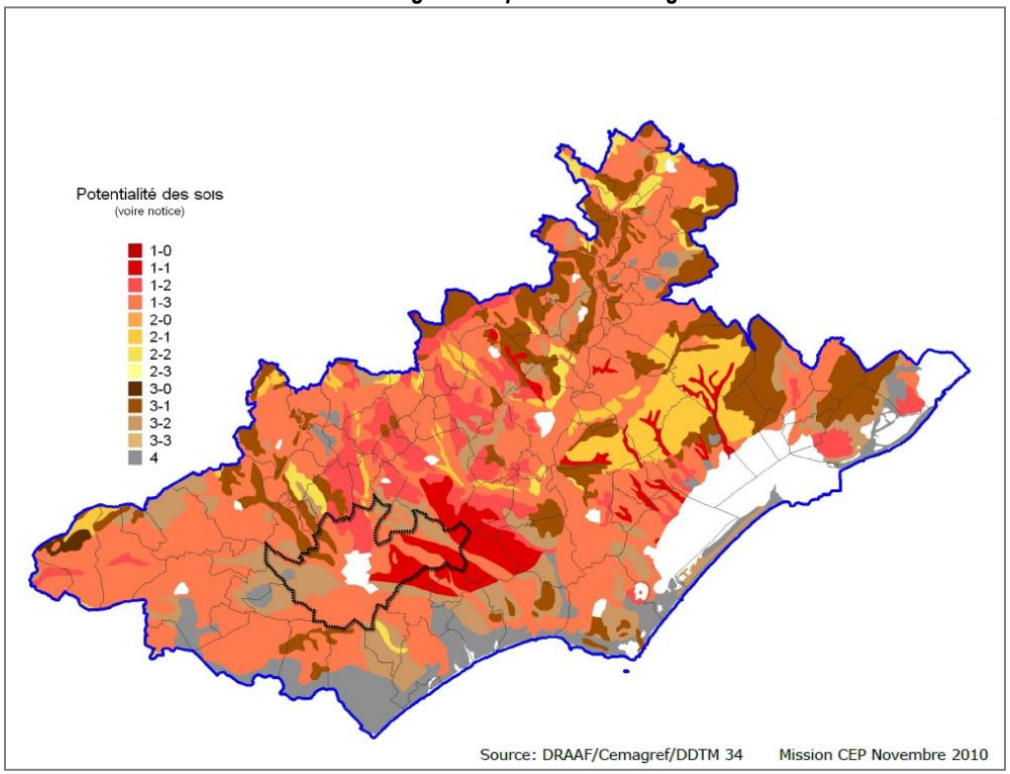
4.4.2. Des terres propices à la culture mais soumises à de fortes pressions foncières

La commune de Béziers accueille des terres disposant d'une bonne réserve utile, ce qui va dans le sens des observations formulées par les agriculteurs sondés lors de l'enquête agricole. La cartographie du potentiel agronomique des terres agricoles, élaborée en 2010 par la direction régionale de l'agriculture et de la forêt (DDAF) avec le concours de l'INRA, souligne que **la plaine concentre les zones à plus forte potentialité agricole** En effet, majoritairement indicé en catégorie 1, les sols biterrois semblent particulièrement filtrants, dans un contexte climatique particulièrement adapté à la viticulture.

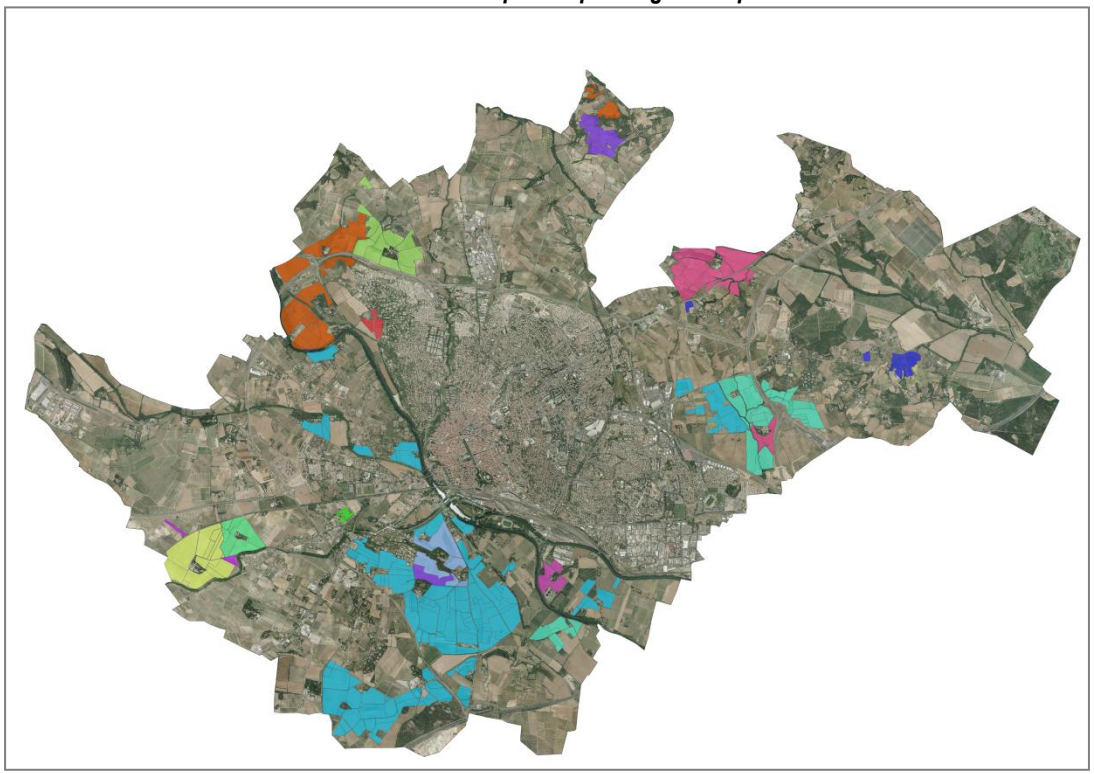
Sur les dix dernières années près de 451 ha ont été consommés, dont 74% étaient exploités. Si l'essentiel de ces consommations résultent de l'aménagement de nouvelles infrastructures routières, l'urbanisation y a également largement participée.

La préservation des terres à plus forte potentialité vis-à-vis de l'urbanisation paraît en ce sens indispensable. Alors même qu'il est devenu le site préférentiel d'habitation, le plateau biterrois demeure malgré tout un espace privilégié pour l'agriculture, ce qui n'est pas sans incidence sur l'accès au foncier.

Potentiel agronomique des terres agricoles



Unité foncière exploitée par sièges d'exploitation



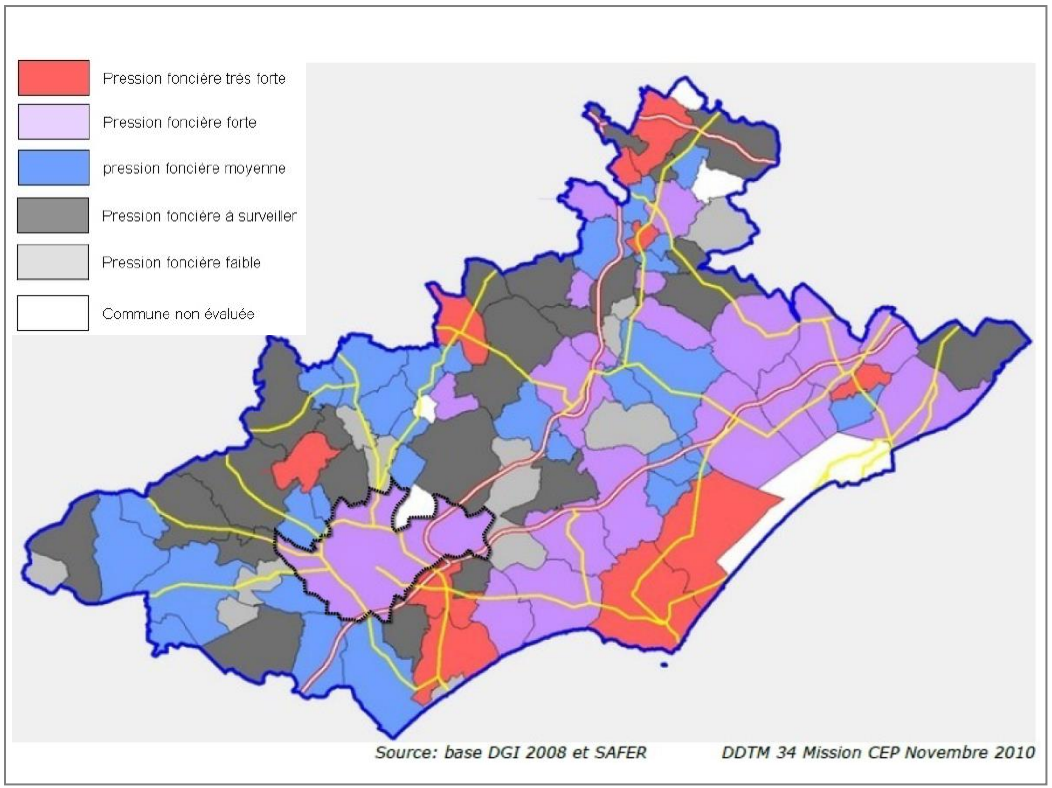
L'urbanisation de plus en plus diffuse et l'accroissement des infrastructures routières tend à la fragmentation des espaces agricoles, rendant l'accès difficile aux parcelles exploitées ou présentant un fort potentiel d'exploitation. **En effet, plusieurs des exploitants sondés disposent de terres de plus en plus fragmentées et parfois relativement éloignées de leur siège d'exploitation**. A cela s'ajoutent également des contraintes de desserte en eau dans les secteurs retirés, ce qui ne facilite pas la valorisation des terres.

Par ailleurs, quelques agriculteurs biterrois sont propriétaires des terres agricoles supports à leur activité d'exploitation. Bon nombres exploitent des terres en fermage et rencontrent de réelles difficultés à acquérir des terres supplémentaires pouvant être irriguées, faciles d'accès et peu morcelées.

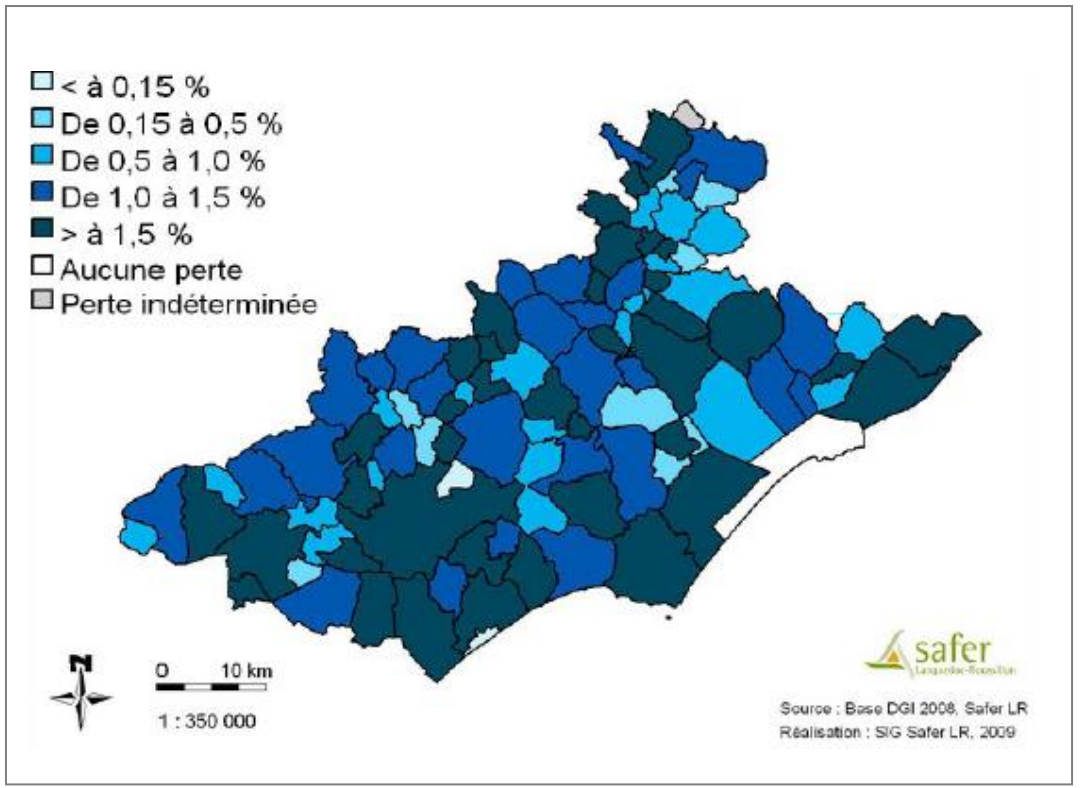
Les pressions à l'urbanisation à l'exercice sur le territoire communal tendent à l'accroissement des prix du foncier agricole, où de nombreux propriétaires souhaitent dans l'attente de droits à construire retirer leur foncier du marché.

L'analyse des pressions foncières réalisées en 2010 mettait d'ores-et-déjà en évidence cette dynamique, avec un taux de pertes relativement importants. **Face à ces constats, la question de la préservation des espaces agricoles irrigués ou irrigables et faciles d'accès parait centrale.**

Pression foncière sur les espaces agricoles



Taux de perte de surfaces agricole et naturelle



4.4.3. Une volonté de développer et de pérenniser les activités, à travers notamment leur diversification

En dépit des difficultés évoquées précedemment, de nombreux agriculteurs souhaitent développer leur activité afin de péréniser leur exploitation. La commercialisation de l'essentiel de leurs produits finis relève de l'économie touristique, économie particulièrement sensible aux effets de saisonnalité. Les marchés locaux de producteurs sont nombreux en période estivale mais se tarissent en basse saison.

Dans le but de répartir l'effort d'activité tout au long de l'année, **la plupart des exploitants rencontrés souhaitent orienter le développement de leur activité vers une valorisation des produits de la ferme** dans le cadre de circuit-court tout au long de l'année (création de point de vente pérenne). Plusieurs exploitations communales disposent d'ores-et-déjà de points de vente (caves) et d'autres souhaitent envisager leur réalisation. Une des exploitations sondées souhaite créer dans ce cadre une AMAP. La réalisation de ces projets ira de pair avec l'implantation de nouveaux bâtiments d'activités, comme évoqués par plusieurs exploitants (projet de hangar, de bâtiments de stockage, etc.).

Plusieurs agriculteurs se sont également engagés dans des démarches qualités au travers de labellisation en AOC et IGP (Pays d'Oc, Coteaux de Béziers, etc.) mais également aux travers de labellisation en Agriculture biologique. La SAU en Agriculture Biologique (AB) représente une surface de 1514 ha auquel s'ajoutent 522 ha en conversion répartis sur 55 communes sur l'ensemble du département. Ces surfaces représentent 32% des surfaces en label AB du département et également 32% des surfaces en conversion. Les principales productions associées à cette démarche sont la vigne avec 1322 ha et l'arboriculture 22 ha. Pour les surfaces en viticulture, le département de l'Hérault est passé devant son voisin de l'Aude qui est historiquement très engagé dans ce mode de production. La zone biterroise est la plus importante en surface mais aussi bien sûr en nombre d'exploitant : 235 producteurs, 157 en Bio et 78 en conversion. Lors de l'enquête agricole, plusieurs exploitants ont soulignés leur engagement dans cette démarche.

D'autres souhaitent privilégier de manière complémentaire une diversification de leur activité par la création d'une offre en hébergement touristique à la ferme (gîte, ferme auberge, etc.), la création d'un biére locale ou encore la réalisation d'un musée agricole. Bon nombre de ces projets reposeront sur l'opportunité qu'offrira la commune aux changements de destination d'anciens bâtiments d'exploitations, dont la vocation à aujourd'hui été abandonnée. Près de 5 des exploitations sondées ont manifesté le souhait de pouvoir donner une nouvelle vocation à d'anciens bâtiments d'exploitation.

En conclusion, l'activité agricole biterroise apparaît dynamique, malgré le constat d'une nouvelle régression du nombre d'exploitation sur le territoire. La présence de quelques exploitants relativement jeunes ayant des projets et perspectives de développement en témoigne.

Cette agriculture traditionnelle spécialisée dans la viticulture tend à perdurer malgré des pressions inhérentes à la proximité de l'urbanisation et une consommation des produits locaux dépendantes de la saisonnalité.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE

ATOUTS

- Un potentiel agronomique favorable à la viticulture ;
- Une filière dynamique inscrite dans une démarche de qualité et de labellisation ;
- Une volonté de diversification par la création de points de vente ou d'hébergements touristiques à la ferme notamment.

OPPORTUNITES

- Une valorisation des anciens bâtiments agricoles dans le cadre de projets de diversification.

FAIBLESSES

- Des terres difficilement irrigables ;
- Des terres agricoles exploitées parfois fragmentées ;
- Une concurrence avec l'urbanisation source de pressions foncières ;
- Des chefs d'exploitations de plus de 50 majoritaires ;
- De nombreuses exploitations sans successeurs, pouvant remettre en cause leur pérennité.

MENACES

- Une régression surface agricole au profit de l'urbanisation ;
- Un recul des terres agricoles aux forts potentiels agronomiques.

4.5. Synthèse du diagnostic socio-economique

ATOUTS

- Une dotation en équipements rayonnant sur l'ensemble de l'ouest Hérault, avec de nombreux emplois induits dans les services non marchands
- Une offre en services de santé complète, avec notamment un pôle gérontologique installé à proximité du centre-ville et desservi par le réseau de transport collectif
- Une offre commerciale diversifiée, avec une armature comportant des commerces de proximité, des moyennes surfaces de quartier et des zones commerciales en périphérie
- Une offre étendue en équipements sportifs, favorisant la pratique d'activités par les résidents mais également la tenue d'évènements ou compétitions sportives bénéficiant d'une affluence importante de manière régulière
- Un patrimoine bâti et immatériel riche, support d'une valorisation touristique avec plusieurs entrées : canal du midi, tourisme urbain, feria…

FAIBLESSES

- Une desserte médiocre de certains équipements sportifs par les modes de transport alternatifs à l'automobile, en particulier à l'ouest de l'Orb
- Des quartiers parfois éloignés des établissements scolaires, imposant le recours à l'automobile pour assurer leur desserte (Pech des Moulins et Ouest des Faubourgs notamment)
- Des espaces commerciaux dans les quartiers qui peinent à animer de véritables centralités, en raison notamment de leur configuration, pensée pour l'automobile et pas pour une vie de proximité
- Des difficultés à constituer de véritables « parcours commerciaux » en centre-ville, du fait de l'interruption des linéaires
- Un secteur productif assez faible, et dépendant de quelques grandes entreprises industrielles (Cameron, notamment)

OPPORTUNITES

- Hausse de la fréquentation potentielle des commerces, grâce aux efforts de requalification de l'espace public et de réhabilitation de logements vacants
- Intégration des moyennes surfaces de quartier au cœur de la politique d'animation et d'évolution des quartiers, en leur dotant d'un vrai caractère de centralité : les rendre plus accessibles, amener plus de logements à proximité, privilégier ces secteurs existants pour l'implantation de nouvelles fonctions, commerciales ou de services…
- Création de nouvelles activités de services générées par l'accueil de nouveaux résidents à l'échelle de l'agglomération biterroise, notamment les populations retraitées
- Valorisation des équipements scolaires, sportifs et de santé existants, en assurant les conditions nécessaires à un usage optimal de ces derniers, notamment en termes de fréquentation

MENACES

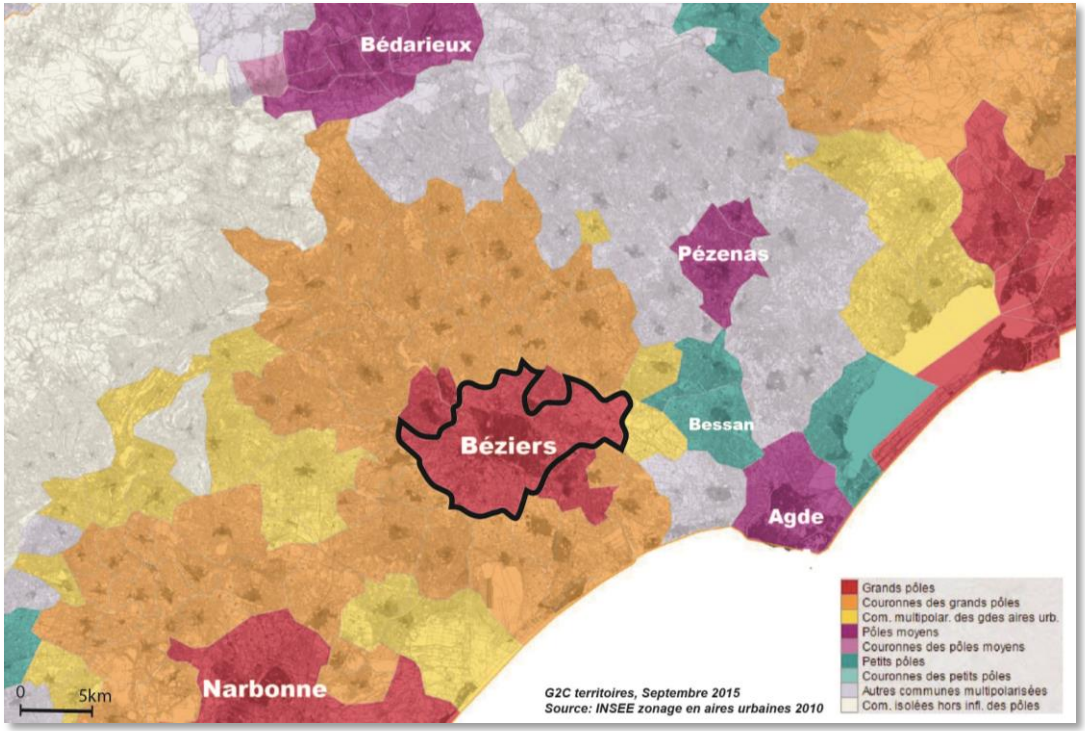
- Erosion commerciale du cœur de ville, avec la multiplication de la disparition d'enseignes sous l'effet de la concurrence d'autres polarités commerciales et de l'absence d'adaptation de l'offre
- Multiplication des implantations de zones commerciales, dispersées sur le territoire de l'agglomération et de la ville, induisant toujours plus de déplacements automobiles et une concurrence accrue pour les commerces existants
- Poursuite de la restructuration du monde vini-viticole et de la désindustrialisation, avec la disparition d'activités et la destruction d'emplois induits
- Fermeture de classes et sous-utilisation d'équipements, en cas de non renouvellement de la population et de déclin de la natalité

5. LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU TERRITOIRE BITERROIS



5.1. Une configuration spatiale générant d'importants besoins en déplacements

5.1.1. Une ville centre à la tête d'un bassin d'emplois très étendu



Les résidents de Béziers travaillent en grande majorité sur la commune (75% d'entre eux), tandis que seulement 25% des résidents travaillent dans une autre commune, dans la majorité des cas située dans le département. Bien que la commune soit étendue, les Biterrois résident donc majoritairement à proximité de leur lieu de travail.

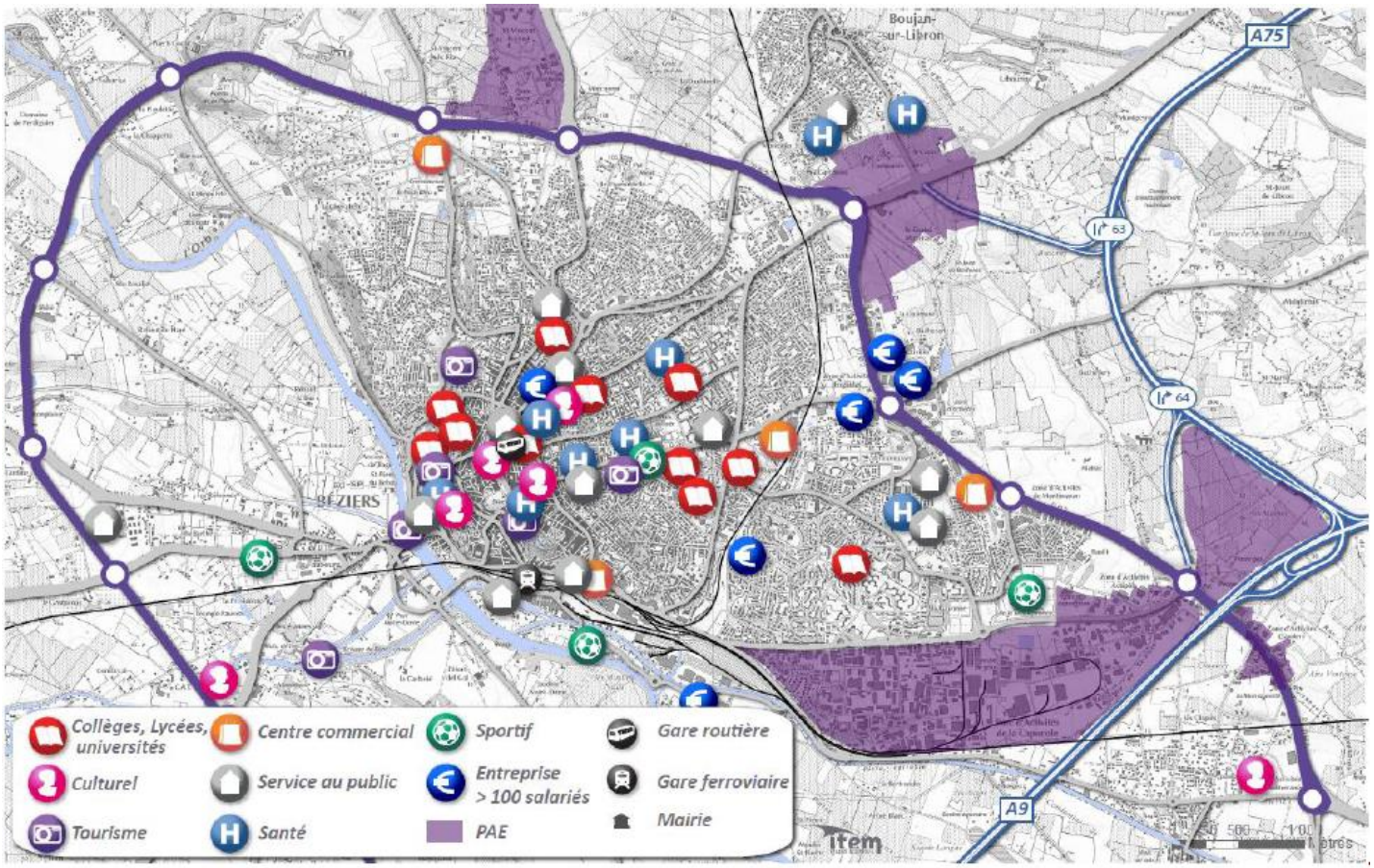
En revanche, de nombreux emplois sont occupés par les résidents d'autres communes. En 2016, la ville compte plus de 38 000 emplois dont 45 % sont occupés par des résidents de Béziers et 15 % de la CABM.

Les 40% restants sont occupés par des résidents de communes extérieures à l'agglomération Béziers-Méditerranée. Ces derniers peuvent être astreints à des déplacements quotidiens sur des distances pouvant atteindre une trentaine de kilomètres. La commune de Béziers est en effet le cœur d'une véritable aire urbaine. Un très grand nombre de communes voisines sont dépendantes de Béziers pour l'accès à l'emploi de leurs résidents. L'influence de la commune est sensible, depuis le littoral jusqu'à la haute vallée de l'Orb. Elle polarise une multitude de communes périphériques, constituant la couronne « périurbaine » de l'agglomération.

Béziers joue un rôle majeur dans la structuration du territoire en termes de déplacements :

- elle représente d'une part le quatrième pôle d'emploi de la région Languedoc-Roussillon, après Montpellier, Nîmes et Perpignan,
- elle agglomère également nombre d'équipements collectifs générateurs de flux liés notamment à son rôle de sous-préfecture.

5.1.2. Une dispersion des pôles générateurs de déplacements



La concentration d'emplois, d'équipements publics ainsi que l'organisation des infrastructures de transport créent une forte attraction de la commune en termes de flux de circulation.

Les principaux pôles générateurs de déplacement sur la commune sont :

- Le centre qui accueille les équipements de services, les équipements scolaires, les équipements de santé
- L'est avec de grands espaces à vocation commerciale et d'emplois

Ainsi, alors que la polarisation de Béziers s'intensifie, avec une influence étendue à de nombreuses communes aux alentours, les flux de circulation ont de plus en plus tendance à se disperser (éclatement résidentiel).

Cette multiplication des flux de déplacement peut poser problème dans la définition d'une offre de transport collectif pertinente.

Elle peut également conduire à la saturation ponctuelle d'axes gérant l'accès aux principales zones d'emplois et lieux de consommation du territoire.

Plus de ¾ des déplacements domicile/travail sont réalisés en automobile. Ce chiffre s'accorde avec le faible usage de la marche, seuls 9 % des actifs de Béziers se rendent au travail à pied. L'usage des transports en commun reste marginal.

En comparant avec des agglomérations de taille similaire, on remarque que les Biterrois utilisent davantage la voiture et délaissent beaucoup les bus et un peu la marche.

5.2. Une organisation pensée pour l'automobile

5.2.1. Un réseau routier en étoile centré sur la ville de Béziers

Le réseau routier est particulièrement bien développé sur l'agglomération de Béziers, il est configuré en étoile autour de Béziers.

5.2.1.1. Les autoroutes A9 et A75

Deux autoroutes se connectent sur le territoire. L'A9, qui est l'axe principal de transit de la côte méditerranéenne et l'A75 qui se branche sur l'A9 au niveau de Béziers et dessert le massif central puis la région parisienne. Trois échangeurs, au sud-ouest et au nord-est, desservent l'agglomération. Un échangeur (62) est en limite d'agglomération au nord-est.

5.2.1.2. Un réseau routier qui complète le maillage

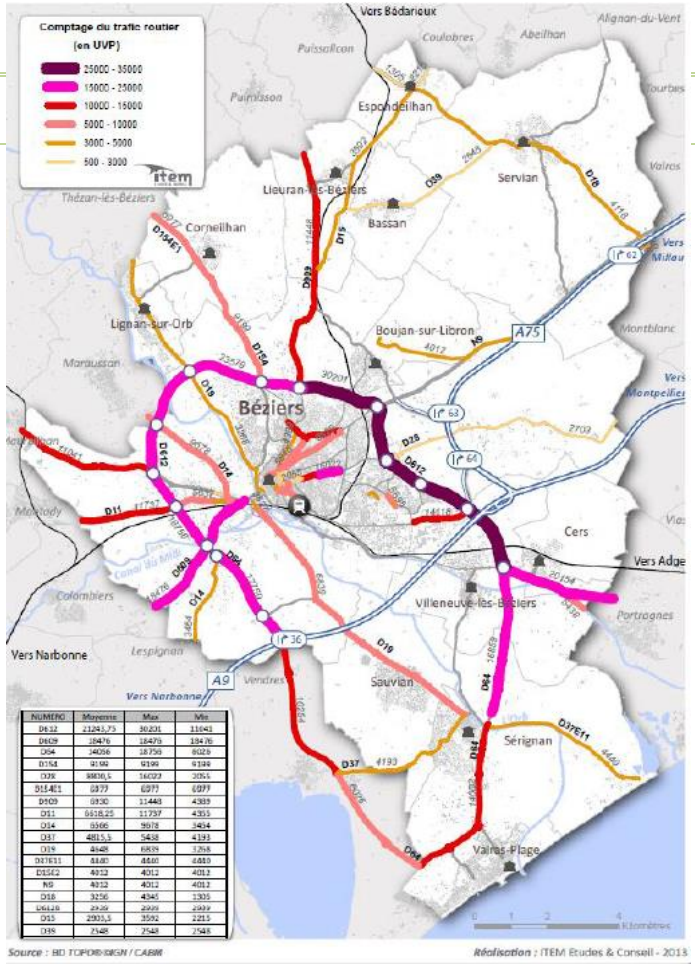
A ces infrastructures d'importance nationale s'ajoute un réseau de routes départementales essentiellement radiales d'assez bonnes capacités qui convergent vers Béziers, formant un réseau routier en étoile.

Les radiales principales permettent les connexions directes entre les différentes centralités du territoire ou les pôles extérieurs et la ville centre :

- La RD612 en provenance d'Agde, depuis l'est, et route de Maureilhan à l'ouest,
- La RN9 : route de Pézenas (Béziers - Boujan-sur-Libron - Servian - Pézenas),
- La RD909 : route de Bédarieux (Béziers - Magalas - Bédarieux),
- La RD11 : la « Minervoise » (Béziers - Carcassonne),
- La RD609 : route de Narbonne.

Les départementales secondaires permettent un maillage performant du territoire qui assure notamment la desserte locale avec l'arrière-pays et la zone littorale :

- La RD14 : route de Maraussan (Béziers - Cazouls-les-Béziers,
- La RD19 : route de Lignan (Béziers - Thézan-les-Béziers),
- La RD154 : route de Corneilhan (Béziers - Murviel-les-Béziers),
- La RD28 : route de Bessan,
- La RD19 : Béziers - Sauvian - Sérignan.



5.2.1.3. Une rocade pour le contournement et la desserte périphérique

Ce réseau routier est complété par un système de rocade, dont la constitution est plus récente. Deux tronçons forment principalement cet axe :

- La rocade Est : RD 612 – ex RN 9 (route de Pézenas),
- La rocade nord : Ex RN 9 – Echangeur 36 de l'autoroute A9.

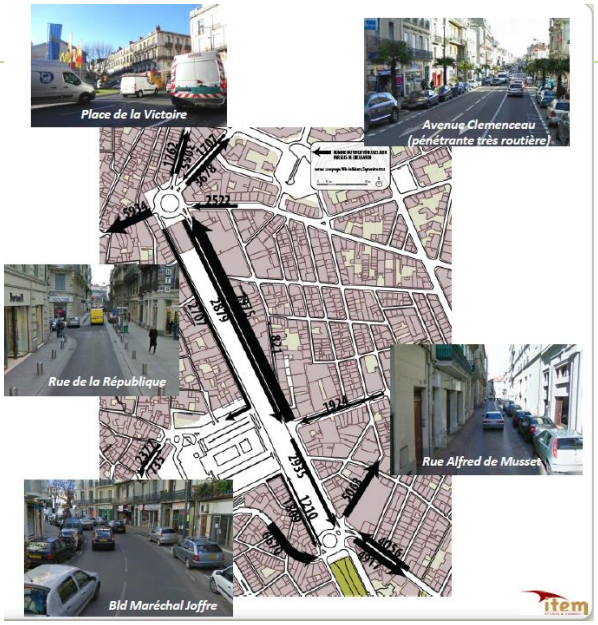
La rocade nord fonctionne de mieux en mieux et constitue bien une infrastructure de transit permettant le contournement rapide de Béziers. Une comparaison des temps de parcours nous montre que la rocade Est-Nord est le meilleur compromis pour la traversée de l'agglomération de Béziers mais le jalonnement est déficient et la rocade n'est pas « nommée » comme telle. Pour la traversée nord sud de l'agglomération, de Valras à Lieuran, la partie est de la rocade est le plus rapide. Elle nécessite d'être modernisée, pour mieux remplir ses fonctions et absorber le trafic en permettant de régler les problèmes de circulation et de sécurité.

5.2.2. Un trafic concentré sur un nombre d'axes limité

5.2.2.1. Sur les axes autoroutiers

De manière générale, le trafic autoroutier sur l'autoroute A9 a connu une hausse près de 40 % ces vingt dernières années. On compte environ 62 406 véhicules par jour sur la section à l'est de la ville et 58 808 sur la section à l'ouest en 2011 (80 000 véhicules par jour en moyenne à l'est de Gallargues). En période estivale, ce trafic connaît une augmentation de 33 % avec des pointes sur certaines sections à 150 000 véhicules par jour. Le trafic poids lourds est également important avec 11 359 véhicules par jour au niveau de la section de Béziers-est soit 18,7 % du trafic. En France, les poids lourds représentent 4-5 % du trafic.

L'A75 connaît une fréquentation nettement moindre que l'A9 avec un trafic de 16 000 à 21 000 véhicules par jour entre Béziers et Clermont l'Hérault (les sections les plus chargées se situent à Lodève et Pézenas). L'arrivée de l'A75 à Béziers a légèrement changé les trafics sur la rocade de Béziers qui sont en augmentation au nord.



5.2.2.2. Le réseau d'agglomération

La rocade est /nord (D612) présente les trafics les plus importants, avec la route de Narbonne (D609) et d'Agde (D612).

La croissance des trafics varie de 1,2% à 5,9% par an sur le réseau départemental alors que la moyenne nationale est de 2,7%.

Des coupures « naturelles » et « artificielles » du territoire pénalisent les déplacements. Les déplacements Est-Ouest et Nord-Sud sont rendus difficiles par le relief, la traversée de l'Orb, le canal du midi et le faisceau des voies ferrées.

Outre les départementales, on observe aussi un trafic important sur certaines pénétrantes internes à la ville centre : Viguier, Verdier…

La circulation générale est plutôt fluide sur l'agglomération : les **principaux points noirs sont aux entrées de la ville de Béziers**, mais ces perturbations se concentrent **en heure de pointes et sur une période courte** (moins d'une heure) :

- L'entrée Est est plus délicate que l'ouest,
- L'ouest est délicat sur le secteur du Faubourg où convergent les RD et où l'on a un triple franchissement de l'Orb.

Quelques **points jugés « noirs » ont été identifiés sur la rocade côté Est** dans le cadre du PDU, avec les carrefours giratoires de Vincent Badie et Edgar Faure. Les travaux ont été récemment engagés afin de résorber ces points noirs.

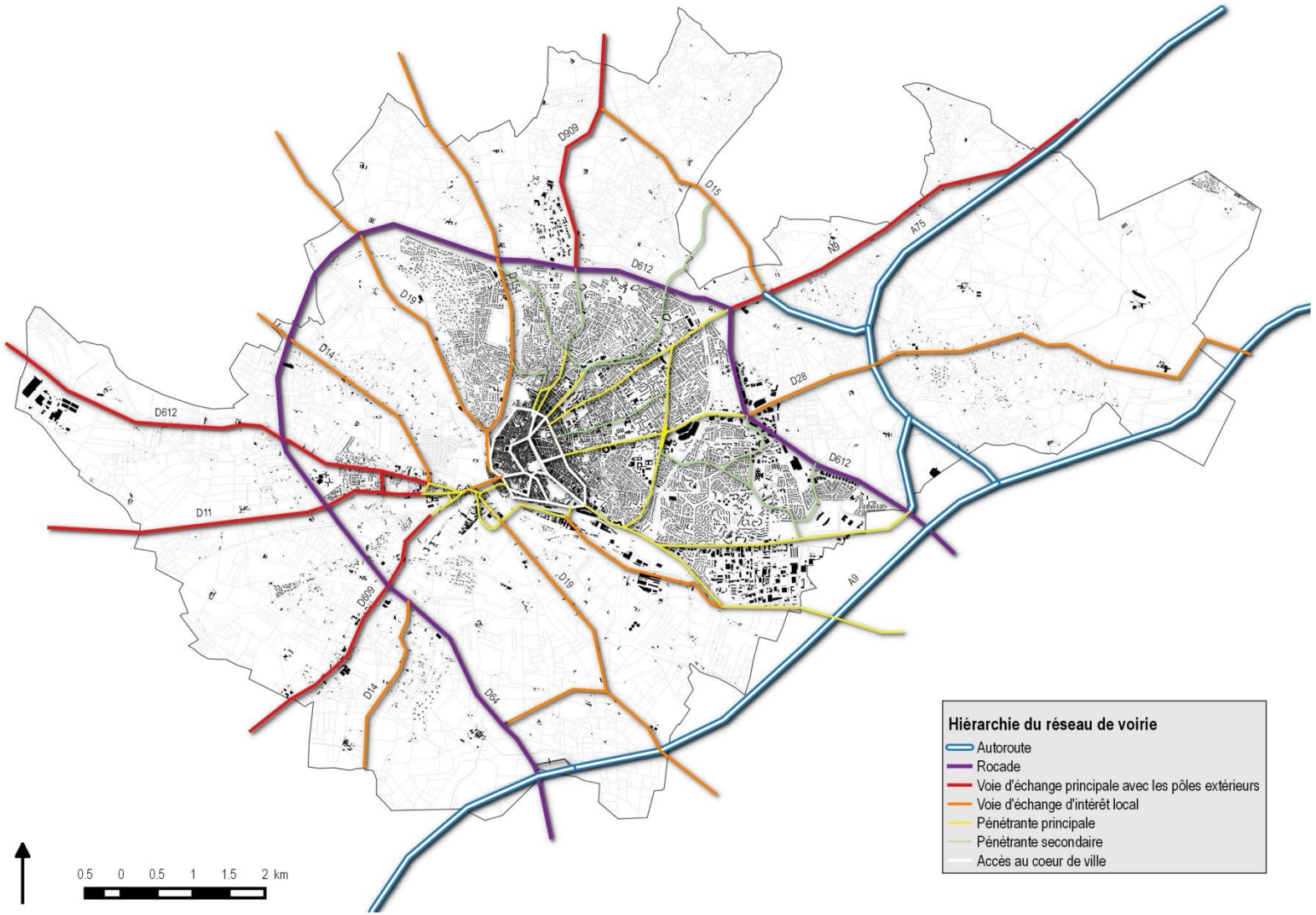
5.2.2.3. La circulation dans le centre-ville de Béziers

Les boulevards de Strasbourg, d'Angleterre, Tourventouse et les avenues de la Marne et du Maréchal Joffre constituent des axes de contournement du centre-ville.

Les allées Riquet constituent une artère magistrale qui relie les quartiers anciens et les quartiers haussmanniens, elles sont le point de départ des axes rayonnants vers l'Est : Foch, Clémenceau, St Saëns, Wilson. Ces axes structurants partant vers l'est sont liés à l'étalement de la ville dans cette direction. Ils relient les quartiers résidentiels au cœur de ville. Certains d'entre eux sont dans le prolongement des RD. Des transversales relient ces axes, l'avenue Mistral/boulevard de la liberté et le boulevard des maréchaux (Kennedy, Juin, Leclerc, Lattre de Tassigny).

Deux rond points routiers de part et d'autres des allées : Place de la victoire et rond-point de la Légion d'honneur sont les lieux de convergence des différentes pénétrantes ce qui fait que le cœur de ville est très circulé. Alors que le centre-ville est plutôt un lieu « théorique » de destination, on constate d'importants trafics automobiles de transit en cœur de ville. Il est trop traversant, en effet, au niveau des Allées Paul Riquet, on observe 13 500 véhicules par jour. Ceci implique un trafic important sur certains axes dont ce n'est pas la vocation. Ces caractéristiques s'expliquent par une absence de hiérarchisation et par les habitudes des locaux. Il faut également tenir compte du fait que les deux ceintures du centre-ville ne sont pas continues et ont des sens uniques.

5.2.3. Un réseau de voirie hiérarchisé



Les voies principales et même secondaires du réseau sont toutes aménagées et calibrées au regard du trafic, parfois très dense, qu'elles supportent.

Mais aujourd'hui, en l'absence de problème majeur de circulation, chaque habitant utilise ses itinéraires de prédilections sans véritable logique. Exemples du manque de lisibilité :

- pas de renvoi sur des pénétrantes bien identifiées ;
- pas de renvoi sur la rocade : les échanges vers le secteur du Capiscol s'effectuent par des avenues du coeur de ville alors qu'ils devraient en priorité se faire par la rocade ;
- sur le secteur Ouest, les RD conservent un caractère très routier après leur intersection avec la rocade.

La hiérarchisation mérite d'être étudiée. Elle doit cependant l'être de manière rigoureuse, de manière à éviter de diriger le trafic vers des axes à la configuration inadaptée, au regard du nombre de véhicules attendus.

5.2.4. Inventaire des capacités de stationnement

Le centre-ville de Béziers compte 6 520 places de stationnement répartis de la manière suivante :

1/ Stationnement en ouvrage (1 620 places)

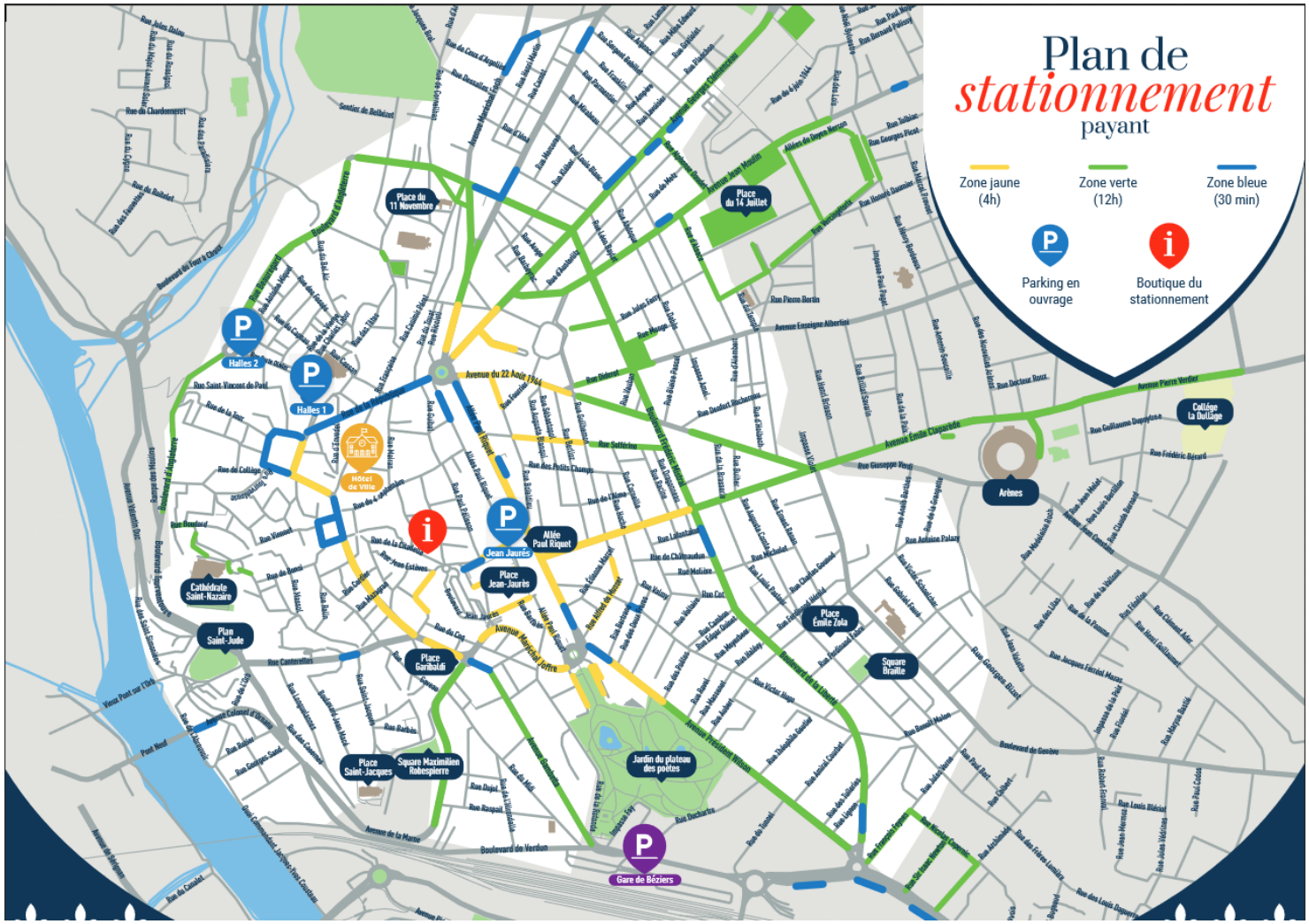
- Parking Jean Jaurès : 820 places
- Parking Halles 1 : 400 places
- Parking Halles 2 : 400 places

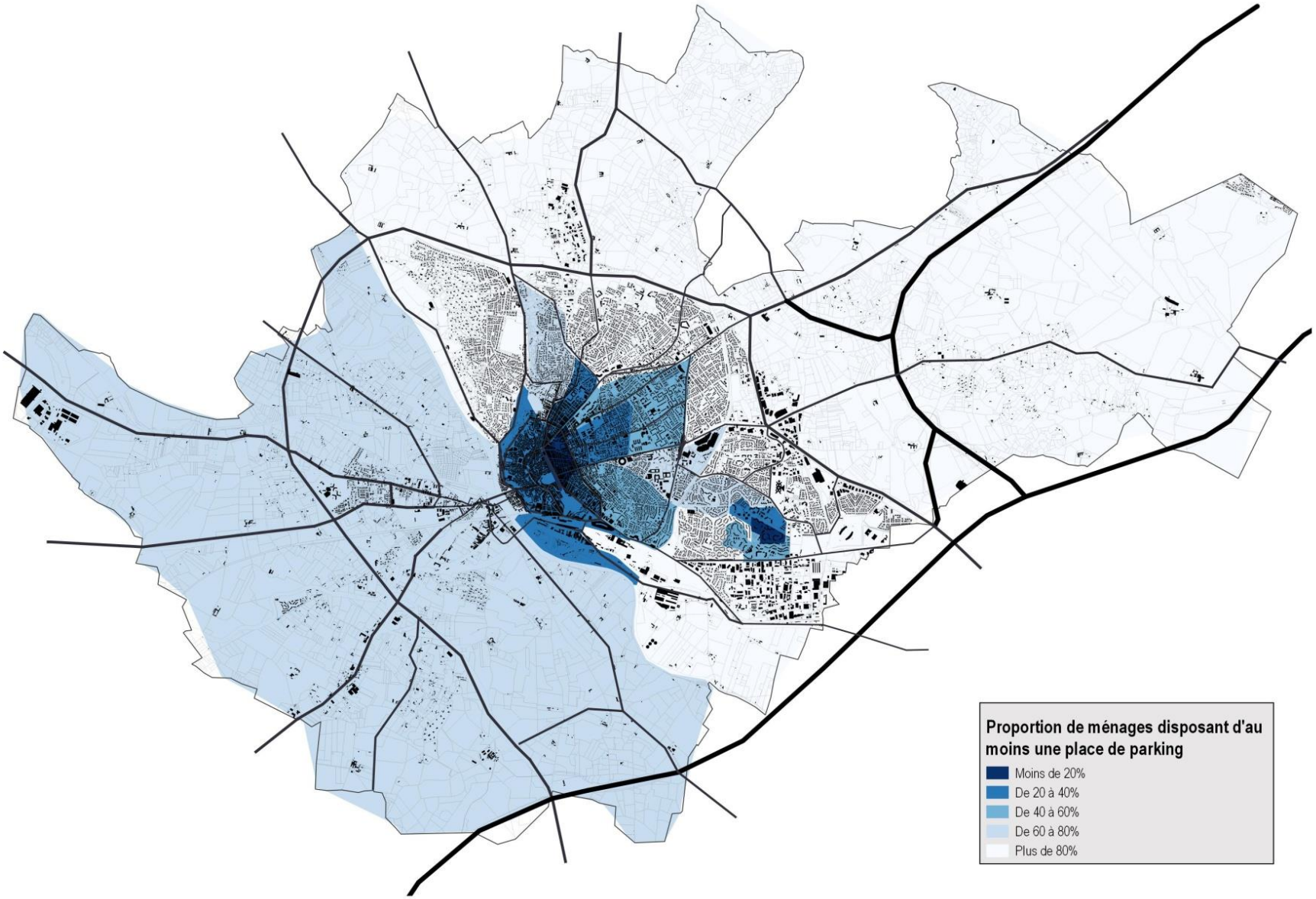
2/ Stationnement sur voirie (4 900 places)

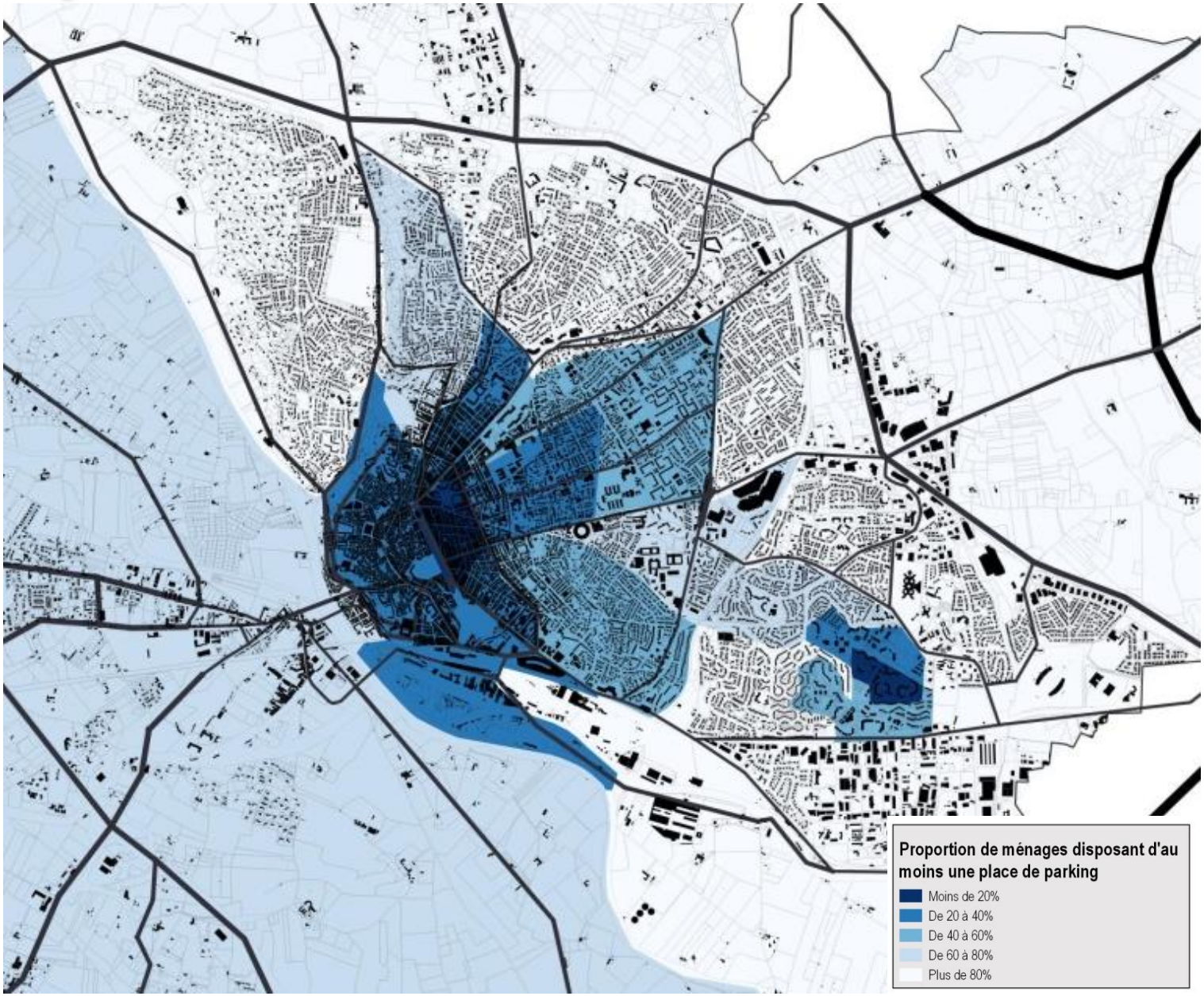
- Zones bleues (30 minutes) : 240 places
- Zone jaune (durée maximale conseillée de 3h) : 530 places
- Zone verte (durée maximale conseillée de 6h et ouverte aux abonnements) : 1830 places
- Stationnement non règlementé (gratuites) : 2300 places

La mise en place de tarifs d'abonnements attractifs dans les parcs de stationnement, la rénovation des parcs de stationnement et la réforme du stationnement sur voirie qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2018 a entraîné une évolution sensible des pratiques en matière de stationnement avec une augmentation importante de la fréquentation des parcs de stationnement en ouvrage et une meilleure rotation sur les places de stationnement règlementées sur voirie.

Compte tenu de la forte demande d'abonnements dans les parcs en ouvrage, la construction d'un nouveau parking sur la place de Gaulle est en cours d'études, en liaison avec le projet de réaménagement de la gare routière. Ce projet, qui porte sur un parking silo de 300 places, permettra de renforcer l'offre de stationnement en centre-ville.




Proportion de ménages disposant d'au moins une place de parking
Moins de 20%
De 20 à 40%
De 40 à 60%
De 60 à 80%
Plus de 80%



Ces espaces de stationnement public sont nécessaires dans le centre-ville, dans la mesure où la très grande majorité des ménages y résidant ne dispose pas d'une place de parking privé, alors que nombre d'entre eux possèdent au moins un véhicule. Le quartier de la Devèze, accueillant beaucoup de logements collectifs souvent dépourvus d'espaces de stationnement privatifs, appelle le même constat.

En revanche, les quartiers les plus récemment aménagés, aux abords de la rocade, accueillent des logements dotés dans la majorité des cas d'au moins une place de stationnement.

L'intégration du stationnement au sein des programmes de logements au cours des quarante dernières années explique ce déséquilibre observé concernant le parc privé, entre le cœur de ville d'une part et les quartiers résidentiels en périphérie d'autre part.

Le niveau d'équipement important des ménages, avec de nombreuses familles possédant au moins deux véhicules, soulève inévitablement la question de la prise en charge des besoins en matière de stationnement.

Elle se pose de manière aigüe, en particulier dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, dans la mesure où la création de places supplémentaires de stationnement sur l'espace privé est susceptible de compromettre l'équilibre financier des opérations.

Elle se pose également dans le cadre de l'aménagement de zones à urbaniser, résidentielles ou commerciales, dans la mesure où la dispersions des parkings et l'absence de mutualisation des places de stationnement entre les différents usages peuvent aboutir à un gaspillage du foncier prélevé sur les espaces naturels ou agricoles.

5.3. Des alternatives au « tout voiture » peu crédibles au quotidien

5.3.1. Des réseaux de transports en commun peu compétitifs

La politique de transport est gérée par différentes Autorités Organisatrices de Transport sur le territoire de la commune :

- La **région Languedoc-Roussillon** pour l'offre TER,
- Le **Syndicat Mixte des Transport de l'Hérault** géré par le Conseil Général de l'Hérault et les agglomérations adhérentes dont la CABM,
- La **Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée** pour le réseau urbain Béziers Méditerranée Transport délégué à la société VECTALIA.
- La **SNCF** pour les trains grandes lignes et les TGV s'arrêtant en gare de Béziers,
- **VNF** pour le Canal du Midi,
- Le **syndicat Mixte de l'Aéroport Béziers – Cap d'Agde**.

5.3.1.1. Le réseau ferroviaire

Béziers se situe à l'intersection de lignes ferroviaires en activité : Toulouse - Tarascon et Béziers - Clermont-Ferrand. Cette dernière n'a qu'un faible impact sur le territoire au vu de sa voie unique tandis que la première est une artère ferrée principale, électrifiée et à deux voies. L'agglomération ne possède qu'une gare ferrée à Béziers qui accueille deux types d'offres : grandes lignes et TGV et l'offre régionale TER. La gare accueille 89 trains de voyageurs et 45 trains de fret par jour. Des chiffres qui évoluent peu depuis quelques années. La gare de Béziers bénéficie d'une offre grande ligne avec des liaisons directes pour Paris, Lille, Lyon, Bordeaux, Barcelone…. Ces liaisons sont TGV et Intercités, voir en TER pour Toulouse.

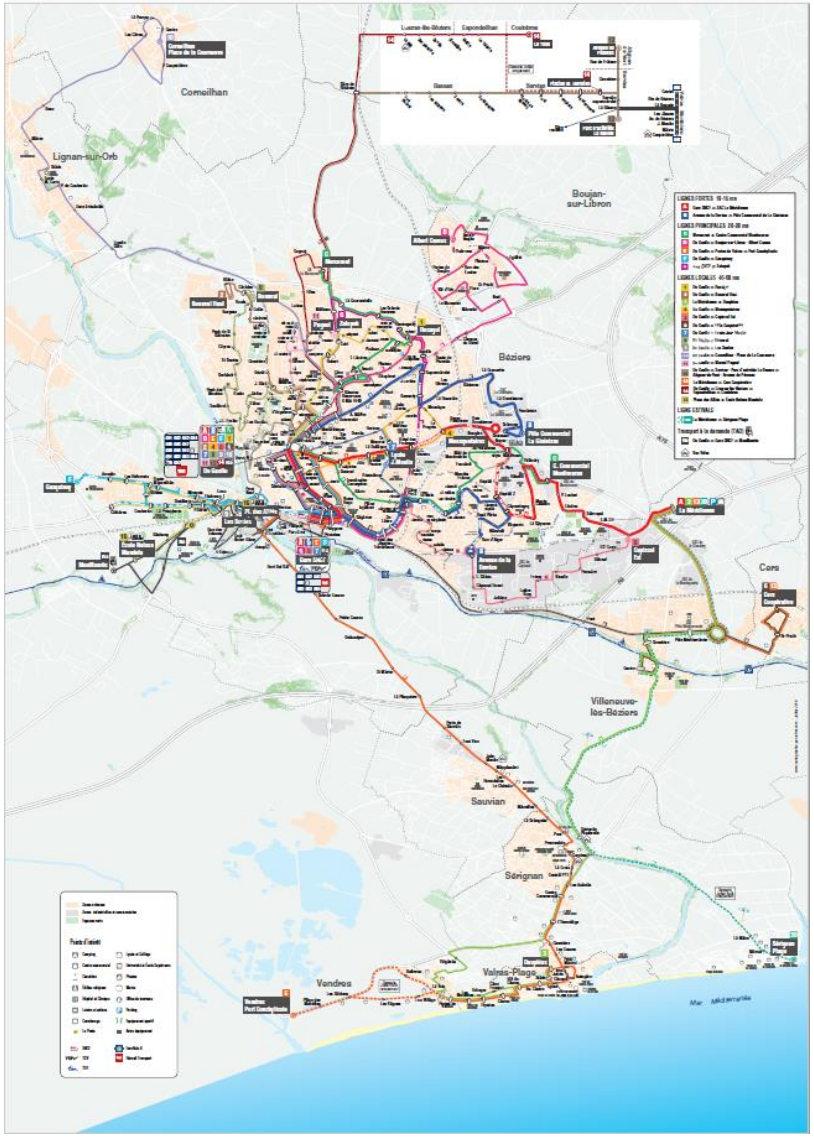
70 % du trafic ferroviaire en gare de Béziers est assuré par des trains régionaux. Les principales destinations accessibles depuis la gare de Béziers sont Narbonne, Agde et Montpellier avec 55 services par jour. Le dimanche, l'offre est à peu près divisée par deux. Les liaisons vers Agde et Narbonne offrent un temps de parcours très attractif. Ces trois destinations correspondent également aux flux les plus importants en lien avec l'extérieur du territoire.

L'offre régionale est cadencée et l'offre bénéficie d'une grande amplitude horaire. Si les temps de parcours ne sont pas toujours compétitifs vis-à-vis de la voiture, la fréquence élevée et l'amplitude importante donnent une **qualité indéniable au réseau.**

5.3.1.2. Le réseau interurbain du Conseil Départemental

Le réseau interurbain du Conseil Départemental couvre l'ensemble du département, 19 lignes desservent la CABM avec, pour toutes, un terminus à la gare routière. Ainsi, le réseau est configuré en étoile vers/depuis Béziers sans liaison transversale ce qui nécessite une rupture de charge obligatoire.

Les lignes les plus importantes sont : 216 : Pézenas-Béziers avec 11 A/R, 201: Nissan-Béziers avec 9 A/R, 206 et 206 bis : Béziers-Fouzilhon avec 9 A/R, 204/205/211 : vers Corneilhan, Pailhès, Portiragnes avec 8 A/R. Sur le secteur de Béziers, la ligne 216 est la plus fréquentée avec près de 72 000 voyages en 2012, un peu moins qu'en 2011. Elle permet de relier Béziers à Pézenas et n'est pas concurrencée par une offre ferrée ce qui explique sa fréquentation. Cette fréquentation est le fait à 80 % de scolaires et 20 % d'autres usagers, selon Hérault Transport.



5.3.1.3. Le réseau Béziers-Méditerranée Transport

Le réseau de transport urbain est géré par l'agglomération Béziers Médietrranée par le biais d'une délagation de service public. Cette dernière est confiée à la société vectalia depuis le 1er janvier 2019 jusqu'au 31 décembre 2028. Le réseau a pour nom BeeMob.

Le réseau de bus est actuellement caractérisé par l'organisation principalement en étoile avec des lignes convergeant à la gare routière place Général de Gaulle à Béziers. Toutefois, dans le cadre notamment du nouveau réseau mis en place en janvier 2019, l'agglomération a hiérarchisé son réseau afin de la rendre plus clair, efficace et lisible et diamétralise progressivement ses lignes de bus (les lignes s'arrentent à proximité de la gare routière sans s'arrêter sur la place de Gaulle pour ne pas la saturer et éviter les ruptures de charge). Le réseau repose sur deux lignes structurantes A et B, qui fonctionnent en synergie et permettant de desservir la plupart des pôles générateurs de déplacements structurants du territoire.

Le réseau BeeMob transporte 6,3 millions de voyageurs par an pour 2,7 millions de kilomètres parcourus en 2016. A l'échelle du territoire, cela représente 70 voyages/an/habitants et plus de 19 000 voyages par jour. La moyenne des agglomérations de 100 à 200 000 habitants est de 63 voyages/an/hab.

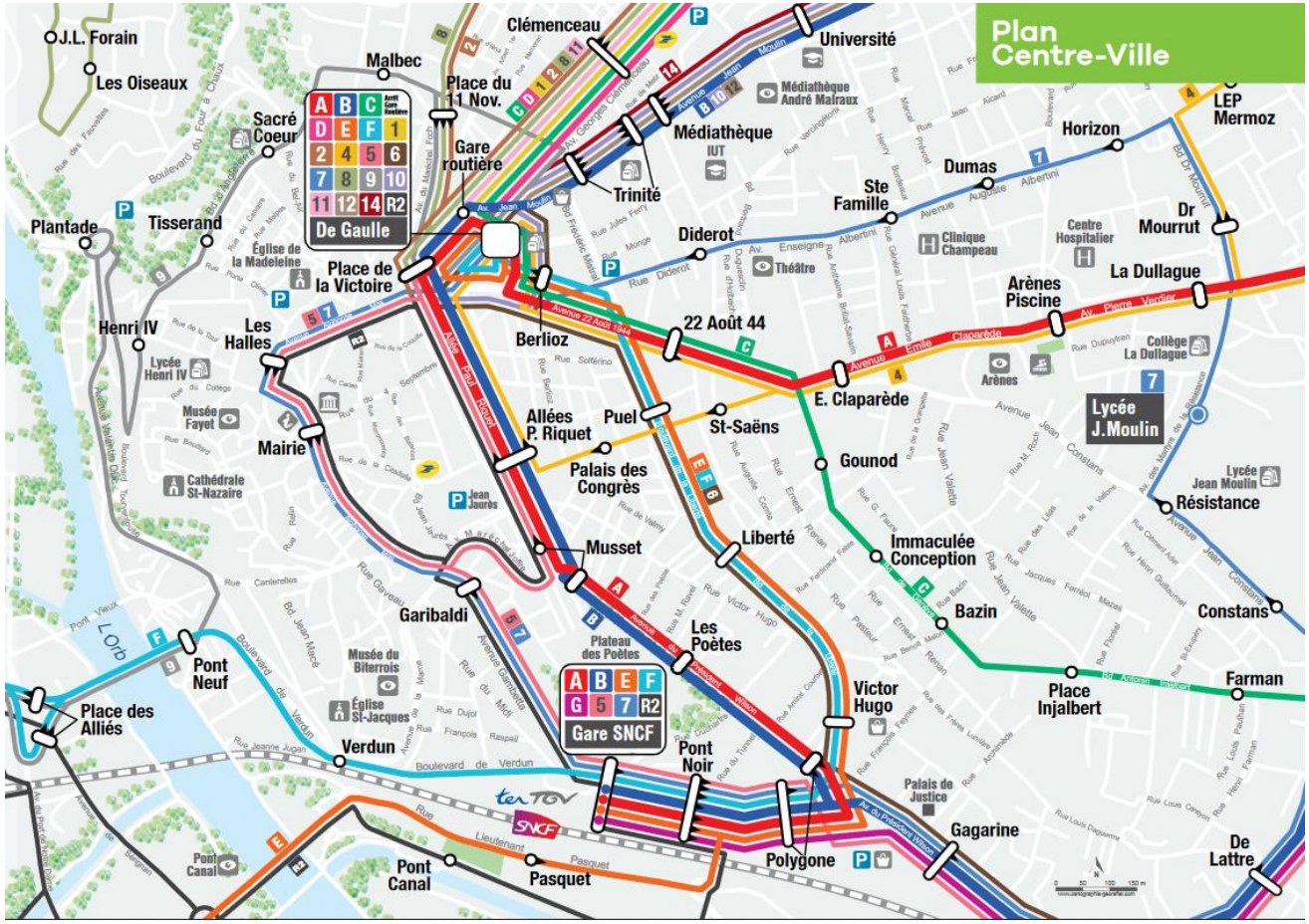
Le réseau est composé de 26 lignes régulières qui irriguent la totalité des communes de l'agglomération, dont 1 ligne estivale. L'ensemble des lignes ont leur terminus sur la place De Gaulle excepté la ligne G.

Le réseau BeeMob est hiérarchisé ainsi :

- 2 lignes structurantes (lignes A et B)
- 5 lignes principales (lignes C à G)
- 12 lignes locales (lignes 1 à 15)
- 1 ligne de TAD (ligne R2)
- 5 lignes scolaires (lignes 22 à 26)
- 1 ligne estivale (ligne 20)

Depuis juillet 2019, 33 véhicules de la flotte BeeMob roulent au GNV et la gamme tarifaire a évoluée dans le but de fidéliser les usagers du réseau BeeMob avec des abonnements plus attractifs et pour rendre le réseau de bus encore plus efficace. La tarification est globalement plus cohérente tout en faisant partie des tarifications les moins chères de France.

Ce réseau présente une configuration intéressante. 78 000 personnes résident à moins de 5 minutes à pied d'un arrêt de transport en commun sur la CABM, quel que soit le niveau de desserte de l'arrêt et les destinations possibles. Sur Béziers, la part de la population desservie varie selon les quartiers. D'une manière générale, la rive droite est nettement moins bien couverte par le réseau. Le sud-est de la commune est également moins bien desservi. Sur les secteurs centraux et nord, disposant de densités de logement élevées, plus de 90 % de la population est à moins de 5 minutes d'un arrêt.



5.3.2. Des efforts insuffisants en faveur des modes doux

5.3.2.1. Des espaces publics favorables à l'automobile

Plus d'un biterrois sur deux ne se sent pas en sécurité lors de ses déplacements à pied dans Béziers. Une amélioration du sentiment de sécurité est essentielle pour augmenter l'usage de la marche dans les déplacements quotidiens. Les piétons sont particulièrement sensibles à l'insécurité routière. Des actions de sensibilisation des automobilistes mais également des piétons et cyclistes doivent être envisagées. Le soin apporté à la qualité des aménagements piétons est très hétérogène.

A l'heure actuelle, le traitement de la voirie (profil en travers) apparaît souvent dissuasif pour les piétons notamment dans les secteurs les plus anciens. La voiture occupe une place prépondérante et le stationnement illicite accentue parfois ce phénomène. En empiétant sur les espaces réservés aux mobilités douces, ces derniers ne permettant pas toujours de garantir des continuités piétonnes.

5.3.2.2. Un réseau cyclable embryonnaire

Un schéma directeur vélo a été approuvé en 2010 et un plan Vélo a été lancé en 2013 par la CABM, ce plan sera ensuite intégré au PDU. Le réseau de voirie de l'agglomération est largement favorable à la voiture avec des largeurs généreuses et des emprises dédiées à la voiture très importantes notamment sur les boulevards (80 à 90 %). De grandes coupures limitent les franchissements cyclables : les autoroutes, la rocade, les voies ferrées, le canal et l'Orb ainsi que certaines RD et les boulevards importants de Béziers. Cette organisation répond probablement à la présence d'une topographie peu favorable à la pratique du vélo. Ainsi, une vingtaine de kilomètres bénéficie d'aménagements cyclables, le linéaire le plus important étant celui qui longe le canal du midi.

De manière générale, hormis les tronçons aménagés sur boulevard, la continuité des aménagements fait défaut. Le réseau mériterait d'être davantage développé afin de favoriser l'utilisation du vélo en tant que loisir récréatif ou comme mode de déplacement alternatif à la voiture.

5.3.2.3. Un cadre de vie qualitatif porté par des éléments paysagers forts : un levier potentiel au développement des mobilités douces

Ville promontoire, perchée au-dessus de l'Orb et composée d'une trame verte plutôt dense, Béziers compte de nombreux atouts pour un cadre de vie qualitatif, où le citadin trouve des espaces où se balader, se rencontrer, profiter du patrimoine naturel et architectural local riche :

- Des espaces publics centraux variés mais manquant de mise en cohésion (urbaine, sociale et commerciale) :
  - Qualitatifs entre forte minéralité et verdissement localisé : le réseau de placettes dans le noyau ancien (typicité forte, attrait touristique), jardin des Poètes, espace public majeur avec les Allées Riquet
  - Mais manquant de liens (parcours piétons à l'accessibilité et à la sécurité variable, mise en valeur faible, absence de signalétique piétonne des monuments ou des itinéraires commerciaux)
  - Des logiques d'attractivité commerciale ponctuelles et non de polarité (manque de stratégie globale de développement commerciale)

- Une trame verte et bleue peu fédératrice :
  - Le long de l'Orb, les mobilités douces se déploient en toute sécurité (les berges leur sont dédiés). Mais l'itinéraire ne présente que peu d'intérêt ou temps forts, si ce n'est la Parc des Plantades.
  - Le canal du Midi présente les mêmes caractéristiques : aménagement dédié aux mobilités douces, mais peu qualitatif. L'écluse de Fonserannes constitue un temps fort de cet itinéraire, mais n'est pas mis en valeur comme tel.



Ruptures dans les cheminements et les usages :
Relief, barrières physiques

Itinéraires cyclables

Mobilités piétonnes facilitées

Points d'intérêt

Espaces verts

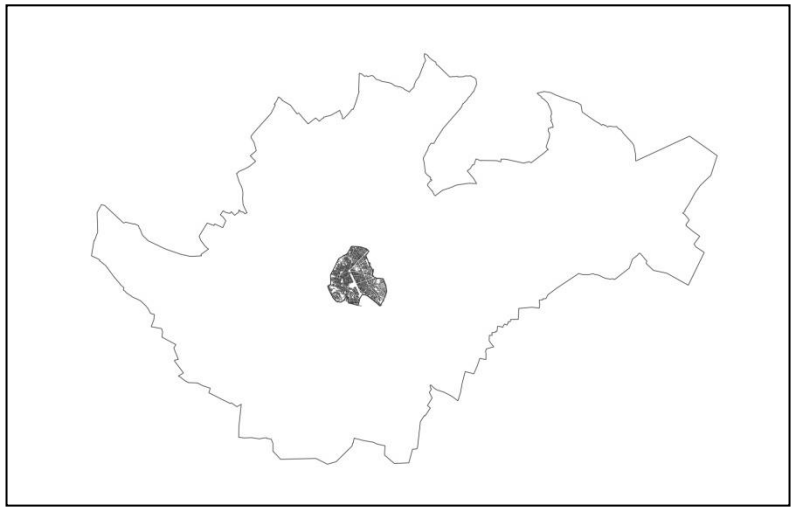
5.4. Les enjeux du fonctionnement urbain

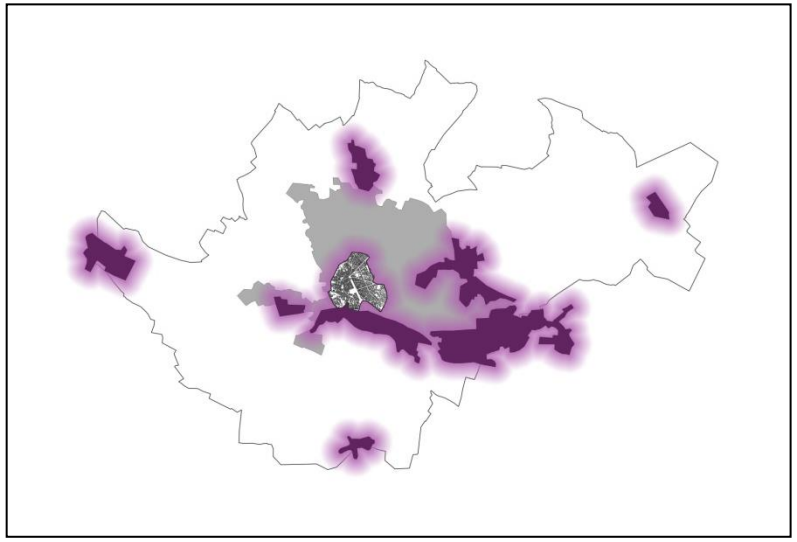
Sur la base d'une armature urbaine très constituée et très lisible, organisée autour d'espaces publics jouant un rôle structurant, l'enveloppe urbaine de Béziers possède un développement radioconcentrique « classique ». C'est le centre-ville historique composé de la ville médiévale et de ses extensions de l'époque moderne. Cet ensemble urbain (ville haute) regroupe de très nombreux commerces et services à la population dans un périmètre resserré, avec une proximité compatible avec le recours à des modes doux de déplacements pour les trajets du quotidien.

Le développement urbain a été contraint par la topographie du site, qui a favorisé une progression en direction de l'est et du nord du territoire. Appuyée alors par plusieurs axes dont l'ancienne route nationale 9 vers l'est, et la route de Bédarieux au nord, la ville moderne s'est étendue principalement sur les hauteurs, à l'écart de l'Orb et de sa vallée inondable. Au cours du XXème siècle, le pech des Moulins a également fait l'objet d'une urbanisation assez importante, principalement au profit de l'habitat individuel, surtout au nord. Enfin, des extensions linéaires de l'urbanisation peuvent être observées, dans le prolongement du Faubourg près de la route de Capestang, et à proximité du site de Foncérannes (ville basse).

Les extrémités Sud et Est ont été dévolues au développement économique. Une première entité s'est historiquement développée au sud, à proximité de la gare de Béziers, avec des activités industrielles autour des installations ferroviaires. La zone d'activités du Capiscol s'est constituée dans le prolongement de ce premier secteur d'activités, avec des établissements industriels, artisanaux et de logistique. Une autre polarité, commerciale celle-ci, a pu se développer en limite est des zones urbanisées, dont le l'essor s'est accéléré avec la mise en service de la rocade. Des implantations plus périphériques peuvent également être observées sur le territoire avec les zones de Mercorant ou de Béziers-Ouest par exemple.

La multiplication des secteurs dévolus à l'emploi ou à la consommation tend à réduire le rôle joué par le cœur historique dans le fonctionnement urbain de l'agglomération. L'éloignement de ces pôles générateurs de déplacements suppose nécessairement des déplacements motorisés au quotidien, avec un besoin renforcé du fait de l'étalement important des espaces habités.

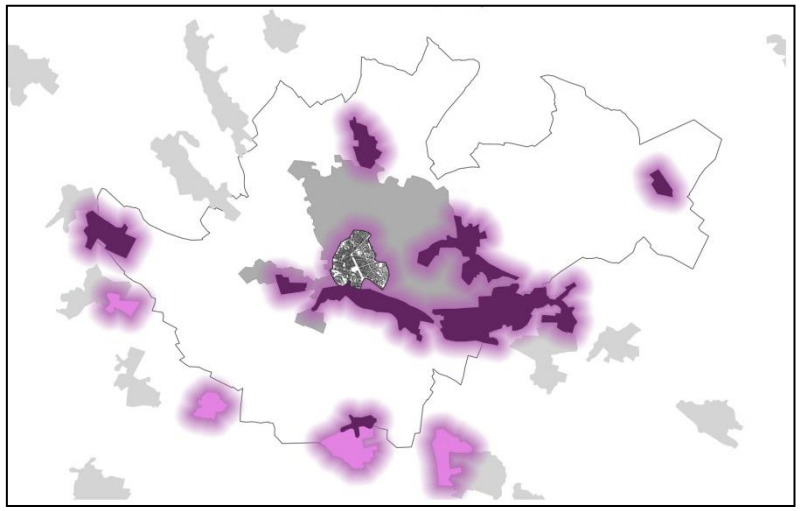




L'agglomération de Béziers s'est développée également du fait de la croissance de communes en périphérie de la ville, avec des ménages travaillant à Béziers mais choisissant de s'installer dans une autre commune. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce choix réalisé par de nombreux ménages au cours des dernières décennies, à commencer par l'évolution du rapport aux distances avec la banalisation de l'automobile. L'aspiration des ménages à l'accession à la propriété permet également de comprendre ce phénomène, avec un foncier plus abordable dans des communes de plus en plus éloignées du cœur de ville. A noter que ces communes périphériques peuvent également accueillir des secteurs d'activités, contribuant à renforcer la dispersion des espaces du quotidien.

Le rôle du cœur de ville, sa capacité à « tenir » l'armature urbaine et à en demeurer le centre, n'est aujourd'hui plus aussi évident qu'il pouvait l'être il y a 50 ans. Si son image de centre reste une évidence, au regard du bâti et des formes urbaines qui sont les siennes, sa fréquentation au quotidien par les habitants de l'agglomération ne semble plus aussi nécessaire, ni aussi recherchée qu'elle pouvait l'être. Cet affaiblissement du rayonnement du cœur de ville n'est pas seulement la conséquence de l'étalement urbain.

Elle découle également d'une perte d'attractivité démographique et économique du cœur de ville. L'approche expansionniste, choisie ou subie, a en effet conduit à laisser l'extension vers la périphérie, malgré l'investissement important dans le renouvellement urbain du cœur de ville. Elle a contribué à détourner des populations du centre historique, maintenant la paupérisation de ce dernier et la dégradation de son patrimoine bâti, en dépit des initiatives lancées afin de favoriser la réhabilitation de l'habitat insalubre ou la requalification d'espaces publics.





5.5. Synthèse du diagnostic des mobilités

ATOUTS

- Une concentration des emplois sur la commune, à l'échelle de l'agglomération, réduisant d'autant la distance moyenne parcourue par les Biterrois pour se rendre sur leur lieu de travail
- Une très bonne accessibilité du territoire par le réseau autoroutier, avec une situation de carrefour régional au croisement d'axes Nord/Sud (A75) et Est/Ouest (A9)
- Des équipements assurant la desserte du territoire par le transport ferroviaire et aérien
- Une configuration urbaine et des réseaux de transports collectifs qui permet la desserte d'une majeure partie de la population de Béziers, avec près de 90% de la population à moins de 5 minutes d'un arrêt

FAIBLESSES

- Une polarisation de la ville qui s'intensifie et des migrations alternantes qui augmentent face à un éclatement résidentiel de plus en plus développé et des flux de plus en plus dispersés sur le territoire de l'agglomération
- Une répartition des pôles générateurs de déplacements et une hiérarchisation de la trame viaire qui concentrent le trafic sur les axes les plus chargés, en particulier sur la rocade à l'est de la commune mais aussi jusqu'en plein centre-ville
- Une offre en transports collectifs insuffisamment compétitive (vitesse commerciale insuffisante) pour encourager au report modal, avec une omniprésence de l'automobile jusque dans le cœur de ville que les politiques publiques n'ont à ce jour jamais remis en question
- Des espaces publics du cœur de ville remarquables par leur dimension et leur potentiel, mais annexés eux aussi par l'automobile, réduisant d'autant leur confort et leur sécurité pour les autres usagers
- Des aménagements cyclables insuffisants, isolés et dépourvus de cohérence globale, ne permettant pas de développer ce mode de déplacement pour les trajets du quotidien

OPPORTUNITES

- Amélioration de l'accessibilité ferroviaire du territoire à long terme, avec les projets de création de ligne à grande vitesse, entre Montpellier et Perpignan
- Requalification des principaux espaces publics du cœur de ville, à considérer certainement comme le support d'un itinéraire de promenade urbaine, reliant les principaux points d'intérêts patrimoniaux et touristiques de la ville
- Gestion du stationnement assurée au minimum à l'échelle du quartier, afin de permettre une optimisation de l'usage des parcs existants en cœur de ville (parkings souterrains sous utilisés) et la mutualisation des espaces de stationnement dans les quartiers à dominante résidentielle
- Amélioration du niveau de service du réseau de transport collectif dans les années à venir, avec des réflexions sur les possibilités de mise en site propre ou de priorité aux intersections
- Extension du réseau de voies cyclables dans le cadre d'un schéma d'ensemble cohérent, tel que celui dessiné à l'échelle de l'agglomération Béziers Méditerranée

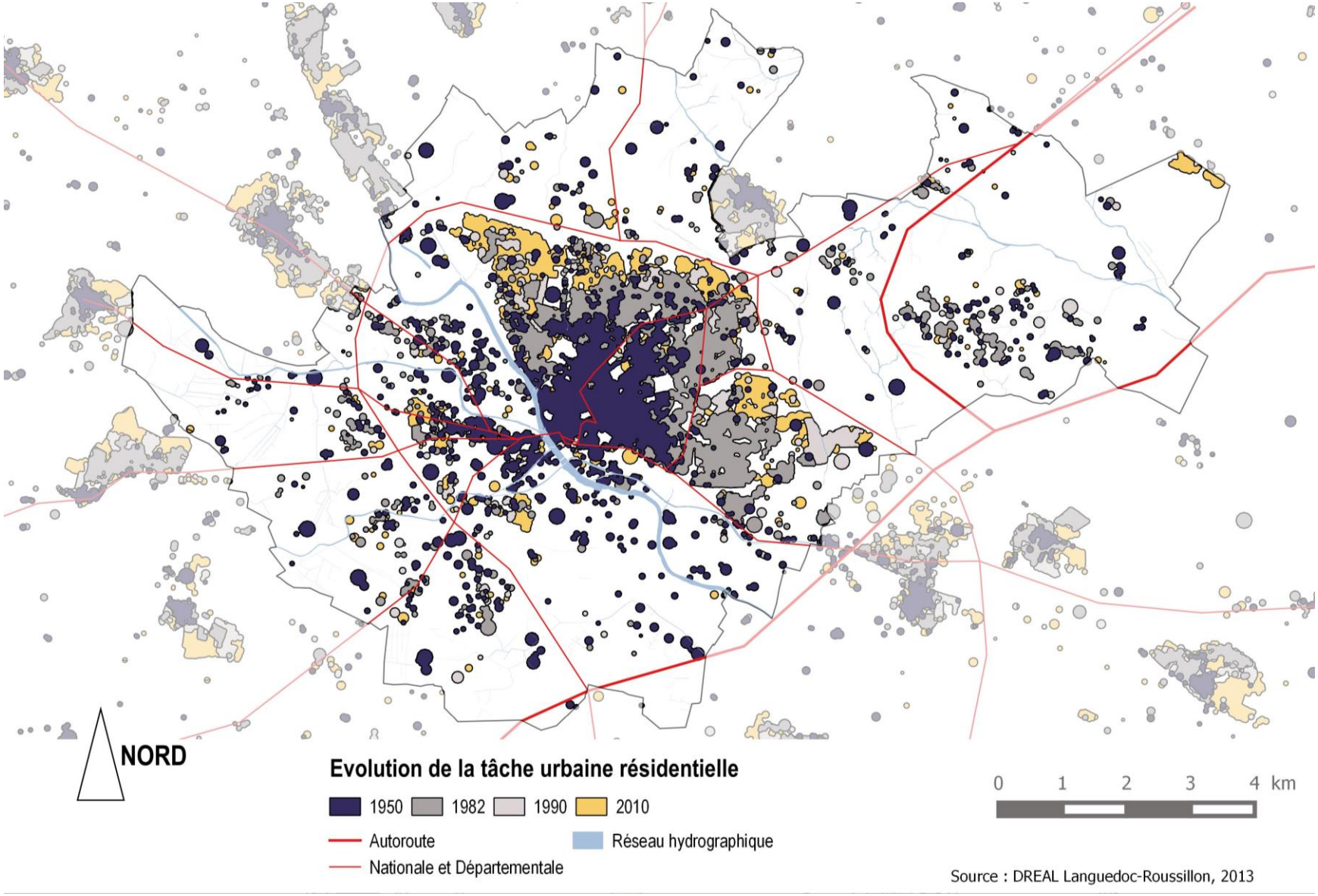
MENACES

- Un fonctionnement urbain dépendant de plus en plus de la périphérie et de moins en moins du centre, avec une diminution des motifs de déplacement à destination du cœur de ville, au détriment de l'animation de ses espaces publics et de la fréquentation de ses commerces, renforçant le déclin général du centre historique
- Hausse du trafic automobile en l'absence d'investissement en faveur des autres modes de déplacement à l'échelle de l'agglomération, avec des conséquences multiples :
    - Elévation des émissions locales de gaz à effet de serre et de particules polluantes, avec une contribution accrue au réchauffement climatique et des problématiques de santé publique
    - Renforcement des problèmes de stationnement anarchique dans le cœur de ville, avec le retour à une politique de tolérance/laxisme envers le stationnement illicite
    - Inconfort et insécurité accrues pour les autres usagers de l'espace public, en particulier les piétons et les cycles

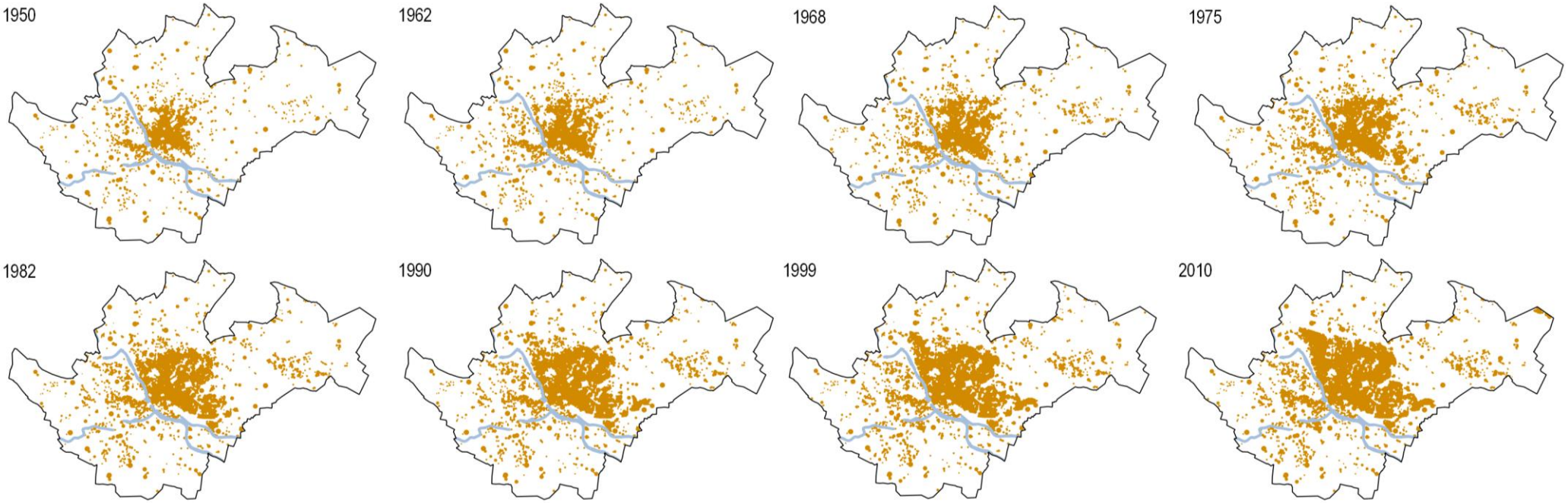
6. ANALYSE URBAINE



6.1. Evolution de la tâche urbaine et analyse de la consommation d'espaces sur les dix dernières années



Évolution de la tâche urbaine de 1950 à 2010



Source : DREAL Languedoc-Roussillon, 2013

Les tâches urbaines des années 1950 à 1968 sont identiques. Le développement urbain de Béziers ne s'accélère qu'à partir du milieu des années 1970. Les années 1980 marquent un tournant dans la morphologie urbaine, avec des développements péricentraux sur les pentes au nord-est et sur la plaine Est.

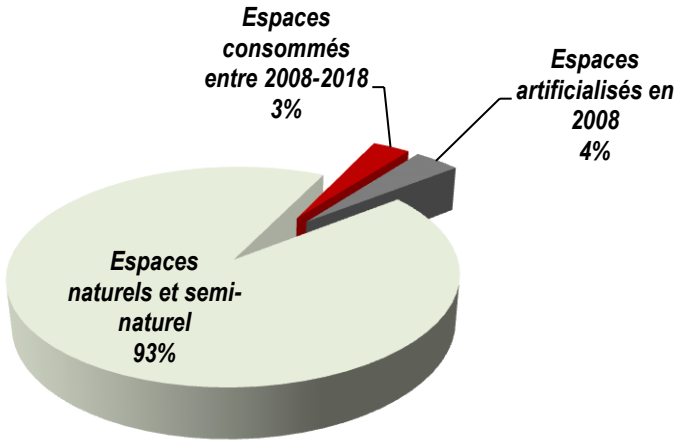
Le développement des zones d'activité au tournant du XXème siècle est marqué quant à lui par l'extension du Parc d'Activités du Capiscol avec l'implantation de la zone d'Activités Actipôle et les créations de différentes zones d'activités en bordure de rocade et de départementales.

L'analyse de la consommation des espaces sur la commune de Béziers porte sur une période de 10 ans entre le 1er janvier 2008 et le 1er janvier 2018. Elle a été réalisée à partir d'une étude de photo-interprétation entre la photographie aérienne de 2006 (source Géoportail « photographies aériennes 2006-2010 » produites par l'IGN), la photographie aérienne de 2018 (source Géoportail « photographies aériennes » produites par l'IGN, prise de vue du département de l'Hérault datant de 2018), et le cadastre de la commune (source : DGFiP). Ce travail a été complété par une analyse des permis de construire délivrés par la commune entre 2008 et 2018 (prise en compte des permis non annulés et concernés par une déclaration d'ouverture de chantier), lesquels ont été comparés avec les données Sit@del disponibles. L'analyse ainsi menée permet de définir la surface et la typologie des espaces consommés sur la commune, ainsi que la vocation du développement de l'urbanisation.

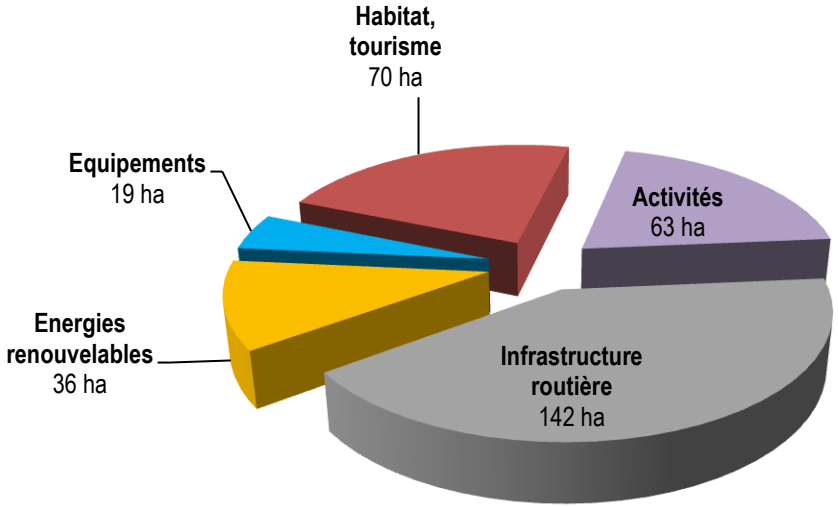
La dynamique de construction entre les années 2008 et 2018 a impliqué la mobilisation de près de 410,24 hectares de foncier sur le territoire communal. Sur ce total, environ 330,55 hectares relevaient d'une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au sens de dispositions du code de l'urbanisme, avec 290 hectares de terres agricoles et 40 hectares d'espaces naturels, pour une moyenne proche de 33 hectares par an.

Cette mobilisation de foncier s'est réalisée pour l'essentiel en périphérie de Béziers, avec un prélèvement de terres naturelles et agricoles liée tout d'abord à la réalisation du tronçon Est de l'A75 (130 ha) et de la rocade (11,92 ha) puis au développement de l'habitat (70 ha) et enfin à l'aménagement de secteurs dédiés à l'activité économique (63 ha), à la création d'équipements (19,14 ha) et à l'installation d'un parc photovoltaïque (36 ha).

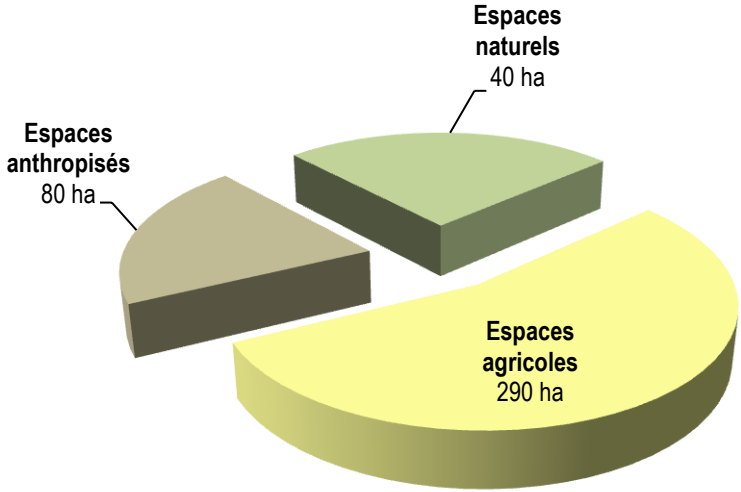
A noter que près de 80 ha d'espaces artificialisés, implantés au cœur des espaces bâtis, ont également permis l'implantation de nouveaux logements, équipements et activités. 20% des espaces mobilisés sur cette période sont issus d'opération de constructions en densification ou de renouvellement urbain.



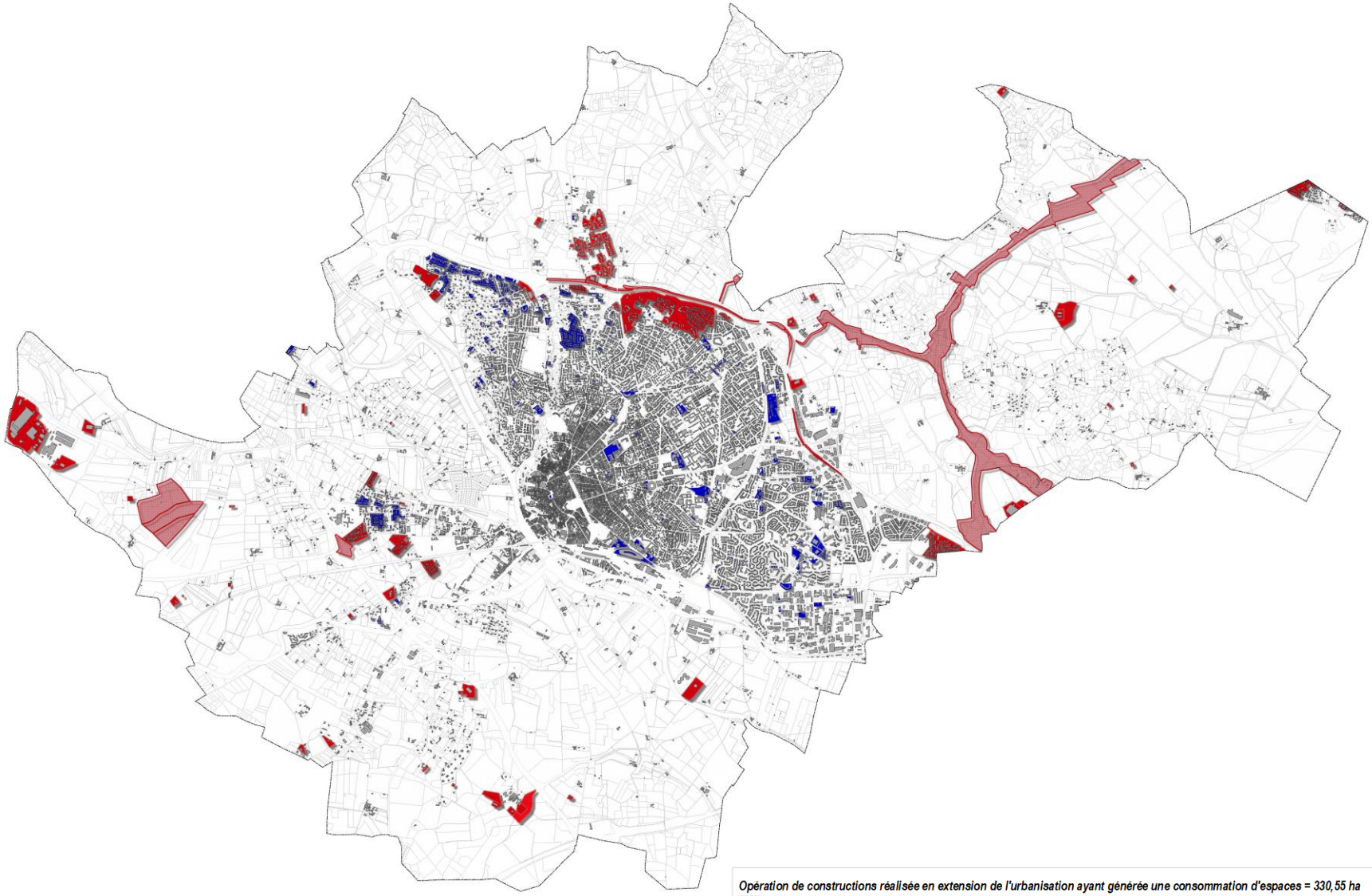
Consommation d'espace par vocation :



Consommation d'espace par type d'espace prélevé :



Parcelles bâties ou aménagées entre 2008 et 2018 :



Opération de constructions réalisée en extension de l'urbanisation ayant générée une consommation d'espaces = 330,55 ha
Emprises réservées à l'habitat, aux activités, aux équipements publics, touristiques et de loisirs = 151,14 ha
Emprises réservées aux infrastructures routières et installations de production d'énergie renouvelable = 179,41 ha

Opération de constructions réalisée en densification des espaces bâtis existants : mutation de bâtis, divisions parcellaires et comblement de dents creuses = 79,7 ha
Emprises réservées à l'habitat, aux activités, aux équipements publics, touristiques et de loisirs = 79,7 ha

Parcelles bâties ou aménagées entre 2008 et 2018 : zoom



6.2. Les grandes entités urbaines

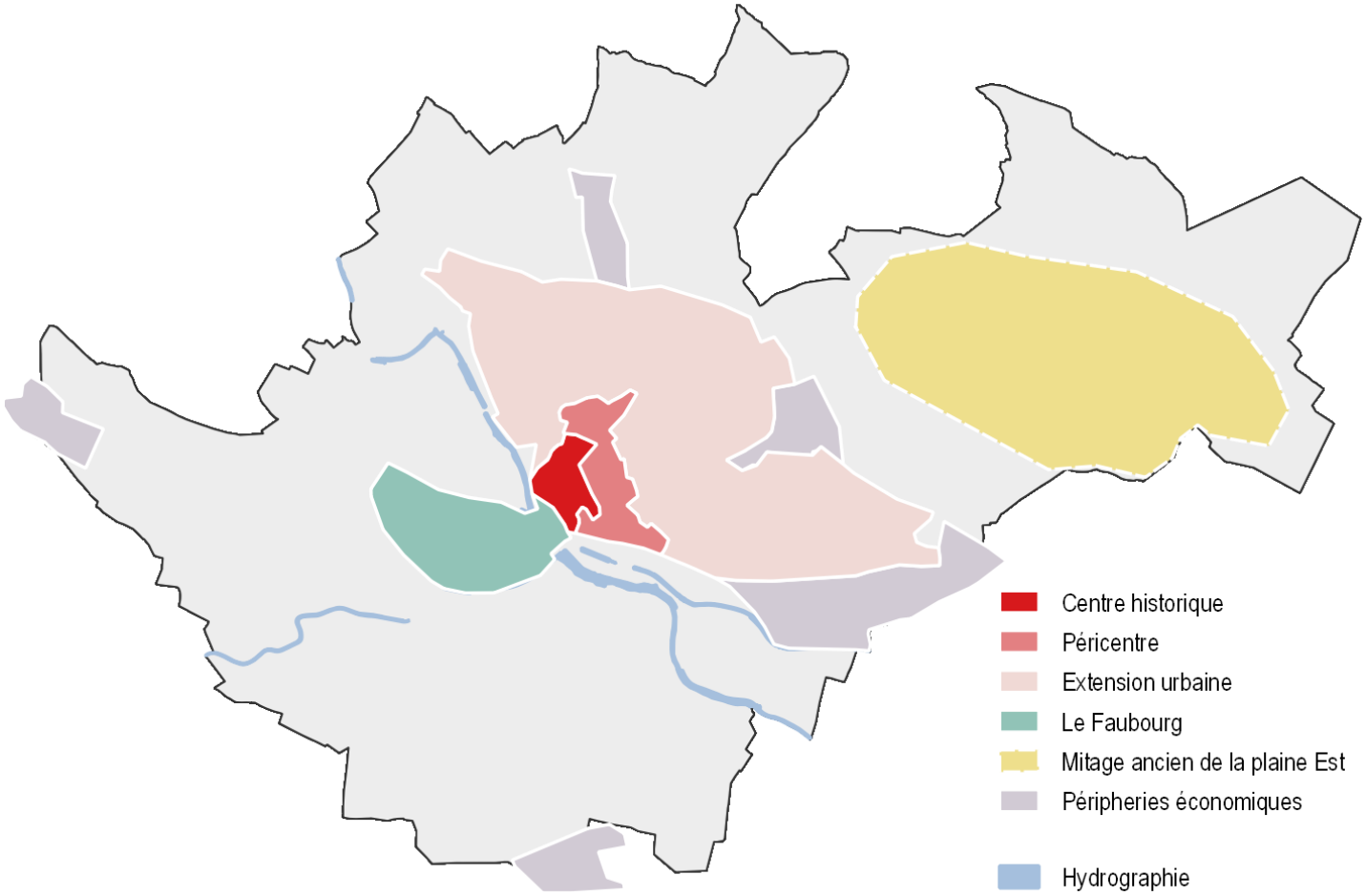
Au sein des collines du Biterrois et de l'Hérault, la vallée de l'Orb accueille l'espace urbanisé de Béziers. Son développement semi-concentrique est conditionné par les contraintes du site (risque d'inondation de la rive droite de l'Orb, relief sur la rive gauche) et les choix de développement (armature routière importante dans la structure du paysage, développement de zones d'activités périphériques en lien avec la rocade, développement sans limite du pavillonnaire sur les coteaux et la plaine).

Ainsi le centre ancien se trouve au cœur d'une urbanisation récente avec des entrées marquées par plusieurs zones d'activité, un mitage important des espaces naturels et agricoles de la plaine et un développement radiant autour des axes de communication. Très visible sur la carte de l'évolution de la tache urbaine, l'habitat pavillonnaire a investi le coteau Nord (autour du Puech de la Pieule) et la plaine à l'Est au cours des années 1970-1980. La rocade a également été le moteur de plusieurs programmes immobiliers, répondant à des logiques d'aménagement propres.

Sur la base de points communs en matière de fonctions urbaines, d'organisation de la trame viaire, de typologies architecturales et parcellaires, plusieurs grandes « unités » urbaines ont été définies :

- Le centre-ville, décomposé en noyau historique et péricentre
- Les extensions « contemporaines » (fin XXème siècle)
- Le quartier du Faubourg
- Le mitage de la plaine Est
- Les périphéries économiques

Grandes unités urbaines de Béziers



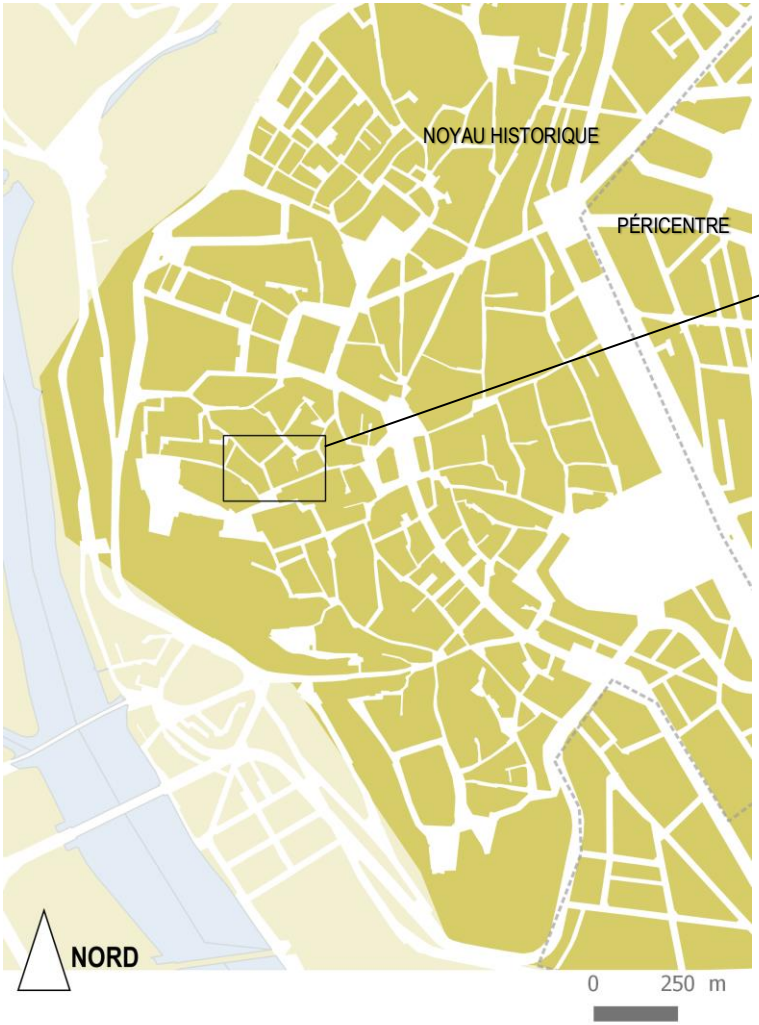
6.2.1. Le centre-ville : une composition complexe du noyau médiéval, des travaux d'haussmannisation et de l'inclusion de faubourgs historiques

Protégé par son statut de « secteur sauvegardé », le centre-ville de Béziers compte sur un patrimoine architectural important : beaux hôtels particuliers, patrimoine religieux, portails monumentaux, façades bien ordonnées autour de placettes… Ainsi se côtoie héritage romain, médiéval et urbanisme haussmannien. Le noyau historique correspond à la cité romaine construite autour du cardos et du decumanus, du gué de l'ancien port, du forum et des dizaines de faubourgs noyaux. Deux collines promontoires, les quartiers St-Jacques et St-Nazaire sont des éléments importants de ce noyau historique.

La densité de ces espaces est importante. Les travaux de percées (rue Flourens, rue de la République, avenue Alphonse Mas) et de constructions de fronts bâtis de style haussmanniens du XIX^{ème} et du XX^{ème} siècle, et la création des Allées Riquet comme nouveau centre névralgique de la cité donnent lieu à une extension du centre historique : une sorte de péricentre ou de nouveau centre. Cette espace présente des densités importantes également et compose sur des pourtours avec l'inclusion des faubourgs du XXème.



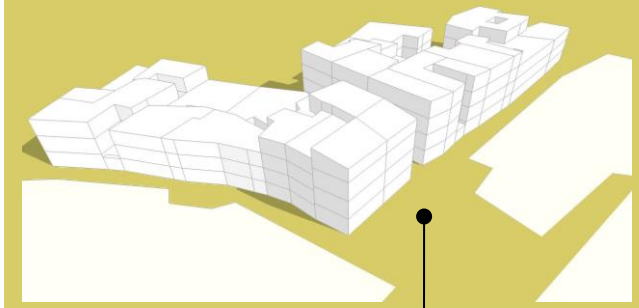
Un tissu médiéval dense : rues étroites et sinueuses, îlots fermés et minéraux, régularité du front bâti



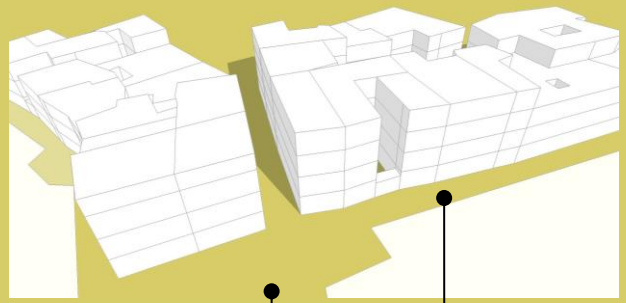




Angle de la rue Général Crouzat et rue Viennet



Place des Bons Amis



Rue Général Crouzat Rue Viennet

6.2.1.1. Caractéristiques de la trame viaire

Contrainte autrefois par des fortifications et caractéristique du tissu médiéval, la trame viaire du « centre ancien » (structurée en triangle avec pour extrémité l'église de la Madeleine, l'église Saint Nazaire et l'église Saint-Jacques) est dense et les voiries sont sinueuses et de petits gabarits. Après la démolition de ses remparts au milieu du XIXème, à la fin du XIXème sous l'impulsion de la municipalité Alphonse Mas, le centre urbain est aéré par quelques percées : rue de la République, rue Paul Riquet, rue Flourens, Avenue Alphonse Mas. Néanmoins la cité médiévale avec ses rues sinueuses et étroites, est encore fortement présente. Les profils de rue conditionnent largement les mobilités qui s'y déploient. Ainsi au sein du cœur médiéval, la circulation automobile est rendue impossible par le profil étroit des rues, favorisant les déplacements piétons, tandis que les boulevards dégagent une plus forte diversité modale : automobiles (en sens unique sur de nombreuses avenues), bus, piétons.

6.2.1.2. Caractéristiques des espaces publics

Le centre-ville présente une forte diversité d'espaces publics. De petites placettes minérales créent des espaces de respiration et d'animation au croisement de certaines rues (la place des Bons Amis en est un bon exemple). Ces places donnent souvent du recul pour apprécier des édifices religieux (comme le Parvis de l'église Saint Nazaire), des édifices publics ou des immeubles haussmanniens. Leur usage varie entre terrasse de café, espace de jeux informel pour les enfants, stationnement.

D'autre part, les Allées constituent un espace public majeur à l'échelle de la ville, ce qui entraine un effet de décentrage du centre-ville. Car au-delà d'une forme urbaine monumentale, avec elle, ce sont les fonctions urbaines les plus hautes qui ont été vampirisées : fonctions de loisirs, de divertissement (théâtre, kiosque à musique), cafés... Elle est également le point de rayonnement des grands axes du centre, qui constituent des axes forts en perspective.



Avenue Georges Clémenceau : forte perspective et profil de rue urbain



Place Pierre Semard encerclant les Halles de Béziers : profil de rue étroit et terrasse sur la rue



Placette structurée autour de façades haussmanniennes au croisement des rues de la République et Casimir Péret



Allées Riquet : esplanade plantée ponctuée de terrasses de café face au théâtre

6.2.1.3. Typologie du bâti

A l'exception de quelques rares constructions modernes, le centre de Béziers est composé d'immeubles mitoyens comptant entre 2 et 5 niveaux (R+1 et R+4) avec des toitures en tuiles canal. Une architecture traditionnelle aux façades à l'enduit de chaux (colorées dans des tons chauds ou clairs) côtoie une architecture haussmannienne sur les grandes percées de la fin du XIXème. Dans l'architecture traditionnelle, les ouvertures sont majoritairement soulignées par des encadrements en pierre de taille ou colorées par badigeons à la chaux. Des balconnets ponctuent les façades.



Rue Paul Riquet : les balconnets forgés d'un immeuble haussmannien face à un collectif plus modeste



Des façades colorées, balconnets en ferronnerie et encadrements des fenêtres en pierre de taille



Régularité des façades et typicité des ornements de façade autour de la place des Bons Amis



Régularité des façades autour de la place Saint-Nazaire et composition de l'espace public riche offrant de multiples usages (fontaine, espace de repos/fontaine, de loisir, de commerce/terrasse…)

6.2.1.4. Parcellaire et tissu urbain

Au sein du premier nœud urbain du centre, le tissu urbain est compact, caractérisé par de petits îlots densément bâtis. Le parcellaire est relativement hétérogène, avec de tailles de parcelles de différents types. Au-delà des Allées Riquet, l'urbanisme haussmannien est plus visible offrant un tissu plus aéré et régulier. De manière globale, le secteur comprend de fait des îlots fermés, avec un bâti aligné sur la rue. Ces éléments concourent à l'affirmation d'un front bâti continu et peu perméable au niveau visuel. Les cœurs d'îlots sont de taille restreinte et à dominante minérale.



Secteur nœud médiéval

Irrégularité des îlots (tailles et formes variées)

Fermeture des îlots, alignement du bâti

Trame viaire sinueuse



Secteur grands boulevards

Régularité des îlots

Fermeture des îlots, alignement du bâti très net

Trame viaire rectiligne

6.2.1.5. La question singulière du « péricentre »

L'affirmation d'une centralité cohérente et structurée pose problème à Béziers. La géographie que nous avons dessinée du centre, basée sur le dessin de la structure morphologique, écarte le Quartier de l'Hours et de la Gare. Il constitue une excroissance du centre-ville, que nous nommons « péricentre ». Ce péricentre compte une forte mixité de fonctions (administration, habitat, équipements, commerces) dans un espace réduit que la géographie (topographie et distance) écarte du centre-ville historique, que l'aménagement du Parc des Poètes ne semble pas réussir à lier.

Les formes urbaines dans ce péricentre sont plus contemporaines : toits terrasses, architecture contemporaine pour le Centre Commercial Polygone, revêtements en crépis pour les immeubles collectifs… Les profils urbains sont plus routiers notamment sur la départementale qui longe la gare.

Une réflexion peut également être portée sur la mutation de l'importante emprise RFF en continuité Est de la gare. En effet, la réduction du trafic ferroviaire sur ce tronçon pourrait rapidement faire de ces voies une friche.



Profil très routier de la départementale 612B face au centre commercial Polygone



Le Polygone et la Gare SNCF implantés entre les voies ferrées, les voies routières et le tissu résidentiel



6.2.1.6. Enjeux

En tant qu'espace vitrine du territoire biterrois, le centre-ville présente des enjeux forts en matière de forme urbaine, puisqu'il s'agit de composer une forme support d'identité et d'attractivité territoriale. La multiplicité des fonctions que compte le centre impose une stratégie plurielle sur l'attractivité résidentielle, économique, touristique, commerciale.

Ainsi plusieurs enjeux et besoins sont à prendre en compte dans la stratégie d'évolution du centre-ville, sur :

- *L'animation urbaine et les espaces publics*
  Le commerce de proximité et la qualité des espaces publics (esthétique, accessible, confortable…) sont deux notions qui vont de pair et qui forgent l'animation de la ville. Le centre-ville compte des espaces publics de qualité à des échelles variées. La grande esplanade des Allées participe de l'image de marque de la ville avec des équipements à fort rayonnement. Les placettes participent quant à elles à la typicité du paysage urbain, à la vitalité des quartiers, puisqu'elles assurent des fonctions sociales fortes : espaces de rencontre impromptue ou plus institutionnels avec les terrasses, espaces de respiration pour les riverains dans un milieu urbain très dense. La mobilité piétonne est favorisée dans ces espaces. L'accessibilité en voiture du centre-ville est un aspect de tension pour l'activité commerçante, qui souffre du développement économique périphérique où les mobilités routières sont largement facilitées.

- *L'ambiance urbaine et les espaces privés extérieurs*
  Les îlots disposent de manière variable de cœurs d'îlot à usage privé (la fermeture des îlots ne permettent pas l'appropriation collective des espaces extérieurs). Largement minéralisés, ces cœurs d'îlot ne participent guère à un micro-climat satisfaisant lors des périodes de fortes chaleurs, bien au contraire puisque ces surfaces artificialisés concourent à un effet d'îlot de chaleur urbain (micro-climat caractérisé par une concentration localisée de températures élevés).
  La tradition forte des façades colorées et ornementés du bâti ancien participent fortement au paysage urbain et à son ambiance méridionale. La politique de revitalisation des façades a permis de conserver cette qualité du cœur de ville. Si sur l'habitat existant cette typicité est préservée et valorisée (politique de ravalement de façades dans le cadre d'OPAH), les opérations immobilières actuelles ne font que peu référence dans leur architecture à ces éléments de tradition méridionale.

- *La demande immobilière et la morphologie du bâti*
  Le tissu urbain ancien présente des niveaux élevés de compacité (rapport entre les surfaces bâties et non bâties) et de densité (nombre de logements sur une superficie donnée). Malgré les efforts accomplis par des opérations de renouvellement urbain, ce pose encore la question de l'adaptation de ce tissu ancien aux besoins actuels pour les habitants (taille des logements, accès à la lumière, qualité des espaces extérieurs privés ou cœurs d'îlot, présence de réseaux humides satisfaisants…) et pour les commerces (superficie du magasin et des espaces de stockage, accessibilité). Le noyau historique est une centralité fragile, en raison de la dispersion des fonctions commerciales sur le territoire de Béziers au profit de polarités nouvelles, notamment vers le Quartier de l'Hours ou d'autres centres commerciaux. La mutabilité est complexe, en raison de la forte valeur patrimoniale du bâti. Néanmoins, la requalification de certains îlots est nécessaire. Des opérations de renouvellement urbain ont dans ce sens déjà été entamées optant généralement pour une démolition/reconstruction du bâti (îlot des Chaudronniers, Tiquetonne, opération Saint-Vincent-de-Paul).

6.2.2. Le Faubourg

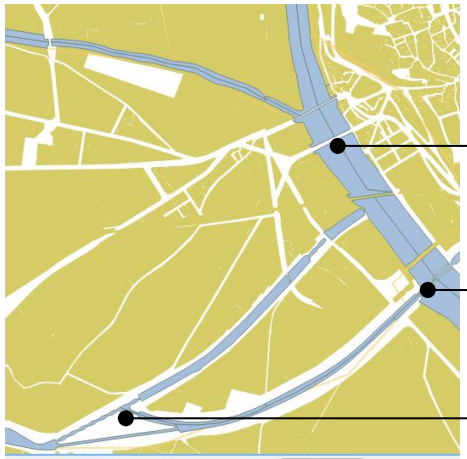
L'ouverture du canal du Midi en 1681 a conduit à l'urbanisation progressive du quartier du Faubourg. En liaison avec le commerce du vin et des alcools, la rive droite de l'Orb a peu à peu été aménagée. Lieu de passage unique à l'ouest de la ville, le quartier s'est vu confirmé dans cette situation par la construction de nombreux ouvrages d'art aux XIXème et XXème siècles (pont-canal, pont Neuf, pont ferroviaire, pont d'Occitanie) sur un linéaire fluvial de seulement 800 m.

Aujourd'hui, cet ancien quartier industriel a surtout une vocation d'habitat. La partie proche du pont Neuf qui offre une vue exceptionnelle sur l'ensemble de la vieille ville et de la cathédrale, fait partie du SPR.

6.2.2.1. Caractéristiques de la trame viaire et des espaces publics

Un système viaire à double vitesse et visage caractérise le Faubourg : une structure très routière qui ordonne un maillage en étoile depuis les deux franchissements de l'Orb (D612B et pont de l'Occitane) et une structure plus ancienne formée par des chemins ruraux.

Un objet patrimonial étonnant distingue le quartier. Au sud du canal du Midi (classé au patrimoine mondial de l'Humanité Unesco depuis 1996), on trouve les écluses de Fonserannes (classées monument historique) ainsi que le pont-canal (inscrit à l'Inventaire des monuments historiques). Il comprend également quelques bâtiments classés inclus en secteur sauvegardé. Aménagées sobrement, les berges du Canal donnent donc à apprécier ce patrimoine le long d'une promenade, empruntée par les riverains et les touristes.

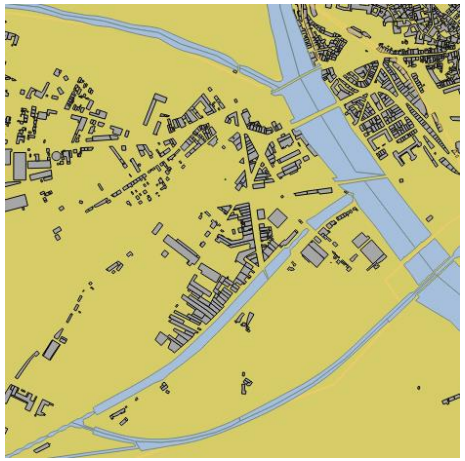


6.2.2.2. Parcellaire et tissu urbain

À partir du noyau central dense du Faubourg (avenue du Pont Vieux, avenue du Port Notre Dame et Place des Alliés) s'est développé plus récemment un tissu urbain discontinu. Occupé principalement par des maisons individuelles, par quelques bâtiments d'activités et par des équipements (stade de la Présidente, école Louis Malbosc), ce tissu urbain représente l'amorce du développement de la ville vers l'Ouest.

L'activité agricole qui a longtemps côtoyée l'activité industrielle, se traduit dans la forme du parcellaire. Typiques des zones agricoles, les parcelles en bande rectangulaire de largeur variable sont encore visibles bien que parfois dégradés par l'implantation résidentielle ou d'activités artisanales, aux besoins fonciers bien distincts.

Le développement pavillonnaire plus à l'ouest du Faubourg dénote par sa structure plus uniforme et de tailles de parcelles plus réduites. L'ensemble, assez disparate, compte également de grandes parcelles agricoles.





6.2.2.3. Typologie du bâti

Le quartier du Faubourg présente une urbanisation dense et hétérogène composée majoritairement, à l'est, d'un habitat individuel et collectif (R+2 et R+3) de la fin du XIXème siècle et, à l'ouest, d'un habitat diffus antérieur à 1975. Le taux de vacance des logements par îlot peut être très important (plus de 50 %) suivant les secteurs considérés. Petits commerces et artisanat représentent la majeure partie de l'activité économique du quartier. Les services publics sont partis ; seuls des équipements sportifs demeurent : base nautique et stade.

On peut noter enfin une friche industrielle et d'anciens hangars liés à l'activité passée du canal du Midi.



Maisons mitoyennes vétustes R+1/R+2 à l'angle des rue de Fonseranes et chemin des Ecluses



Hangars, aires de stationnement et espaces agricoles le long de la rue des Ecluses

6.2.2.4. Enjeux

Plusieurs enjeux et besoins sont à prendre en compte dans la stratégie d'évolution du quartier du Faubourg :

- *Mobilité et cadre de vie*
  La structure routière qui encercle le quartier pose question. Les voiries principales font office d'axes de transit sans être pour autant adaptées aux fonctions de passage et d'accueil d'une entrée de ville. Le fort transit de véhicules s'accompagne de nuisances : niveaux de bruit important, pollution, traversée des voiries dangereuse, etc. Ces voiries constituent autant de barrières pour les habitants dans leurs déplacements alors qu'une seule ligne de bus dessert le quartier. Les contraintes fortes du PPRI empêchent tout renouvellement raisonné du quartier qui permettrait simultanément d'améliorer son cadre de vie et de réduire sa vulnérabilité d'ensemble, en construisant des ouvrages moins sensibles aux inondations.

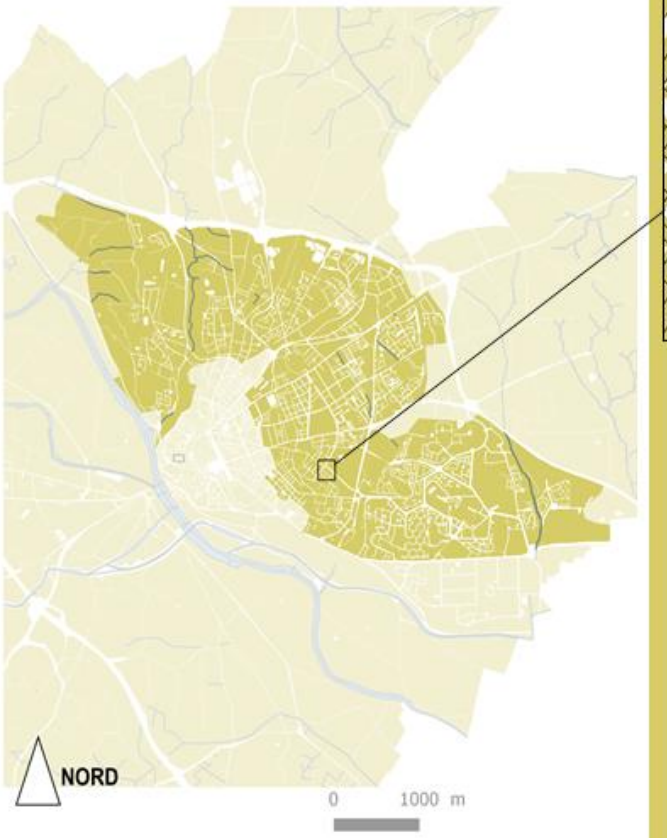
- *Vieillissement du bâti et paupérisation*
  Le quartier du Faubourg présente des bâtis de plus en plus vieillissants, ce qui engendre un phénomène de paupérisation. L'enjeu est ici de favoriser le renouvellement sur ces bâtiments afin de les reconquérir et d'inverser ce phénomène.

- *Le canal du Midi et développement touristique*
  Ainsi si le quartier du Faubourg ne tient pas une position stratégique forte pour l'agglomération, il est certain cependant que le canal du Midi et les infrastructures associées constituent un enjeu touristique fort à valoriser pour la commune de Béziers et la région Languedoc-Roussillon.

6.3. Les extensions contemporaines

A l'est et au nord du centre-ville se déploient les extensions contemporaines (à partir des années 1950) de Béziers. Hérités des travaux haussmanniens, seuls les boulevards et les secteurs péricentraux présentent des fronts urbains réguliers, composés d'immeubles mitoyens de 2 à 4 étages alignés sur rue. Cette urbanisation présente une morphologie très variées. Au sein d'un patrimoine bâti marquant encore ici et là l'activité viticole d'autrefois, c'est une urbanisation « sans limite » et sans planification qui s'est développée comblant les « vides » du tissu ancien du XIXème le long des axes structurants.

Cette entité urbaine contemporaine est marquée par différents types de formes urbaines : type 1 Petites opérations de logements collectifs, type 2 Grands ensembles (La Devèze) et type 3 Lotissements pavillonnaires, Au sein desquels, zones d'activités, surfaces commerciales, grands équipements (Les Arènes, Centre Hospitalier de Bézier, université, Stade de la Méditerranée…) sont disséminés.



Le Pech de la Pomme : un exemple de quartier résidentiel détonnant face aux dimensionnements des équipements de polarité secondaire





Rue Henri Guillaumet depuis la rue Fénélon au cœur du quartier

Une morphologie urbaine fermée sur l'extérieur : îlots fermés par des haies et des portails, homogénéité de la conception urbaine et faible interaction avec le milieu extérieur (absence de dialogue face aux dimensions de l'équipement public au nord)



6.3.1.1. Caractéristiques de la trame viaire et des espaces publics

La trame viaire présente un système complexe, peu lisible où se combinent système ordonné par l'urbanisme haussmannien des grands boulevards et de multiples systèmes répondant à la logique propre des opérations immobilières.

Petites opérations de logements collectifs

Datant des années 1960, les petites opérations de logements collectifs s'inscrivent et prolongent la trame viaire des faubourgs, et ainsi des grandes percées (pénétrantes, axes secondaires).

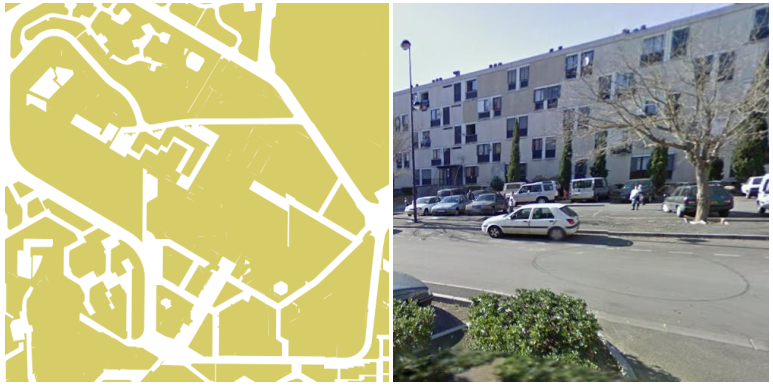
Grand ensemble (La Devèze)

Appartenant aux opérations des grands ensembles de la fin des années 1960, la Devèze se caractérise par une grande dimension et par un caractère fortement autonome par rapport au tissu urbain avec peu de voies d'accès et de liaisons avec la trame de voies d'échelle urbaine et un schéma d'organisation autonome (niant les trames préexistantes).Les espaces publics sont de large dimension en pied des immeubles, et accueillent soit des espaces tampons végétalisés très structurés soit du stationnement.

Lotissements pavillonnaires

Si certains lotissements présentent une trame régulière inscrite dans le réseau urbain, certains disposent de peu de "branchements" sur la trame urbaine existante avec un système propre, tantôt un système en raquette, tantôt un système en boucle à double issue. Ce caractère fermé est accentué dans certains contextes : rupture provoquée par les infrastructures (rocade, voie ferrée) ou par la géographie (relief des « pech » et des coteaux). La quatité des espaces publics (traitement paysager, aménagement du stationnement collectif et des déplacements piétons) est très variable d'un lotissement à l'autre. Le stationnement sur rue ou en poche est cependant majoritaire dans l'ensemble des lotissements.







L'exemple du quartier du Pech de Valras

Les profils de rue sont largement urbains et conçu pour la mobilité routière. Très minéral, peu d'espaces publics rassemble la population dans ces secteurs. Lorsque le bâti n'est aligné sur rue, les portails et murets accompagnent la majorité des maisons individuelles et des infrastructures publiques. Ils ont pour effet une fermeture visuelle et physique des îlots, rendent monotones et peu intéressantes l'ambiance urbaine.

6.3.1.2. Parcellaire et tissu urbain

Comme pour le bâti, l'ensemble est relativement hétérogène avec des îlots de tailles variables, et des configurations de parcelles variées. A l'échelle de notre découpage de cette couronne d'extension, le tissu urbain apparait clairement moins établi que dans le noyau central, et plus diversifié. L'absence de planification se traduit clairement, seuls les pénétrantes ordonnent la trame et présentent un front bâti très constitué (alignement bâti, homogénéité des hauteurs). Mais dès qu'on s'écarte de ces voies, la composition devient plus fragmentaire : retrait variable, bâtiment non mitoyen, etc et répond à des logiques de conception propres à chaque programme immobilier.

Petites opérations de logements collectifs

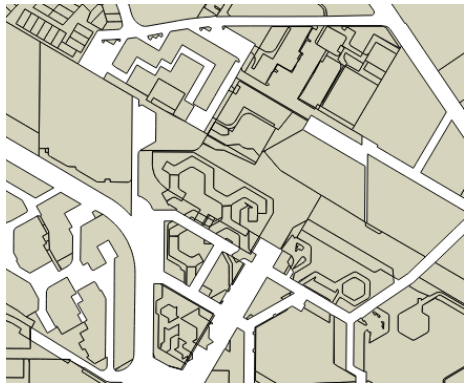
Ces opérations s'inscrivent dans le parcellaire existant, mais qui se distingue par des largeurs sur voirie plus importantes que les opérations d'habitat individuel dans lesquelles ils s'inscrivent.





Grand ensemble (La Devèze)

Des formes parcellaires sont très irréguliers avec des motifs détonnant totalement avec le reste du parcellaire adjacent. Le tissu urbain est parfois déconnecté de la voirie.





Lotissements pavillonnaires

La composition est régulière : bande étroite sur voirie de dimension régulière, retrait irrégulier du bâti depuis l'emprise publique et non alignement du bâti malgré une orientation commune nord/sud.



Pech de Valras et la partie pavillonnaire de la Devèze

6.3.1.3. Typologie du bâti

En raison de la diversité des fonctions qu'il abrite et de ses différentes époques d'édification, cette couronne se caractérise par un bâti hétérogène avec des gabarits divers (hauteur du bâti et longueurs de façades). Sur certains sites, des bâtiments en béton brut des infrastructures publics et des architectures commerciales en « boite à chaussures » se juxtaposent aux maisons individuelles ou mitoyennes. Les hauteurs varient ainsi entre du R+1, pour des maisons individuelles à du R+5, pour des immeubles collectifs. D'autre part, ponctuellement, des signes de la richesse viticole et des hôtels de style haussmannien ponctuent les grands boulevards.

L'architecture des maisons individuelles et des ensembles d'immeubles collectifs est homogène par quartier, par lotissement. Mais aucune caractéristique générale ne peut être mise en évidence pour l'ensemble de ce large secteur, si ce n'est l'utilisation massive de la tuile canal pour les toitures (excepté pour les grands ensembles et les équipements).

Petites opérations de logements collectifs

Les petites collectifs s'implantent en alignement de voirie, présentent des hauteurs entre 2 et 5 étages. Le traitement des façades est classique (crépis).



Grand ensemble (La Devèze)

Le quartier de la Devèze se compose de barres (de R+4 à R+6) et de tours (jusqu'à 17 étages).



Lotissements pavillonnaires

Les lotissements sont de deux types : habitat individuel isolé et habitat individuel mitoyen. Alors que les secteurs d'habitat mitoyen présentent une très grande homogénéité architecturale, les secteurs d'habitat isolé comptent des formes très hétérogène dans l'ensemble des caractéristiques du bâti (nombre de niveau, forme, recul, orientation du bâti...). Unique constance de ces deux formes de développement : le traitement du toit en tuiles canal et la fermeture des îlots par haie ou portail.





6.3.1.4. Enjeux

Plusieurs enjeux et besoins sont à prendre en compte dans la stratégie d'évolution des quartiers :

- *Des espaces publics monofonctionnels : support de la mobilité automobile*
  L'aménagement des espaces publics dans ce secteur très varié en formes architecturales et en fonction converge vers une même préoccupation : permettre une mobilité automobile fluide et permettre le stationnement. Ainsi les espaces extérieurs sont largement minéraux et ne sont que le résidu des programmes immobiliers. Alors que le climat et la culture locale incitent à ménager des espaces de rencontre partagés et de respiration (îlot de fraicheur urbain dans les milieux les plus denses) entre les habitations, les quartiers ne se structurent aucunement autour de places ou placettes. Les lieux de rencontre dans des espaces périphériques sont principalement portés par les centres commerciaux.

- *Polarités secondaires et identité urbaine*
  Le développement diffus de polarités commerciales ou de services fait de ces espaces d'extension un véritable morceau de ville, faisant parfois concurrence aux polarités du centre-ville. Mais il n'a pas constitué un système d'espaces publics, identifiant les quartiers pour une fonction propre ou une spécificité paysagère ou architecturale. Ces espaces ne sont que fonctionnels, suivant les exigences de fonctionnalité (accessibilité routière, simplicité des formes urbaines) et de rentabilité des opérations menées au coup par coup. Aucun lien/liant urbain n'a été ménagé afin de donner une identité urbaine spécifique et valorisante à ces espaces.

- *Mutabilité*
  Densément bâti, ces enveloppes urbaines semblent ne laisser que peu de possibilités de développement. L'analyse des dents creuses permettra de spécifier les espaces de dents creuses ou de vacance résidentielle.

6.3.2. Les périphéries économiques

La création de la rocade à l'Est de l'espace urbain a généré son propre développement urbain en indépendance par apport aux extensions urbaines qui se sont réalisées à partir du centre historique. Ces opérations sont desservies à partir des ronds-points (sans accès directs depuis la trame viaire existante). Elles sont tournées vers la rocade, dans une perspective de vitrine commerciale. Elles sont issues de programmes de types commerciaux ou artisanaux qui constituent une forte attractivité à l'échelle de l'Est biterrois. Le développement de ces secteurs s'est fait à partir des années 1980.

6.3.2.1. Caractéristiques de la trame viaire et des espaces publics

Les zones d'activités répondent aux mêmes logiques : une trame viaire en extension sur des terrains peu contraingnants (topographie offrant des plateaux de larges dimensions) et dont l'aménagement est conditionnée par les logiques d'accessibilité automobile. Le maillage intra est rectiligne.

Les entrées de ces secteurs sont assurées par des ronds-points, permettant une régulation du trafic adaptée aux poids lourds et légers usagers de ces zones. Le profil de rue large réponde également aux exigences de ces véhicules.

Les mobilités piétonnes sont conçues à la marge sur des trottoirs larges mais où les traversées sont peu sécurisées. Les avenues encerclant les zones d'activités sont généralement plantées structurant une forme de maille plutôt qualitative.





Rue interne du Parc d'Activités de la Capiscole



Avenue Jean Foucault : boulevard vitrine de la Zone d'Activités de la Capiscole

6.3.2.2. Parcellaire et tissu urbain

Le parcellaire rectangulaire répond aux besoins du développement des activités. Il est de dimension régulière avec une densité d'occupation du sol importante.

La forme urbaine est assez monotone : un bâti rectangulaire (souvent entrepôts ou bâtiment commercial) avec toits-terrasses. Les couleurs des façades sont souvent claires.

Un recul des bâtiments par rapport à l'emprise publique caractérise la majorité des implantations. Des murets et grillages encerclent souvent les parcelles.



Zone d'Activités La Domitienne : une vitrine commerciale bien visible depuis la rocade



Zone d'Activités de la Capiscole

6.3.2.3. Enjeux

La position en entrées de ville de ces espaces et leur rôle dans l'armature économique impliquent des enjeux spécifiques :

- *Enjeux paysagers et entrées de ville*
  Offrant souvent des paysages urbains uniformes et banaux, les zones d'activités constituent une forme urbaine peu valorisante pour les entrées de vue. Ménager les spécificités paysagères du territoire et les mettre en valeur sont des vecteurs de démarcation de ces zones et donc d'attractivité.

6.3.3. Le mitage de la plaine Est

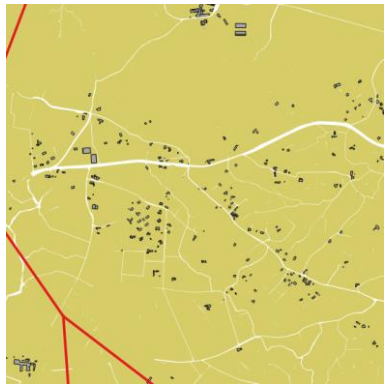
L'espace agricole de la commune est caractérisé par les cultures typiques des régions méditerranéennes : la vigne et l'olivier. La viticulture est une activité prospère sur le territoire biterrois depuis la fin du XVIIIème siècle. Elle a largement composé le paysage avec un patrimoine rural de mas et de châteaux pinardiers d'une rare densité. De la même manière que pour les extensions contemporaines, le développement de l'habitat individuel a été non maitrisé dans ce paysage de plaine. Ainsi à partir des années 1950, la plaine agricole est largement mitée par un habitat individuel diffus tandis que les rares hameaux anciens constitués dans la plaine n'ont fait que faiblement l'objet de densification. Les résidences se sont développer de manière préférentielle dans la campagne en bordure des chemins ruraux.

6.3.3.1. Caractéristiques de la trame viaire et des espaces publics

L'armature est principalement caractérisée par une structure en rhizomes de petits chemins ruraux et le passage d'une infrastructure routière monumentale : l'autoroute A75.

Le profil des chemins ruraux présente un caractère très rustique. Les déplacements piétons ne font sur le bas-côté.

Les voies sont rectilignes et la topographie dégage de longues perspectives sur la plaine.



Autoroute



Le Chemin des Écoles : un profil très rural



Route de Bessan : une voie départementale ouvrant sur le paysage

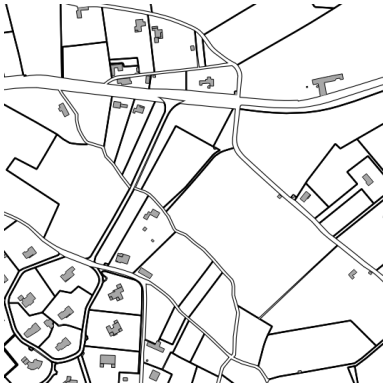
6.3.3.2. Parcellaire et tissu urbain

Associé aux propriétés viticoles, le parcellaire est grande dimension. De forme varié, le parcellaire suit les caractéristiques topographiques du site.

Le tissu bâti est implanté soit avec un recul important depuis l'emprise publique, soit en milieu de parcelle. Son implantation est souvent déconnecté de la trame viaire.



Le Chemin des Écoles : une maison construite dans le diffus avec un recul important depuis l'emprise publique



Pech d'Oulès : hameau constitué et pavillons dans le diffus

6.3.3.3. Typologie du bâti

Cette campagne compte sur un patrimoine rural intéressant composé de châteaux et de mas.

Les domaines viticoles se composent de demeures bourgeoises au sein d'un parc ou d'un jardin. Ce patrimoine n'est cependant que faiblement visible. Un dispositif de fermeture accompagne la majorité des domaines : pourtour fermé de murets et planté, implantation de la demeure en milieu de parcelle… Les mas complètent ce patrimoine bâti. Ces constructions de petite dimension avec un étage se composent d'un corps de bâtiment principal construit avec des matériaux traditionnels. (tuiles en terre cuite, pierre, enduits à la chaux, badigeons…)

Mais cette campagne est également largement marquée par le développement des années 1970-1980 (largement visible sur l'évolution de la tache urbaine) de l'habitat pavillonnaire sur les anciennes terres agricoles.

L'architecture de ces maisons est assez traditionnelle : toits à double pan ou à 4 pans, crépis colorés sur les façades, recul de l'implantation du bâti, fermeture des parcelles par un muret ou une haie.



Domaine de Saint-Jean de Libron : une demeure peu visible depuis les chemins ruraux © *Agence Krépis, 2006*



Une maison avec piscine fermée par une haie le long d'un chemin rural

6.3.3.4. Enjeux

Cette campagne traditionnelle a largement muté au cours des années décennies : développement des maisons individuelles de manière diffuse et déconnectée des quelques hameaux constitués, perte du lien entre demeures bourgeoises et activité viticole, arrivée de l'autoroute au milieu de la plaine Est...

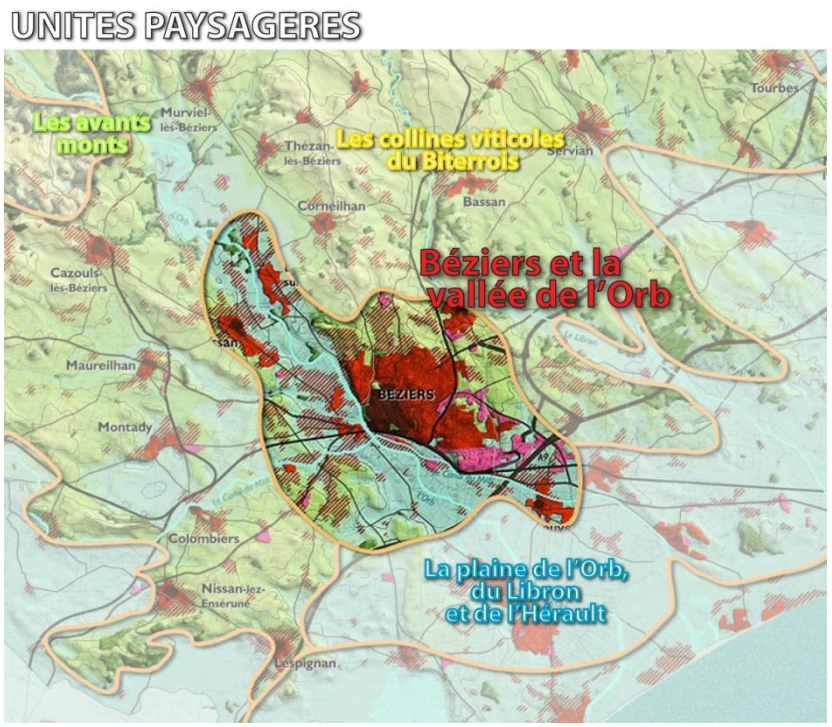
Le devenir de ces campagnes est à considérer en lien avec les sensibilités paysagères mises en évidence dans le chapitre sur le contexte paysager et environnemental, en lien avec l'activité agricole (dynamique actuelle et stratégie pour demain) et la préservation de ces ressources naturelles et vivrières.

7. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



7.1. Contexte paysager et environnemental





Source de la base cartographique : Atlas des paysages de l'Hérault - DREAL

7.1.1. Macro-paysages

Située à 10km de la mer méditerranée, Béziers est néanmoins une ville terrienne implantée dans un paysage de collines viticoles. L'**Atlas des paysages de l'Hérault** réalisé par la DREAL présente **6 grands ensembles paysagers** dans le département, dont 2 concernent le territoire de Béziers en particulier :

- **Les collines du Biterrois et de l'Hérault,** marquent la transition entre la montagne et les plaines, menant ensuite au littoral. Béziers est totalement inscrit au sein de cet ensemble marqué par les vignes.
- **Les plaines** sont des espaces au relief faible majoritairement cultivés et urbanisés en arrière-plan du littoral. Traversé par l'Orb mais aussi par le Libron, le territoire de Béziers s'ouvre sur ces paysages de plaines par le biais de ces deux vallées.

Les collines viticoles du Biterrois forment la **plus grande unité paysagère** du département de l'Hérault. Elles se succèdent sans interruption depuis la plaine de l'Aude à l'Ouest jusqu'à celle de l'Hérault à l'Est, sur 50 km. Du Nord au Sud, elles séparent les **plaines littorales** (Orb-Libron-Hérault) des **avant-monts**, sur plus de 20 km. Dans cet ensemble largement viticole, l'**aire d'influence de la ville de Béziers** dessine des paysages plus marqués par l'urbanisation et donc moins viticoles, qui font l'objet d'une unité de paysage à part entière. Contournées par l'A75 et l'A9 à l'Est au Sud, les collines échappent aux plus grosses voies de circulation qui passent en limite au niveau de la plaine. Les routes principales convergent néanmoins vers Béziers dans un système rayonnant.

7.1.2. Climat

Le climat du terroir est **méditerranéen**, il est dit « tempéré chaud ». Il se caractérise par des hivers doux, des étés chauds et secs avec des **précipitations rares et concentrées sur la période hivernale**. Des précipitations courtes et intenses sont fréquentes, ce qui participe au régime particulier des ruisseaux et cours d'eau tels que l'Orb et le Libron. Les vents dominants sont la **tramontane** (Nord-Nord Ouest), vent sec et froid qui souffle sous forme de rafales pour dégager le ciel, et le **marin**, vent humide qui au contraire amène les nuages et peut parfois être très violent. En automne, le marin peut aussi provoquer des épisodes cévenols qui se caractérisent par de fortes pluies, orageuses ou non, engendrant régulièrement la crue de l'Orb. La pluviométrie est faible avec en moyenne sur l'année **des pluies inférieure à 600 mm**. La commune de Béziers a connu **2 621 heures d'ensoleillement en 2014**, contre une moyenne nationale des villes de 1 961 heures de soleil. Béziers a ainsi bénéficié de l'équivalent de **109 jours de soleil en 2014**.

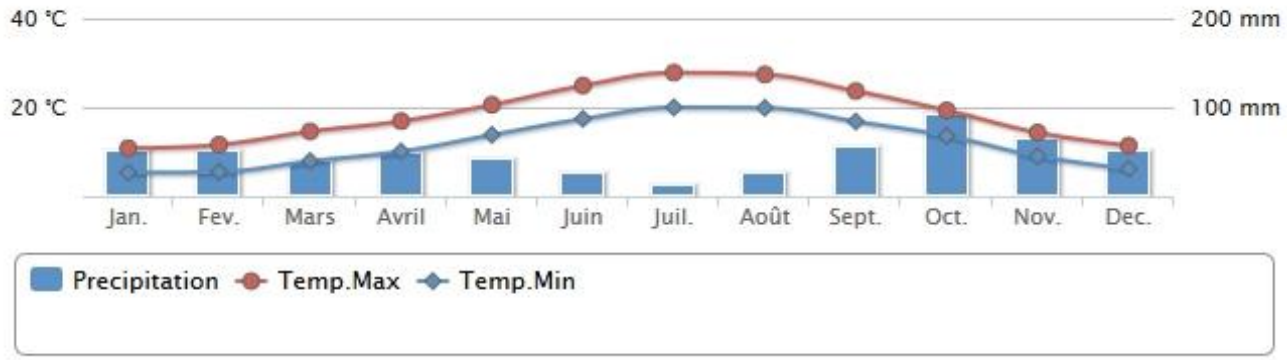


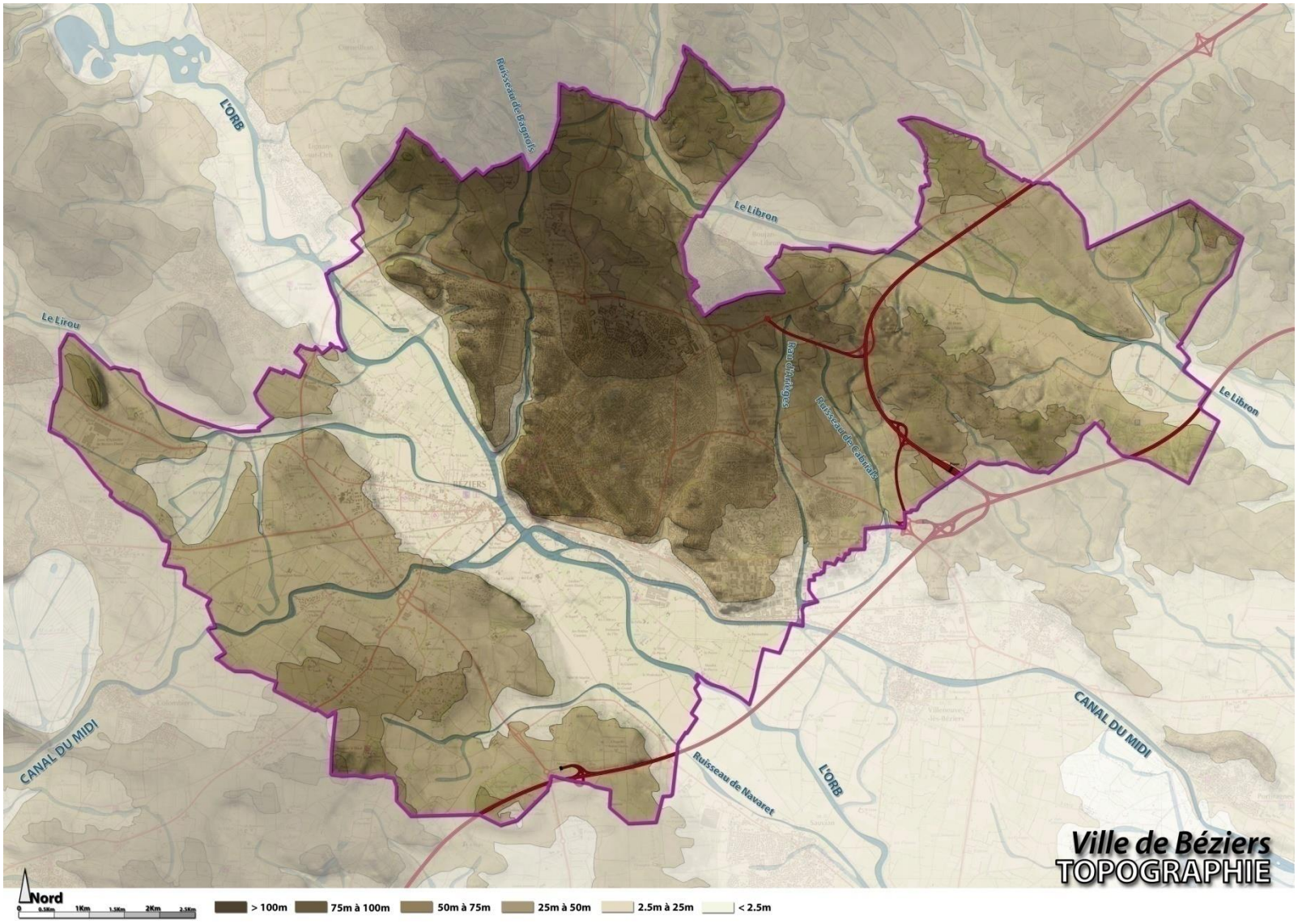
Diagramme ombrothermique – Normales climatiques de Béziers – Source : Météo France



Représentation du cumul mensuel en heures d'ensoleillement - Normales climatiques de Béziers – Source : Météo France

7.2. Structure Physique

7.2.1. Socle topographique



Le territoire de Béziers se situe au Sud de l'ensemble des collines viticoles du Biterrois, en limite avec les plaines. La physionomie de la topographie traduit bien ce paysage ambivalent, parfois en **relief**, notamment au niveau du centre-ville et parfois **plat**, comme en rive droite de l'Orb.

Le point haut de la commune se localise au Nord de celle-ci à une altitude de **120m** tandis que son point bas se trouve au Sud Est à une cote de **4m**, qui rappelle la proximité directe avec le littoral à 15km de là.

Le Libron et l'Orb forment de **larges vallées qui annoncent les « plaines en aval »** tandis que de plus petits cours d'eau tels que le ruisseau de Bagnols ont créé des **vallées resserrées entaillant le flanc des collines**. La plaine de l'Orb est asymétrique, la rive droite est plate et large avec un dénivelé très doux tandis que la rive gauche est marquée par un **coteau de 60m** de haut. A l'abri des inondations, la ville s'est développée au sommet de ce coteau.

Le centre historique, avec pour emblème la Cathédrale Saint Nazaire s'implante sur cet **éperon rocheux qui domine toute la vallée de l'Orb**, exposant un paysage pittoresque où **la ville en promontoire émerge de son terroir viticole en plaine.**

De nombreuses vues lointaines existent depuis toute la frange Ouest sur cette cathédrale en point haut, qui représente un **repère paysager fort** à l'échelle du grand paysage.



La plaine de l'Orb large et plate, dominé par le coteau en rive gauche, relief sur lequel s'implante le centre historique de Béziers. Les reliefs des deux rives s'opposent. (Point de vue : Saint–Pierre les Rebaut)



Les collines viticoles en partie Nord de Béziers avec en point bas la vallée du Libron. La constante toile de fond de ces doux valonnements plantés de vignes est formée des avants-monts : extrémité Est de la Montagne Noire et contrefort Sud du du Massif Central. (Point de vue : Saint–Vincent le Haut)

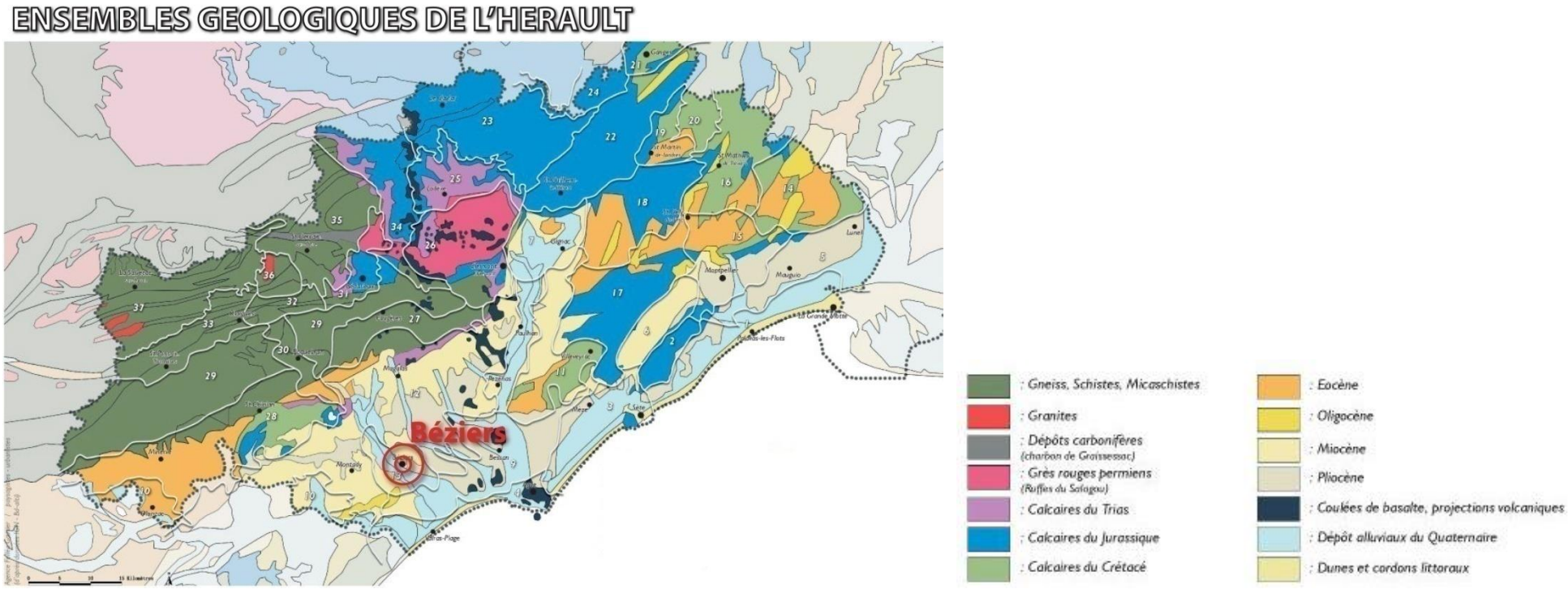


Hors coteau du centre ville, il existe localement quelques monts et reliefs marqués qui émergent du paysage avec des pentes fortes qui sont généralement boisées (Point de vue sur le belvédère de Fonsérannes depuis la Cartarié). A noter aussi le Puech de la Pieule à proximité de la RD19, le Puech Redon et le Puèch d'Hortès au Nord, la colline de Montimaran et les hauteurs de Montimas.



Le doux dénivelé de l'Ouest du territoire biterrrois vers la vallée de l'Orb permet de magnifiques vues lointaines sur la Cathédrale Saint-Nazaire.

7.2.2. Socle géologique



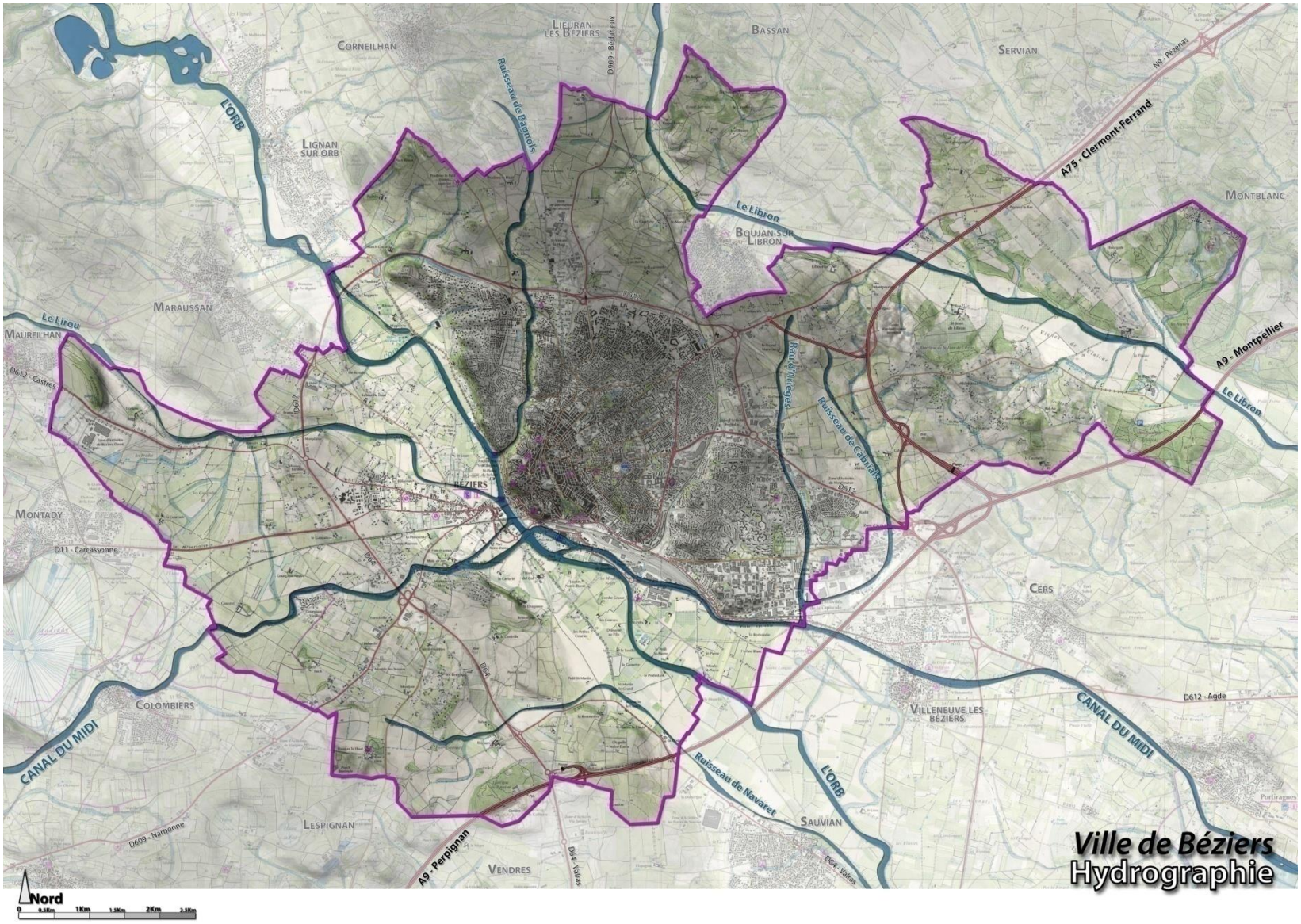
Source de la base cartographique : Atlas des paysages de l'Hérault - DREAL

La géologie joue un grand rôle dans la diversité et les contrastes des différents paysages de l'Hérault. Le département a la chance d'être un territoire de contact entre des formations très différentes, qui racontent 500 à 600 millions d'années d'histoire de la terre. Grossièrement, l'histoire géologique a laissé son empreinte de façon différenciée dans l'espace selon **quatre secteurs correspondants aux quatre ères** : ère primaire au Nord-Ouest avec les montagnes, ère secondaire au Nord-Est avec les garrigues et les causses, **ère tertiaire sur la moitié Sud avec les plaines, ère quaternaire pour le littoral et le creusement de l'ensemble des vallées**, ces deux derniers concernant plus particulièrement le territoire de Béziers.

Les formations géologiques dominantes sur la commune sont :
- les **colluvions limoneuses** peu épaisses présentes sur les formations molassiques du Miocène localisées essentiellement dans la partie urbanisée de la commune,
- les **colluvions indifférenciées** et les **dépôts fluviaux-lacustres** observés dans la partie Est du territoire communal,
- les **limons continentaux graveleux** du Pliocène localisés au niveau des quartiers du Pech de la Pomme et des Arènes,
- les **alluvions anciennes indifférenciées** du Günz ou du Riss affleurant au niveau du centre-ancien,
- les **alluvions récentes** (limons, sables et graviers) correspondant aux basses terrasses et aux lits des rivières (Liron, Lirou) et de l'Orb.

La nature du sol et du sous-sol fait que la commune dispose d'un **terroir très favorable à la culture de la vigne**. De plus, Béziers est concernée par des **risques liés au gonflement des argiles** qui peuvent provoquer des **glissements de terrains et des chutes de blocs**. Les aléas mouvements de terrains sont limités aux versants abrupts du ruisseau de Bagnols et du Pech des Moulins situés sur les marnes et molasses marines du Miocène (quartiers de la Renadière, la Galinière, la Chevalière). La prise en compte de ce risque majeur dans le cadre du PLU est donc primordiale.

7.2.3. Hydrographie



Le relief résulte de la rencontre entre la géologie et les facteurs climatiques extérieurs tels que le vent et l'eau.

Le réseau hydrographique du territoire de Béziers est **centré sur l'Orb**, fleuve de 136km qui prend sa source dans le massif central pour se jeter dans la Mer Méditerranée à Valras-plage quelques kilomètres plus en aval. Son bassin versant représente les ¾ de la commune, le ¼ restant étant le bassin versant de la vallée du Libron, au Nord de la commune.

Le **Libron** est un cours d'eau de 44km et aussi un fleuve qui se jette dans la Méditerranée à Vias. Il a un débit faible avec des assecs en période estivale, il est de ce fait particulièrement sensible à l'eutrophisation et la pollution.

Tout un réseau de ruisseaux alimente ces deux fleuves côtiers, en ce qui concerne l'Orb au niveau de la commune, ce sont le **Lirou** ou le **ruisseau de Navaret** en rive Droite, **le ruisseau de Bagnols**, d'**Arièges** et de **Cabrials** en rive gauche. Cette rive étant plus vallonnée et urbanisée, le lit de ces rivières est parfois contraint et le régime local des pluies peut apporter des phénomènes brusques de crues. Il en est de même en rive droite mais les espaces majoritairement agricoles et peu urbanisés forment toujours des champs d'expansion des crues.

Le **Canal du Midi**, ouvrage construit par Pierre-Paul Riquet de 1667 à 1681 (durant 14 ans), s'affranchit des bassins hydrographiques locaux mais représente néanmoins un cours d'eau exceptionnel.



L'Orb traverse Béziers du Nord au Sud formant une large plaine agricole en rive droite et un coteau urbanisé en rive gauche qui surplombe le fleuve de manière spectaculaire.
Ce fleuve représente une importante trame bleue, mais ce sont aussi ses ripisylves qui forment une continuité verte qui mériterait d'être valorisée. (Point de vue depuis le belvédère de la Cathédrale St-Nazaire)



Le Canal du Midi est un ouvragehydaulique exceptionnel de 360km qui est classé au patrimoine mondial de l'UNESCO car il « constitue l'une des réalisations de génie civil les plus extraordinaires de l'ère moderne, qui ouvrit la voie à la révolution industrielle. Le souci de l'esthétique architecturale et des paysages créés qui anima son concepteur en fit non seulement une prouesse technique, mais aussi une œuvre d'art ». (Point de vue en amont du pont-canal)



Le Lirou se fraye un passage dans la plaine de l'Orb avant de s'y jeter au pied de la cathédrale St-Nazaire
(Point de vue sur la route de Maraussan en limite du Faubourg)



Le Libron témoigne de son régime méditerranéen en période d'assecs (octobre 2015)
(Point de vue au niveau du hameau de Clairac)

7.3. Diagnostic environnemental

Sur la base du contexte et de la structure physique de Béziers, le diagnostic environnemental met en rapport le **socle « inerte » avec les usages** passés, présents et futurs de ce territoire. Quelles sont les relations entre ces espaces et les activités qui y sont développées ? Cette analyse à un instant T a pour but de trouver un **équilibre environnemental** où les populations et leur environnement existeraient en « symbiose ». Ce sont alors les **impacts générés et subis par l'environnement qui sont abordés**, sous l'angle des risques et des nuisances, mais aussi des pollutions engendrées, des protections mises en place et des potentiels à explorer.

7.3.1. Risques

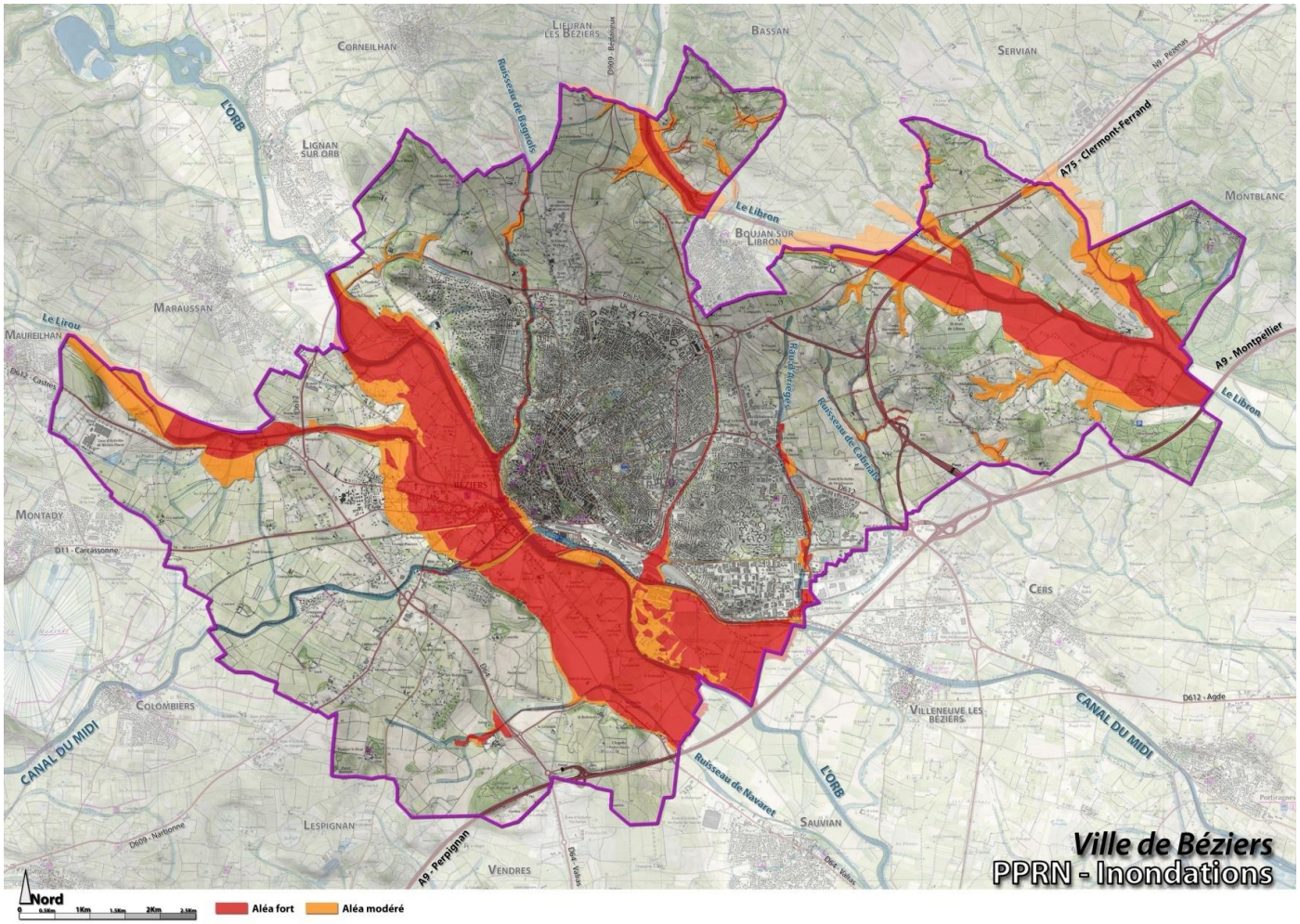
La Ville de Béziers s'est doté d'un ***Plan Communal de Sauvegarde (PCS*)**, document de support organisationnel en cas de crise majeure. Les risques sont analysés, les moyens humains et matériels susceptibles d'être mobilisés sont détaillés, les mesures immédiates de protection des personnes, des biens et de l'environnement sont définies, ainsi que la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien de la population (évacuation, hébergement …).

Le **Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM)**, est un livret destiné à l'information du public sur les risques identifiés pour la Ville de Béziers, certains dans le cadre d'un dossier départemental établi par les services de l'Etat, d'autres issus d'une volonté politique locale de s'intéresser à des situations dont les répercussions sur la santé humaine peuvent être importantes.

Les **inondations, coulées de boue** et **mouvements de terrain** sont les phénomènes naturels les plus sensibles sur le territoire de Béziers, qui est une commune fortement exposée au risque. Connus depuis de longue date, ils ont orientés l'aménagement de la ville pour se prémunir du risque, notamment le développement au Nord de l'Orb. Leur prise en compte doit ainsi motiver les projets futurs.

Le nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles se chiffre à 22 pour la commune de Béziers.

7.3.1.1. Risques naturels



Sur le territoire de Béziers, ils peuvent être de 6 types, à savoir les **inondations,** les **mouvements de terrains**, les **feux de forêts**, les **séismes**, l'exposition au radon et le risque tempête. Un **Plan de Prévention des Risques Naturels** (PPRN) **inondations** (crues de l'Orb et de ses affluents) et **mouvements de terrain** a été approuvé le 16 juin 2010.

A. Inondation

Le PPRI distingue les **zones de danger** des **zones de précaution**. Les premières sont des zones à **risque fort** à la fois en termes d'**aléas** (le phénomène naturel dangereux) et de **vulnérabilité** (la présence humaine). Les secondes transcrivent un **risque modéré** pour des zones situées au-delà de la crue de référence mais où des aménagements sont susceptibles d'augmenter le risque sur les zones inondables.

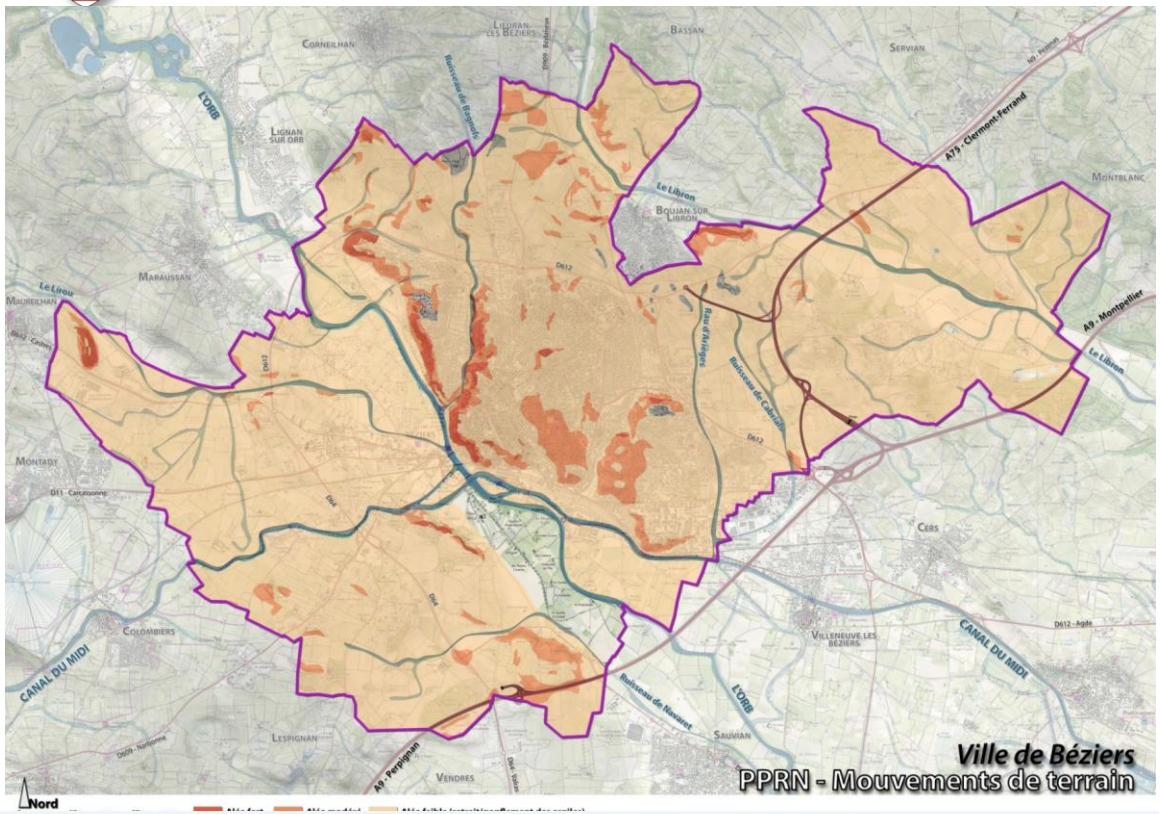
Les zones de dangers comprennent 6 déclinaisons à savoir R, RU (R signifiant rouge U pour Urbanisé), RU1, RU2, RU3 et BU (signifiant Bleu Urbanisé). La zone R naturelle est soumise à un aléa fort avec des enjeux faibles mais il convient de conserver les **champs d'expansion des crues.**

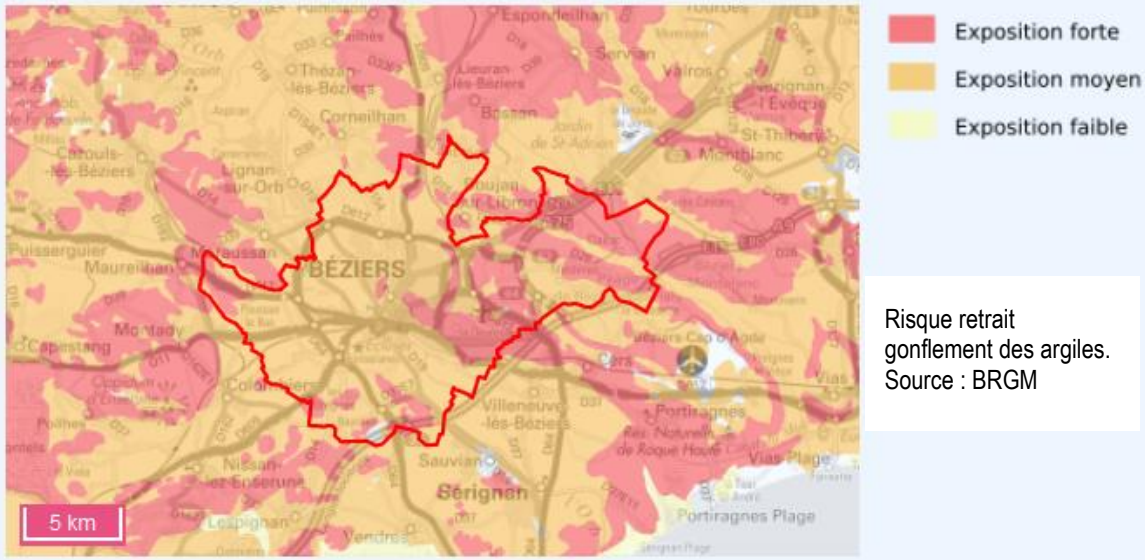
Quant à elles, les zones de précaution sont constituées des Rp, ZpR (zone de précaution : territoire non soumis à la crue de référence mais potentiellement inondable par une crue exceptionnelle) et Zpe (Zone de protection résiduelle : reste du territoire, non soumis aux crues exceptionnelles).

Les risques d'inondations sont liés aux **débordements des cours d'eau principaux à savoir l'Orb et le Libron**, mais ce sont aussi les **affluents** qui sont concernés (Lirou, Taurou, Bagnols...). Son réseau hydrographique dense au cœur de la ville et la proximité de quartiers urbanisés avec ces cours d'eau (cas du faubourg), rendent la **commune très vulnérable au risque inondation**. Il s'est caractérisé au 20ème siècle par les **crues historiques de 1953, 1987 et 1995**. Au travers du PPRI et du PLU, les zones soumises au risque sont maitrisées par de l'inconstructibilité ou des principes de construction à respecter.

Plusieurs secteurs urbanisés se trouvent en zone d'aléa fort : le faubourg et toute la frange Ouest de l'Orb, l'espace entre l'Orb et le Canal du midi, la voie de chemin de fer Nord en déblais et son débouché au niveau de la zone technique de la gare ainsi que les ruisseaux « contraints » en zone urbaine. Les abords du Lirou et du Libron sont moins construits donc moins vulnérables.

Il est à noter que le risque inondation peut est également être causé par le ruissellement et par les remontées de nappes.





Risque retrait gonflement des argiles. Source : BRGM

B. *Mouvement de terrain*

Un mouvement de terrain est un **déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol**, qui dépend de la nature et de la disposition des couches géologiques. Ce phénomène est dû à des processus lents de dissolution, d'érosion ou de saturation des sols, qui sont **favorisés par l'action de l'eau, du vent, du gel ou de l'homme**. Le PPRMT permet de maitriser l'urbanisation des zones à risque et peut imposer des études ou contraintes structurelles aux bâtiments concernés. La municipalité réalise également des opérations de confortement, blocage de talus.

On observe à Béziers **différents types de mouvements de terrain** : les glissements de terrain / coulées boueuses / chutes de blocs ou de pierres, les affaissements / effondrements, et les phénomènes de retrait / gonflement des argiles.

La commune es couverte par un plan de prévention des risques mouvements de terrain (PPRMT) approuvé le 16/06/2020.

Les **zones à risques** ont deux niveaux sur le PPR :

- **Rouge** (R) pour les contraintes fortes
- **Bleue** (B) pour les contraintes faibles à moyennes

Ce sont les **espaces à fortes pentes** (coteaux) qui sont majoritairement concernés à Béziers, notamment en limite Est de l'Orb, et aussi au niveau du Pech de la Pomme, du Pech de Valras, du Pech Redon, de Libouriac, de Montaury et du belvédère de Fonsérannes. L'aléa faible de retrait / gonflement des argiles est présent sur presque tout le territoire de Béziers.

Une nouvelle mesure législative, en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018, est en cours afin de réduire le nombre de sinistre liés au phénomène de mouvement de terrain, en imposant la réalisation d'études au sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles. Un zonage règlementaire sera prochainement défini par arrêté ministériel.

C. *Feu de forêt*

Béziers est classée en **commune de plaine viticole peu sensible par** le Schéma Départemental d'Aménagement des Forêts contre l'Incendie (SDAFI). Le risque est donc moyennement important car les **zones boisées** sensibles sont réduites et dispersées.

D. *Séisme*

Béziers se trouve en **zone de sismicité de niveau 2** correspondant à un **niveau faible**. Il existe 5 classes de sismicité et pour les zones de niveau 2 à 5, des **règles de construction parasismique sont applicables** aux **bâtiments et ponts « à risque normal »** : bâtiments, installations et équipements pour lesquels les conséquences d'un séisme sont circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

E. Exposition au radon

La commune de Béziers est classée en zone à potentiel radon de niveau 1 (arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français).

Les décrets n°2018-434, 2018-437 et 2018-438 du 4 juin 2018 portant diverses dispositions en matière nucléaire introduisent dans le code de l'environnement (CE), le code de la santé publique (CSP) et le code du travail (CT) des dispositions concernant l'exposition au radon de la population et des travailleurs dans les immeubles bâtis et des obligations en matière :

- D'information des résidents sur le potentiel radon de leur commune et les risques associés ;
- De protection des publics fréquentant certains établissements recevant du public ;
- De protection des travailleurs exposés au radon.

Ces dispositions sont graduées selon le potentiel radon de la commune concernée.

F. Risque tempête

Toutes les communes de l'Hérault, et ainsi celle de Béziers, sont concernées par le risque de tempête.

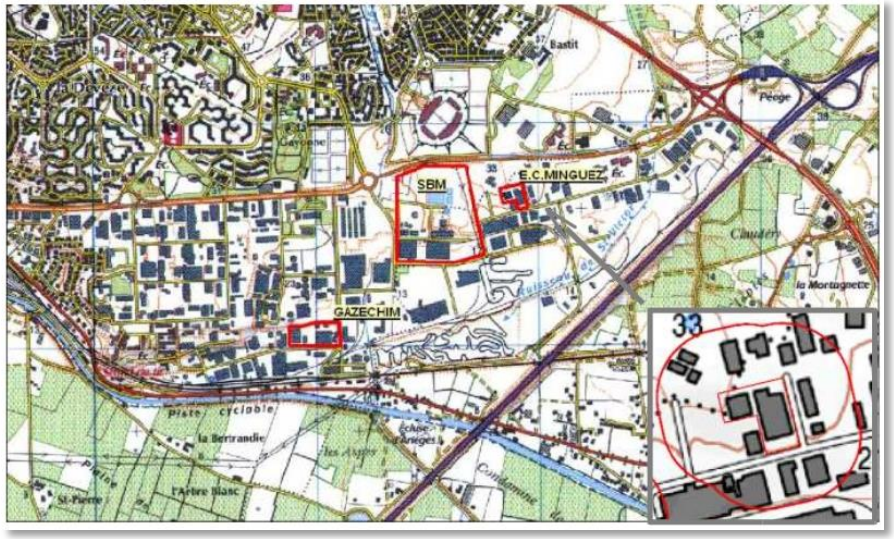
7.3.1.2. Risques technologiques

A. Risque industriel – Classement SEVESO - PPRT

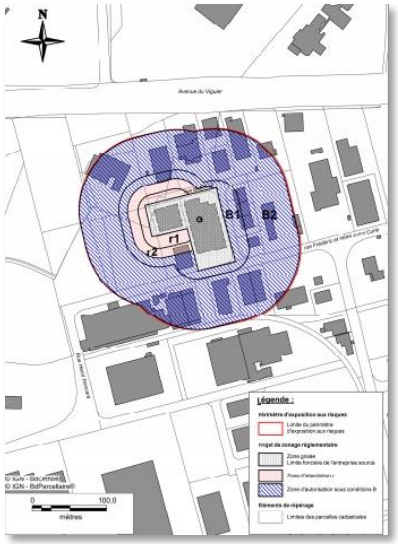
Par arrêté en date du 6 mars 2013, le Préfet a approuvé un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) pour les **Entrepôts Consorts Minguez** (stockage de produits sanitaires). Un autre PPRT concernant **Gazechim** (dépôt de produits chimiques) et **SBM** (formulation de substances agro-pharmaceutiques) a été approuvé en date du **03 Août 2015**. Les 3 entreprises sont classées **Seveso seuil haut** : **risque d'explosion avec effet de surpression, risque d'incendie avec effets thermiques et dégagement de fumées toxiques, risque de fuite de gaz**. Le risque industriel est fort dans ces 3 cas de figure.

Entrepôts Consorts MINGUEZ exploitent une activité de **stockage de produits agro-pharmaceutiques**. Les activités sur le site de Gazechim sont le c**onditionnement et le stockage de gaz liquéfiés toxiques et corrosifs**, l'entreprise est implantée sur un terrain de 9922 m2. Le site de la société SBM Formulation est implanté sur un terrain d'environ 18 ha dont 9,5 sont dans la zone d'exposition aux risques du PPRT. La production du site se décompose en 2 unités opérationnelles : le secteur liquides et le secteur solides (poudres et granulés) pour la formulation et le conditionnement d'**insecticides, fongicides, hélicides et régulateurs de croissance, à base d'eau ou de solvants**.

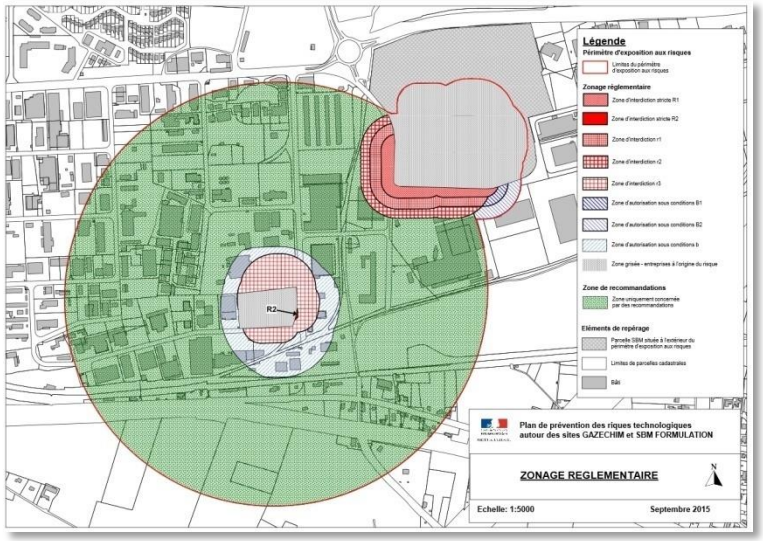
Ces 3 établissements sont implantés dans le **lotissement industriel du Capiscol** sur les communes de Villeneuve-Lès-Béziers et de Béziers à proximité directe du Stade de la Méditerranée.



Localisation des entreprises du PPRT



Zonage du PPRT d'ECM



Zonage du PPRT de Gazechim et SBM

B. Rupture de barrage

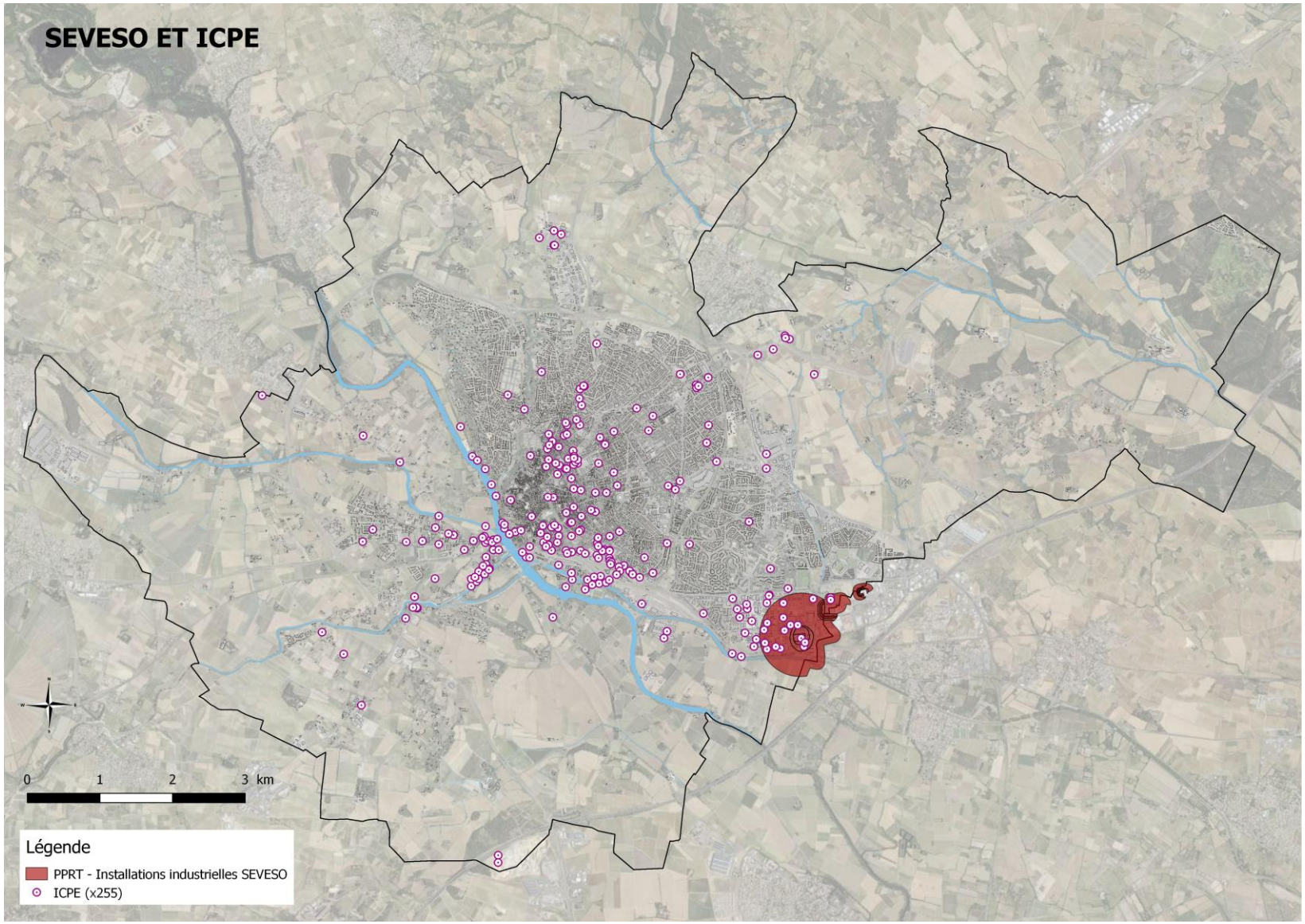
Le **barrage d'Avène** est une retenue d'eau d'une capacité de **30 millions de m3**, située sur l'Orb à **88 km en amont de Béziers**, permettant la régulation du cours d'eau, et servant à l'irrigation des cultures, à soutenir l'alimentation en eau potable de communes du département, ainsi qu'au fonctionnement d'une usine hydroélectrique. En période de fortes précipitations, le barrage retient plus d'eau qu'il n'en laisse passer, ce qui permet de contrôler le débit du fleuve en aval. Bien que **très peu probable**, une rupture du barrage provoquerait une onde qui entraînerait, environ **4h plus tard**, des inondations à Béziers, avec des hauteurs d'eau de l'Orb de l'ordre de **14,5 m** en NGF. Ce barrage fait l'objet d'un plan particulier d'intervention.

C. Transport de marchandises dangereuses

Béziers est vulnérable au risque de transport de marchandises dangereuses en raison du flux important de transit concernant :

- les **autoroutes** A9 et A75 / les **routes départementales** (et notamment les rocades et entrées de ville) / les **voies ferroviaires** / la présence de **gazoducs**.

D. *Installation Classée pour la protection de l'Environnement (ICPE)*



Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible **de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains**, est une installation classée pour la protection de l'environnement. Ces installations sont répertoriées dans une nomenclature qui regroupe plus de 200 activités ou produits mis en œuvre, et qui détermine le régime qui s'applique à ces installations selon leur niveau de nuisances potentielles. La notion d'installations classées s'applique aux usines, ateliers, entreprises, élevages, abattoirs, caves viticoles, carrières, installations de traitement de déchets par exemple. Ces activités peuvent présenter des **dangers ou des inconvénients divers** tels que risques d'explosion, de pollution de l'air, des eaux ou de nuisances, tel que le bruit, les vibrations, etc...

Il existe **255 ICPE** au niveau de la commune de Béziers, non SEVESO, elles comportent un risque **faible à modéré pour l'environnement** et sont ainsi classées sous le régime de la déclaration, de l'autorisation ou de l'enregistrement (depuis 2010). La liste des ICPE soumises à autorisation et enregistrement est jointe en annexe du PLU.

A Béziers, les ICPE se situent en centre-ville, au niveau des grands axes pénétrants, au niveau du faubourg et dans les zones d'activités périphériques.

Le risque est aussi à envisager sous **forme d'aléas cumulés**, lorsque les risques industriels s'ajoutent, ICPE en périmètre SEVESO par exemple, ou lorsque ces ICPE se trouvent en zone à risque naturel, en zone inondable ce qui est plusieurs fois le cas.

La détermination de la **sensibilité particulière de chaque espace** fait l'objet d'un chapitre à part entière (*cf. synthèse environnementale*).

7.3.2. Impacts environnementaux

La Ville de Béziers **est engagée en faveur d'un développement durable de son territoire depuis de nombreuses années** et a donné un cadre de cohérence à ses actions notamment par la réalisation d'un **Schéma Communal d'Aménagement et de Développement Durable**. Celui-ci a été approuvé en juillet 2010. L'une des actions de ce schéma consiste précisément en la réalisation d'un **Plan Climat Energie Territoire (PCET)**. Elle a en effet répondu en 2009, avant l'obligation nationale, à l'appel à projet de la Région Languedoc Roussillon et de l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie) concernant la mise en place d'un PCET à son échelle.

Cet état initial des impacts environnementaux s'intéresse biensur **au climat et aux éléments qui l'influencent** : consommation et production énergétique, énergie renouvelable, pollution atmosphérique mais aussi à d'autres thématiques connexes qui participent à la **qualité de l'environnement dans sa globalité** : l'exploitation durable des ressources, la lutte contre les nuisances, la préservation de la qualité de l'air et de l'eau, la mise en place de protections territoriales.

7.3.2.1. Sol et sous-sol

A. Aquifère profond



Essais de pompage Forage Béziers Est. Source : BRGM - P. Fleury

Béziers dispose en sous-sol de **réserves en eau**. Le projet «karst sous couverture Béziers» a fait suite à l'étude de faisabilité réalisée en 2009 par le BRGM pour le compte de la Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée (CABM). Réalisé dans le cadre d'une convention de recherche et développement partagée entre la CABM et le BRGM, il a permis d'identifier des **ressources en eau souterraine au niveau d'aquifères karstiques sous couverture** sur le secteur de l'agglomération de Béziers. Les zones favorables sont des secteurs où de puissants **ensembles carbonatés mésozoïques (potentiellement karstifiés)** sont accessibles par forage sous la couverture cénozoïque. Sous l'agglomération de Béziers, la ressource en eau se trouverait au niveau des **calcaires du crétacé supérieur** caractérisés par une couverture cénozoïque qui atteint localement moins de 150m, la ressource est accessible si l'épaisseur de la couverture cénozoïque est inférieure à 150m.

Un des forages effectués, profond de 252 m, recoupe le toit des calcaires crétacé sous 147 m de marnes. Les essais de pompage ont montré la présence d'une **importante ressource en eau et de bonnes capacités d'exploitation** (production > 200 m3/h).

L'exploitation à venir de cette ressource en eau doit se faire dans une démarche **de préservation de l'aquifère**.

B. Gravière Calcaire

Il existe une **carrière en activité** au Sud de la commune de Béziers au niveau du lieu-dit de la Galiberte, en partie sur la commune de Vendres. Exploitée par la société Castille depuis sa création en 1983, cette installation possède une **capacité de traitement de 480 000T/an**, elle est une des plus importantes exploitations de carrière du Biterrois. Elle produit du calcaire : sables, graviers concassés et graviers roulés.

L'entreprise est inscrite dans une **démarche d'amélioration continue** et a obtenu en 2005 les certifications ISO 9001, ISO 14001 et le marquage CE. Afin de **maitriser leur impact environnemental**, l'entreprise effectue le tri sélectif de ses déchets, limite ses émissions de poussières et limite les risques de déversement et de pollution, ceci dans le cadre d'une **charte Qualité/Sécurité/Environnement (QSE). Les sites sont réaménagés sous forme de plans d'eau végétalisés suite à exploitation.**

Le site de la carrière est **partiellement visible depuis l'autoroute A9** sur le territoire de Béziers, l'exploitation ne doit absolument pas menacer la sécurité des usagers de cet axe majeurs.

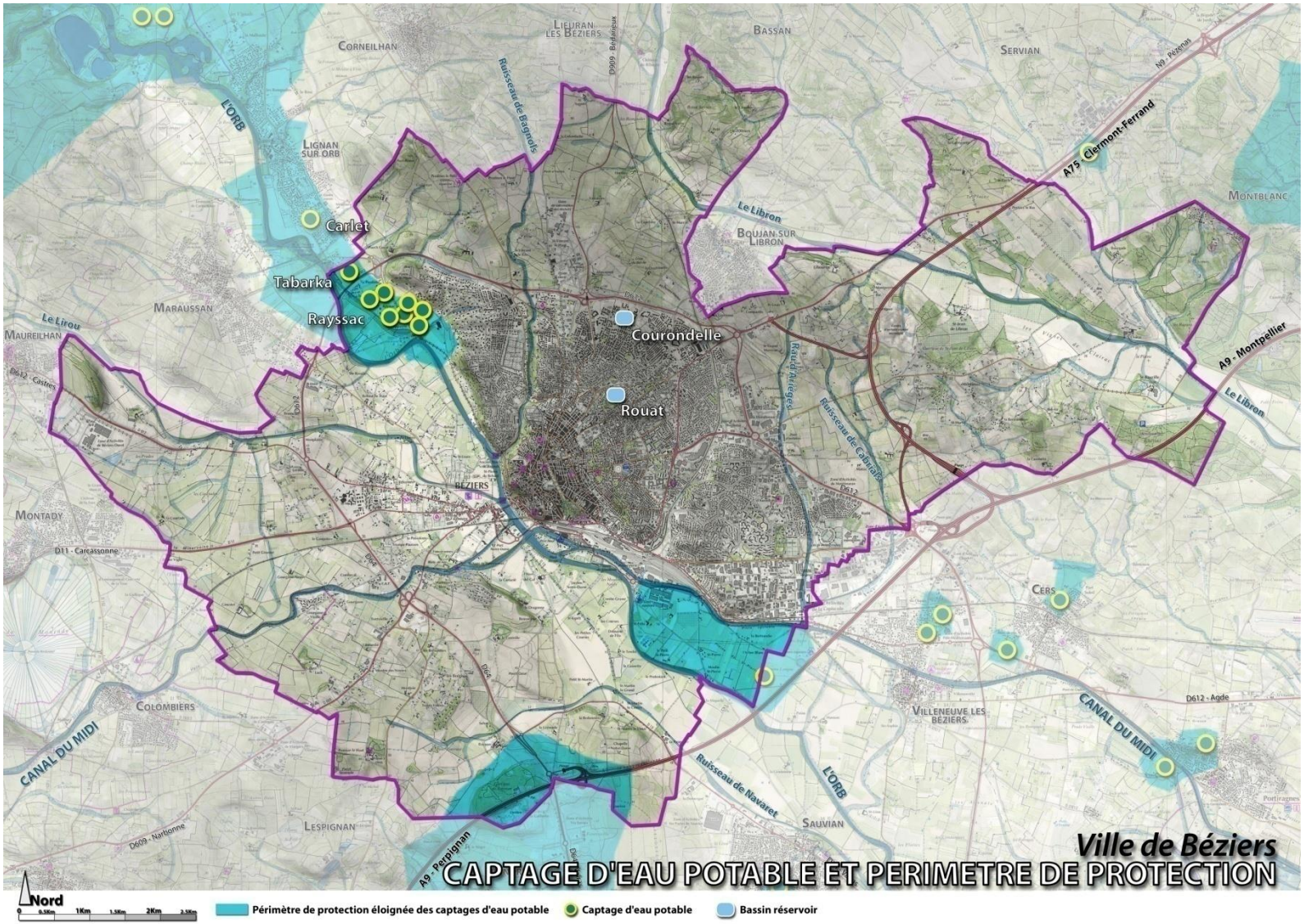
C. BASIAS ET BASOL

La base de données **BASIAS** fait état de nombreux « ***anciens sites industriels et activité de services*** » sur le territoire de Béziers, mais principalement au niveau du centre-ville. La Base de données complémentaire **BASOL** qui compile les *« **sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif** »*, ne propose aucun lieu à Béziers.

Ces informations permettent d'**exclure les pollutions de sols à grande échelle** (grande industrie), pour autant, des pollutions plus restreintes et très localisées sont néanmoins possibles.

7.3.2.2. Qualité de l'eau

A. Eau potable



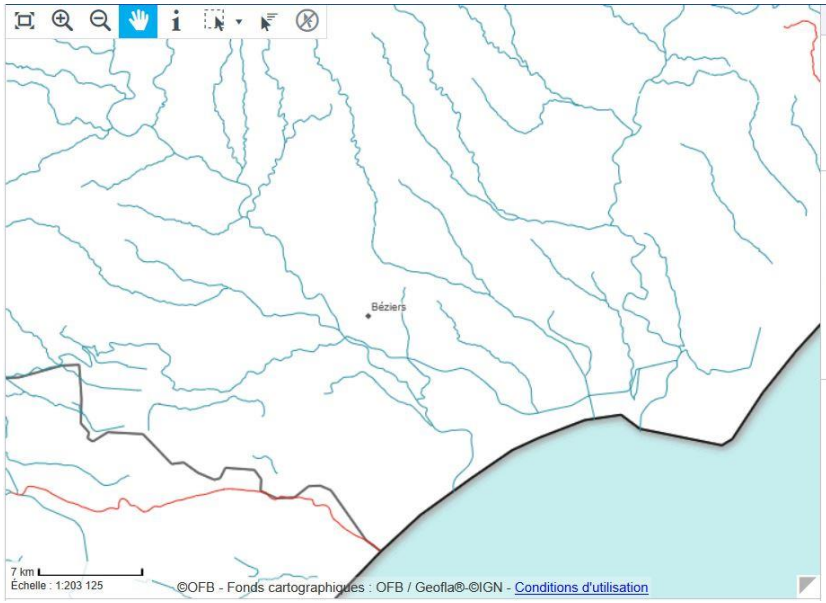
L'eau potable distribuée par le réseau d'adduction public, dont la gestion est assurée par **la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée** et son exploitation est gérée par Suez. Le réseau d'eau potable est alimenté par 12 captages.

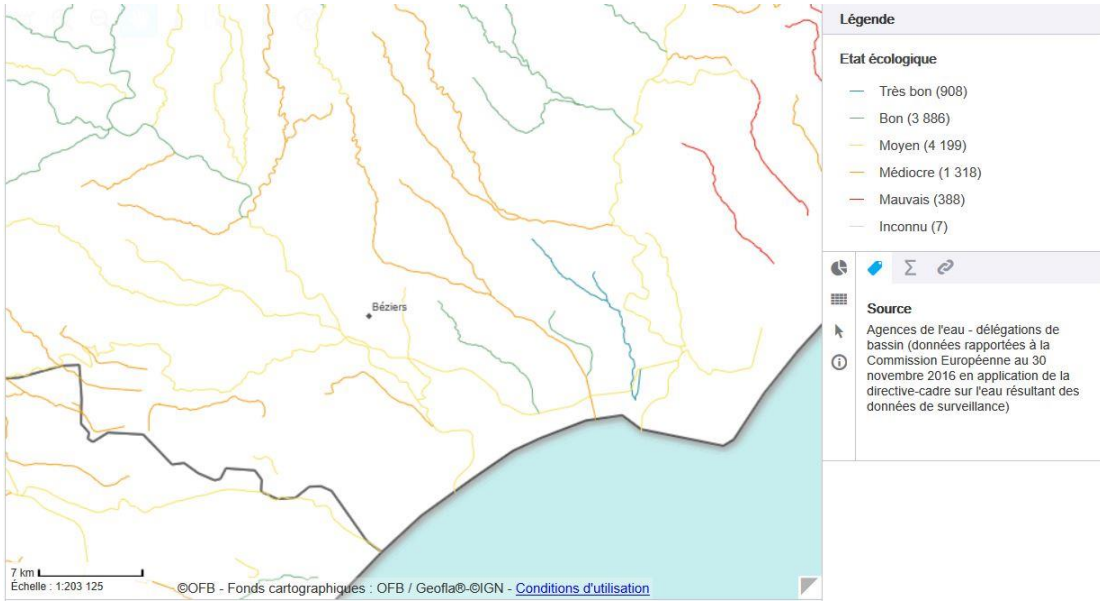
Des **périmètres de protection de captage** sont établis autour des sites de captages d'eau destinés à la consommation humaine, en vue d'assurer la préservation de la ressource. L'objectif est donc de réduire les risques de pollutions ponctuelles et accidentelles de la ressource sur ces points précis.

Cette protection mise en œuvre par l'Agence Régionale de la Santé (ARS) comporte trois niveaux établis à partir d'études réalisées par des hydrogéologues agréés en matière d'hygiène publique : **les périmètres de protection immédiate**, **rapprochée et éloignée.**

En 2019, l'eau distribuée est jugée de **bonne qualité bactériologique** par l'Agence régionale de la Santé (ARS). Sur le plan physico-chimique, elle est satisfaisante au vu des paramètres analysés : bactériologie, nitrates, pesticides, aluminium et dureté (source : bilan ARS Béziers 2019).

B. Cours d'eau





Source : Données Eau France en 2015

Sur les cartes de l'état chimique et écologique des cours d'eau en 2015 ci-dessus, il s'observe que les masses d'eau de Béziers ont une **bonne qualité chimique** mais une **qualité écologique moyenne**.

Sur sa partie médiane (entre sa confluence avec le Jaur et l'amont de Béziers), l'Orb présente un **état écologique bon à moyen**. L'état chimique des eaux est aussi jugé bon, bien que la présence de métaux lourds dans les sédiments et de pesticides ait pu être décelée.
Sur l'Orb en aval de Béziers, la station de Villeneuve-les-Béziers affiche un état écologique moyen, toujours lié à un état biologique dégradé (indices Poissons, Invertébrés et Diatomées). Bien qu'une amélioration de l'état chimique semble se dessiner sur les dernières années, la présence de plusieurs micropolluants est régulièrement notée sur ce tronçon.

Les cours d'eau subissent plus de **pressions, à la fois industrielles, agricoles et domestiques en plaine.**

Afin de maintenir un bon état des masses d'eau, il est nécessaire de **poursuivre les actions à échelle large** pour atteindre les objectifs fixés et d'**améliorer les continuités bleues** au niveau de Béziers sur l'Orb notamment.

7.3.2.3. Qualité de l'air

La suite de ce diagnostic concernant les impacts environnementaux, au travers du climat et de l'énergie produite et consommée à Béziers, se base en partie sur le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET**), en cours de révision depuis 2018. Celui-ci prend en compte les élargissements induits par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte de 2015 (LTECV), notamment l'inclusion de la qualité de l'air dans le périmètre d'action du Plan Climat.

Le PCAET vise **plusieurs objectifs :**

- Etablir un état initial de la pollution de l'air (émissions) du territoire de la CABM pour les polluants atmosphériques et les GES.

- Fournir des éléments détaillés par secteurs d'activité qui permettront à la CABM de définir un programme d'actions contre le changement climatique et la pollution de l'air.
- Identifier au regard du diagnostic, les enjeux du territoire en termes de réduction des GES, consommations énergétiques et exposition des populations aux polluants atmosphériques.

A. *Qualité de l'air dans le Languedoc*

Respect des seuils règlementaires : Synthèses des résultats en 2017

BENZÈNE (C_6H_6)	DIOXYDE D'AZOTE (NO_2)	OZONE (O_3)	PARTICULES FINES PM10	PARTICULES FINES PM2,5
Réglementation respectée	Valeur limite non respectée à proximité du trafic routier	Objectif de qualité non respecté pour la protection de la santé humaine et de la végétation	Réglementation respectée	Objectif de qualité annuel non respecté



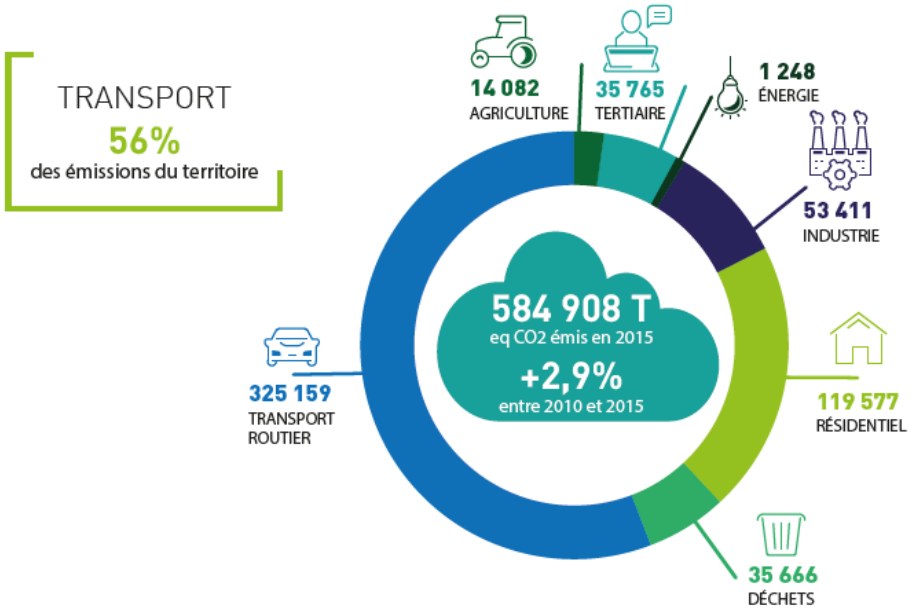
EFFETS DE CES POLLUANTS

- Irritations et diminution des capacités du système respiratoire
- Cancérogène et mutagène (benzène et particules fines)
- Contribution à l'effet de serre (benzène dioxyde d'azote)
- Pluies acides (dioxyde d'azote)
- Benzène et dioxyde d'azote précurseurs de l'ozone (troposphérique)

SOURCES DE CES POLLUANTS

- Évaporation et combustion des carburants (véhicules, industries, installations de combustion),
- Fumée de tabac, décoration, bricolage… pour le benzène.

B. *Emissions*



Activités émettant des gaz à effet de serre. Source : Diagnostic PCAET Béziers Méditerranée

Les émissions de GES sur la CABM augmentent de 2.9% sur la période analysée (2010-2015), tous secteurs confondus. Les émissions de CO_2 issues de la biomasse sont estimées en augmentation (+11%) sur cette même période, sur le territoire. Ces émissions de CO_2 Biomasse sont considérées comme directes car émises en particulier par la combustion du bois-énergie dans le secteur résidentiel. Ces estimations prennent donc en compte la combustion du bois ou déchets assimilés dans les chaufferies collectives alimentant des bâtiments résidentiels ou tertiaires, ainsi que la combustion chez les particuliers via les installations de chauffages individuelles.

Entre 2010 et 2015, ce CO_2 Biomasse représente 7 à 8% des émissions totales de CO_2 émises, tous secteurs d'activités confondus.

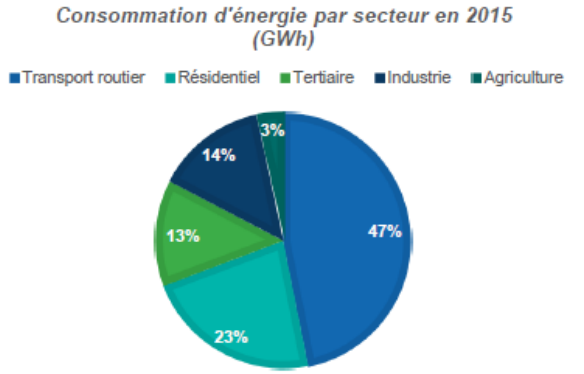
Les GES sont principalement émis par le trafic routier, à hauteur d'environ 56%.

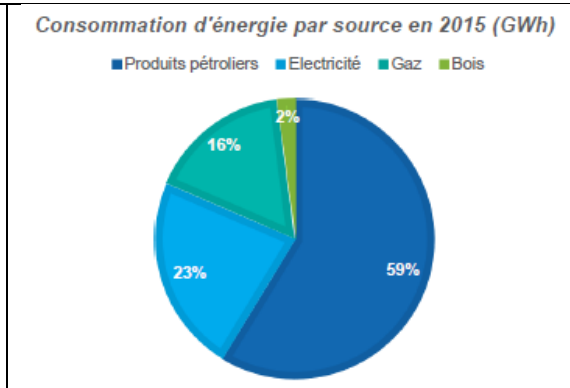
Le développement des transports collectifs et le soutien aux modes de déplacements alternatifs (covoiturage, modes doux,…) devraient permettre, quant à eux, de limiter les impacts des déplacements sur les émissions. Le secteur des transports routiers étant le principal secteur émetteur de GES et de polluants, ces mesures ont donc un impact très positif sur la qualité de l'air.De même, le développement d'un territoire durable, avec la limitation de l'étalement urbain, ira plutôt dans le sens d'une réduction des émissions. Les actions de sensibilisation et de communication contribuent également positivement avec la sensibilisation du grand public aux questions relatives à la qualité de l'air.

7.3.2.4. Consommation/production énergétique

Les données fournies à ce sujet concernent tout le territoire de l'Agglomération Béziers Méditerranée, donc pas seulement le territoire communal de Béziers. Elles sont issues du diagnostic du PCAET de l'agglomération, en cours de révision.

A. Consommation





Source : PCAET Béziers Méditerranée

La **région est globalement peu consommatrice** du fait du climat méditerranéen limitant les consommations pour le chauffage et d'une activité industrielle faible.

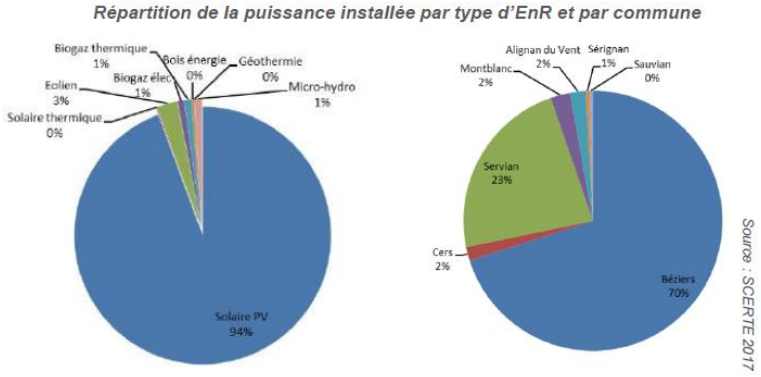
Les produits pétroliers représentent plus de la moitié de l'énergie consommée dans l'agglomération. Suivent l'électricité (23%), le gaz naturel (16%) et la biomasse (2%).

Le **transport routier est le premier poste de consommation d'énergie** (47%), suivi du **secteur résidentiel** (22%) et de l'industrie (14%). Le tertiaire représente 13% de la consommation et l'agriculture 3%.

B. Production

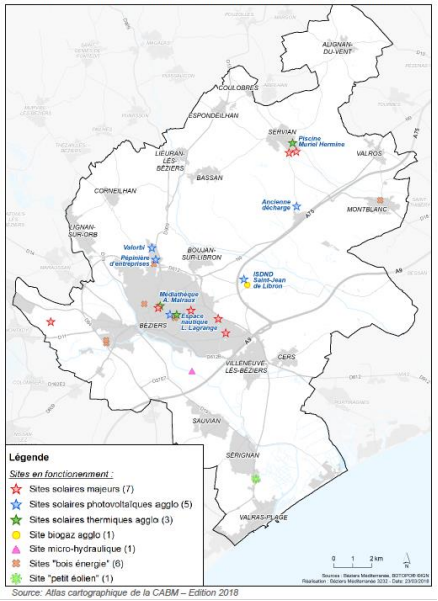
En 2017, la puissance renouvelable installée était de 77,7MW. Le solaire photovoltaïque représente l'essentiel des capacités installées: 94%, soit 73,3MWc. On trouve également la centrale biogaz du CET de Saint-Jean-de Libron à Béziers, qui dispose d'une capacité installée de 0,6MW pour la production d'électricité et 0,7MW pour la production de chaleur. La biomasse, utilisée pour la production d'électricité, représente 0,6MW installés. Deux installations mycro-hydrauliques (0,7MW) complètent le mix énergétique de l'agglomération.

Il existe également des petites installations (environ 2MW d'éolien, solaire thermique, géothermie) par des particuliers, dans des bâtiments gérés par l'Agglomération et dans des lycées. Les communes de Béziers et de Servian concentrent 93% de la puissance renouvelable installée.



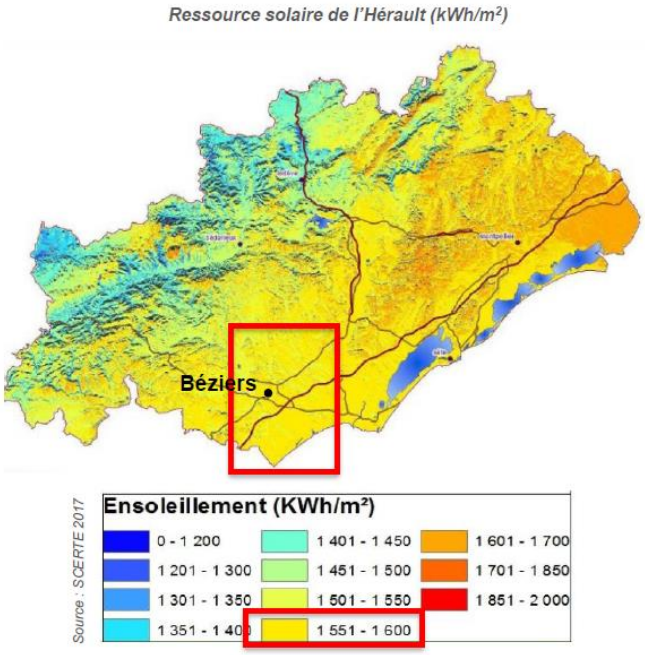
Source : PCAET Béziers Méditerranée

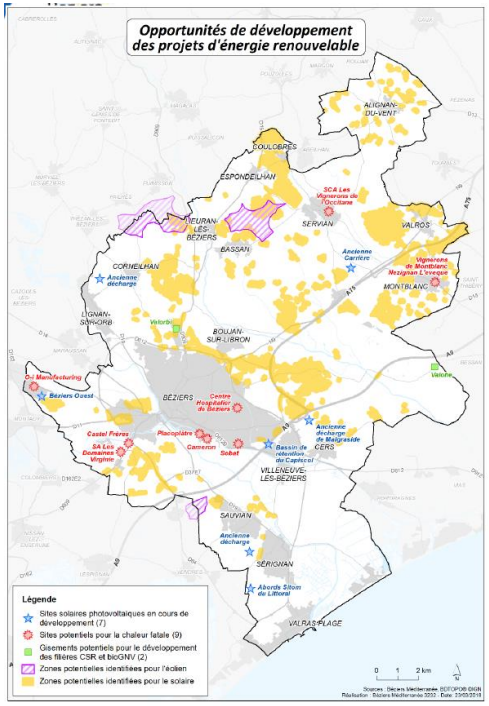
Sites d'énergies renouvelables développés sur le territoire



Source: Atlas cartographique de la CABM – Edition 2018

7.3.2.5. Potentiels en énergie renouvelable





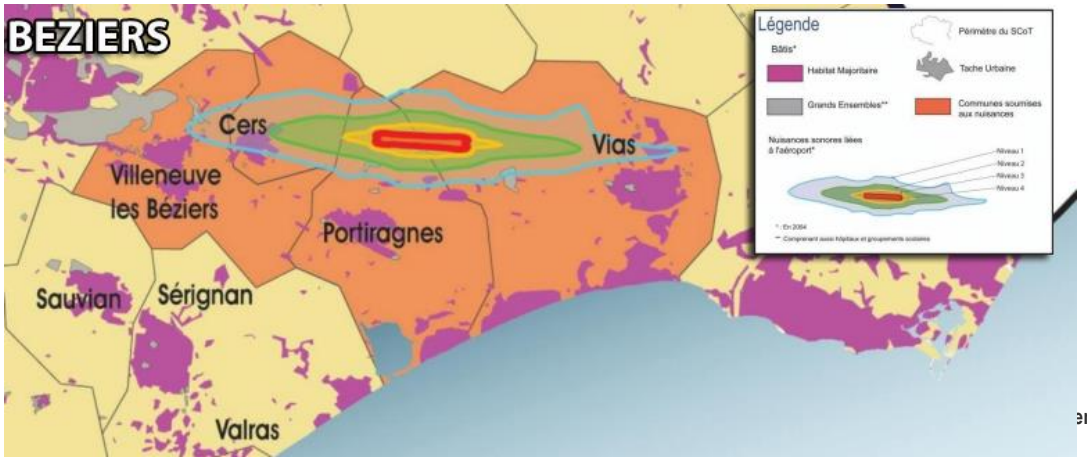
La **production d'énergie renouvelable est déjà bien implantée** dans la région par le biais de l'**hydraulique** et de la **filière bois-énergie** en majorité. Ensuite ce sont les biocarburants, l'éolien et le photovoltaïque (dont un parc est présent sur le territoire de la commune de Béziers) qui émergent et ont connu une forte progression.

Ne disposant pas de sites de production hydraulique sur son territoire, ni de parc éolien, la **dépendance énergétique** de Béziers est a priori plus élevée que dans le reste de la région.

Des potentiels existent néanmoins et si l'éolien semble complexe à implanter sur ce territoire patrimonial et très urbanisé, **le développement du solaire est prometteur,** à la fois thermique et photovoltaïque, en terme de ressource disponible, de surface libre sur la commune de Béziers et de simplicité d'intégration paysagère.

7.3.3. Nuisances

7.3.3.1. Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport



Béziers est concernée par le **plan d'exposition au bruit** (PEB) de l'aéroport de Béziers-Vias, document approuvé par arrêté préfectoral modificatif du 22 mars 2007, même si les incidences acoustiques n'impactent pas le territoire communal car s'arrêtent à Villeneuve les Béziers, à l'Est de la commune.

7.3.3.2. Activités industrielles

Des nuisances sont également générées par les **carrières** de la Galiberte; située en partie sur le territoire de la commune, cette carrière a été autorisée pour une durée de 20 ans par arrêté du 18 juin 1991 et bénéficie d'une extension d'exploitation autorisée par arrêté préfectoral.

La **décharge** située lieu-dit St-Jean de Libron occasionne également des nuisances en terme de bruit et d'odeur.

Les différents **ICPE**, au nombre de 255, présents sur le territoire communal peuvent provoquer des nuisances. Le classement de ces installations permet une **prise en compte des problématiques en amont**.

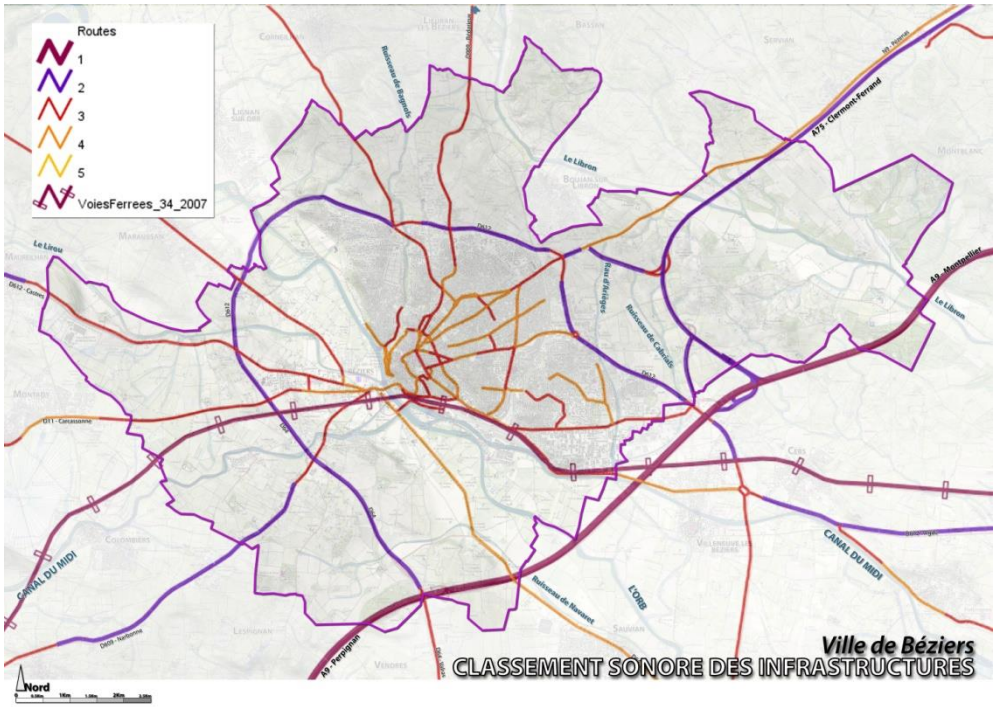
7.3.3.3. Classement sonore des infrastructures

Les arrêtés préfectoraux du 1er juin 2007 ont classé les voies suivantes dans 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, définies selon l'arrêté du 30 mai 1996. Des voies bruyantes traversent le territoire communal et doivent faire l'objet d'un **périmètre d'isolement acoustique,** la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée, ou du rail extérieur, de chaque infrastructure classée : Catégorie 1 : 300 mètres, Catégorie 2 : 250 mètres, Catégorie 3 : 100 mètres, Catégorie 4 : 30 mètres, Catégorie 5 : 10 mètres. Il s'agit principalement :

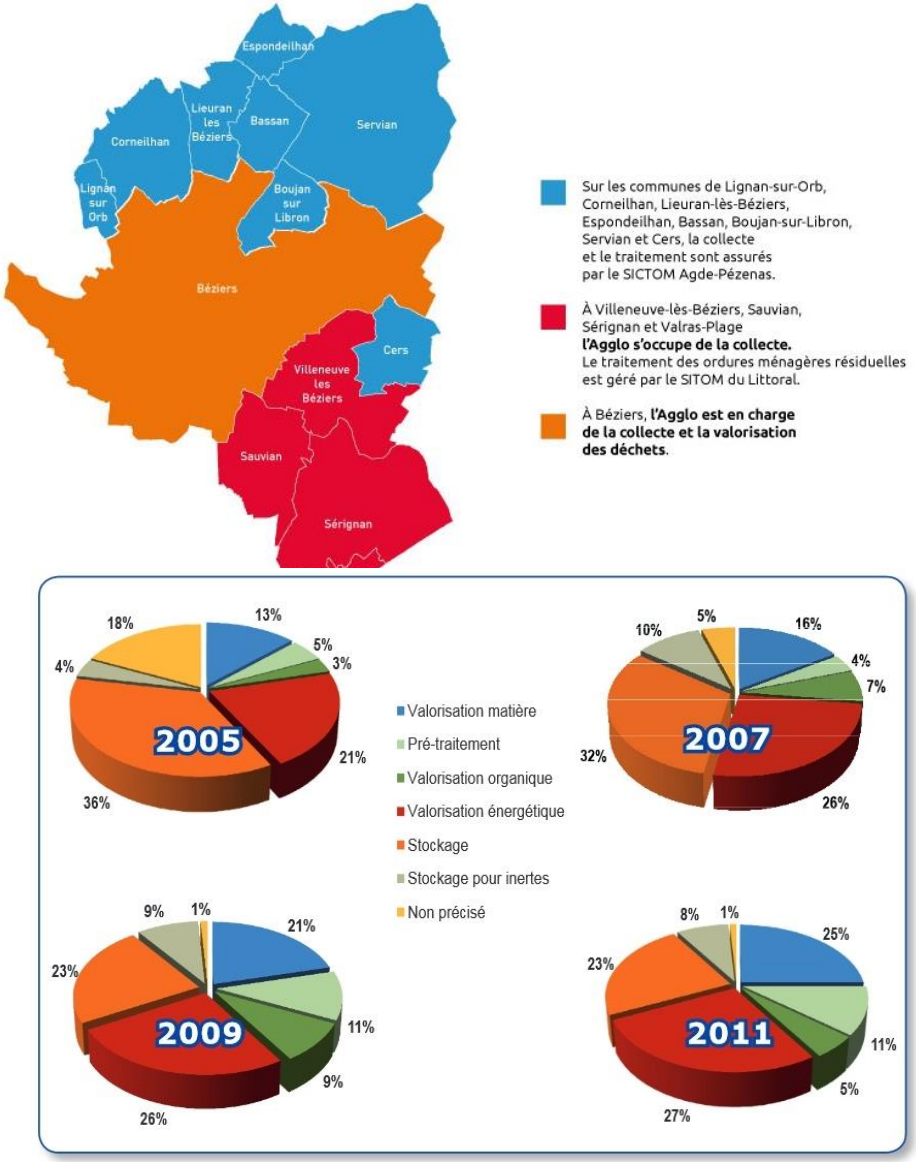
- des grandes pénétrantes d'agglomération et des rues centrales les plus circulées (RD609, RD612B, RD11, RD19 et RD909 classées en catégories 3 et 4),
- des rocades interurbaines (RD612, RD609 et RD64 classées en catégories 2 et 3),
- de l'autoroute A75 classée en catégorie 2
- de l'autoroute A9 classées en catégorie 1
- des voies ferrées SNCF classées en catégorie 1.

Par ailleurs, la future ligne ferroviaire à grande vitesse en projet sera génératrice à terme de fortes nuisances sonores.

Ce classement permet une réelle prise en compte des **gênes occasionnées par le trafic** dans les documents d'urbanisme, afin de se prémunir face à cette nuisance.



7.3.3.4. Gestion des déchets



Depuis le 1er janvier 2012, le transfert de la compétence collecte et traitement des déchets ménagers a été intégrée à la Direction de l'Environnement de la **Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.** Elle organise la collecte et le tri des déchets sur les communes de Béziers, Sauvian, Sérignan, Valras-plage et Villeneuve-les-Béziers. **L'Agglomération exerce en gestion directe la collecte de 90 304 habitants sur les 110 589 habitants qui la composent, soit 82% de sa population.**

Le volume de déchets ménagers est en augmentation dans le Biterrois, de nos jours ce sont **600 kg/an/habitant de déchets ménagers** qui sont produits sur le territoire**, chiffre bien supérieur à la moyenne française** de 518 kg/an/habitants. Ce phénomène peut s'expliquer par la forte activité touristique, très productrice de déchets. En effet, La quantité de déchets collectés **est supérieure de 15 % en Languedoc-Roussillon par rapport à la moyenne nationale**, en partie du fait de la fréquentation touristique de la région.

La gestion des déchets est un enjeu essentiel pour l'environnement, pris en charge par les actions de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée. Ceci notamment par la **valorisation** qui consiste à organiser des procédés de traitement des déchets pour leur **donner une seconde vie** sous une forme ou une autre : compost, recyclage… L'Agglo gère 3 sites de valorisation : **Valorbi, la plateforme de compostage des végétaux et l'Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND)**.

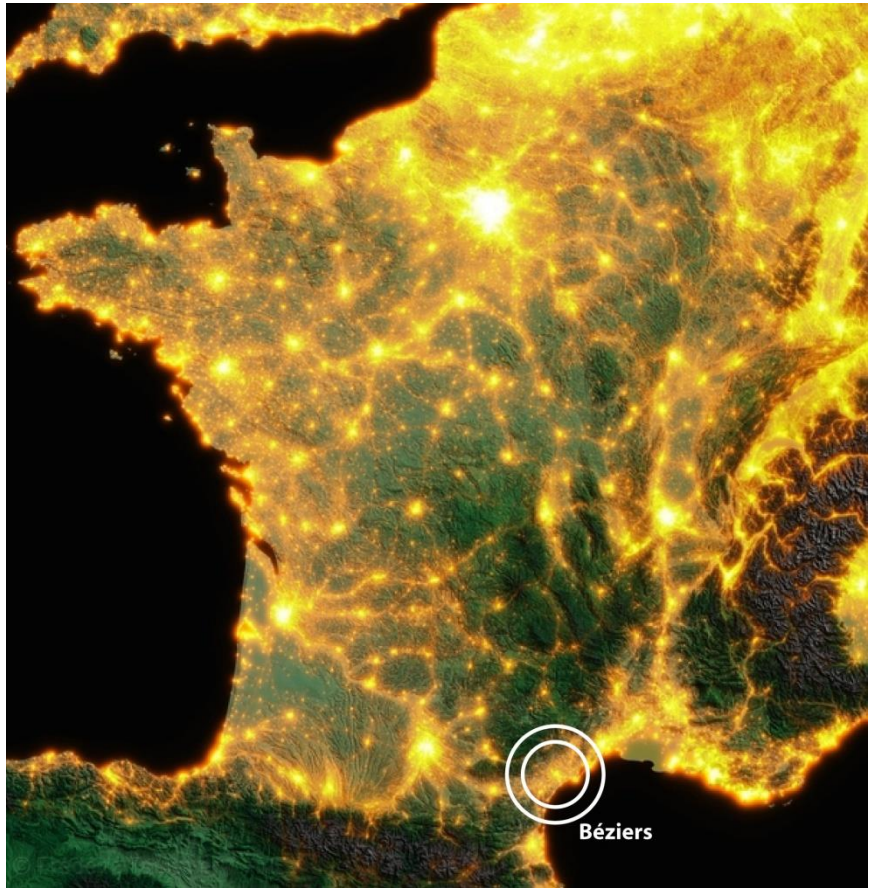
Plus de 45 000 tonnes de déchets transitent chaque année à Valorbi, dont **27 000 tonnes concernent la ville de Béziers**. Avec sa modernisation, l'usine de valorisation Valorbi devrait pouvoir accueillir entre 41 000 et 62 000 tonnes et produire **15% de compost, 22% d'évaporation, 30% de refus, et le reste en recyclage**. Valorbi permet également de produire un combustible de substitution (CSR) destiné, à moyen terme, à devenir matière première, par exemple en cimenterie. Le site est constitué d'une plateforme de végétaux qui traite les déchets via un processus de compostage dit « rustique ».

L'**Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux** (ISDND) est le dernier maillon de la chaîne de traitement des déchets, où seuls les déchets dits « ultimes » sont enfouis. Il est l'outil stratégique pour l'exercice de la compétence traitement et élimination des déchets de l'Agglomération. Après avoir fait l'objet d'un contrôle qualitatif à l'entrée du site (vidéo) et après avoir été pesés sur un pont bascule informatisé, les déchets réceptionnés sont **disposés dans les casiers avec récupération du biogaz produit (transformé en électricité**).

La **valorisation des déchets est donc en marche sur le territoire**, au niveau régional, le **stockage** est passé de **40%** à en 2005 à **31%** en 2011 montrant une nette diminution. En contrepartie, la **valorisation des déchets** est passée de **37%** en 2005 à **47%, presque la moitié des déchets sont valorisés,** forte augmentation portée par la **valorisation de la matière**.

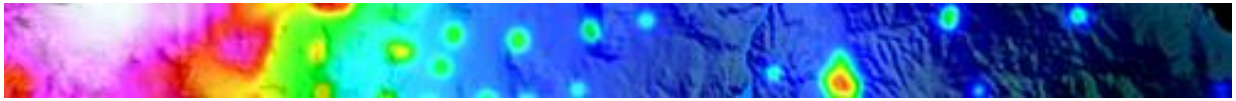
Evolution des modalités de traitement des DMA en Languedoc-Roussillon de 2005 à 2011, tonnage entrant dans les installations
Source : ADEME

7.3.3.5. Pollution lumineuse



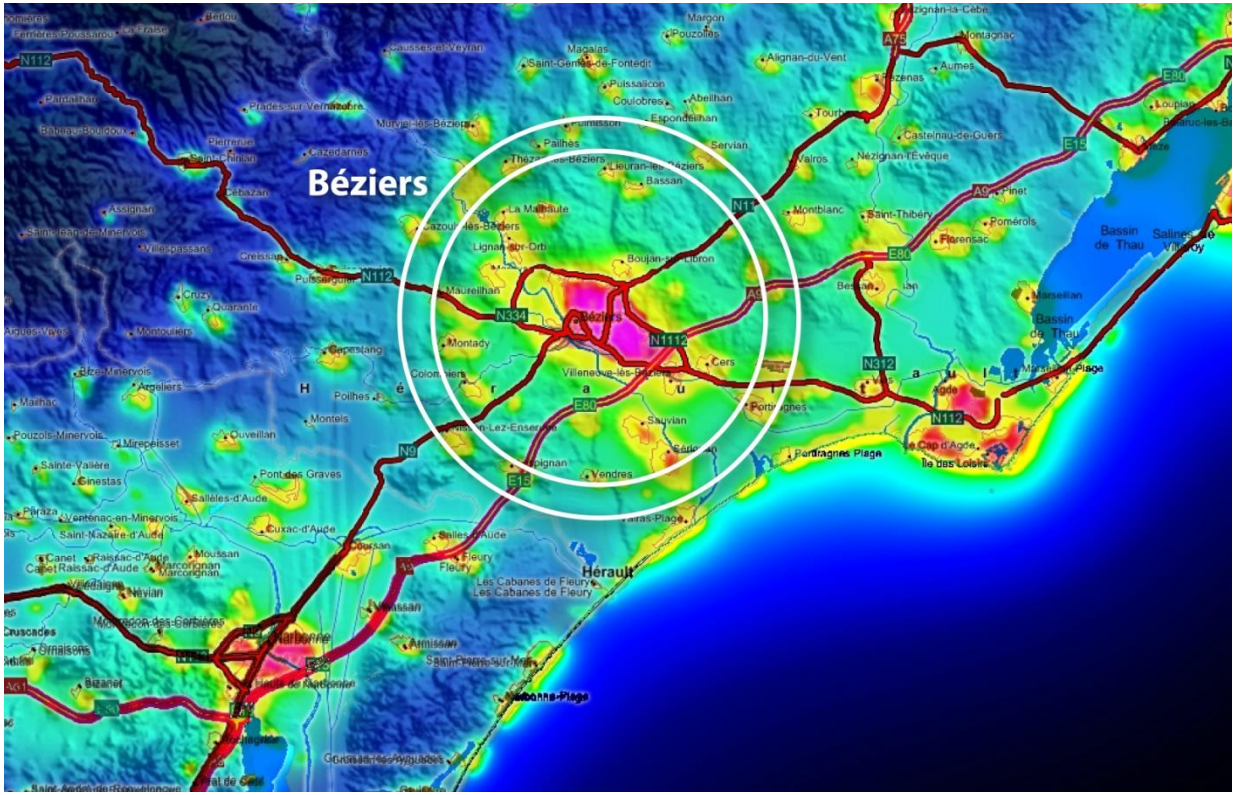
Cartes de pollution lumineuse - source : Avex-asso

La pollution lumineuse **constitue une nuisance pour le milieu naturel**, la vie de la faune et de la flore, mais c'est aussi une **nuisance pour les habitants**, en ce sens qu'elle masque le ciel nocturne. Dans le cas de Béziers, les niveaux observés correspondent à la couleur **cyan** sur le territoire large et **magenta** sur le centre bourg, au niveau de l'échelle AVEX des pollutions lumineuses. Ces niveaux expriment respectivement une pollution lumineuse de « semi-campagne » à « grande ville ».



Les niveaux constatés marquent une pollution lumineuse forte où la voie lactée est dorénavant invisible depuis le centre ville. Sur l'échelle AVEX le niveau jaune moyen signifie que 250 à 500 étoiles sont visibles, le niveau magenta, de 50 à 100 étoiles sont observables, les principales constellations sont reconnaissables.

Pour réduire ces pollutions, des **politiques d'extinction partielle des luminaires** sont envisageables ainsi que le **remplacement d'anciens candélabres**, pour des luminaires qui cadrent la lumière uniquement vers le sol.



7.3.4. Protections territoriales

7.3.4.1. Patrimoine historique

De multiples fouilles archéologiques entreprises depuis les années 1980 ont révélé que Béziers fut construite par les Grecs au **VIe siècle av. J.-C**. Certains archéologues considèrent qu'il pourrait s'agir de **la plus vieille ville de France**, devant Marseille. Béziers est donc une cité très ancienne qui dispose d'un **patrimoine architectural et archéologique** exceptionnel qu'elle a su préserver à travers les siècles.

La ville est née d'une population exogène (**grecque**) sur une acropole fréquentée, certainement depuis le **paléolithique**. Le site pittoresque de Béziers, cet éperon rocheux dominant la plaine, est à l'origine de la cité le lieu étant facile à défendre. A l'**âge de fer**, Béziers constitue l'un des principaux oppida (ville fortifiée) de la **Celtique méditerranéenne, sur le tracé de la voie domitienne.** Béziers développe notamment la production de céramiques et les échanges commerciaux. La période gallo-romaine voit l'importance de Béziers s'accroitre de par la proximité de Narbonne et sa position centrale entre Rome et Barcelone. La ville se dote de tous les monuments caractéristiques d'une ville impériale (forum, arènes, amphithéâtre,…). Les **invasions barbares** du Haut Moyen Age touchent de plein fouet Béziers, au centre d'une **Narbonnaise** très convoitée : d'abord aux mains des **Wisigoths** au **VIe siècle**, elle est conquise par les **musulmans** au début du **VIIIe siècle**, puis par les **Francs** qui, menés par Charles Martel la libèrent en **737**.

Durant le Moyen-Age, Béziers est une ville où règne la tolérance et où sont accueillis cathares, juifs et marginaux. Inquiet de la montée en puissance des hérésies, le pape Innocent III décide de lancer en 1208 une croisade contre les **Cathares**. Les Biterrois derrière les suzerains, les Trencavels, s'opposent aux assauts des croisés du Nord venus châtier les seigneurs soutenant les **hérétiques « Albigeois ».**

En 1209, la cité est pillée et incendiée, sa cathédrale détruite, la plupart de ses habitants sont passés par les armes ou périssent dans le feu. Lors de la prise de Béziers, le chef de la Croisade, Arnaud Amaury, légat pontifical et abbé de Cîteaux, aurait déclaré : « Massacrez-les, car le seigneur connaît les siens ». A l'issue de cette croisade, Béziers est intégrée au domaine royal en 1247. La **cathédrale de Béziers** est reconstruite.

Au XVIIème siècle, après une période chaotique, la ville connaît un formidable développement avec **Pierre Paul Riquet,** natif de Béziers, qui construits de ses propres deniers le Canal Royal. Bientôt baptisé **Canal du Midi**, ce dernier passe au pied de la ville et descend le coteau de Fonséranes par le biais de neufs écluses. La construction de cet ouvrage s'établit de **1667 à 1681**.

Béziers connaît son âge d'or à la fin du XIXe siècle et au début du XXe siècle, grâce aux **vignobles** qui font la fortune de la ville. Au cours du XIXe, la population passe de 15 000 à 50 000 habitants, la ville s'étend, des arènes sont construites (1897), de grandes artères sont percées, de nombreux immeubles de style haussmannien sont élevés le long de ces allées. Les Allées Paul-Riquet aux luxueuses façades et le somptueux théâtre (1844) sont fermées au Sud par un étonnant parc à l'anglaise, le Plateau des Poètes, aux essences peu communes sous des latitudes méditerranéennes, réalisé par les frères Bullher, paysagistes suisses. Ce parc est destiné à relier les Allées à la gare, lorsque Béziers est raccordé au chemin de fer en 1857.

En 1900, alors que partout ailleurs en France, la surface plantée en vignes est en régression, elle augmente dans les départements de l'Aude, du Gard, de l'Hérault et des Pyrénées-Orientales. À eux quatre, ils fournissent **40% de la production française de vin**. Le **Haut Languedoc, et plus particulièrement le Biterrois et Béziers, autoproclamée *Capitale mondiale du vin*,** s'enrichissent rapidement. De grands propriétaires terriens, issus de l'industrie, de la finance ou des professions libérales, profitent de leur immense fortune pour acquérir des domaines de plusieurs dizaines d'hectares.

Après la Seconde Guerre mondiale, **l'heure d'un certain déclin sonne pour Béziers**. D'abord à travers la **chute des prix du vin**, puis par la crise des industries classiques. Le Nord de la ville est transformé par la construction d'ensembles HLM (Devèze, Iranget, Dullague), notamment pour accueillir l**es rapatriés d'Algérie** (Pied-noirs). Progressivement, Béziers est victime du chômage avec **un taux de chômage particulièrement élevé**. Entre **1975 et 1990**, la population décline et passe de 84 000 à 70 000 habitants.

Pour autant, Béziers bénéficie depuis les années 1960 de l'**essor touristique du golfe du Lion**. Les Biterrois peuvent poursuivre leurs **études à Béziers** depuis la création de l'IUT en **1992** et du centre universitaire en 1996. La ville connaît actuellement une nouvelle phase de développement associé à un essor démographique qui profite à l'ensemble de l'agglomération de Béziers grâce notamment à l'**arrivée de l'A75** (Clermont-Ferrand - Béziers) et une répercussion par ricochet de l'effervescence Montpelliéraine.

A partir de 1992, date de la création du Site Patrimonial Remarquable (ex Secteur Sauvegardé), la **réhabilitation du centre historique** et les grands projets d'aménagement urbanistique sont les signes d'un nouveau départ. Depuis **2005**, la municipalité, dans le cadre de l'ANRU, a lancé le grand chantier de restructuration du quartier populaire de la Devèze. Le **27 janvier 2008**, la « barre Capendeguy », barre HLM emblématique du quartier de 500 logements construite en 1972, est démolie. De nos jours, subsistent encore de nombreux quartiers délabrés en centre-ville et une



Avenue Alphonse MAS – 1820 1920
Source : sunnyfrance.net/histoiredebeziers

pauvreté affichée s'est installée en lieu et place d'une bourgeoisie préférant les quartiers verdoyants de l'Université (Champs de Mars) voire des Arènes et plus généralement de la périphérie pavillonnaire... Aussi, le nombre de logements vacants (et vétustes) demeure élevé en centre-ville malgré un **ambitieux programme de réhabilitation des logements et des façades et l'embellissement des espaces publics.**

La longue histoire de Béziers a laissé **un héritage culturel et patrimonial unique**, qui est dorénavant préservé et valorisé par de nombreuses procédures règlementaires et financières. La ville prend conscience de ce **patrimoine exceptionnel et une dynamique vertueuse de développement et de protection se met progressivement en mise en place.**

Le corollaire de cette démarche patrimoniale est l'obtention en 2019 **du label « Ville d'Art et d'Histoire** », décerné par le Ministre de la Culture et de la Communication.

Ce label concrétise les engagements pris par la ville en faveur de ses patrimoines qui constituent un **atout considérable** pour la ville de Béziers.

A. Monuments Historiques et sites protégés

La Commune de Béziers compte **de nombreux éléments de son patrimoine bâti ou non, protégés au titre des Monuments Historiques.** Plus d'une vingtaine de ces derniers sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques **et 13 sont classés.**

La Délibération du Conseil Municipal en date du **21 juillet 2009** a approuvé la modification des périmètres de 500 mètres de rayon concernant 10 Monuments Historiques du centre-ville, dont les périmètres de protection impactaient les zones du PLU contiguës au Site Patrimonial Remarquable - **Périmètre de Protection Modifié** (PPM).

Le Canal du Midi est en **site classé**, ses abords vont bénéficier d'une procédure de protection en cours de finalisation et les écluses de Fonséranes dont l'objet d'une opération « Grand Site ».

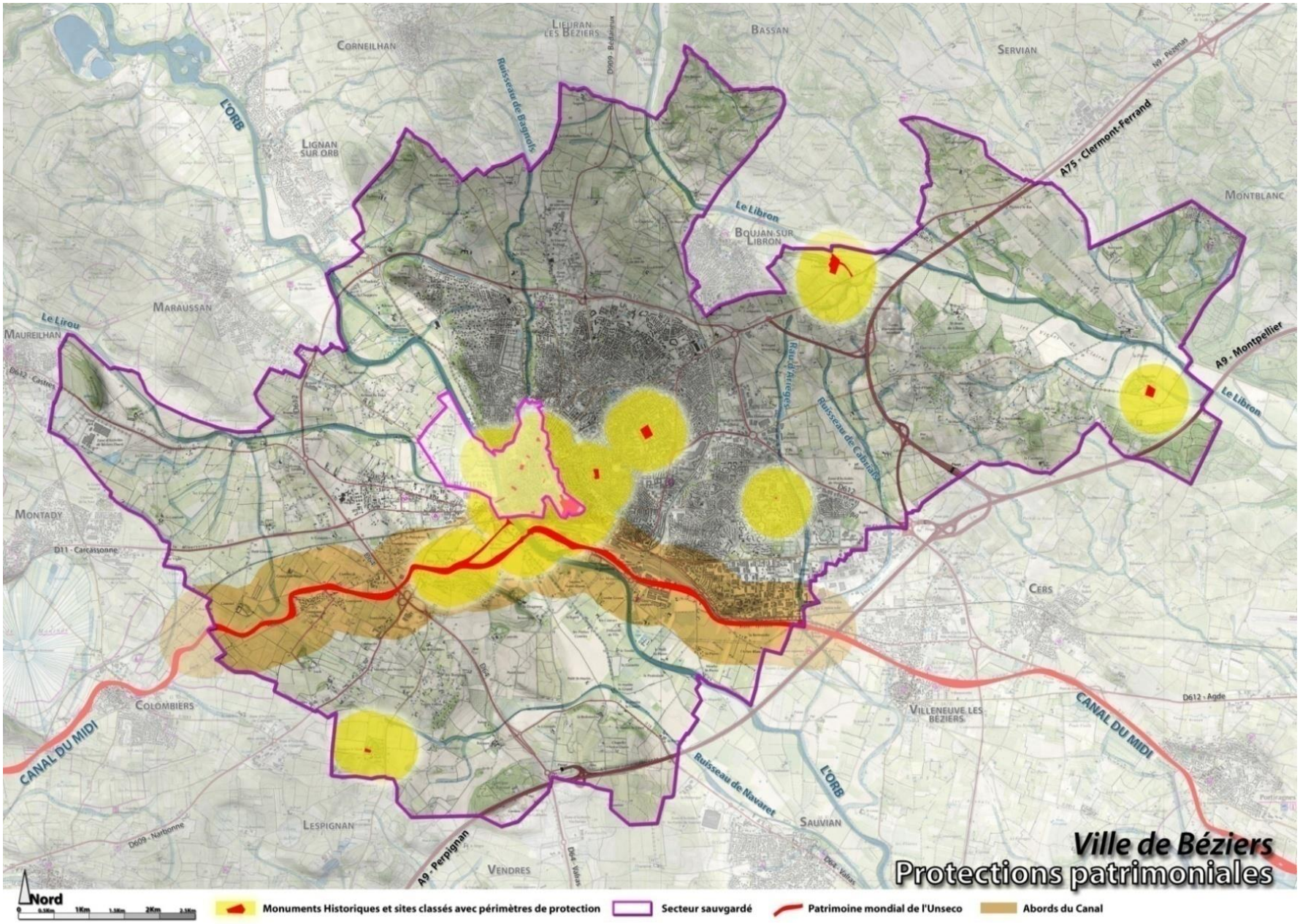
B. Site Patrimonial Remarquable (ex Secteur sauvegardé)

Béziers possède l'un des **plus grands Sites Patrimoniaux Remarquable** (ex **secteur sauvegardé)** de France, **soit 235 hectares et plus de 3 700 immeubles.** Il est constitué par les quartiers anciens du centre-ville où s'applique des règles d'urbanisme particulières en raison du caractère historique et patrimonial des lieux. La richesse architecturale et patrimoniale de ce Site Patrimonial, délimité en 1992, permet de lire l'évolution des modes de vie des biterrois de l'antiquité jusqu'à nos jours.

C. Patrimoine mondial de l'UNESCO

La Canal du Midi et le site des 9 écluses de Fonséranes sont inscrit par l'Unesco depuis 1996, sur la liste du **patrimoine de l'humanité**. Le Canal du Midi est **représentatif de l'éclosion technologique** qui a ouvert la voie à la Révolution industrielle et à la technologie contemporaine. En outre, il associe à l'innovation technologique un **souci esthétique sur le plan architectural et sur le plan des paysages créés**, approche quasiment unique en son genre en France. Le projet de **classement des abords** vise à protéger l'écrin paysager indissociable du canal.

Le cahier de gestion du Canal du Midi est disponible depuis fin 2019. Il est rappelé que la réalisation de travaux au sein du site classé des paysages doit prendre en compte les préconisations techniques définies par ce cahier de gestion. Ce cahier de gestion sera mis en annexe du PLU.


Ville de Béziers
Protections patrimoniales
Nord
Monuments Historiques et sites classés avec périmètres de protection
Secteur sauvgardé
Patrimoine mondial de l'Unseco
Abords du Canal
CORNEILHAN
LIEURAN LES BEZIERS
BASSAN
SERVIAN
LIGNAN SUR ORB
MONTBLANC
BOUJAN SUR LIBRON
MARAUSSAN
MAUREILHAN
MONTADY
CERS
COLOMBIERS
VILLENEUVE LES BEZIERS
LESPIGNAN
SAUVIAN
VENDRES
L'ORB
Le Libron
Le Lirou
Ruisseau de Bagnols
Ruisseau de Navaret
CANAL DU MIDI
A75 - Clermont-Ferrand
A9 - Montpellier
A9 - Perpignan
D11 - Carcassonne
D609 - Narbonne
D612 - Agde

Une variété de patrimoines, exemples de monuments protégés au titre des Monuments Historiques (inscription)



Moulin Cordier – Inscrit en totalité

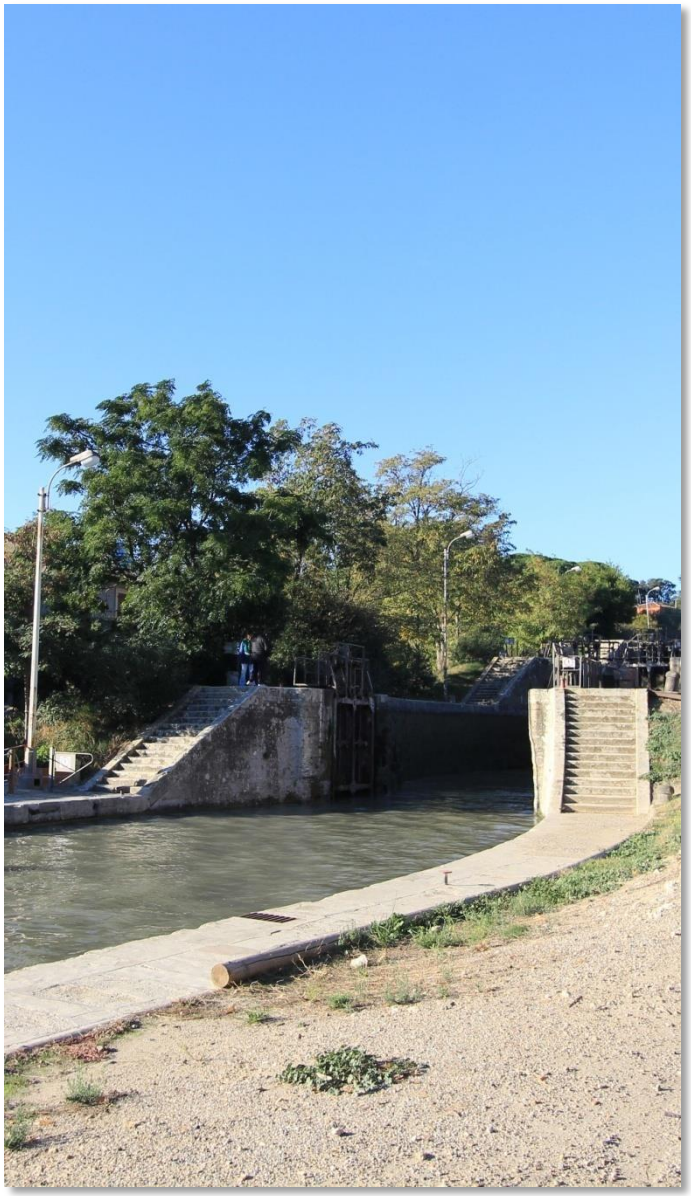


Hotel de Ville – Façade et Beffroi inscrits



Théatre Municipal – Façade inscrite

Une variété de patrimoines, exemples de monuments classés au titre des Monuments Historiques



Les écluses de Fonseranes – Classées en totalité



Cathédrale Saint Nazaire et cloître – Classés en totalité



Le Plateau des Poètes – Classée en totalité

Images du Site Patrimonial Remarquable



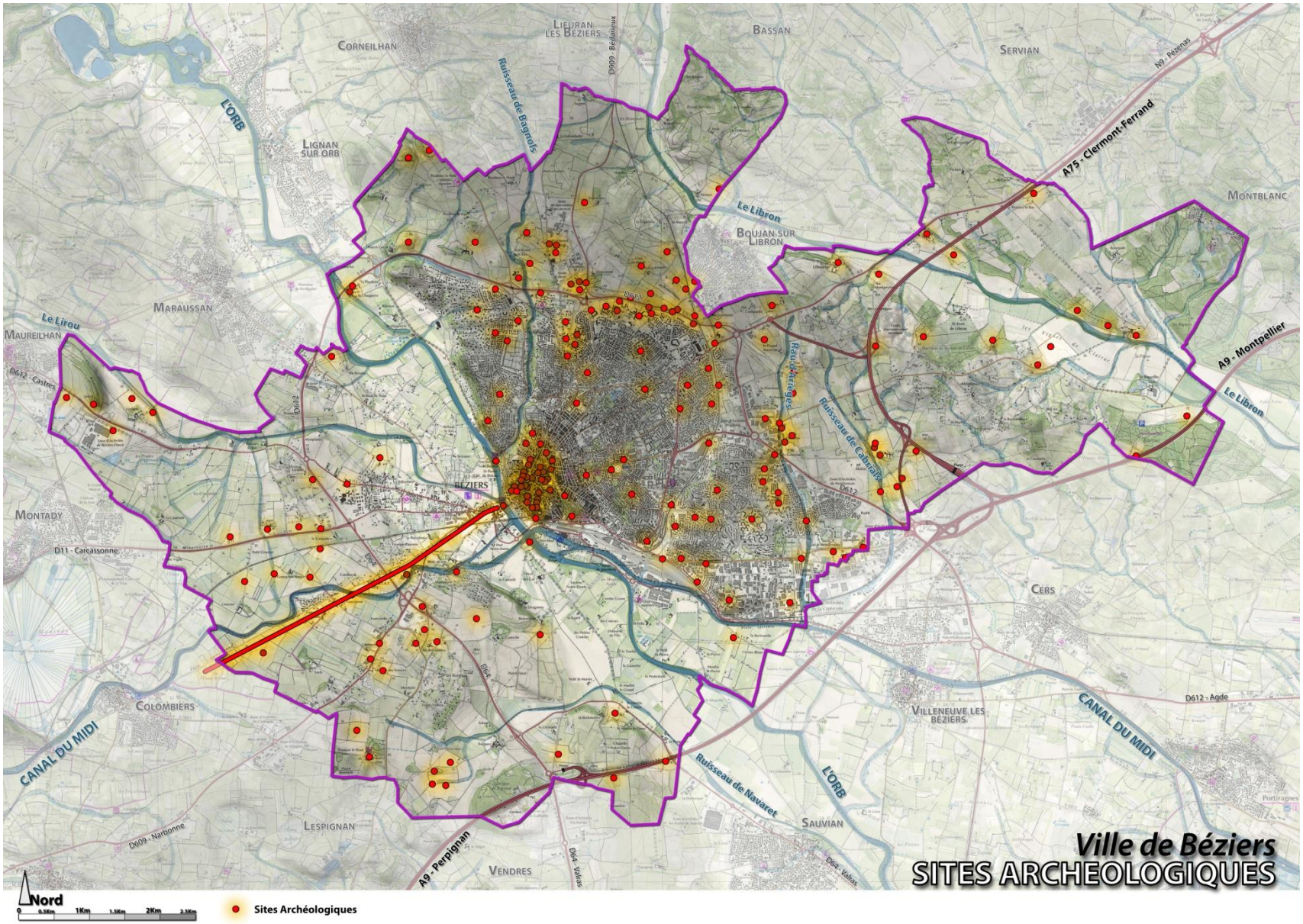
Ce secteur patrimonial constitué de différentes entités historiques et de quartiers typiques constitue un cadre de vie remarquable et un pôle touristique indéniable.

Le patrimoine mondial de l'Unesco et Béziers



La vue sur l'église Saint Nazaire depuis les écluses de Fonseranes est grandiose, la ville et le canal du midi sont liés par un paysage patrimonial exceptionnel.

7.3.4.2. Patrimoine archéologique

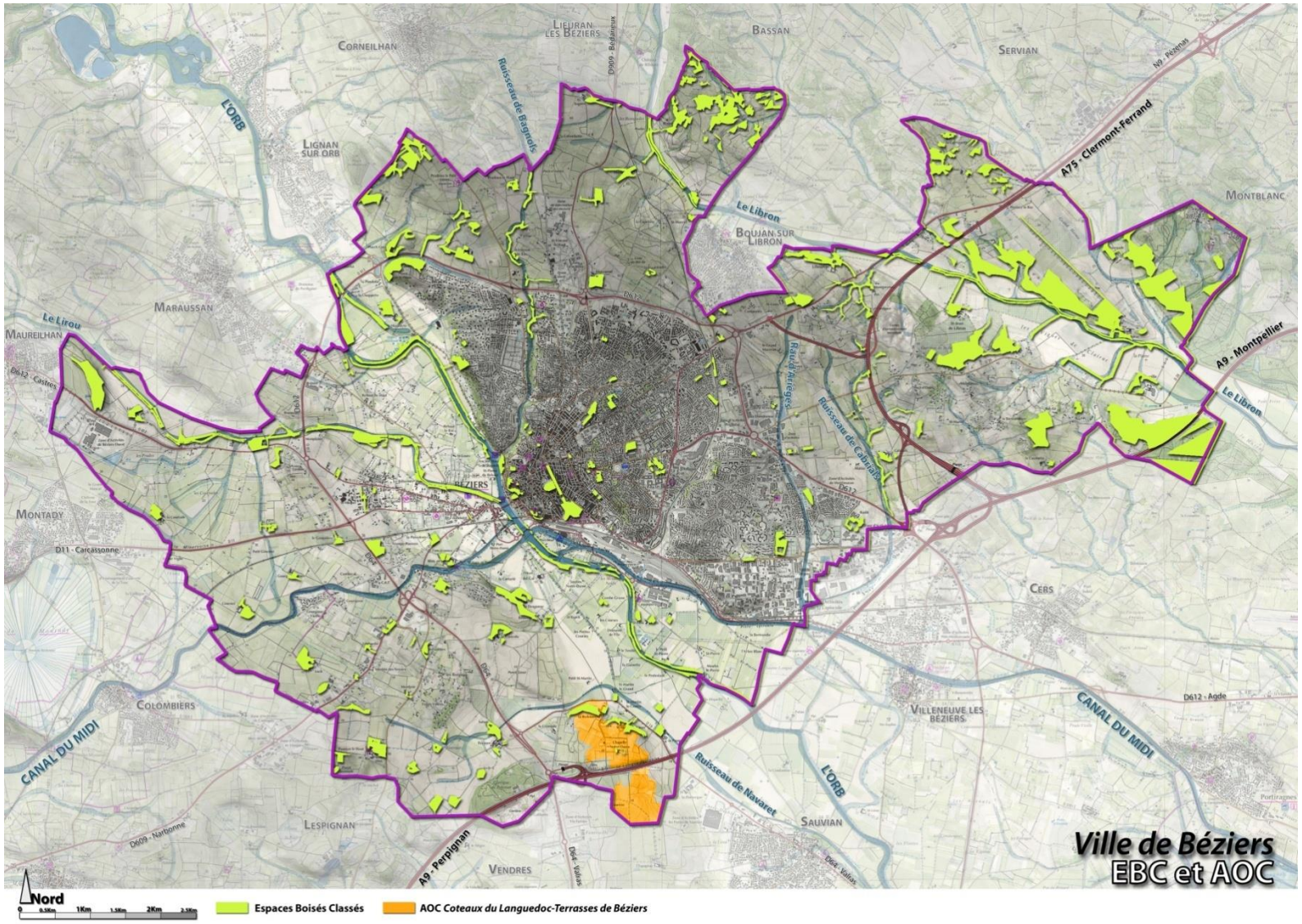


La commune de Béziers est marquée par la présence de nombreux vestiges archéologiques qui témoignent de son **passé : vestiges néolithiques et gallo-romains, médiévaux** (aqueduc du Rec de Mazeran, anciennes arènes romaines, amphithéâtre romain, remparts médiévaux, chapelles et églises médiévales,…).

La localisation des sites répertoriés à protéger concerne l'ensemble du territoire communal, aussi bien en milieux urbains qu'en milieux naturels ou agricoles. Les sites archéologiques recensés ne préjugent en rien d'éventuelles découvertes à venir.

En tout ce sont **plus de 200 sites archéologiques** qui sont repérés sur le territoire communal de Béziers.

7.3.4.1. Espaces Boisés Classés



Les **Espace Boisés Classés** du PLU représentent une surface totale de **595 hectares**, soit **6,2 % du territoire communal**. Par rapport au POS de 1999 et à sa dernière révision simplifiée approuvée en 2007, les EBC ont **augmenté de 79 hectares** (516 hectares au POS de 1999 réactualisé). Cette augmentation des surfaces globales des EBC est liée à leur redélimitation qui prend mieux en compte l'occupation boisée actuelle, dans les zones naturelles notamment. Les EBC protègent des boisements mais aussi des alignements d'arbres, des jardins et des ripisylves.

De **grands linéaires** sont formés par les ripisylves de l'Orb, du Lirou du Libron et du ruisseau de Cabrials.

Les **coteaux** sont souvent boisés, ces lignes arborées forment un **repère paysager** et permettent aussi de **fixer les pentes**.

La **partie Est du territoire comporte une densité boisée plus forte** avec des EBC plus rapprochés et de plus grandes surfaces. Au niveau des pourtours de la zone urbaine, dans les zones viticoles au Nord et à l'Est, les EBC moins denses se présentent sous la f**orme de boisements de petites surfaces.**

7.3.4.2. AOC

En 1990, l'institution des Appellations d'Origine Contrôlée, répondant à la volonté de vignerons Biterrois et de leur formidable attachement à leur terroir, a donné un avis favorable : **Béziers devenait AOC Coteaux du Languedoc**. **Terrasses-de-Béziers** est une désignation au sein de cet AOC.

Les Terrasses de Béziers sont des vins dont les **cépages rouges dominant** sont la syrah, puis le grenache, le carignan et le cinsault. Le mourvèdre est de plus en plus planté.

7.3.4.3. Servitudes d'utilité publiques

La ville de Béziers est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes, les plus contraignantes ont été développées en préalable :

- **Périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits** dont notamment les bâtiments ou constructions suivantes : Moulin Cordier, halles centrales, cathédrale de St-Nazaire, église de la Madeleine, église Ste-Aphrodise, chapelle des Pénitents Bleus, tour de St-Jean d'Aureilhan, jardin Guy, château de Libouriac, jardin du Plateau des Poêtes, vieux pont sur l'Orb, pont aqueduc du Canal du Midi sur l'Orb, écluses de Fonséranes, lycée Mermoz, théatre des Variétés ;
- **Protection du site classé** du Canal du Midi également inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- **Protection du site inscrit** du centre historique et secteur sauvegardé créé par arrêté ministériel du 22/09/1992 ;
- **Protection des eaux potables** issues des champs captants Carlet, Rayssac et Tabarka, du puits Perdiguier Nord et Sud, du forage de la plaine de Saint-Pierre et du puits de l'Hôpital ;
- **Emprise des réseaux routiers nationaux** (A9, A75, RN9 RD64, RD609, RD612, RD612B)
- **Proximité des ouvrages de transport de gaz et de canalisations électriques** (gazoduc DN 200 artère Montpellier / Béziers et lignes électriques haute tension dont les trois lignes 225 kV la Gaudière / St-Vincent, Livière / St-Vincent 1 et Montahut / St-Vincent) ;
- Protection des **câbles de transmissions**, des **liaisons hertziennes** des centres d'émission et de réception radioélectriques ;
- **Emprises des lignes ferroviaires** (lignes Bordeaux / Marseille et Béziers / Neussargues) et desgares voyageurs et marchandises ;
- **Proximité de l'aérodrome de Béziers-Vias** (servitude de balisage et servitude de dégagement en référence à l'APPM approuvé en avril 2001) ;
- **Proximité des zones à risque technologique majeur**

7.3.4.4. Protection des milieux aquatiques

A. SDAGE

La commune de Béziers est concernée par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (**SDAGE) Rhône Méditerranée Corse** approuvé par arrêté du 20 décembre 1996. Le PLU prend en compte les dispositions de ce schéma à travers notamment :

- La protection des milieux naturels sensibles (ripisylves et zones humides) préservés de l'urbanisation,
- Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés,
- La gestion des crues et des inondations (intégration des dispositions du PPRN),
- La lutte contre la pollution et la maîtrise du ruissellement pluvial (objectifs de qualité et de quantité pris en compte dans le cadre des opérations d'aménagement),
- Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines,
- Garantir une qualité des eaux à la hauteur des exigences et des usages,
- Respecter le fonctionnement naturel de milieux,
- Penser la gestion de l'eau en termes d'aménagement du territoire,
- Mieux gérer avant d'investir,
- Renforcer la gestion locale et concertée,

Ce schéma fixe les orientations fondamentales en matière de gestion des eaux, les mesures et les modalités de leur mise en œuvre et des cartographies **spatialisent les objectifs et les priorités**. Les décisions administratives dans le domaine de l'eau devront s'inscrire **en compatibilité** avec ce SDAGE.

B. SAGE

Déclinant le SDAGE au niveau local, un S**chéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** a été créé pour l'Orb et approuvé en juillet 2006 et mis à jour en 2019 et est actuellement géré par le **Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orb** (SMVO). En plaine, des aménagements de merlons ou de digues de terre ont été réalisés, formant des casiers pour ralentir les écoulements en lit majeur et donc protéger les cultures et les hameaux.

C. Contrats de rivières

Plusieurs contrats de rivière portés par le SMVO ont été mis en place et permettent la gestion de l'Orb, dont les objectifs sont :

- Améliorer la gestion de cette ressource en eau,
- Améliorer la qualité des eaux,
- Assurer la restauration hydraulique,
- Assurer la protection contre les inondations,
- Mettre en valeur le fleuve à travers son patrimoine architectural et biologique,
- **Mettre en place une gestion concertée de l'Orb à l'échelle du bassin**

versant.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

- Un territoire centré sur la plaine de l'Orb, dominée par un éperon rocheux surmonté par la Cathédrale Saint Nazaire
- Un territoire fortement exposé aux risques naturels d'inondation et de coulées de boues
- Des consommations énergétiques très marquées par le secteur résidentiel et les transports, une part croissante d'énergie renouvelable produite
- « La plus ancienne ville de France », un patrimoine riche en héritage

ATOUTS

- Une topographie mettant en scène la ville et sa vallée
- Des ressources en eau et matériaux dans le sous-sol
- Des points de captage sur le territoire communal, une eau potable de bonne qualité
- Des installations locales de traitements des déchets
- Un patrimoine exceptionnel protégé : architectural, archéologique et paysager
- 6.2% du territoire communal en EBC

OPPORTUNITES

- La mise en place d'un PCET depuis 2009 avec des objectifs affichés
- Une région globalement peu consommatrice en énergie (climat et faible activité industrielle)
- Part régionale d'énergie renouvelable dans la consommation finale de 17.5% en 2012, en augmentation. Une filière hydraulique et bois-énergie bien implantée dans le Languedoc Roussillon
- Un potentiel pour l'énergie solaire (photovoltaïque et thermique) à Béziers
- Des déchets de plus en plus valorisés (47%)
- La poursuite de la mise en valeur de cet héritage patrimonial comme vecteur de dynamisme

FAIBLESSES

- Forte fréquence d'inondations dans les vallées
- Des coteaux et vallonnements soumis à des risques de mouvement de terrain
- Des risques industriels importants (SEVESO), mais localisés
- Une qualité des masse d'eau qui se dégrade dans la plaine et à l'aval de Béziers
- Une qualité de l'air sensible à l'ozone et au monoxyde de carbone (transport) ainsi qu'aux composés organiques volatiles (résidentiel)
- Pollution lumineuse élevée (niveau de grande ville)

MENACES

- Des bâtiments en zone à risque naturel fort, au niveau de la vallée de l'Orb et des coteaux
- Des ICPE en zone à risque naturel fort, au niveau du faubourg
- Consommation dominée par les énergies fossiles
- Un PCET qui s'intéresse principalement au dioxyde de carbone
- Une faible surface d'AOC pour cette commune viticole historique

7.4. Diagnostic écologique

7.4.1. Un diagnostic en deux temps pour une analyse complémentaire

Ce diagnostic écologique se décompose en deux parties :

- Une **analyse fine des espaces naturels** présents sur la commune dégageant des enjeux locaux hiérarchisés en fonction du patrimoine naturel de Béziers,
- Une **analyse cartographique des continuités écologiques** sur plusieurs échelles d'étude pour ancrer le territoire Biterrois dans la Trame Verte et Bleue régionale.

Ces deux approches sont **complémentaires** car **protéger la biodiversité** d'un territoire nécessite de **connaître le fonctionnement du réseau écologique** traversant ce même territoire. Et inversement, **renforcer les continuités écologiques** de manière optimale nécessite une **connaissance fine des espaces naturels**.

Les deux parties seront précédées d'une présentation du **contexte écologique supra-communal** afin de mettre en évidence les **enjeux écologiques supra-territoriaux** concernant la commune de Béziers. Ceci permettant d'orienter le diagnostic local et de plus efficacement **valoriser la biodiversité du patrimoine naturel de Béziers**.

7.4.1.1. Une analyse fine des espaces naturels pour dégager des enjeux locaux

Afin d'identifier au mieux les habitats naturels, une **reconnaissance sur le terrain** a été effectuée en septembre 2015. Une **typologie très fine a ainsi pu être associée à chaque habitat** (nomenclature EUNIS) qui ont également été digitalisés sous logiciel de cartographie. Ces données seront de plus utiles pour l'**évaluation environnementale** à laquelle la commune de Béziers est soumise.

Une **synthèse bibliographique sur les espèces patrimoniales** potentiellement présentes sur la commune a ensuite permis de dégager des zones à enjeux en recoupant ces informations avec l'**état de conservation des habitats naturels.**

Grâce à cette analyse, des **réservoirs de biodiversité cohérents avec les enjeux locaux** ont ainsi pu être mis en évidence.

7.4.1.2. Une étude des continuités écologiques pour la prise en compte de la Trame Verte et Bleue

A l'aide du recoupement de diverses bases de données ainsi que de méthodes de télédétection mettant en avant certains types d'occupation du sol, les **éléments structurants de la Trame Verte et Bleue** ont été mis en avant **sur le territoire communal ainsi que dans sa périphérie**. Le but étant d'étudier les **continuités écologiques** recoupant la commune mais aussi celles à proximité pour inclure Béziers dans le **réseau écologique régional**.

La Trame Verte et Bleue est un **outil d'aménagement durable du territoire** qui doit être inclut dans les PLU pour **prendre en compte les continuités écologiques** régionales et les décliner **à une échelle plus locale** (d'après les modifications des **codes de l'Urbanisme et de l'Environnement** par les **Lois Grenelle 1 et 2**).

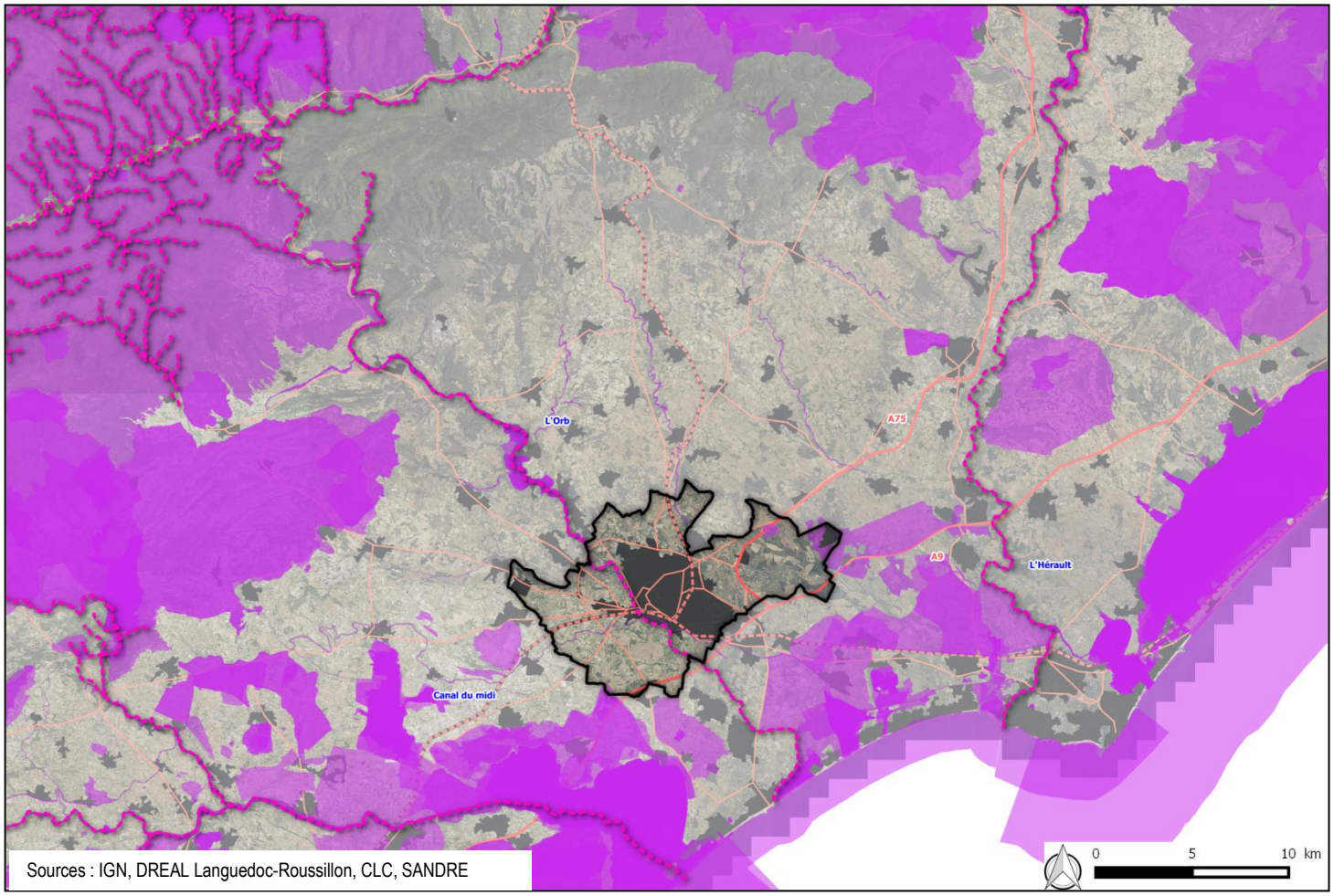
Procéder à une **analyse cartographique de la Trame Verte et Bleue sur plusieurs échelles** permet donc de répondre efficacement à cette exigence règlementaire. Descendre à une échelle très locale permet également de dégager des **actions concrètes de valorisation des continuités écologiques qui répondent aux enjeux du réseau écologique supra-communal**.

7.4.2. Le contexte écologique supra-territorial

7.4.2.1. Les enjeux biodiversité concernant la commune de Béziers

Malgré la présence d'espèces rares et de milieux remarquables sur son territoire, la commune de Béziers n'est concernée que par peu de **périmètres de protection ou d'inventaire**. Cette absence peut s'expliquer par l'usage séculaire de la plaine pour l'agriculture et, plus particulièrement, la viticulture et l'expansion du noyau urbain.

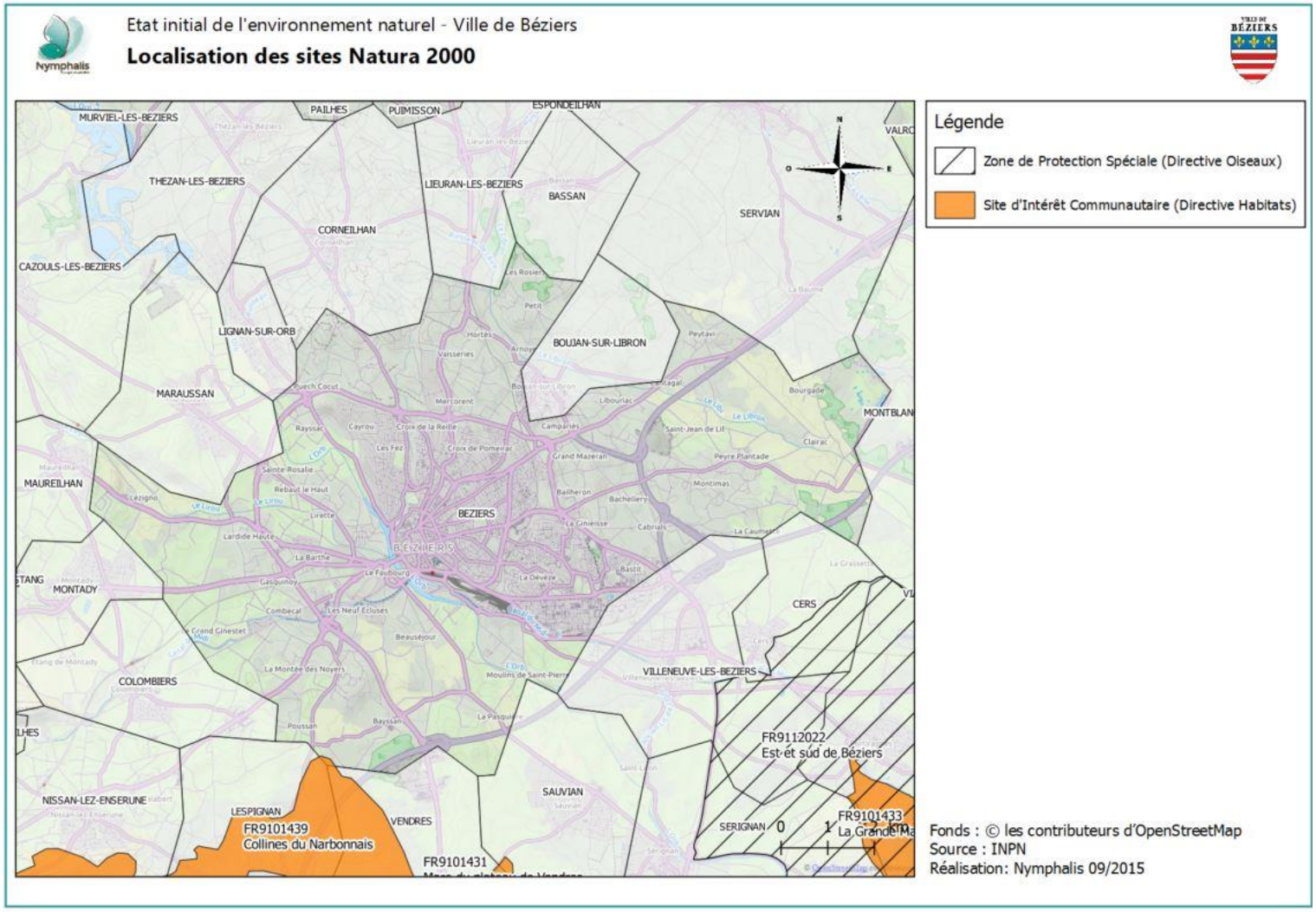
Cependant, la périphérie de la commune est riche en **outils de protection et d'inventaire**. De plus, le cours d'eau de l'**Orb** qui traverse la commune appartient à la **Liste 1 des réservoirs écologiques établis par les SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le territoire de la commune est ainsi un lieu de passage important pour les espèces transitant entre ces **périmètres de protection ou d'inventaire**.



Sources : IGN, DREAL Languedoc-Roussillon, CLC, SANDRE

7.4.2.1. Les périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel à proximité la commune de Béziers

7.4.2.1.1. Les sites Natura 2000



Le territoire communal n'est directement concerné que par un seul site Natura 2000, et ce, sur seulement quelques ares, à savoir le **Site d'Importance Communautaire « Collines du Narbonnais »** (FR9101439). Cet espace de pelouses de colline de plus de 2000 ha accueille des espèces thermophiles dont de nombreuses espèces ibériques en limite nord de leur aire de répartition. Ce type d'habitat est menacé dans la région par l'abandon des pratiques pastorales entrainant de fait la fermeture des milieux, rapidement colonisés par la pinède (Pin d'Alep essentiellement).

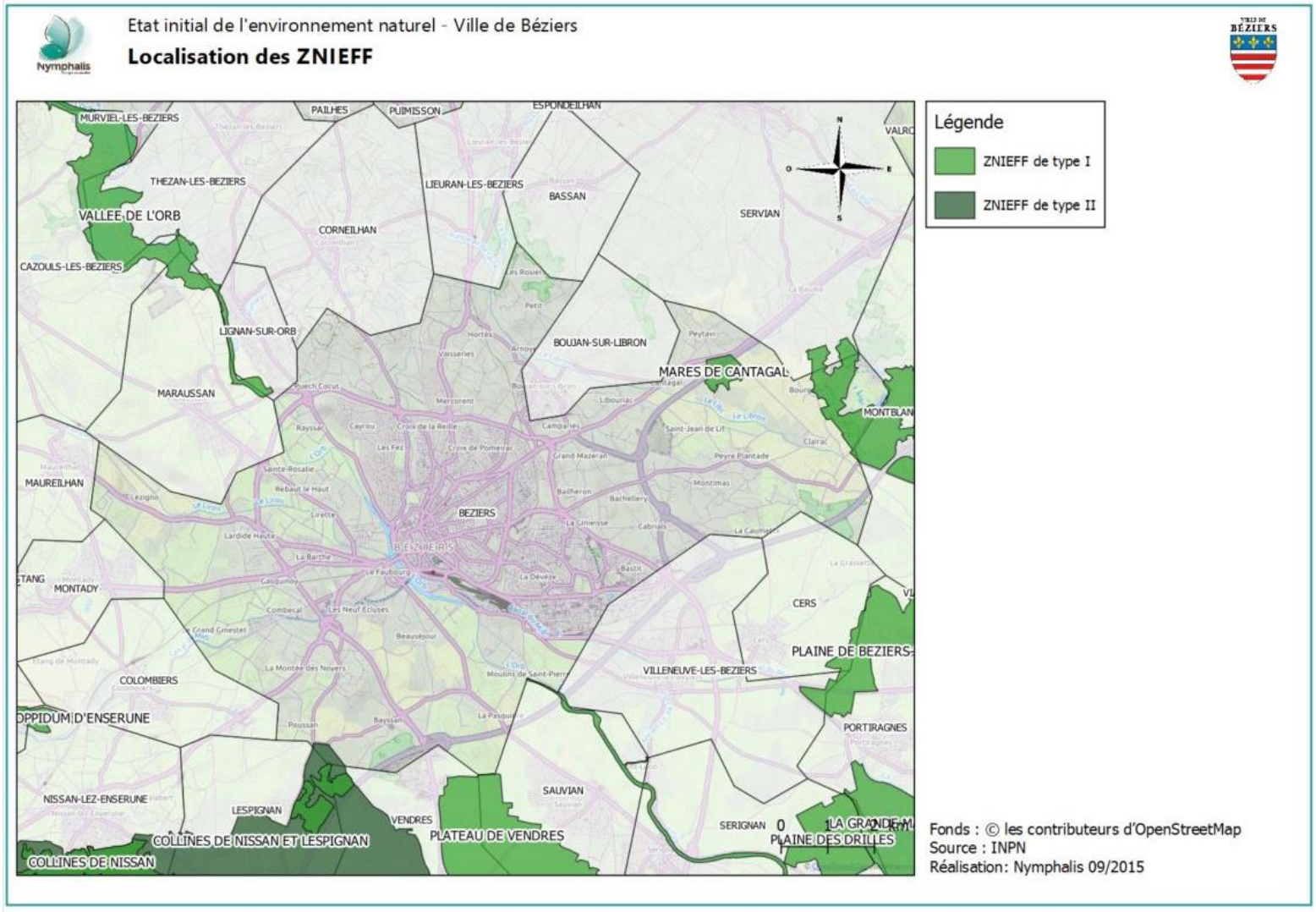
Lorsqu'un territoire communal est concerné par un site Natura 2000, une évaluation des incidences du projet d'urbanisme sur les enjeux de conservation de ce site doit être réalisée. Ces incidences seront étudiées au cours de l'évaluation environnementale à venir.

A seulement un kilomètre de la commune s'étend la **Zone de Protection Spéciale « Est et sud de Béziers »** (FR9112022), d'une superficie de plus de 6 000 ha, elle est marquée par une importante mosaïque de zones cultivées ponctuées de haies et petits boisements, à proximité de vastes zones humides littorales favorables à de nombreuses espèces d'oiseaux à forte valeur patrimoniale. De nombreuses espèces sont liées à l'exploitation agricole des espaces et sont menacées par l'évolution des pratiques, notamment par l'utilisation systématique d'insecticides et de produits phytosanitaires. Avec l'évolution des mentalités, des efforts ont été consentis, notamment par les viticulteurs afin de limiter les traitements ce qui permet d'améliorer les ressources alimentaires de la plupart des espèces d'oiseaux concernées par ce site.

D'autres sites Natura 2000 s'étendent à bonne distance de Béziers, les plus près étant les vastes sites littoraux qui ne seront pas développés ici du fait de l'absence d'habitats communs avec le territoire de Béziers.

7.4.2.1.2. Les ZNIEFF

La commune de Béziers est directement concernée par trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques : deux de type I les **« Mares de Cantagal »** et **« Grand Bois de Montblanc »** et une de type II les **« Collines de Nissan et Lespignan »**.



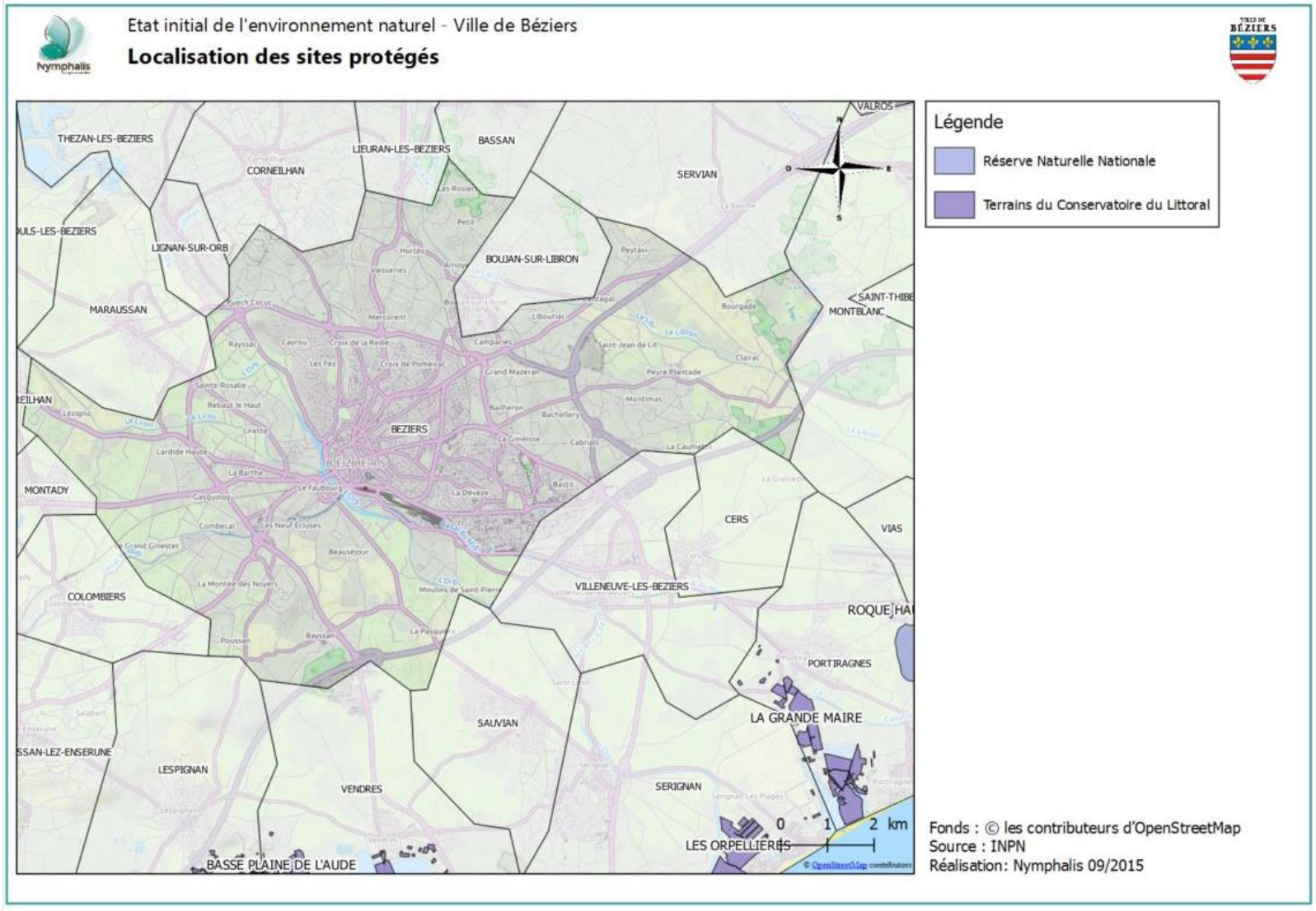
La **ZNIEFF « Mares de Cantagal »** - 910030331 englobe 15 hectares de friches et de parcelles cultivées, parsemées de mares réalisées dans le cadre des mesures de compensation de l'A75. La présence d'anciens élevages de volailles et lapins a fortement enrichi le sol en matières azotées, favorisant le développement d'espèces rudérales nitrophiles. Un plan de gestion écologique a été mis en place en 2010. Quant à la ZNIEFF **Grand Bois** – 910030376, elle recouvre une superficie de plus de 470 ha et englobe la zone forestière du lieu-dit éponyme, de part et d'autre de l'A9. La grande majorité des espèces végétales présentes est inféodée aux zones humides temporaires. En effet, ce site regroupe un complexe de mares temporaires particulièrement riche et fonctionnel malgré l'autoroute, mais ces dernières demeurent très vulnérables car ponctuelles.

Les Collines de Nissan et de Lespignan - 910008308 s'étendent sur plus de 2 600 hectares dans la plaine du Languedoc au sud-ouest de Béziers. Le site est constitué d'un ensemble de collines et vallons, essentiellement calcaires, caractéristiques de l'arrière-pays languedocien. Les espaces y sont essentiellement agricoles et naturels, peu urbanisés, leur conférant une richesse faunistique et floristique particulière.

D'autres ZNIEFF entourent la commune de Béziers, comme la **Vallée de l'Orb**, le **Plateau de Vendres**, la **Plaine des Drilles**, La **Grande Maïre**, l'**Oppidum d'Ensérune** ou encore la **Plaine de Béziers-Vias**. Elles regroupent des habitats rivulaires particulièrement riches le long de l'Orb, des complexes de milieux aquatiques (étangs, mares), des prairies ou de vastes zones de garrigues et de vignes conduites en agriculture raisonnée.

7.4.2.1.3. Les autres sites de protection

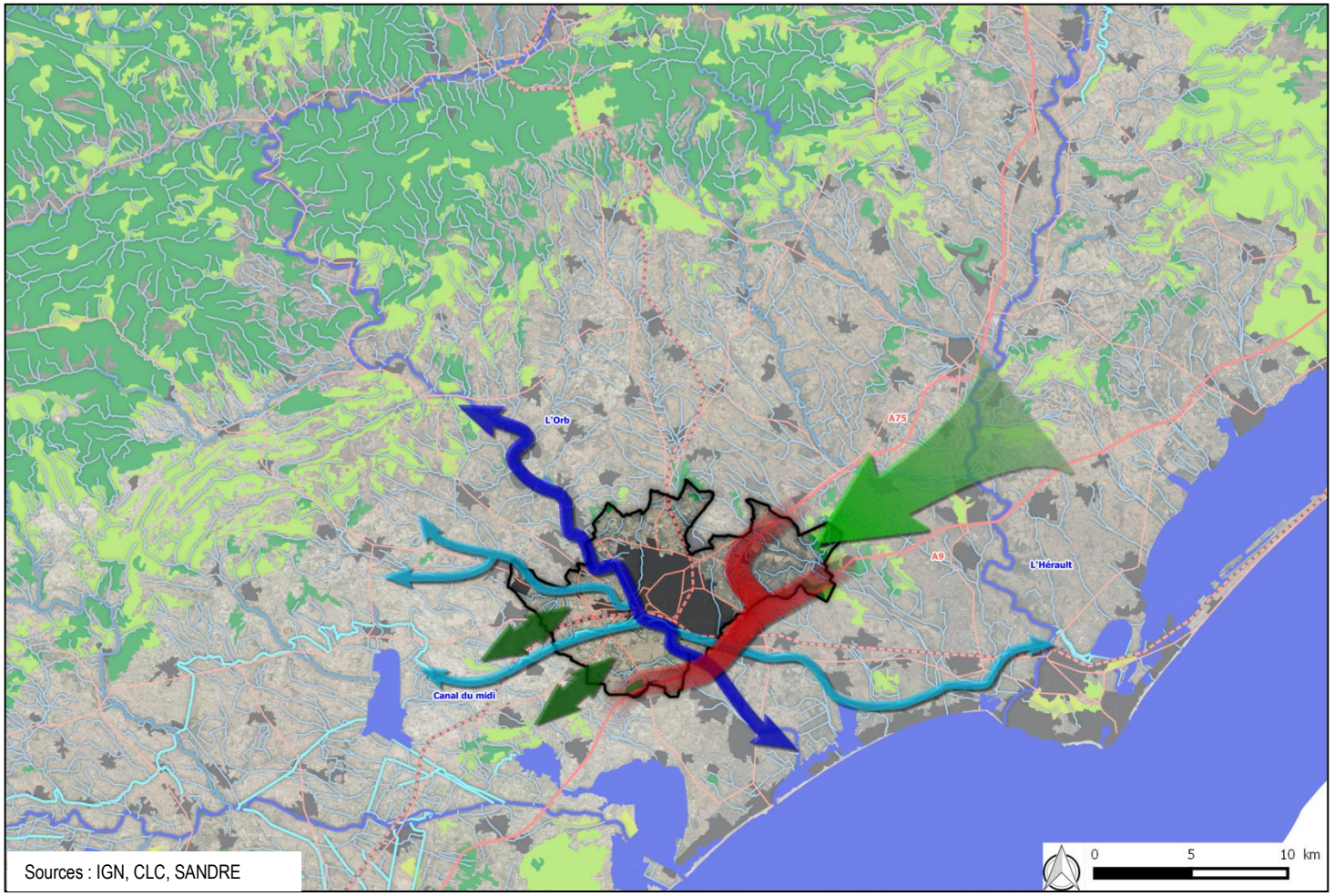
Aucun autre périmètre de protection n'est présent sur le territoire communal de la Ville de Béziers. On peut toutefois noter la présence de plusieurs terrains du Conservatoire du Littoral acquis au titre de la protection du littoral et de la Réserve Naturelle Nationale **« Roque-Haute »**. Cette réserve, d'une superficie de plus de 150 ha se situe sur les communes de Portiragnes et de Vias. Elle est composée de 215 mares temporaires abritant une végétation exceptionnelle.



7.4.2.2. Synthèse des enjeux supra-territoriaux concernant la commune de Béziers

Analyser les **continuités écologiques** d'un point de vue Trame Verte et Bleue permet une lecture claire des **enjeux supra-territoriaux** concernant la commune de Béziers. Un conséquent **maillage de cours d'eau** est présent sur le territoire, avec en particulier l'**Orb** qui relie **deux ZNIEFF** situées au nord-ouest et au sud-est de la commune. Ces cours d'eau doivent former des continuités écologiques de bonne qualité pour permettre aux espèces de milieux aquatiques de facilement transiter entre les nombreuses zones humides présentes à proximité de la commune.

Aucun espace naturel de nette ampleur ne se situe sur la commune (comme les vastes boisements au nord-ouest de la commune par exemple, Cf la cartographie ci-dessous). Mais ces espaces naturels sont néanmoins reliés aux plus grands ensembles via les milieux intermédiaires. Si le **sud-ouest de la commune est ouvert vers les espaces naturels extra-communaux** permettant des passages dans les deux sens, le nord**-est de la commune forme une butée pour les espèces provenant du nord-est extra-communal**. Ceci est dû à l'**enclave formée par l'A75 et l'A9** qui isole par la même occasion **deux ZNIEFF** recoupant l'emprise de la commune. Un fort **enjeu de perméabilité du territoire** est ainsi induit par la présence de ces deux autoroutes.



7.4.3. Le patrimoine naturel de la commune de Béziers

7.4.3.1. Les grandes entités écologiques

Notre expertise du site met en évidence la présence de **6 grands types physionomiques d'habitats** :

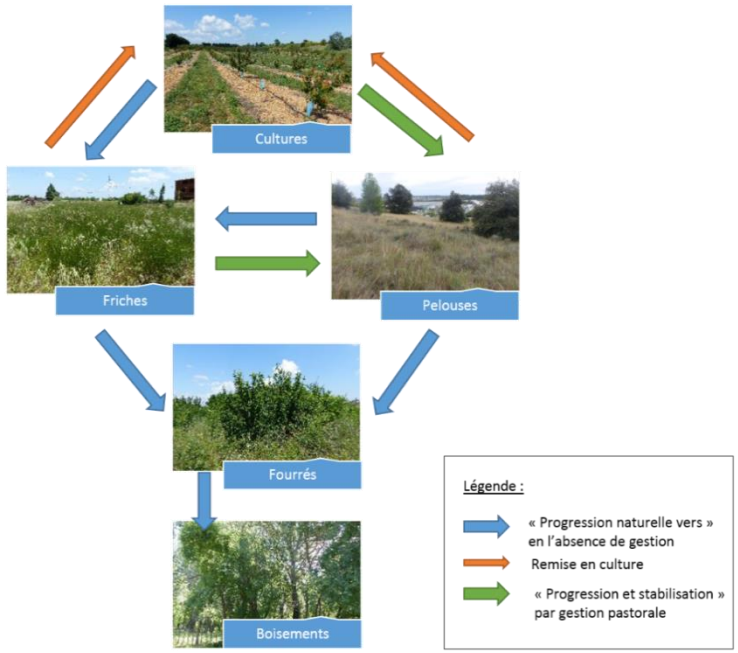
- les habitats boisés ;
- les habitats semi-ouverts (fourrés, landes et maquis) ;
- les habitats ouverts herbacés ;
- les cultures ;
- les zones artificialisées ;
- les habitats humides et aquatiques.





Deux habitats aux extrémités de l'échelle du niveau d'enjeu local : une culture intensive (enjeu nul) et une pelouse sèche marno-calcaire (enjeu fort)

Tous sont issus de perturbations anthropiques plus ou moins récentes, même les boisements qui semblent totalement naturels et spontanés mais qui ne sont pas des forêts anciennes, et donc largement exploitées par le passé. Ainsi, nous avons pu distinguer une quinzaine d'habitats élémentaires appartenant à l'une des six catégories précitées balayant une gamme allant du parking, habitat artificialisé à naturalité nulle, à la chênaie et pelouse sèche méditerranéennes, habitats locaux de plus haut degré de naturalité.



Parmi ceux-ci, les deux types d'habitats les plus étendus rencontrés au sein des différents secteurs étudiés sont les cultures (près de 4 700 ha sur 9 658 de la commune) et les zones artificialisées (plus de 3 600 ha). Tous ces habitats, dont la superficie totale approche 86% de celle de la commune, ne présentent au plus qu'un faible enjeu local sauf cas particulier souvent anecdotiques vis-à-vis de la majeure partie du contingent d'espèces sauvages patrimoniales locales : gîte de reproduction de chauves-souris ou de nidification d'oiseaux. Cet enjeu faible local est à nuancer en prenant en compte l'intérêt de certains types de cultures et de pratiques agricoles pour la biodiversité. Il est également à noter l'existence de la biodiversité ordinaire présente dans certains secteurs agricoles et en milieu urbain (nature en ville).

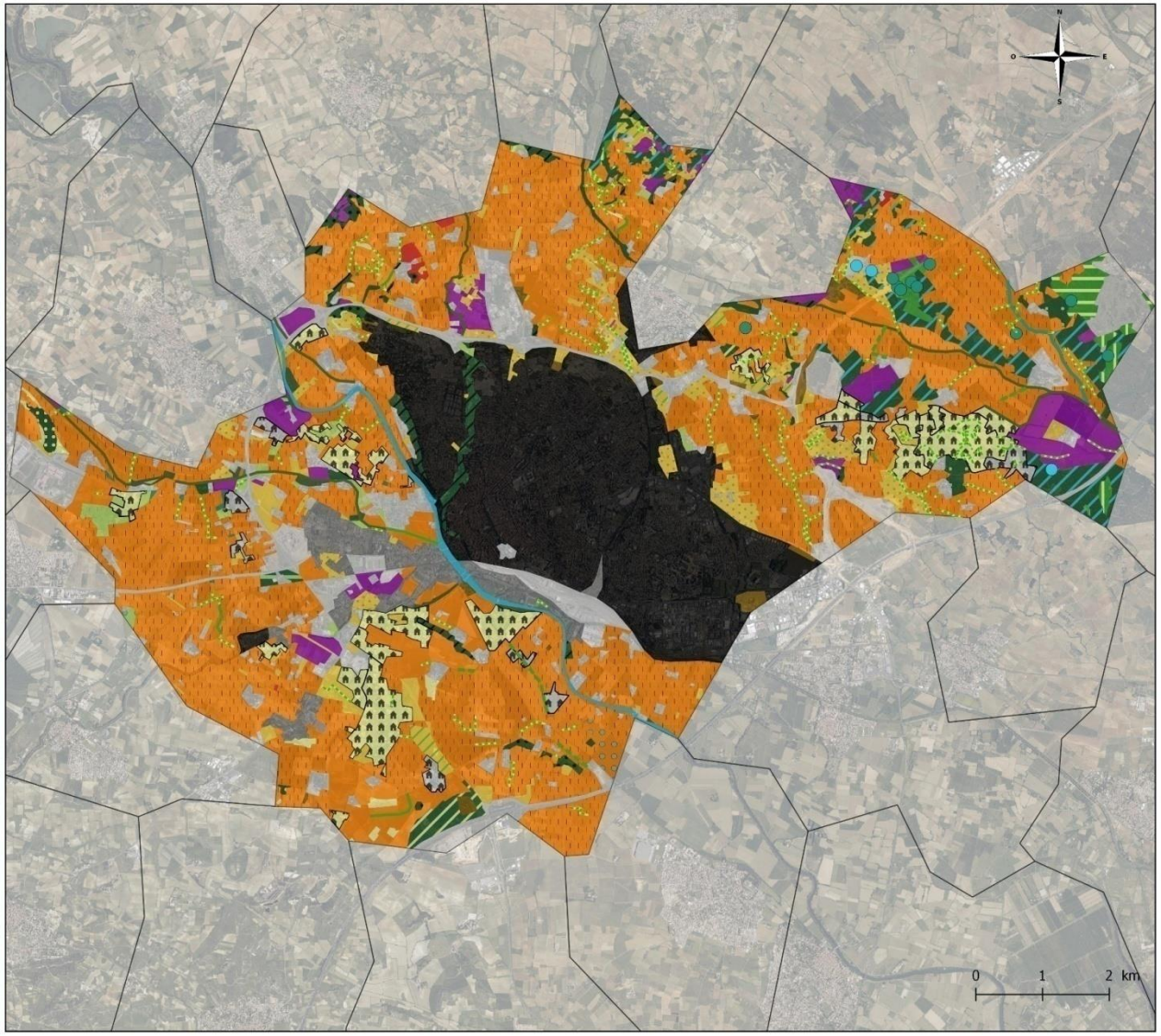
Les habitats les plus intéressants sont en fait ceux qui se sont affranchis de l'emprise et de la gestion anthropique : pelouses sèches arides, mares temporaires, cours d'eau et ripisylve. Ces habitats représentent de faibles surfaces mais hébergent l'essentiel des espèces patrimoniales de la faune et de la flore de la commune.

Les tendances d'évolution des habitats (communautés végétales) au sein du territoire local sont illustrées sur le schéma ci-à gauche.

Une synthèse de ces habitats et de leurs caractéristiques principales à l'échelle de la commune est résumée ci-après sous forme cartographique.

Etat initial de l'environnement naturel - Ville de Béziers

Carte de physionomie des habitats



Légende

Typologie des habitats - Code EUNIS

- Boisements de feuillus (chênes, frênes, peupliers, etc.) - G1.7xG2.1
- Boisements de pins et maquis - G3.7xF5.21
- Boisements de pins et pelouse sèche - G3.7xE1.3
- Boisements de pins - G3.7
- Boisements mixtes (feuillus et conifères) ou indifférenciés et maquis - GxF5.21
- Boisements mixtes (feuillus et conifères) ou indifférenciés et pelouse sèche - GxE1.3
- Boisements mixtes (feuillus et conifères) ou indifférenciés - G
- Culture annuelle inondable avec végétation des mares temporaires méditerranéennes (zone humide potentielle) - I1.1xC3.42
- Cultures annuelles (surtout céréales) - I1.1
- Cultures annuelles et vignobles (parfois oliveraies) - FB.4
- Etang eutrophe - C1.3
- Fleuve Orb - C2.32
- Fourrés - F3.22
- Friches anciennes et fourrés - E1.2AxF3.2
- Friches anciennes - E1.2AxI1.5
- Friches récentes et jachères - I1.5
- Landes méditerranéennes et végétation de mares temporaires (zone de compensation A75) - F5.2xC3.42
- Landes sèches méditerranéennes à Ciste crépu et maquis - F5.2
- Landes sèches méditerranéennes à Ciste crépu - F5.2xC3.42
- Oliveraie - FB.3
- Pâtures et prairies méso-xérophiles - E1.2AxE2.1
- Pâtures mésophiles dans ancien étang (zone humide potentielle) - E1.2AxE2.1
- Pelouse sèche - E1.3xE1.6
- Plantations d'arbres - G1.C
- Ripisylve - G1.3
- Roselière pionnière (zone humide) - C3.2
- Tissu urbain dense - J
- Tissu urbain lâche - J
- Vignobles - FB.4
- Zone d'Habitat dispersé, cultures en petit parcellaire et friches - JxFxI1.5
- Zone d'Habitat dispersé - J
- Zones artificialisées (bâti, jardins domestiques, zones d'activités, site industriel, Step) - J2
- Zones rudérales (dépôts, déblais, terres remaniées, etc.) - I1.5

Habitats linéaires - Code EUNIS

- Canniers
- Haie artificielle
- Haie naturelle
- Ripisylve
- Ripisylve du Libron

Habitats ponctuels - Code EUNIS

- Mare permanente eutrophe - C1.3
- Mare temporaire - C1.6

Fonds : © IGN - BD Ortho 5m
Source : Nymphalis 09/2015
Réalisation: Nymphalis 10/2015

7.4.3.2. Les espèces remarquables et leurs habitats

7.4.3.2.1. Les espèces de flore patrimoniales

Plus de 700 espèces végétales ont été répertoriées sur le territoire de la commune depuis la fin du XIXème siècle (données SILENE, CBNMed 2015). A titre comparatif, le département de l'Hérault abrite (ou abritait) près de 2 800 espèces végétales (Molina, 2015). La commune héberge donc environ un quart de la flore départementale. Ci-dessous, un tableau résumant les chiffres importants (arrondis) de la diversité végétale spécifique de la commune :

	BEZIERS	HERAULT	Proportion (%) Béziers/Hérault
Nombre d'espèces confirmées (observées à partir de 1990)	530	2 540	20
Nombre d'espèces non confirmées (non observées depuis 1989)	130	260	50
Nombre d'espèces au total	700	2 800	25
Proportion (%) d'espèces non confirmées	18	10	

Les chiffres présentés dans le tableau montrent :

- une **disparition (extrapolation du « non confirmé ») probable d'espèces au cours du XXème siècle**. Cette extrapolation est d'autant plus pertinente que le territoire communal a été particulièrement bien parcouru par les botanistes contemporains, aussi, peu de redécouvertes d'espèces sont possibles à quelques-unes près ;
- les **chiffres suivent la tendance générale de régression de la biodiversité végétale** mais ils sont accentués avec une proportion d'espèces disparues significativement plus importante que la moyenne, déjà élevée, du département. Evidemment, l'urbanisation importante de la commune en est une hypothèse explicative probable.

Espèces patrimoniales :

Nous avons considéré la présence récente (données d'observation à partir de 1990) de 28 espèces patrimoniales (à niveau d'enjeu local faible et au-delà). A l'instar de la flore globale de la commune, **la très grande majorité de ces espèces appartient à l'élément floristique méditerranéen**, région biogéographique qui est le berceau d'une flore riche et singulière que l'on ne retrouve plus, en France, au-delà de plusieurs dizaines de kilomètres en s'éloignant des rives de la Méditerranée.

Plus particulièrement, les deux secteurs suivants se distinguent par la qualité de leur biodiversité :

- secteur ouest et sud-ouest abritant des biotopes très ponctuels tels que les **pelouses sèches des petits promontoires** mais où les espèces patrimoniales inféodées à ces habitats sont concentrées ;
- secteur est avec une **singularité au cœur de la plaine méditerranéenne française** : la présence de maquis et landes méditerranéennes à Ciste crépue au niveau du Grand Bois. Cette espèce de ciste est rare en France, seulement présente dans le Var et dans la plaine du Biterrois et quelques piémonts. Paradoxalement, cet habitat local possède des similarités plus importantes avec les collines du Nord du Maroc, dont certaines sont couvertes de ces landes atlanto-méditerranéennes, qu'avec celles du Haut Languedoc…

La liste de ces espèces et les principales informations importantes les concernant (leur statut particulier, leur écologie et leur niveau d'enjeu local) sont présentées en **Annexe 3**.

7.4.3.2.2. Les espèces de faune patrimoniale

Nous avons considéré la présence récente de 31 espèces patrimoniales (à niveau d'enjeu local faible et au-delà). La majorité des données proviennent d'observations postérieures à 1990. Cependant, l'enjeu élevé de certaines espèces et de leur probabilité élevée de présence actuelle, malgré une absence de données, nous a conduits à intégrer quelques espèces supplémentaires :

- pour les **odonates** (libellules et demoiselles), la **Cordulie splendide** et le **Gomphe de Graslin** (les dernières données sur la commune datent des années 80), espèces à enjeu fort qui seraient à rechercher notamment dans la partie du fleuve **Orb** située au nord de la commune ;
- pour les **orthoptères** (sauterelles et criquets), la **Magicienne dentelée**. En effet, la plus grande sauterelle d'Europe est aussi l'une des plus discrètes. Cette espèce est à rechercher au sein des landes et pelouses sèches notamment au niveau du **Grand Bois et des Puechs** ;
- pour les **chiroptères** (chauves-souris), très peu de données sont disponibles dans la plaine biterroise. Cependant, deux espèces telles que le **Minioptère de Schreibers**, relativement éclectique dans le choix de ses habitats de chasse, et le **Murin de Capaccini**, spécialiste des cours d'eau, fréquentent probablement certains secteurs de la commune. Groupe d'espèces à inventorier au sein de la commune.

Concernant les **mollusques**, une espèce à enjeu local modéré a été observée au sein d'un inter-champ près du Puech sentinelle. Cette espèce, probablement naturalisée en France depuis le XIXème siècle, atteint sa limite de distribution nord-orientale au niveau des Collines du Narbonnais-Biterrois.

Concernant les **odonates**, deux cortèges d'espèces patrimoniales sont présents :

- le cortège des **mares temporaires** : agrions mignon et nain, Leste barbare que l'on retrouve au niveau des mares de Cantagal ;
- le cortège des **fleuves et rivières méditerranéennes** : Caloptéryx méditerranéen, Cordulies à corps fin et splendide, Gomphe de Graslin que l'on retrouve au niveau de l'Orb. Ces espèces demeurent peu communes et certaines sont à rechercher car non observées récemment.



Cordulie à corps fin



Cordulie splendide



Agrion mignon

Concernant les **papillons de jour**, une espèce à enjeu faible est présente, la Diane, espèce méditerranéo-asiatique dont la plante-hôte principale est l'Aristoloche à feuilles rondes. De rares observations de cette espèce ont été réalisées au sein du **Bois de Bourbaki**. Cependant, elle se reproduit aussi au niveau des **pelouses de Bayssan** sur l'Aristoloche pistoloche.



Diane

Concernant le **patrimoine piscicole**, les quelques pêches électriques disponibles (**Orb** et **Lirou**) ne font pas état d'une très grande diversité ni de la présence d'un contingent important d'espèces patrimoniales. Seul, l'Anguille et le Toxostome méritent d'être cités ici comme des espèces présentant un enjeu de préservation et donc susceptibles de faire l'objet d'intervention pour améliorer leur situation actuelle préoccupante. L'Anguille est ubiquiste mais le Toxostome semble n'avoir été capturé que sur le **Lirou**.

Les **amphibiens** d'intérêt patrimonial se situent près de mares temporaires au niveau du **Grand Bois** mais surtout de **Cantagal**. D'autres espèces d'amphibiens moins exigeantes quant à leur habitat sont présentes sur la commune mais n'y présentent pas un enjeu local significatif : crapauds communs et calamites, Pélodyte ponctué, Rainette méridionale, Triton palmé, etc.

Les **reptiles** d'intérêt patrimonial demeurent d'observation rare sur la commune : Lézard ocellé, Psammodromes d'Edwards et algire. Ces espèces qui peuvent se déployer au sein de l'agrosystème méditerranéen extensif sont désormais cantonnées aux quelques secteurs naturels : Grand Bois, Montimas, Puechs de l'ouest et du sud-ouest.

Concernant les **oiseaux**, le territoire communal de Béziers abrite des **espèces typiques des agrosystèmes méditerranéens de plaine**. Les cortèges vont dépendre de la configuration de ces espaces agricoles. Plus il sera diversifié et maillé, plus il accueillera d'espèces patrimoniales comme le Pipit rousseline, l'Alouette lulu, le Bruant ortolan ou encore la Pie-grièche à tête rousse. Les espaces agricoles étendus sont quant à eux favorables à l'Œdicnème criard. Les ripisylves des cours d'eau peuvent abriter en nidification le Rollier d'Europe ou encore la Huppe fasciée et le Gobemouche gris. Les lits des cours d'eau peuvent être investis par le Petit Gravelot et les berges érodées par le Guêpier d'Europe. Enfin, les garrigues et maquis vont accueillir le cortège typique de Sylvidés avec notamment la Fauvette pitchou, la Fauvette mélanocéphale, la Fauvette orphée et la Fauvette passerinette. Les pelouses sèches semblent d'une superficie trop réduite pour abriter des cortèges intéressants.



Guêpier d'Europe



Pie-grièche à tête rousse



Rollier d'Europe

Les habitats et secteurs abritant la **majorité des espèces patrimoniales** que compte la commune sont :

- L'Orb, le Lirou, le Libron et leurs **rives boisées** ;
- Les **mares temporaires** et les landes du Grand Bois et de Bourbaki ;
- Les **pelouses sèches** situées sur les promontoires calcaires ;
- Les **agrosystèmes à petit parcellaire ayant conservé un inter-champ conséquent et naturel** (haies, pelouses, friches sèches) notamment pour le cortège des oiseaux de l'agrosystème méditerranéen : Rollier, Bruant ortolan, Pie-grièche à tête rousse, Pipit rousseline, etc.

Tableau des grands types d'habitats présents au sein de la commune de Béziers

Grands types d'habitats Surf [ha]	Sous-type d'habitats (Code EUNIS, Code NATURA 2000)	Espèces végétales indicatrices	Espèces patrimoniales	Rareté Surf [ha]	Dynamique	Facteurs d'évolution	Etat de conservation	Menaces potentielles	Niveau d'enjeu local
CULTURES	   Vignobles, cultures annuelles et oliveraies (FB.4, I1.1 & FB.3)	Espèces cultivées (vigne, oliviers, céréales)	Potentielles : Oiseaux des agrosystèmes méditerranéens au niveau des secteurs à petit parcellaire (Alouette lulu, Œdicnème criard, Pipit rousseline,…) Espèces végétales messicoles (Ail noir, entre autres à rechercher)	Le plus commun (4 700)	-	- Abandon culture	DEGRADE	-	Pas d'enjeu

Grands types d'habitats Surf [ha]	Sous-type d'habitats (Code EUNIS, Code NATURA 2000)	Espèces végétales indicatrices	Espèces patrimoniales	Rareté Surf [ha]	Dynamique	Facteurs d'évolution	Etat de conservation	Menaces potentielles	Niveau d'enjeu local
ARTIFICIALISES	  Tissu urbain dense et lâche (J), Zones artificialisées : bâti, jardins domestiques, zones d'activités, site industriel, Step, canaux, etc. (J2), zones rudérales (I1.5), zone d'habitat dispersé avec cultures et friches (JxFxI1.5)	Espèces rudérales, nitrophiles	Potentielles : Chauves-souris (gîtes à rechercher au sein de combles ou d'arbres bordant le Canal du Midi par exemple) Rollier d'Europe, Huppe fasciée, Chevêche d'Athéna (gîte au sein de trou d'arbres le long des routes ou de canaux)	Très commun (3 650)	-	-	DEGRADE	-	Pas d'enjeu
BOISES (569)	 Boisements de feuillus (G1.7xG2.1, code Natura 2000 9340 pour les chênaies) et boisements mixtes (G)	Chêne blanc Quercus pubescens, Chêne vert Quercus ilex	Chêne-liège, Potentielles : Chauves-souris arboricoles (Murins, Noctules, Pipistrelles,…) Diane (lisières, clairières)	Assez commun (à l'est surtout) (460)	Stable à l'échelle de quelques années	- Naturels (senescence, chablis) - Anthropiques (gestion)	BON	- Coupe - Plan de gestion forestier intensif - Urbanisation	MODERE

Grands types d'habitats Surf [ha]	Sous-type d'habitats (Code EUNIS, Code NATURA 2000)	Espèces végétales indicatrices	Espèces patrimoniales	Rareté Surf [ha]	Dynamique	Facteurs d'évolution	Etat de conservation	Menaces potentielles	Niveau d'enjeu local
BOISES (569)	 Boisements de pins (G3.7)	Pin d'Alep Pinus halepensis, Pin pignon Pinus pinea	Potentielle : Circaète Jean-le-Blanc en nidification	Assez commun (85)	Vers la chênaie en quelques dizaines d'années	- Naturels (senescence, chablis) - Anthropiques (gestion)	BON	- Coupe - Plan de gestion forestier intensif - Urbanisation	MODERE
	 Ripisylve (G1.3, code Natura 2000 92A0)	Frêne Fraxinus angustifolia, Peuplier blanc Populus alba, Peuplier noir Populus nigra	Gattilier Potentielles : Odonates : cordulies splendide et à corps fin, Caloptéryx méditerranéen, Gomphe de Graslin Rollier d'Europe, Huppe fasciée (nidification au sein des peupliers riverains) Mammifères semi-aquatiques : Campagnol amphibie, Musaraigne aquatique.	Assez commun mais souvent très ténu (24)	Stable à l'échelle de quelques années mais lié à la dynamique du cours d'eau pour son maintien	- Naturels (crues, senescence, chablis) - Anthropiques (gestion)	ALTERE	- Modification des conditions hydromorphologiques, - Absence de crues - Canalisation et incision des cours d'eau - Coupes	MODERE

Grands types d'habitats Surf [ha]	Sous-type d'habitats (Code EUNIS, Code NATURA 2000)	Espèces végétales indicatrices	Espèces patrimoniales	Rareté Surf [ha]	Dynamique	Facteurs d'évolution	Etat de conservation	Menaces potentielles	Niveau d'enjeu local
SEMI-OUVERTS (362)	 Fourrés (F3.22)	Ronce Rubus ulmifolius, Genêt d'Espagne Spartium junceum, Ormeau Ulmus minor	Nidification de passereaux (cortège de sylvidés – fauvettes méditerranéennes dont la Fauvette pitchou et orphée)	Commun (262)	Rapide vers chênaie ou frênaie	- Naturels (mutation vers forêt) - Anthropiques (remise en culture)	BON	- Evolution vers boisement - Remise en culture - Urbanisation	FAIBLE
	 Landes sèches méditerranéennes à Ciste crépu et maquis (F5.2xC3.42)	Ciste crépu Cistus crispus, Ciste de Montpellier Cistus monspeliensis, Ciste à feuilles de sauge Cistus salviifolius, Callune Calluna vulgaris, Bruyère cendrée Erica cinerea	Airopsis délicat, Isoète de Durieu, Glaïeul douteux, Lupin réticulé Magicienne dentelée Nidification de passereaux (cortège de sylvidés – fauvettes méditerranéennes dont la Fauvette pitchou et orphée)	Assez commun (à l'est seulement) (100)	Assez rapide vers la pinède ou chênaie	- Naturels (mutation vers forêt) - Anthropiques (remise en culture)	BON	- Evolution vers boisement - Remise en culture - Urbanisation	FORT

Grands types d'habitats Surf [ha]	Sous-type d'habitats (Code EUNIS, Code NATURA 2000)	Espèces végétales indicatrices	Espèces patrimoniales	Rareté Surf [ha]	Dynamique	Facteurs d'évolution	Etat de conservation	Menaces potentielles	Niveau d'enjeu local
SEMI-OUVERTS (362)	 Fourrés (F3.22)	Ronce Rubus ulmifolius, Genêt d'Espagne Spartium junceum, Ormeau Ulmus minor	Nidification de passereaux (cortège de sylvidés – fauvettes méditerranéennes dont la Fauvette pitchou et orphée)	Commun (262)	Rapide vers chênaie ou frênaie	- Naturels (mutation vers forêt) - Anthropiques (remise en culture)	BON	- Evolution vers boisement - Remise en culture - Urbanisation	FAIBLE
	 Landes sèches méditerranéennes à Ciste crépu et maquis (F5.2xC3.42)	Ciste crépu Cistus crispus, Ciste de Montpellier Cistus monspeliensis, Ciste à feuilles de sauge Cistus salviifolius, Callune Calluna vulgaris, Bruyère cendrée Erica cinerea	Airopsis délicat, Isoète de Durieu, Glaïeul douteux, Lupin réticulé Magicienne dentelée Nidification de passereaux (cortège de sylvidés – fauvettes méditerranéennes dont la Fauvette pitchou et orphée)	Assez commun (à l'est seulement) (100)	Assez rapide vers la pinède ou chênaie	- Naturels (mutation vers forêt) - Anthropiques (remise en culture)	BON	- Evolution vers boisement - Remise en culture - Urbanisation	FORT

Grands types d'habitats Surf [ha]	Sous-type d'habitats (Code EUNIS, Code NATURA 2000)	Espèces végétales indicatrices	Espèces patrimoniales	Rareté Surf [ha]	Dynamique	Facteurs d'évolution	Etat de conservation	Menaces potentielles	Niveau d'enjeu local
HERBACES OUVERTS (311)	 Friches (E1.2 & I1.5))	Dactyle Dactylis glomerata, Fenouil Foeniculum vulgare	Bugrane visqueuse, Buglosse ondulée, Luzerne à fruits épineux Magicienne dentelée Lézard ocellé Psammodrome d'Edwards Pie-grièche à tête rousse, Pipit rousseline	Commun (216)	Rapide vers fourrés	- Naturels (mutation vers fourrés) - Anthropiques (remise en culture)	ALTERE	- Urbanisation - Fermeture par les fourrés - Remise en culture	FAIBLE à MODERE
	 Pâtures et prairies méso-xérophiles (E1.2A & E2.1)	Brachypode de Phénicie Brachypodium phoenicoides, Dactyle Dactylis glomerata, Fenouil Foeniculum vulgare	Bugrane visqueuse, Buglosse ondulée, Luzerne à fruits épineux Magicienne dentelée Lézard ocellé Psammodrome d'Edwards Pie-grièche à tête rousse, Pipit rousseline	Rare (63)	Assez stable si pâturés	- Naturels (mutation vers fourrés) - Anthropiques (remise en culture)	ALTERE	- Urbanisation - Fermeture par les fourrés (absence de gestion par pâturage) - Remise en culture	MODERE

Grands types d'habitats Surf [ha]	Sous-type d'habitats (Code EUNIS, Code NATURA 2000)	Espèces végétales indicatrices	Espèces patrimoniales	Rareté Surf [ha]	Dynamique	Facteurs d'évolution	Etat de conservation	Menaces potentielles	Niveau d'enjeu local
HERBACES OUVERTS (311)	 Pelouses sèches méditerranéennes (E1.3xE1.6, code Natura 2000 6220)	Brachypode rameux Brachypodium retusum, Avoine faux brome Helictochloa bromoides, Brachypode à deux épis Brachypodium distachyon	Orcanette tinctoriale, Astragale faux sésame, Gagée de Granatelli, hélianthème à feuilles de lédum, Buplèvre glauque, Fer à cheval cilié, Bugrane pubescente, Vélézia raide Magicienne dentelée Lézard ocellé Psammodrome d'Edwards Pie-grièche à tête rousse, Pipit rousseline,	Très rare (32)	Lente vers fourrés D'autant plus stable que l'habitat est aride	- Naturels (mutation vers fourrés) - Anthropiques (remise en culture, disparition du pastoralisme)	BON	- Urbanisation - Fermeture par les fourrés (absence de gestion)	FORT

Grands types d'habitats Surf [ha]	Sous-type d'habitats (Code EUNIS, Code NATURA 2000)	Espèces végétales indicatrices	Espèces patrimoniales	Rareté Surf [ha]	Dynamique	Facteurs d'évolution	Etat de conservation	Menaces potentielles	Niveau d'enjeu local
MILIEUX AQUATIQUES & ZONES HUMIDES (Hors ripisylves)	   Fleuve Orb et cours d'eau du Libron et Lirou (C2.32), Etang et mare permanente eutrophe (C1.3), Roselière pionnière (3.2)	Massettes, Roseau commun,	Gattilier, Massette à feuilles étroites, Pourpier d'eau Odonates : cordulies splendide et à corps fin, Caloptéryx méditerranéen, Gomphe de Graslin Anguille, Toxostome Cistude d'Europe Petit Gravelot, Gobemouche gris, Guêpier d'Europe	Rare 66	Dynamique entraînée par les crues ou par les variations de la nappe d'eau	- Naturels (mutation vers ripisylve) - Anthropiques (qualité des eaux, et structure de l'habitat)	ALTERE	- Modification des conditions hydromorphologiques - Absence de crues - Canalisation et incision des cours d'eau - Eutrophisation - Fermeture par boisement (roselière)	MODERE

Grands types d'habitats Surf [ha]	Sous-type d'habitats (Code EUNIS, Code NATURA 2000)	Espèces végétales indicatrices	Espèces patrimoniales	Rareté Surf [ha]	Dynamique	Facteurs d'évolution	Etat de conservation	Menaces potentielles	Niveau d'enjeu local
MILIEUX AQUATIQUES & ZONES HUMIDES (Hors ripisylves)	  Mare temporaire méditerranéenne (C1.6), Culture annuelle inondable avec végétation des mares temporaires méditerranéennes (I1.1xC3.42)	Crypsis faux choin Crypsis schoenoides, Isoète de Durieu Isoetes durei, Péplis dressé Lythrum borysthenicum, Salicaire à feuilles de thym Lythrum thymifolium, Salicaire à trois bractées Lythrum tribracteatum	Crypsis faux choin, Isoète de Durieu, Pourpier d'eau, Péplis dressé, Salicaire à feuilles de thym, Salicaire à trois bractées Odonates : Agrions nain et mignon, leste barbare Pélobate cultripède, Triton marbré	Très rare ponctuel	Stable à l'échelle de quelques années pour les mares temporaires les plus pauvres (oligotrophes)	- Naturels (exhaussement et assèchement vers fourrés) - Anthropiques (qualité des eaux, et structure de l'habitat)	ALTERE	- Eutrophisation - Modification hydrologie - Urbanisation - Fermeture par les fourrés (absence de gestion pour la culture)	FORT

Liste des espèces de flore patrimoniale potentiellement présentes sur la commune de Béziers

Espèce		Ecologie sur la commune	Statut*	Enjeu local	Source
Nom scientifique	Nom français				
Airopsis tenella (Cav.) Asch. & Graebn., 1899	Airopsis délicat	Landes méditerranéennes ouvertes (Grand Bois)	ZNIEFF	Modéré	BDD SILENE FLORE
Alkanna matthioli Tausch, 1824	Orcanette tinctoriale	Pelouses sèches sableuses calcaires (Montaury)	-	Faible	NYMPHALIS
Allium nigrum L., 1762	Ail noir	Cultures extensives, friches récentes (Montimas)	ZNIEFF	Modéré	BDD SILENE FLORE
Anchusa undulata L., 1753	Buglosse ondulée	Friches vivaces sèches des bords de cultures (Rau de la Grande Maïre)	-	Modéré	NYMPHALIS
Asperugo procumbens L., 1753	Râpette	Friches rudérales (bords de voies ferrées)	-	Faible	BDD SILENE FLORE
Astragalus sesameus L., 1753	Astragale faux sésame	Pelouses sèches écorchées calcaires	-	Faible	BDD SILENE FLORE
Bupleurum semicompositum L., 1756	Buplèvre glauque	Pelouses sèches écorchées tassées (Le Contrôle)	PR, ZNIEFF	Modéré	BDD SILENE FLORE
Crypsis schoenoides (L.) Lam., 1791	Crypsis faux choin	Mares temporaires mésotrophes (Cantagal, Rau de Bayssan)	ZNIEFF	Modéré	BDD SILENE FLORE
Gagea granatelli (Parl.) Parl., 1845	Gagée de Granatelli	Pelouses sèches (Puech Paris, Font Gayraut)	PN	Modéré	BDD SILENE FLORE
Gladiolus dubius Guss., 1832	Glaïeul douteux	Landes méditerranéennes ouvertes (Grand Bois)	PN, LR1	Modéré	BDD SILENE FLORE
Helianthemum ledifolium (L.) Mill., 1768	Hélianthème à feuilles de lédum	Pelouses sèches écorchées calcaires	ZNIEFF	Modéré	BDD SILENE FLORE
Hippocrepis ciliata Willd., 1808	Fer à cheval cilié	Pelouses sèches écorchées calcaires (Le Contrôle)	-	Faible	BDD SILENE FLORE
Iris spuria subsp. maritima (Lam.) P.Fourn., 1935	Iris maritime	Pelouses sèches	-	Faible	BDD SILENE FLORE
Isoetes duriei Bory, 1844	Isoète de Durieu	Mares temporaires oligotrophes (Cantagal)	PN, ZNIEFF	Modéré	BDD SILENE FLORE
Limonium echioides (L.) Mill., 1768	Statice fausse vipérine	Pelouses sèches écorchées calcaires (Font Gayraut)	-	Faible	NYMPHALIS
Lupinus angustifolius L., 1753	Lupin réticulé	Pelouses sèches écorchées acidophiles	-	Faible	BDD SILENE FLORE
Lythrum borysthenicum (Schrank) Litv., 1917	Péplis dressé	Mares temporaires mésotrophes (Bourbaki)	PR	Modéré	BDD SILENE FLORE
Lythrum portula (L.) D.A.Webb, 1967	Pourpier d'eau	Mares temporaires mésotrophes (Bourbaki)	-	Faible	BDD SILENE FLORE
Lythrum thymifolium L., 1753	Salicaire à feuilles de thym	Mares temporaires oligotrophes (Cantagal)	PN, LR1, ZNIEFF	Modéré	BDD SILENE FLORE
Lythrum tribracteatum Salzm. ex Spreng., 1827	Salicaire à trois bractées	Mares temporaires mésotrophes dans culture (Rau de Bayssan)	PN, LR1, ZNIEFF	Modéré	NYMPHALIS
Medicago doliata Carmign., 1810	Luzerne à fruits épineux	Friches et cultures (Font Gayraut)	ZNIEFF	Faible	NYMPHALIS
Ononis pubescens L., 1771	Bugrane pubescente	Pelouses sèches calcaires et friches (Roque-verte)	ZNIEFF	Modéré	NYMPHALIS
Ononis viscosa L., 1753	Bugrane visqueuse	Pelouses sèches calcaires et friches (Colignan)	-	Faible	NYMPHALIS
Quercus suber L., 1753	Chêne liège	Boisements de feuillus, maquis (Bourbaki)	-	Faible	BDD SILENE FLORE
Tripodion tetraphyllum (L.) Fourr., 1868	Anthyllide à quatre feuilles	Pelouses sèches calcaires et friches (Puech de la Pieule)	-	Faible	NYMPHALIS
Typha angustifolia L., 1753	Massette à feuilles étroites	Bords des eaux mésoeutrophes	ZNIEFF	Faible	BDD SILENE FLORE
Velezia rigida L., 1753	Vélézia raide	Pelouses arides calcaires (Le Contrôle, Font Gayraut)	ZNIEFF	Modéré	BDD SILENE FLORE
Vitex agnus-castus L., 1753	Gattilier	Fourrés mésophiles en bord de culture (Grand Bois)	PN, LR1, ZNIEFF	Modéré	BDD SILENE FLORE

*voir tableau de légende en en annexe

Airopsis délicat



Orcanette tinctoriale



Glaïeul douteux



Ail noir



Buglosse ondulée



Râpette



Astragale faux sésame



Buplèvre galuque



Crypsis faux choin



Gagée de Granatelli



Hélianthème à feuilles de lédum



Fer à cheval cilié



Massette à feuilles étroites



Gattilier



Salicaire à feuilles de thym



Iris maritime



Isoète de Durieu



Statice fausse vipérine



Lupin réticulé



Péplis dressé



Pourpier d'eau



Luzerne à fruits épineux



Salicaire à 3 bractées



Bugrane pubescente



Anthyllide à 4 feuilles



Bugrane visqueuse



Vélézia raide



Planche photographique des espèces de flore patrimoniale de la commune de Béziers

Liste des espèces de faune patrimoniale potentiellement présentes sur la commune de Béziers

Groupe	Espèce		Ecologie sur la commune	Statut*	Enjeu local	Source
	Nom scientifique	Nom français				
Mollusques	Otala punctata (O.F. Müller, 1774)	Otala de Catalogne	Pelouses sèches rudéralisées Puech Sentinelle	PN	Modéré	NYMPHALIS
Insectes Odonates	Calopteryx haemorrhoidalis (Vander Linden, 1825)	Caloptéryx méditerranéen	Orb	ZNIEFF (REM)	Faible	Atlas L-R
	Coenagrion scitulum (Rambur, 1842)	Agrion mignon	Cantagal	ZNIEFF (REM)	Faible	Atlas L-R
	Gomphus graslinii Rambur, 1842	Gomphe de Graslin	Orb	PNH, DH2, ZNIEFF, BE2	Fort	Atlas L-R
	Ischnura pumilio (Charpentier, 1825)	Agrion nain	Cantagal	ZNIEFF	Faible	Atlas L-R
	Lestes barbarus (Fabricius, 1798)	Leste barbare	Cantagal	ZNIEFF (REM)	Faible	Atlas L-R
	Macromia splendens (Pictet, 1843)	Cordulie splendide	Orb	PNH, DH2, ZNIEFF, BE2	Fort	Atlas L-R
	Oxygastra curtisii (Dale, 1834)	Cordulie à corps fin	Orb	PNH, DH2, ZNIEFF, BE2	Modéré	Atlas L-R
Insectes Orthoptères	Saga pedo (Pallas, 1771)	Magicienne dentelée	Pelouses et friches sèches, Landes	PNH, DH4, ZNIEFF, BE2	Faible	A rechercher1
Insectes Lepidoptères	Zerynthia polyxena (Denis & Schiffermüller, 1775)	Diane	Bourbaki, Garrigues de Bayssan	ZNIEFF	Faible	Atlas L-R
Poissons	Anguilla anguilla (Linnaeus, 1758)	Anguille	Lirou et Orb	LR (CR), ZNIEFF (REM)	Modéré	ONEMA
	Parachondrostoma toxostoma (Vallot, 1837)	Toxostome	Lirou	LR (NT), DH2, BE3, ZNIEFF	Modéré	ONEMA
Amphibiens	Pelobates cultripes (Cuvier, 1829)	Pélobate cultripède	Grand Bois et Cantagal	PNH, DH4, LR (VU), ZNIEFF	Fort	MALPOLON
	Triturus marmoratus (Latreille, 1800)	Triton marbré	Grand Bois et Cantagal	PNH, DH4, LR (LC), ZNIEFF (REM)	Modéré	MALPOLON
Reptiles	Emys orbicularis (Linnaeus, 1758)	Cistude d'Europe	Orb	PNH, DH2, LR (NT), ZNIEFF	Modéré	MALPOLON
	Psammodromus algirus (Linnaeus, 1758)	Psammodrome algire	Landes et pelouses sèches	PN, LR (LC), ZNIEFF (REM)	Faible	MALPOLON
	Psammodromus edwarsianus (Dugès, 1829)	Psammodrome d'Edwards	Landes et pelouses sèches, interchamp	PN, LR (NT), ZNIEFF	Fort	MALPOLON
	Timon lepidus (Daudin, 1802)	Lézard ocellé	Landes et pelouses sèches (Font Gayraut)	PN, LR (VU), ZNIEFF	Fort	MALPOLON
Oiseaux	Anthus campestris (Linnaeus, 1758)	Pipit rousseline	Parcelles agricoles, pelouses sèches	PNH, DO1, LR (LC), BE2, ZNIEFF (REM)	Faible	A rechercher
	Athene noctua (Scopoli, 1769)	Chouette chevêche	Parcelles agricoles, boisements riverains	PNH, LR (LC), BE2, ZNIEFF (REM)	Faible	A rechercher

Groupe	Espèce		Ecologie sur la commune	Statut*	Enjeu local	Source
	Nom scientifique	Nom français				
Oiseaux	Circaetus gallicus (Gmelin, 1788)	Circaète Jean-le-Blanc	Nidification en zone forestière, recherche alimentaire en parcelles agricoles et pelouses sèches.	PNH,DO1, LR (LC), BE2,	Modéré	A rechercher
	Clamator glandarius (Linnaeus, 1758)	Coucou geai	Boisements divers	PNH, LR (NT), BE2, ZNIEFF (REM)	Modéré	A rechercher
	Coracias garrulus Linnaeus, 1758	Rollier d'Europe	Boisements riverains	PNH, DO1, LR (NT), BE2, ZNIEFF	Modéré	A rechercher
	Emberiza hortulana Linnaeus, 1758	Bruant ortolan	Parcelles agricoles, pelouses sèches	PNH, DO1, LR (VU), B3, ZNIEFF	Modéré	A rechercher
	Lanius senator Linnaeus, 1758	Pie-grièche à tête rousse	Parcelles agricoles, pelouses sèches	PNH, LR (NT), BE2, ZNIEFF	Modéré	A rechercher
	Merops apiaster Linnaeus, 1758	Guêpier d'Europe	Berges de cours d'eau	PNH, LR (LC), BE2, ZNIEFF (REM)	Modéré	A rechercher
	Upupa epops Linnaeus, 1758	Huppe fasciée	Boisements riverains	PNH, LR (LC), B3, ZNIEFF (REM)	Modéré	A rechercher
	Sylvia undata (Boddaert, 1783)	Fauvette pitchou	Garrigues et maquis bas	PNH, DO1, LR (NT), BE2,	Modéré	A rechercher
Mammifères Chiroptères	Miniopterus schreibersii (Kuhl, 1817)	Minioptère de Schreibers	Habitats ouverts riches en insectes	PNH, DH2, BE2, LR (VU), ZNIEFF	Modéré	A rechercher
	Myotis capaccinii (Bonaparte, 1837)	Murin de Capaccini	Orb, Libron, Lirou et boisements riverains	PNH, DH2, BE2, LR (VU), ZNIEFF	Modéré	A rechercher

*voir tableau de légende en en annexe ; 1 espèces non inventoriées, à notre connaissance, dans les limites de la commune mais présentes localement et dont la probabilité de présence paraît significative dans certains biotopes de la commune.

Otala de Catalogne



Cordulie à corps fin



Cordulie splendide



Agrion mignon



Magicienne dentelée



Diane



Pélobate cultripède



Triton marbré



Psammodrome d'Edwards



Psammodrome algire



Lézard ocellé



Rollier d'Europe



Guêpier d'Europe



Pipit rousseline



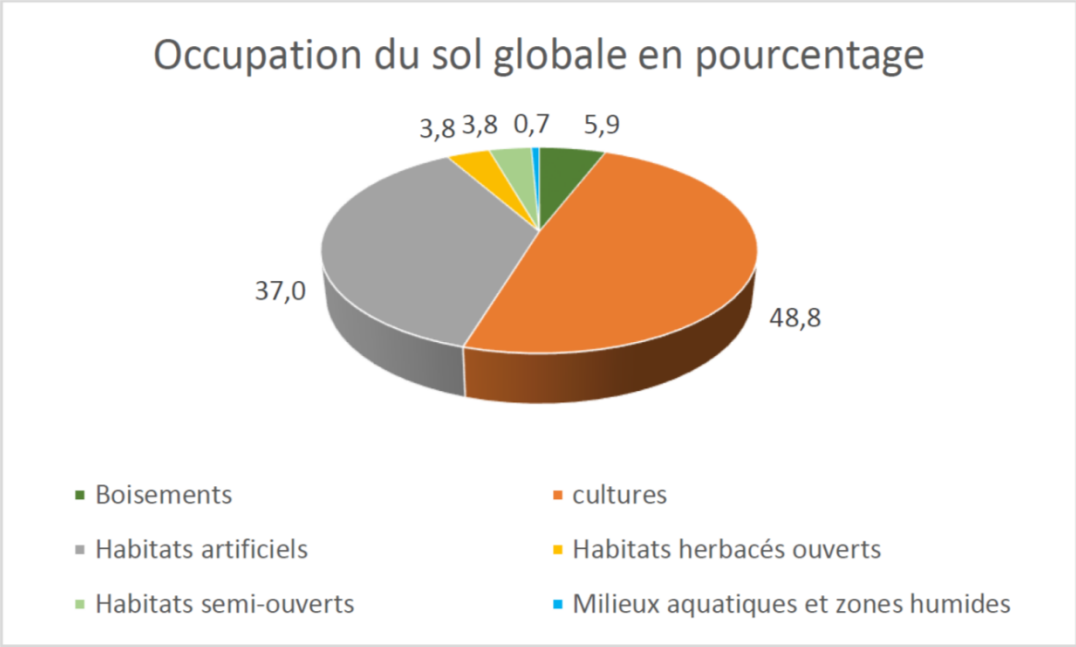
Pie-grièche à tête rousse



Planche photographique des espèces de faune patrimoniale de la commune de Béziers

7.4.3.3. Utilisation et gestion des espaces naturels de la commune de Béziers

Les espaces naturels représentent moins de 15 % de l'occupation totale du sol de la commune de Béziers. Ils sont essentiellement composés de boisements avec 5,9%, de milieux herbacés ouverts et habitats semi-ouverts avec 3,8 % chacun et 0,7 % de milieux aquatiques et zones humides.



Les 560 hectares de boisements de la commune de Béziers sont de diverses natures (comme cela est présenté dans le tableau en **Annexe 2**), avec une représentation importante des boisements mixtes, mélangés avec des pelouses ou des maquis. Le **Grand Bois** en est une parfaite représentation. D'autant plus que celui-ci abrite un vaste golf en activité.

Les milieux herbacés ou semi-ouverts n'atteignent pas 8 % de la surface totale, ils sont néanmoins marqués par une **forte richesse faunistique et floristique**. Ils résultent soit d'un assolement des cultures (quelques jachères), d'un pastoralisme ancien désormais abandonné sur tous les puechs, de parcelle en jachère prolongée se transformant progressivement en prairie méso-xérophile et se couvrant de fourrés. Les habitats herbacées les plus riches demeurent, et de loin, les pelouses sèches issues du pastoralisme ancien. Or, celles-ci, en l'absence des facteurs anthropozoogènes qui les déterminent, apparaissent en sursis à plus ou moins longue échéance suivant les secteurs.

De manière générale, les **espaces naturels périphériques de la ville de Béziers sont peu utilisés ou visités** (pas d'Espace Naturel Sensible sur la commune). Les **visites écotouristiques** sont d'avantage présentes à quelques dizaines de kilomètres de Béziers. Etant donné la richesse des milieux naturels relictuels, il serait intéressant de mettre en place une campagne de sensibilisation et de **promotion de la richesse naturelle de Béziers**, ou même titre que sa richesse patrimoniale et historique.

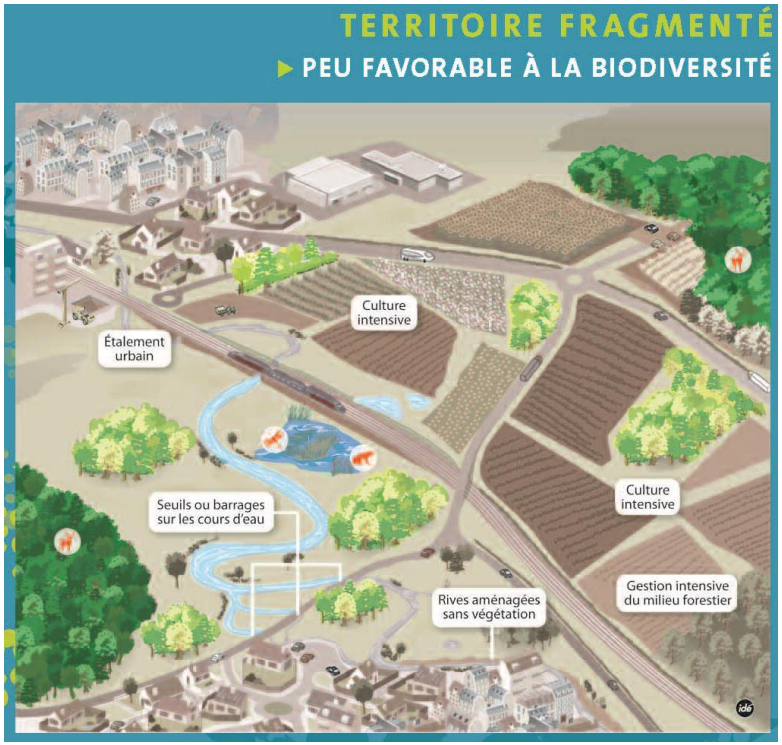
Enfin, concernant les zones humides ou aquatiques, bien que la superficie semble faible, la commune de Béziers et ses alentours abritent un **réseau de mares, permanentes ou temporaires**, habitat riche en espèces singulières se raréfiant à l'échelle régionale et nationale.

7.4.4. Mise en valeur de la Trame Verte et Bleue de la commune de Béziers

7.4.4.1. La Trame Verte et Bleue : contexte et définition

7.4.4.1.1. Un outil d'aménagement durable du territoire permettant de préserver la biodiversité

La **Trame verte et bleue** (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement, est un **outil d'aménagement du territoire** qui vise à maintenir et à reconstituer un **réseau écologique** sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique.



Source : Plaquette MEDDE



Source : Plaquette MEDDE

La prise en compte de la Trame verte et bleue au niveau local, notamment par le biais des documents d'urbanisme réalisés par les collectivités, mais aussi grâce à la mobilisation d'outils contractuels, permet d'intégrer la biodiversité dans les projets de territoire. Même si la Trame verte et bleue vise en premier lieu des **objectifs écologiques**, elle permet également d'atteindre des **objectifs sociaux et économiques**, grâce au maintien de **services rendus par la biodiversité** (régulation du climat, amélioration de la qualité des sols, bénéfices pour l'agriculture, épuration des eaux, régulation des crues...), grâce à la **valeur paysagère et culturelle** des espaces qui la composent (amélioration du cadre de vie, accueil d'activités de loisirs...), mais aussi grâce à l'intervention humaine qu'elle nécessite sur le territoire (gestion des espaces TVB, ingénierie territoriale, etc.).

Des précisions sont apportées en **Annexe 4** sur les définitions et le contexte règlementaire de la Trame Verte et Bleue.

7.4.4.2. Le Schéma de Cohérence Ecologique de la région Languedoc-Roussillon

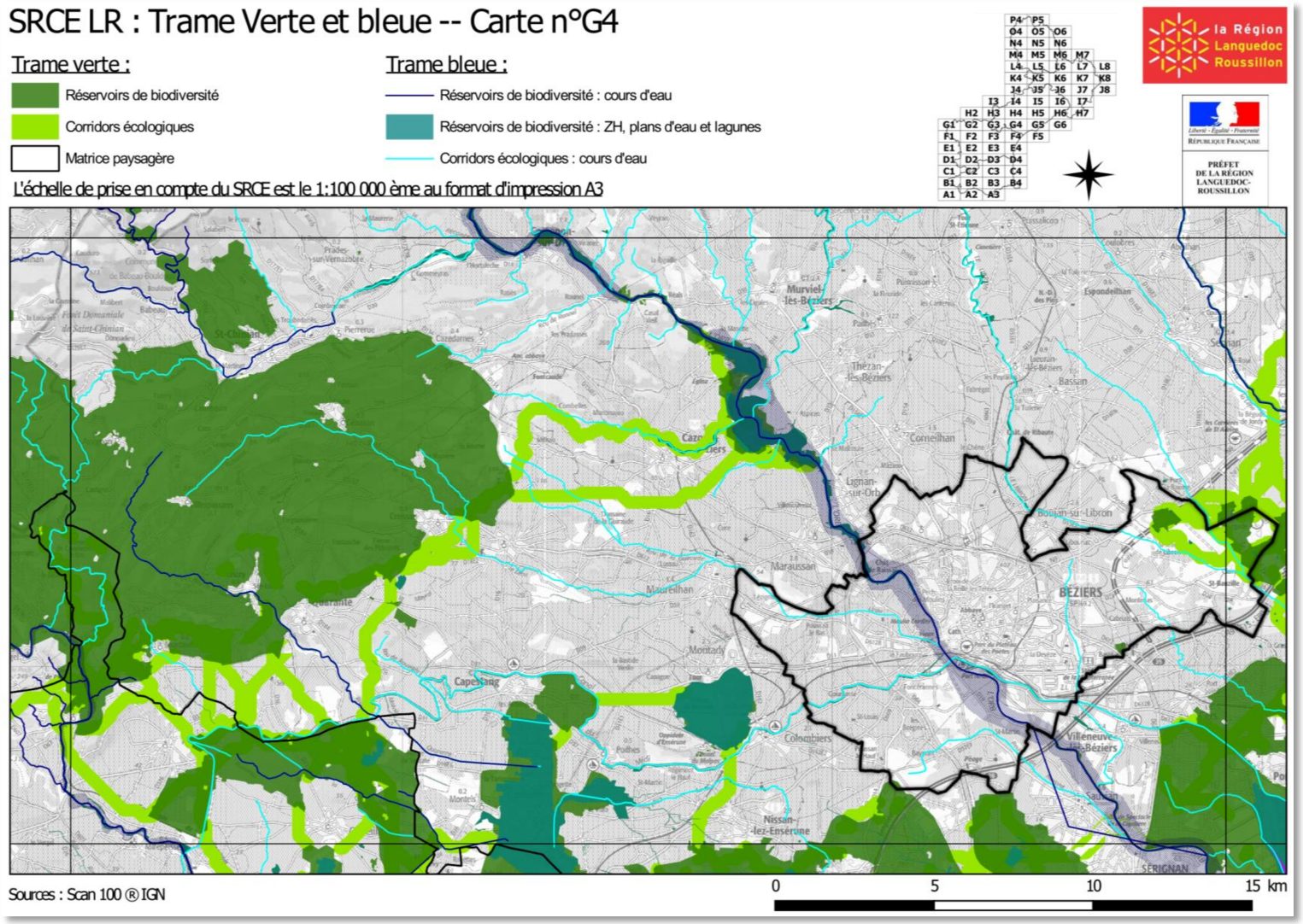
Le SRCE de la région Languedoc-Roussillon a récemment été soumis à enquête publique (du 16 juin au 16 juillet 2015) par arrêté préfectoral en date du 21 mai 2015. Le but de ce document est de définir, à l'échelle de la région Languedoc-Roussillon, les enjeux et objectifs en termes de continuités écologiques. Même si ce document n'est pas encore approuvé, il fournit une lecture régionale de la Trame Verte et Bleue en Aquitaine dont les déclinaisons locales (traduites par les documents d'urbanisation) doivent prendre en compte les enjeux supra-territoriaux.

Le SRCE de Languedoc-Roussillon comprendra, outre un résumé non technique :

- un diagnostic du territoire régional et une présentation des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle régionale ;
- un volet présentant les continuités écologiques retenues pour constituer la Trame verte et bleue régionale et identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors qu'elles comprennent ;
- un plan d'actions stratégique ;
- un atlas cartographique ;
- un dispositif de suivi et d'évaluation ;
- des clés de déclinaison du SRCE dans les documents d'urbanisme.

Le territoire de Béziers est potentiellement concerné par **2 enjeux du SRCE**, à savoir :

- La conservation de l'importante **continuité écologique** de la Trame Bleue que forme l'**Orb**,
- Garantir la **perméabilité du paysage** pour aider les espèces à rallier les **réservoirs de biodiversité** situés dans la périphérie de la commune.



7.4.4.3. La prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois

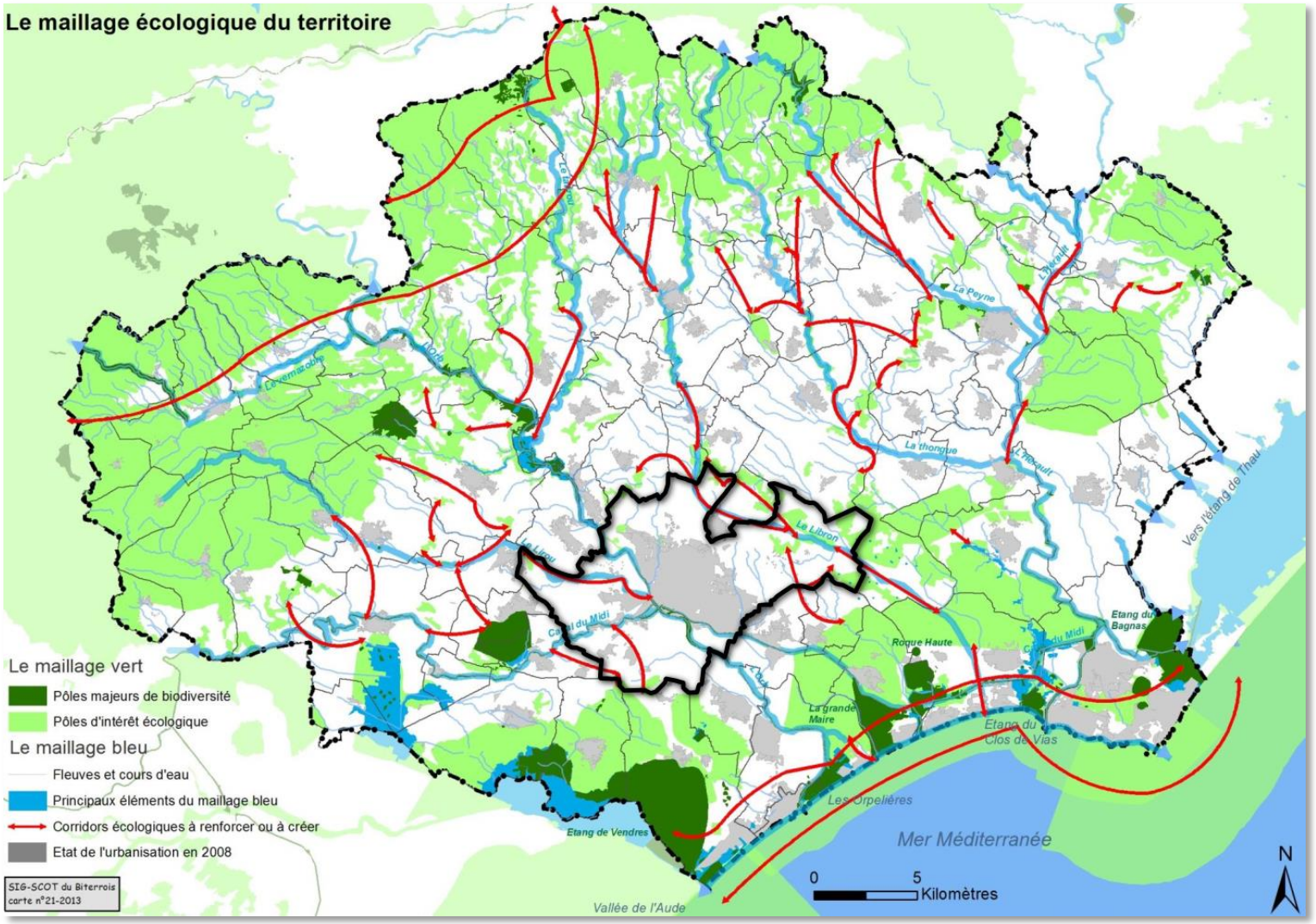
D'après la **hiérarchie des normes** établie par les Orientations Nationales de la Trame Verte et Bleue (Cf **Annexe 4**), le PLU de la commune de Béziers doit également prendre en compte les continuités écologiques mises en avant dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois (approuvé le 27 juin 2013).

Dans l'Axe 1 de son Document d'Orientations Générales, **« Préserver le socle environnemental du territoire »**, le SCoT du Biterrois fait état du maillage écologique (Cf cartographie ci-contre).

La commune de Béziers apparaît entourée de **« pôles d'intérêt écologique »**, correspondant aux réservoirs de biodiversité du SRCE Languedoc-Roussillon.

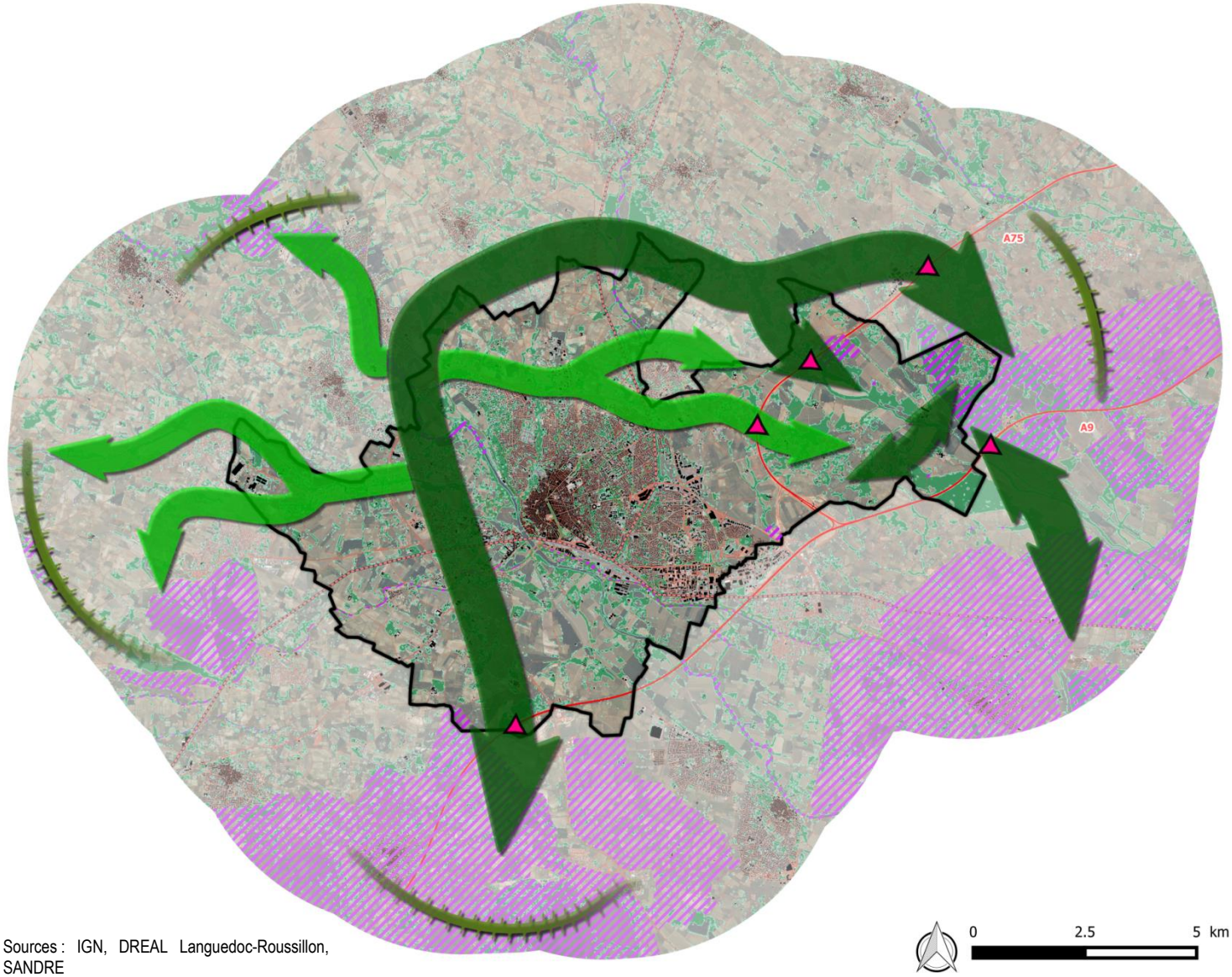
Plusieurs **« corridors écologiques à renforcer ou à créer »** reliant ces pôles traversent ainsi la commune de Béziers. Montrant ainsi l'importance de renforcer la **perméabilité du territoire communal.**

Comme dans le SRCE Languedoc-Roussillon, l'**Orb**, le **Librou** et le **Canal du Midi,** apparaissent comme des **« principaux éléments du maillage bleu »**, c'est à dire des principales continuités écologiques de la Trame Bleue.



7.4.4.4. Etat des lieux des continuités écologiques de la commune de Béziers

7.4.4.4.1. Etat des lieux de la Trame Verte



Sources : IGN, DREAL Languedoc-Roussillon, SANDRE

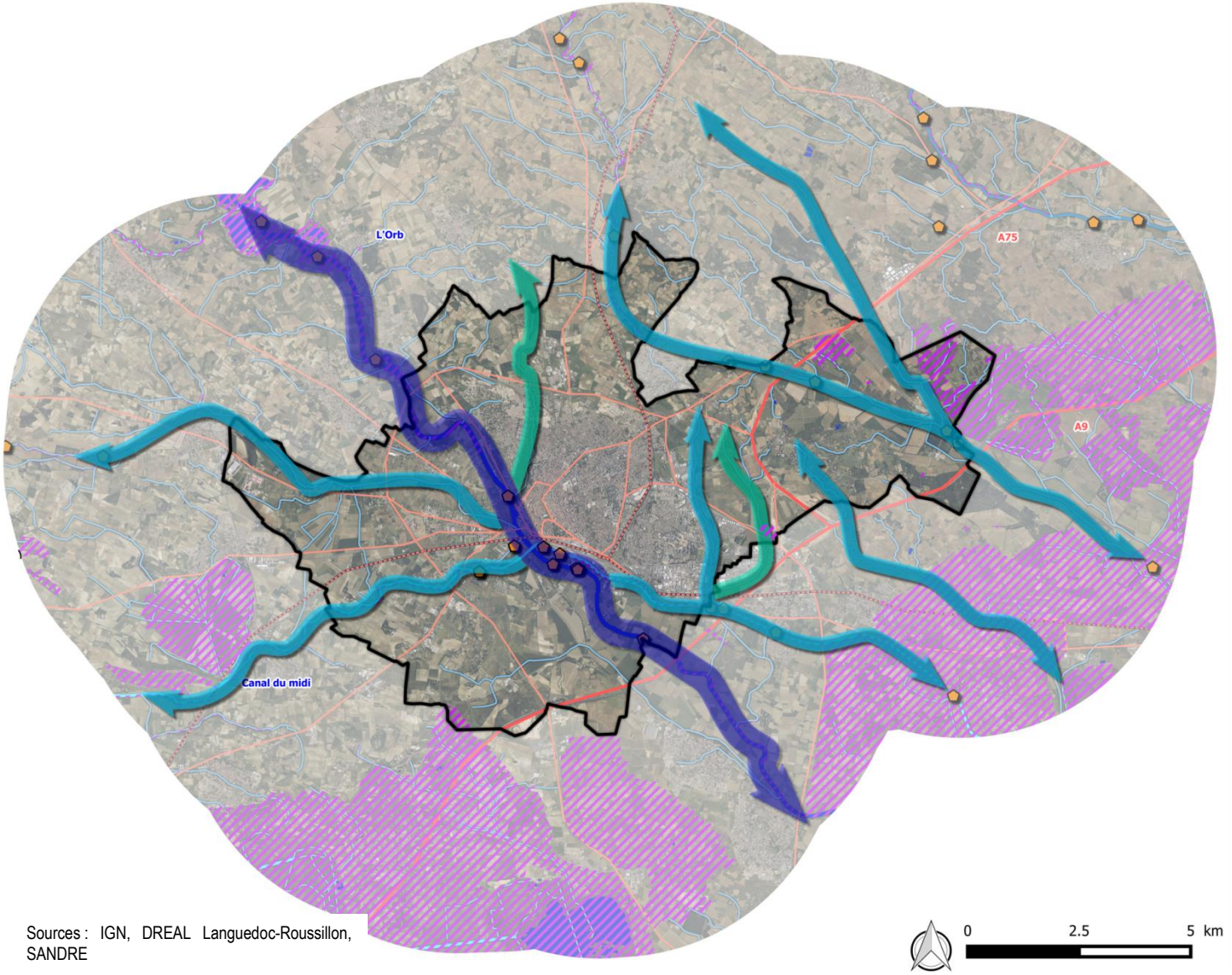
Cette cartographie représente les **principales continuités de la Trame Verte** en se basant sur la **densité des espaces naturels** (généralisés aux boisements regroupant des zones arborées et arbustives).

Une nette ***« Couronne Verte »*** se dessine autour du centre urbain. Cette continuité se ramifie pour atteindre les **espaces naturels extra-communaux**.

Cette ***« Couronne Verte »*** forme ainsi le principal enjeu de valorisation de la Trame Verte de la commune de Béziers. En effet elle n'est pas pleinement fonctionnelle et doit être renforcée dans les **zones de moindre densité de boisements** et au niveau des **franchissements d'autoroute**.

7.4.4.4.2. Etat des lieux de la Trame Bleue

Le **maillage bleu** identifié dans le SRCE Languedoc-Roussillon et le SCoT du Biterrois a été repris dans la cartographie ci-à gauche. Pour rappel, il est primordial pour la dispersion des espèces de milieu aquatique transitant entre les **zones humides présentes à proximité de la commune**.



Sources : IGN, DREAL Languedoc-Roussillon, SANDRE

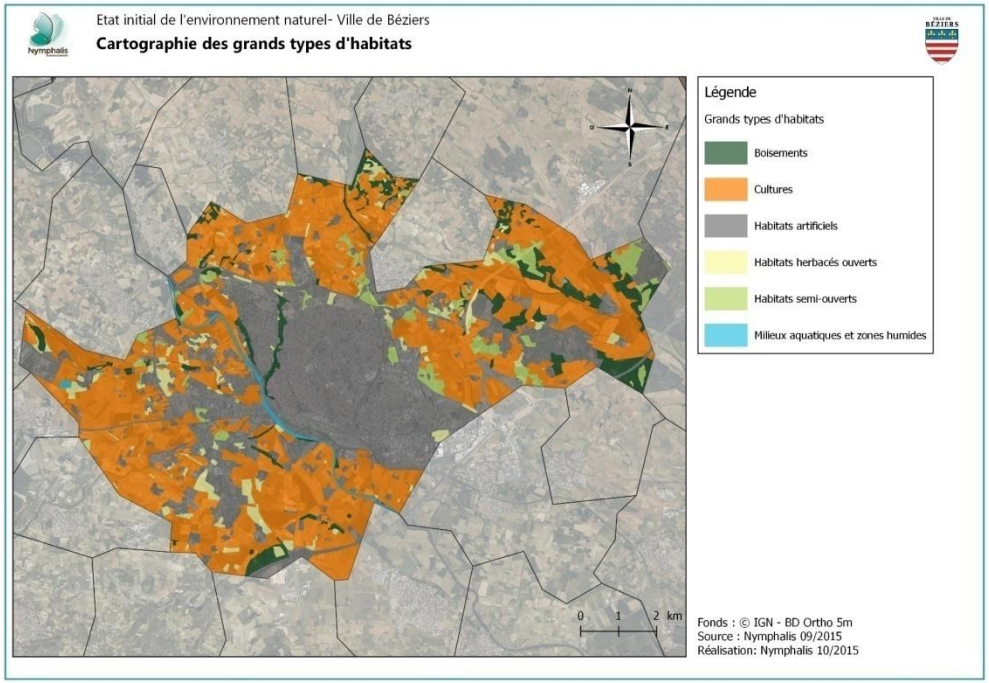
Deux autres cours d'eau ont également été mis en avant de par leur enjeu local. Le **Ruisseau de Bagnols** au nord-ouest de la commune qui relie les berges de l'**Orb** à la partie nord de la ***« Couronne Verte »***.

Ainsi que le **Ruisseau de Cabrials** à l'est de la commune qui désenclave un **réservoir de biodiversité** identifié dans le SRCE Languedoc-Roussillon. Cet espace naturel est apparu suite à une mesure compensatoire du projet d'aménagement ***« Raccordement autoroutier entre l'A9 et l'A75 »*** dont le maître d'ouvrage est la **DREAL Languedoc-Roussillon**.

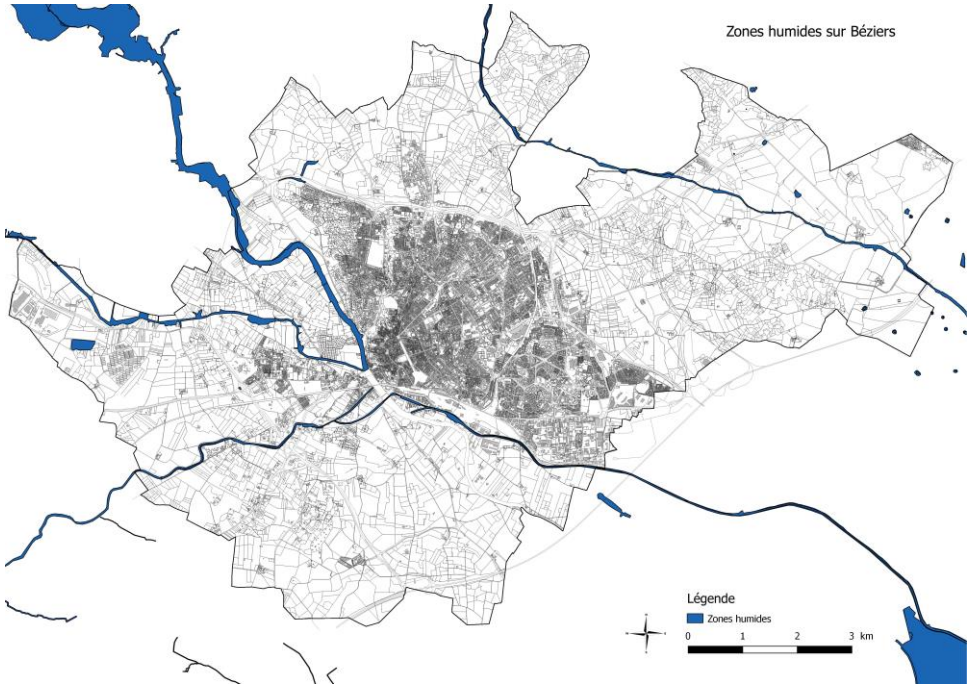
Pour valoriser leur caractère de **continuité écologique**, les cours d'eau doivent garantir un **écoulement sans obstacles** et également arborer des **ripisylves denses** (permettant ainsi des **transitions avec la Trame Verte**).

7.4.4.4.3. Synthèse et valorisation des trames écologiques de la commune de Béziers

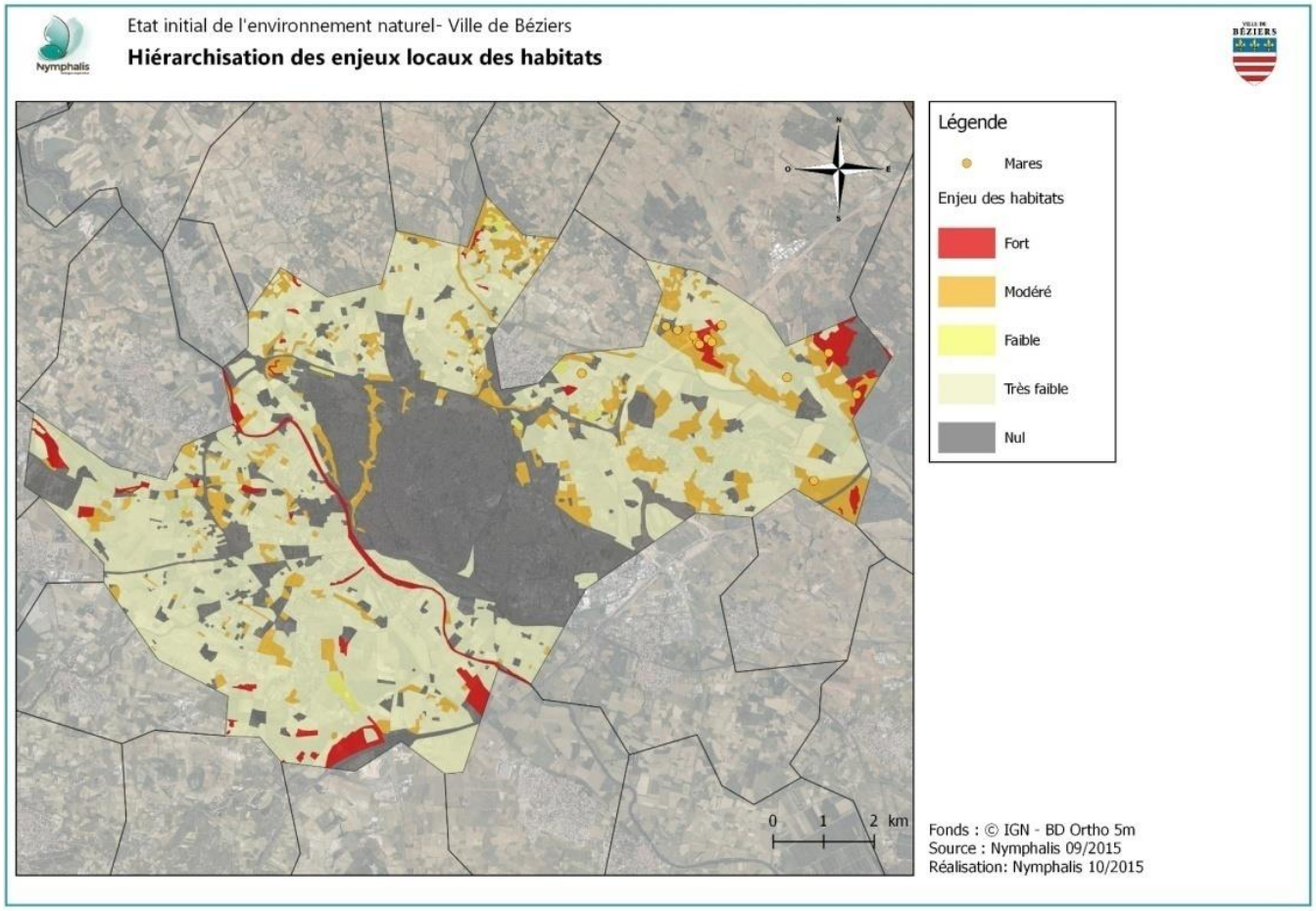
A. Protection de l'existant



Afin d'élaborer une carte des **réservoirs de biodiversité** plus précise, à l'échelle de la commune de Béziers, la **cartographie de la physionomie des habitats naturels** de la commune, réalisée dans le cadre de cet état initial, a été utilisée comme base analytique. Ainsi la quinzaine d'habitats élémentaires et leurs complexes recensés dans la cartographie de physionomie des habitats (Cf 1.4.3.1) ont été regroupés en **6 grands habitats globaux**, ou sous-trames : les **boisements**, les **cultures**, les **habitats artificiels**, les **habitats herbacés ouverts**, les **habitats semi-ouverts** et les **milieux aquatiques et zones humides**. La carte proposée ci-à droite permet d'appréhender la **répartition des habitats**, naturels, semi-naturels et artificiels, sur le territoire de Béziers.



En parallèle, chaque type d'habitat s'est vu attribué un **niveau d'enjeu local**. Cet enjeu local nous permet de déterminer les habitats ayant les plus forts potentiels **d'accueil pour la biodiversité**. Ainsi la carte ci-à gauche présente la localisation des habitats ayant un enjeu local modéré à fort et pouvant, en conséquence, être considérés comme réservoirs de biodiversité.



A ces réservoirs, nous avons ajouté les **linéaires de haies** qui ont été digitalisés à l'échelle du territoire communal, nous permettant de voir les connexions existantes d'un réservoir à l'autre. Les cours d'eau ont également été matérialisés sur la carte ci-dessous et sont d'office considérés comme éléments de la Trame Bleue.

De l'analyse de ces cartes et des données qu'elles synthétisent, ressortent les principales entités qui englobent l'essentiel de la diversité biologique communale :

Les **réservoirs de biodiversité principaux** se retrouvent surtout à **l'est de Béziers**, au niveau du cours d'eau du **Libron** et du **Grand Bois de Montblanc**. On y retrouve essentiellement des habitats semi-ouverts avec des boisements de chêne blanc, des maquis et landes méditerranéennes, habitats rares dans ce secteur géographique. Le **grand complexe de mares temporaires** y est également notable. La préservation de ce secteur apparaît comme une priorité, d'autant qu'une bonne partie de cet écosystème aura été grevée récemment par des aménagements golfiques peu compatibles avec la préservation de la biodiversité sauvage locale.

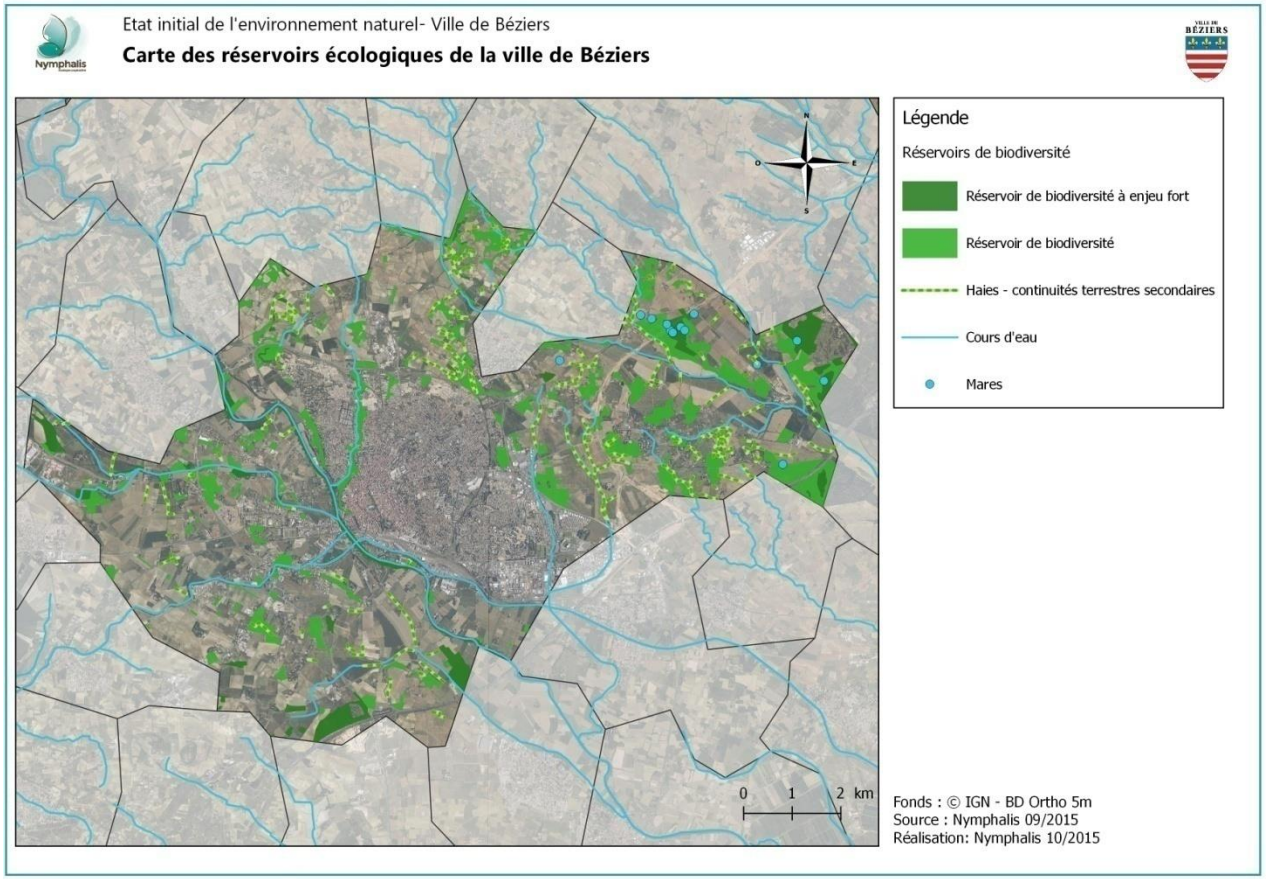
Une autre continuité d'importance traverse le cœur de la ville avec le fleuve **Orb et la ripisylve qui l'accompagne**, constituant à la fois un réservoir de biodiversité et un corridor d'envergure. Cependant, le boisement riverain est, soit, trop souvent très ténu, soit, carrément remplacé par des canniers (peuplements de Canne de Provence), ce qui rompt la continuité forestière et empêche probablement certaines espèces de s'installer en son sein. Des efforts pour améliorer l'état de conservation de cet écocomplexe alluvial pourraient être réalisées afin d'améliorer la préservation de nombreuses espèces liées aux cours d'eau (odonates, oiseaux patrimoniales).

A l'ouest de Béziers, on retrouve le **Lirou**, et sa ripisylve également fragmentée. Cette petite rivière abrite encore une population de Toxostome signe d'une relativement bonne qualité de l'écosystème aquatique. On note également la persistance de zones humides (roselières plus ou moins récente) au niveau du Ruisseau de la Grande Maïre.

Au sud-ouest, subsistent, noyés au sein d'une matrice cultivée, quelques réservoirs ponctuels de biodiversité représentés par de petits promontoires couverts de **pelouses sèches méditerranéennes**. Cet habitat, et son riche cortège d'espèces singulières, est en continuité apparente avec l'écosystème de pelouses sèches adjacent beaucoup plus vaste situé sur les communes de Nissan et Lespignan. Les corridors en pas japonais (zones arides de pelouses de l'inter-champ) apparaissent cependant peu fonctionnels pour la progression, entre les tâches d'habitats de pelouses, d'individus de la plupart des espèces qui y sont inféodées. Une attention particulière devrait être portée, prioritairement, à la préservation et l'amélioration des fonctionnalités de ces réservoirs, et secondairement, ou mieux, concomitamment, à la restauration des continuités dans ce secteur : recréation d'un inter-champ conséquent et restauration de tâches au sein de substrats favorables au sein des cultures.

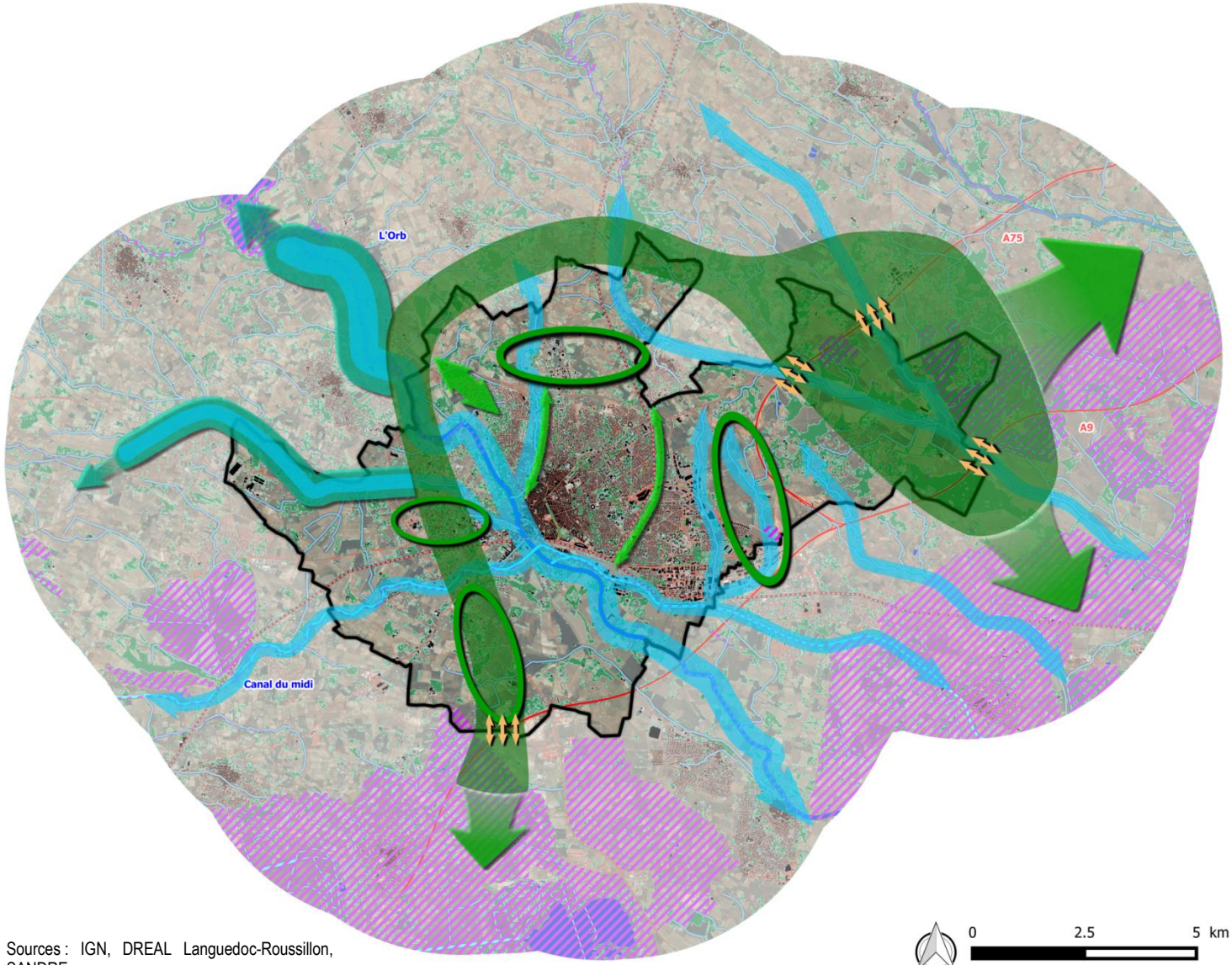
Enfin, au sud, la **plaine située entre l'Orb et l'A9** est en grande partie inondable et abrite, les années les plus humides, des **communautés végétales spécifiques de mares temporaires** mésotrophes et également la reproduction d'amphibiens pionniers comme le crapaud calamite, par exemple.

Tous ces éléments de Trame Verte et Bleue détectés à partir d'une analyse fine des espaces naturels doivent impérativement être préservés. Permettant ainsi de former un solide socle naturel pour la valorisation des continuités écologiques du territoire Biterrois.



B. *Plusieurs opportunités de renforcement du réseau écologique*

La **préservation des réservoirs de biodiversité liés aux enjeux locaux** décrits précédemment permet d'empêcher la dégradation des principaux milieux naturels. Mais l'optique de la Trame Verte et Bleue est de **restaurer les continuités écologiques**. L'état des lieux de la Trame Verte et Bleue de Béziers doit donc s'accompagner d'une **valorisation nette de ses continuités écologiques**.



Sources : IGN, DREAL Languedoc-Roussillon, SANDRE

La cartographie ci-contre synthétise les enjeux de valorisation mis en évidence par l'état des lieux de la Trame Verte et Bleue. L'association de la ***« Couronne Verte »*** et du **maillage bleu** permet de mettre en avant des **zones d'interaction** entre ces deux sous-trames.

Le **maillage bleu** est à conserver dans sa globalité, aucun secteur particulier ne ressort. La ***« Couronne Verte »*** possède cependant des points **clés à consolider** comme des **zones de moindre boisement** ou des **franchissements d'autoroute à assurer** (en profitant des quelques passages de cours d'eau).

Ces continuités écologiques permettent également d'**intégrer la Nature en Ville dans le réseau écologique**. Mais la quasi-absence d'éléments de Trame Verte et Bleue détecté à échelle communale au niveau du **centre urbain** requiert une **analyse plus fine du territoire** qui est présentée ci-après

Légende

Limites administratives de la commune

Fond cartographique

Réservoirs de biodiversité (SRCE)

Eléments structurant de la Trame Verte et Bleue :

Densité de boisements
Fleuves
Rivières
Canaux
Autres cours d'eau

Eléments fragmentants :

Voies ferrées
Autoroutes
Emprise du réseau routier
Emprise du bâti

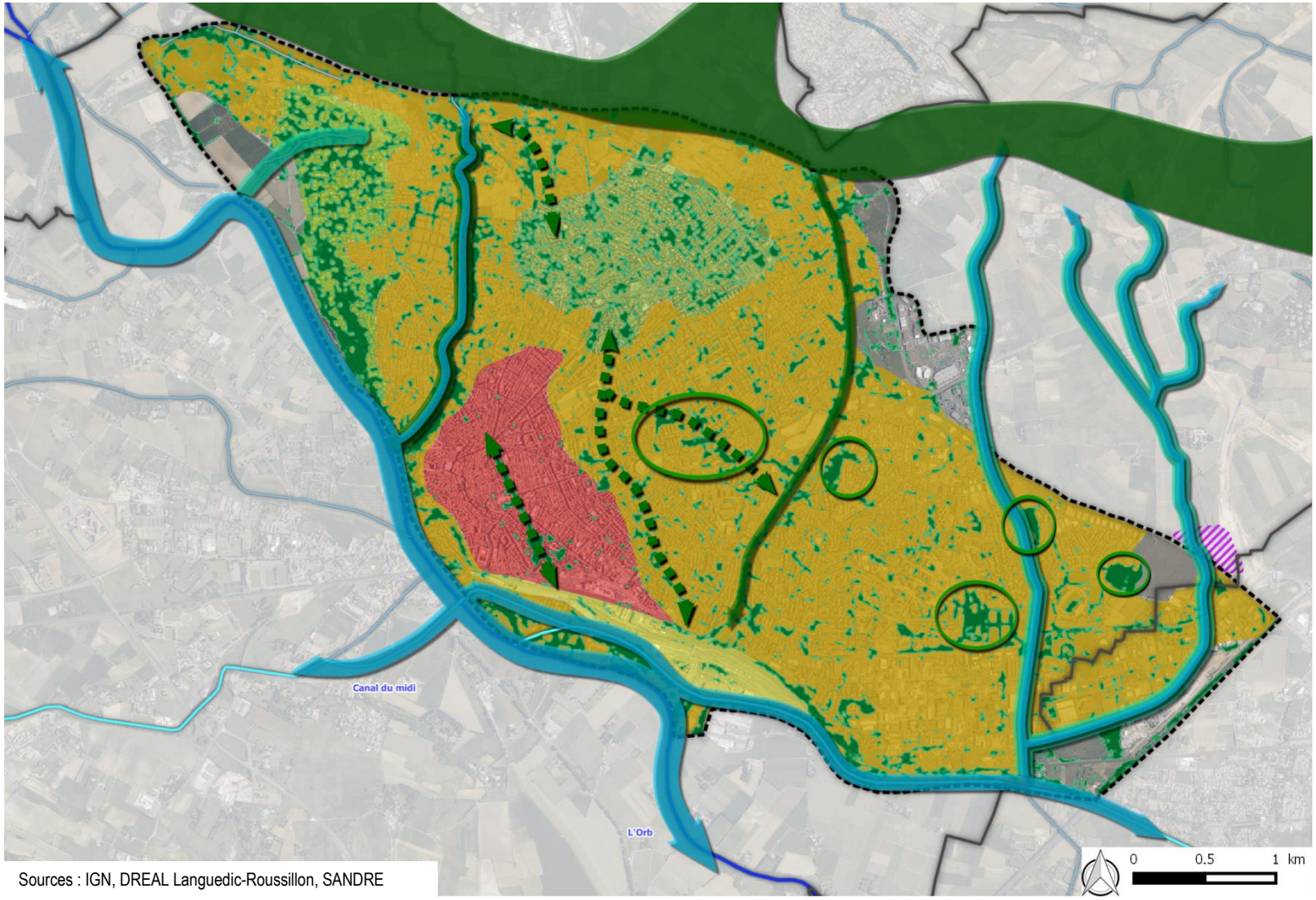
Actions de valorisation

Mettre en place une "Couronne Verte"
Favoriser la perméabilité du territoire
Consolider les liaisons supra-territoriales
Consolider le réseau hydrographique
Intégrer la Nature en Ville dans la trame communale
Assurer les franchissements d'autoroute

7.4.4.5. Valorisation de la Nature en Ville

7.4.4.5.1. Mise en évidence des continuités naturelles du centre urbain

S'il apparaissait de prime abord entièrement dense, en analysant plus finement la densité de boisements, (Cf **Annexe 6.2**), le centre urbain révèle un **net zonage de secteurs plus ou moins végétalisés** ainsi que **trois coulées vertes** reliant nettement les berges de l'**Orb** et du **Canal du Midi** à la partie nord de la ***« Couronne Verte »*** (avec néanmoins un espace de rupture matérialisé par la gare ferroviaire). Afin de rendre le centre urbain perméable à la dispersion de certaines espèces pouvant transiter dans les zones urbanisées, plusieurs actions de valorisation peuvent être mises en place.



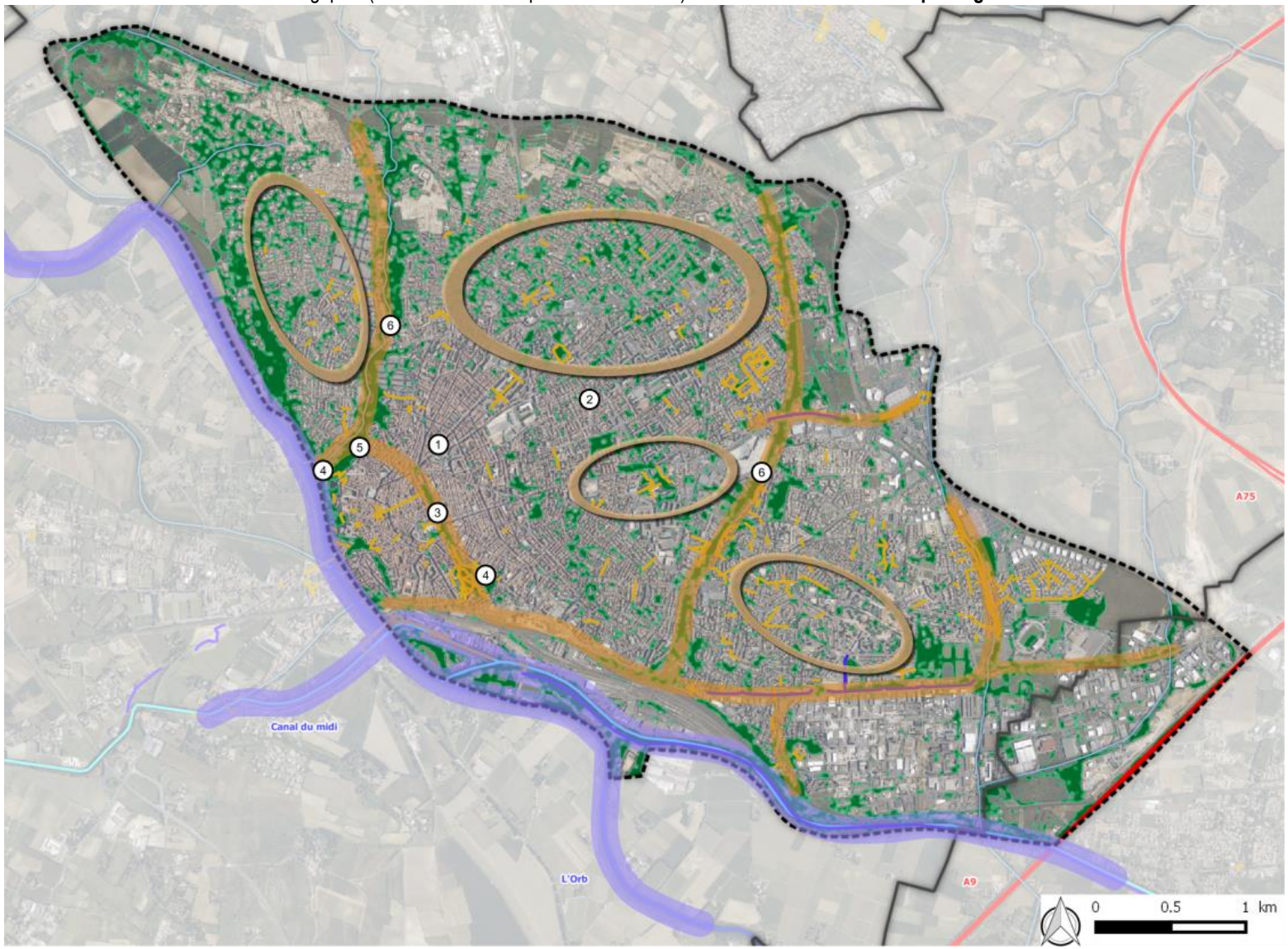
Sources : IGN, DREAL Languedic-Roussillon, SANDRE

Les îlots de végétation sont impérativement à renforcer. Puis ces îlots ainsi que les coulées vertes peuvent être reliés par la **mise en place de nouvelles coulées vertes** afin de créer un **réseau de Nature en Ville**. Et plus particulièrement dans le cœur urbain densément artificialisé.

A noter que **les cours d'eau à l'est du centre urbain** peuvent également former de très intéressantes coulées vertes si leurs **ripisylves sont renforcées** (d'autant plus que parmi eux se trouve le **Ruisseau de Cabrials** rallie un réservoir de biodiversité identifié dans le SRCE Languedoc-Roussillon).

7.4.4.5.2. Actions concrètes de valorisation

Jusqu'à présent, seule la dimension environnementale de la Trame Verte et Bleue a été abordée. Il ne faut pas oublier que cet **outil d'aménagement du territoire est ancré dans le Développement Durable** et qu'il possède par conséquent des dimensions **sociales et économiques**. Cela se traduit concrètement par l'apport de **services écosystémiques** de diverses natures. Dans le cas de la **Nature en Ville**, le principal apport de la valorisation des continuités écologiques (outre leur bénéfice pour la biodiversité) est **d'offrir un cadre de vie plus agréable aux habitants**.



La cartographie ci-à gauche met en évidence le **réseau de voies douces** du centre urbain (pistes cyclables et voies piétonnes) qui pourrait être développé à l'aide de **structures favorables à la biodiversité**.

Plusieurs pastilles sont également présentes sur la carte. Elles correspondent à des **actions concrètes d'aménagement pour reverdir le centre urbain**. Elles sont reliées à des prises de vue effectuées sur la commune dans la **planche photographique** ci-après.

Légende

Limites administratives de la commune
Périmètre d'étude du centre urbain

Fond cartographique

Densité de boisements

Réseau hydrographique :

Fleuves
Rivières
Canaux
Autres cours d'eau

Voies douces :

Pistes cyclables
Voies piétonnes

Actions de valorisation

Améliorer le cadre de vie via la Nature en Ville :

Développer un réseau de voies douces urbaines
Créer des itinéraires de promenade reliant les continuités aquatiques et la "Couronne Verte"
Conforter l'Orb et le Canal du Midi comme voie de découverte du patrimoine naturel de Béziers

Valoriser les structures support de biodiversité :

① Réduire le caractère minéral des espaces verts (végétation de pied d'arbres et de pied de murs)
② Ouvrir les espaces de respiration ponctuels
③ Renforcer les continuités vertes des alignements d'abres (bandes enherbées au sol)
④ Instaurer une gestion différenciée dans les parcs et les jardins publics
⑤ Relier le centre urbain aux berges de l'Orb en restructurant certaines voies douces
⑥ Préserver les coulées vertes du centre urbain

Sources : IGN, DREAL Languedoc-Roussillon, SANDRE



Planche photographique des exemples d'actions concrètes de valorisation de la Nature en Ville du centre urbain de Béziers

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE

- Des espaces naturels à enjeu écologique à protéger en limitant les pressions urbaines;
- Favoriser le retour d'espèces inféodées aux cultures et restaurer les inter-champs et les haies, incitant les agriculteurs à gérer le territoire en pratiquant une agriculture raisonnée limitant les pesticides ;
- Une Nature en Ville à développer en créant des espaces de respiration dans les zones urbanisées et en développant les coefficients de Biotope (CBS) dans le cadre des nouveaux développements ;
- Des espaces naturels remarquables pour une potentielle sensibilisation à l'environnement.

De nombreux réservoirs de biodiversité existants à maintenir connectés via des corridors écologiques et à intégrer dans une Trame Verte et Bleue répondant aux enjeux supra-territoriaux.

ATOUTS

- Présence de nombreuses espèces patrimoniales et d'habitats remarquables ;
- Maillage conséquent de continuités écologiques tant dans la Trame Verte que dans la Trame Bleue ;
- Un contexte supra-territorial riche en biodiversité ;
- Une *« Couronne Verte »* et des berges aménagées propices à la découverte de la nature.

OPPORTUNITES

- Augmentation de l'agriculture et de la viticulture raisonnée et biologique ;
- Prise de conscience généralisée de l'intérêt de la conservation de la biodiversité
- L'agrosystème peut redevenir un support adéquat pour la biodiversité locale (rénovation du maillage d'inter-champs, restauration de haies, limitation des pesticides) ;
- Une base solide pour développer la Nature en Ville et des itinéraires de découverte du patrimoine naturel de Béziers.

FAIBLESSES

- Prépondérance des milieux remaniés (urbanisation et agriculture) et tissu urbain dense avec peu d'espace de respiration ;
- Diminution constante des habitats de vie des espèces et peu de périmètres de protection ;
- Absence de sites de sensibilisation et d'éducation à l'environnement ;
- Une Trame Verte peu homogène et fortement entravée par le réseau routier.

MENACES

- Projets fragmentant en cours : Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan traversant le secteur de Montblanc ;
- Urbanisation dense et agriculture intensive en bord des cours d'eau limitant les zones d'expansion naturelle et augmentant les pollutions (eutrophisation) ;
- Agriculture intensive limitant l'inter-champ, les haies ainsi que les habitats naturels riches bordant les cours d'eau;
- Une enclave autoroutière difficile à intégrer dans les continuités écologiques.

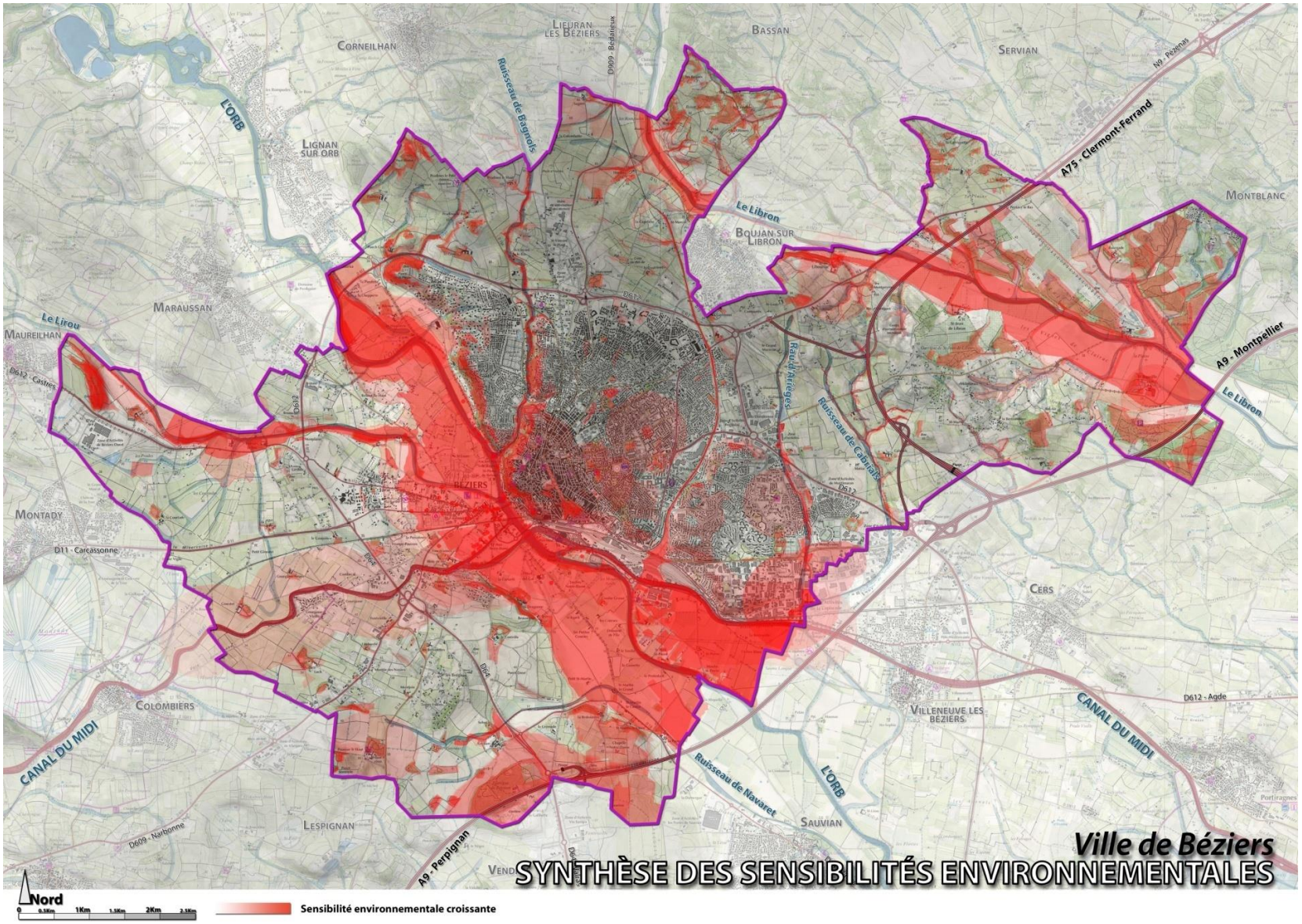
7.5. Synthèse des sensibilités écologiques

Au regard des milieux naturels en présence, de la nature des périmètres d'inventaire et de protection existants sur la commune et de la compilation de diverses données bibliographiques, 4 niveaux de sensibilité ont été mis en évidence.
Ces niveaux ont été définis sur la base d'une analyse multicritères, prenant en considération :

- la présence et la nature des périmètres d'inventaire ou de protection;
- les caractéristiques des milieux naturels, leur potentialité écologique et leur rôle dans le développement et les déplacements des espèces.

Critères de classement	Majeure	Forte	Modérée	Faible	Nulle
Périmètre d'inventaire et de protection ET/OU	Aucun	ZNIEFF de type I et de type II Réservoir écologique – Cours d'eau de l'Orb (SDAGE)	Aucun	Natura 2000	Aucun
Milieux naturels supports de la TVB	Aucun	Fourrés Landes sèches méditerranéennes à Ciste crépu et maquis Pelouse sèches méditerranéennes Mare temporaire méditerranéenne Culture annuelle inondable avec végétation des mares temporaires méditerranéennes	Boisement de feuillus Boisements de pin Ripisylves Pâtures et prairies mésoxérophiles Fleuves Orb et cours d'eau du Libron et Lirou – Etang et mare permanente eutrophe	Friches	Culture Urbanisation

7.7. Synthèse des sensibilités environnementales



La superposition des **protections territoriales** avec **les enjeux écologiques** et les **données patrimoniales** mettent en exergue les phénomènes suivants :

- Le territoire de Béziers est concerné par de **nombreuses contraintes** qui sont néanmoins **localisées**.

- Beaucoup d'espaces à la fois ruraux et urbains ont ainsi une **sensibilité très faible**.

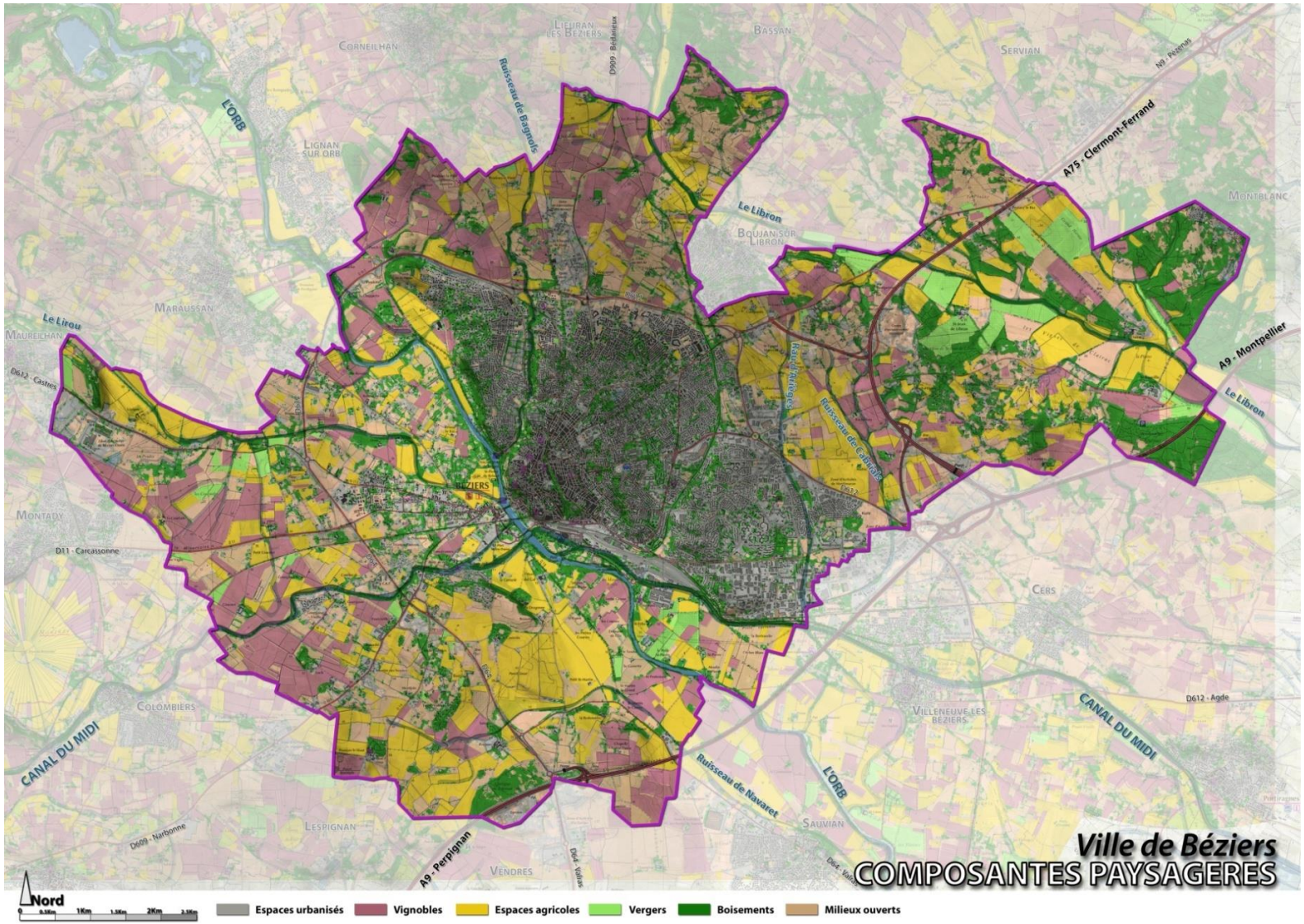
- Les **espaces à forte sensibilité se trouvent au niveau des vallées**, avec le risque d'inondation en fond et des périmètres de protection de captage, des risques de mouvement de terrain sur les coteaux et la présence d'EBC fréquente pour protéger les ripisylves. C'est notamment le cas de l'Orb, du Libron, du Lirou, du ruisseau de Bagnols, du ruisseau d'Arièges et de Cabrials

- Le centre-ville et globalement couvert par des protections patrimoniales présentant un **enjeu secondaire faible,** hors **constructions sur les coteaux** à risque**.**

- Le Nord Est de la commune avec ses boisements et sa mixité de milieux atteint des **sensibilités environnementales fortes.** Enclavé par les autoroutes et apparemment délaissé par les agriculteurs, cet espace présente un **potentiel naturel et écologique**.

7.8. Paysages de Béziers

7.8.1. Composantes paysagères de Béziers



L'étude des composantes paysagères nous permet de matérialiser ces **nombreux détails paysagers**, qui apparaissent de manière diffuse. Le paysage de Béziers est constitué de **5 composantes**, qui s'organisent autour du noyau urbain de la commune. Ce sont les **espaces urbanisés**, les **vignes**, les **espaces agricoles**, les **vergers** et les **boisements**. Les **milieux ouverts** sont évincés des composantes car sont indéfinies précisément.

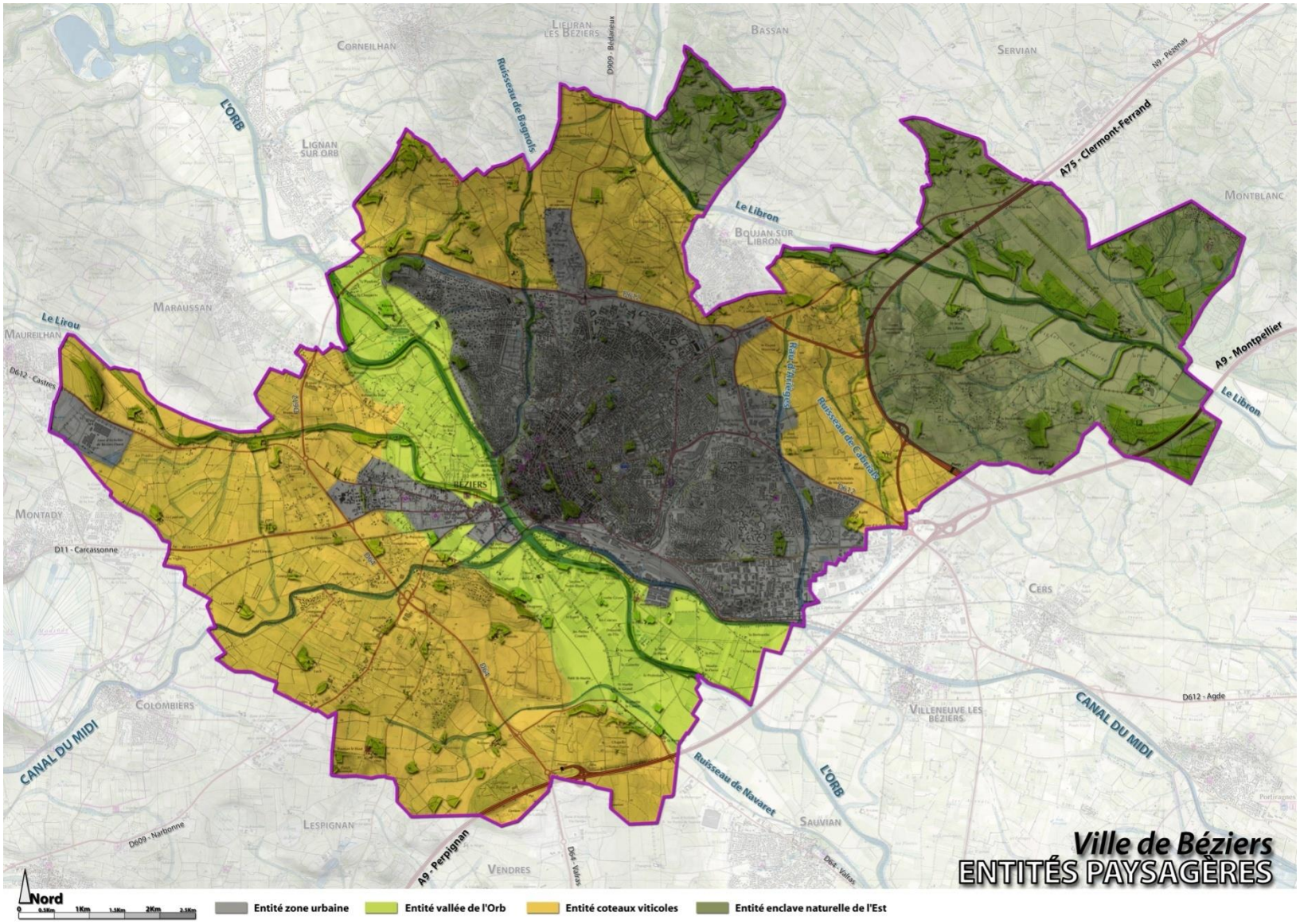
50% de la commune se trouve en zone agricole, ceci affirmant toujours l'importance de ce terroir rural. La **vigne qui par le passé à fait la gloire de la ville**, représente-t-elle toujours le paysage des Béziers ? Les abords de la cité sont-ils toujours le témoin de la « **capitale mondiale du vin** » ?

Le paysage évolue rapidement en fonction des usages, de tendances, de l'économie et des modes de vie… Mais il est nécessaire qu'il **exprime pleinement son terroir** et qu'il soit un **trait d'union** entre le passé, le présent et l'avenir. Le paysage doit **garder la marque** de ce précieux héritage et en conserver les traditions, le savoir-faire.

Pour autant, il doit aussi **être vivant** et savoir évoluer pour vraiment **correspondre à une réalité**, équilibrée entre celle des gens qui l'exploitent (exploitants agricoles) et celle des autres qui le vivent (habitants/touristes).

Les **densités** renseignent sur le type de paysage et proposent une vision des entités à suivre : une majorité de **vignes** sur les coteaux, des **espaces agricoles** dans la vallée et une **multitude des boisements** au Nord Est.

7.8.2. Les 4 Entités Paysagères



Suite à l'analyse du contexte paysager, du territoire physique, de l'environnement et des périmètres de protection et des composantes paysagères, les **différentes entités de paysage émergent** alors. Ces entités sont des blocs répondant aux mêmes problématiques paysagères. Elles permettent de faciliter la lecture des paysages de Béziers

Pour mémoire, l'étude de l'atlas des paysages de l'Hérault place **Béziers et la vallée de l'Orb** dans sa propre unité de paysage, qui fait le lien entre l'unité des **collines viticoles du Biterrois** et l'unité de la **plaine de l'Orb et du Libron**.

La **masse urbaine** forme une entité à part entière qui sera développée dans un diagnostic spécialement dédié.

L'entité « verte » centrale est la **vallée de l'Orb**, espace fertile et inondable majoritairement cultivé de manière traditionnelle, avec la présence de quelques vignobles. Le **faubourg** est une prolongation de l'entité urbaine qui coupe l'entité paysagère de la vallée.

Les **coteaux** sont des **espaces périurbains viticoles.** Ils correspondent aux « coteaux viticoles du Biterrois » alentours, mais témoignent d'une densité de parcelles viticoles plus faible, du fait de la proximité de la ville centre. Pourtant, cette **capitale a besoin de son terroir et du paysage inféodé pour s'affirmer**.

Le **Nord-Est** de la commune est enclavé par les autoroutes et est en partie mité par des pavillons. Cet espace **s'enfriche, se boise, se naturalise au dépend des traditionnelles vignes.**

7.8.2.1. Zone urbaine



Globalement, l'entité urbaine est marquée par les batiments qui composent son paysage. Le centre historique de Béziers est un espace patrimonial remarquable (secteur sauvgardé)

7.8.2.2. Vallée de l'Orb



La vallée de l'Orb se caractérise par une topographie plane. Le paysage qui s'ouvre dans le sens du fleuve, est limitée par les coteaux viticoles à l'Ouest et urbain à l'Est.

7.8.2.3. Coteaux viticoles



Les coteaux émergent de la vallée de l'Orb et prennent différents formes : reliefs linéaires, monts, plateau. Sur sol de graves, la vignes s'y cultive depuis des siècles et participe à maintenir l'ouverture de paysages

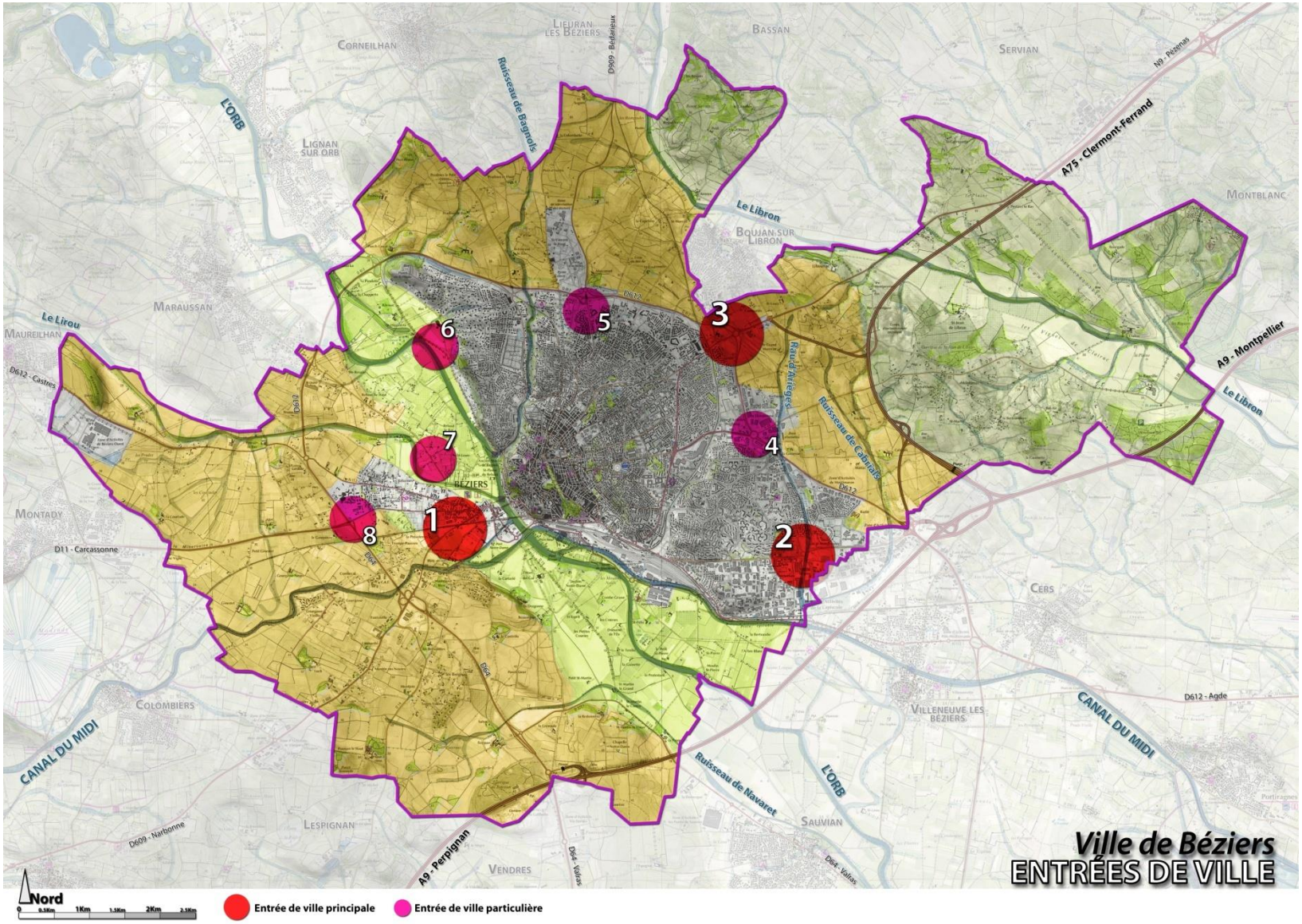
7.8.2.4. Enclave naturelle de l'Est



Cette entité en évolution est de définition plus complexe. Cet ancienne zone viticole s'enfriche et le mitage existant participe aussi à transformer ce paysage. Les vues se ferment tandis que les continuités écologiques se reconstituent

7.8.3. Inscription du bourg dans le paysage

7.8.3.1. Les entrées de ville



L'étude du paysage des entrées de ville permet de **diagnostiquer les franges urbaines**, l'**intégration des zones urbanisées** dans le paysage et aussi la **fréquentation** de ces points de passage. En effet, plus un espace est fréquenté et vu, plus il est sensible. De fait, une zone non fréquentée ne comporte pas d'enjeux paysagers.

Pour cela, **3 entrées de ville principales** ont été définies, à savoir :

1 - L'entrée « patrimoniale » à l'Ouest sur la **D609**, route de Narbonne

2 – L'entrée Est du Stade, entrée de ville de la sortie de l'**A9**

3 – L'entrée Nord depuis l'**A75** et la **N9** route de Pézenas.

Afin de préciser cette analyse, 5 autres entrées de villes représentatives ont été choisies pour exprimer le lieu d'arrivée dans lequel elles se trouvent ou une problématique particulière.

La rocade Nord-Est étant en **contact direct avec les nouveaux développements,** les entrées de ville sont souvent **brusques** lorsqu'elles ne sont pas aménagées comme telles. La Rocade Sud-Ouest s'éloigne de l'espace urbain, la vallée et le coteau formant alors **une agréable respiration à traverser** pour atteindre le centre historique qui se dévoile.



1- Cette entrée de ville est celle empruntée par ceux qui arrivent à Béziers par l'A9 depuis le Sud et ceux qui veulent se rendre au centre ou aux écluses de Fonsérannes.
Passé le coteau Ouest, la vue se dégage sur la ville historique qui veille sur sa vallée. Un accès direct depuis cette entrée patrimoniale est en cours d'aménagement vers le Canal du Midi



2- Cette entrée de ville Est expose un axe de grand gabarit qui est néanmoins aménagé avec une voie douce et des alignements d'arbres. Le passage à proximité du Stade valorise cette entrée de ville de la sortie de l'A9 vers le centre



3- Cette dernière entrée principale est très fréquentée mais cet accès semble subi et pas aménagé en fonction de son importance. Cette entrée sous la forme d'une simple chaussée mérite requalification de la voirie et de ses abords



4- Cette entrée se distingue par le grand gabarit de ses infrastructures destinées à faciliter la vocation purement commerciale du lieu. Les quelques plantations réalisées pourraient être étendues pour une meilleure intégration globale



5- Ce paysage urbain est celui de l'entrée « contemporaine » depuis le D909, au Nord de Béziers. Le gabarit est limité, le mobilier est ajusté, des plantations d'arbres d'alignement agrémente cet axe paré de noues de part et d'autre. Une mixité d'occupations jalonne ce parcours réussi vers le centre ville



6- La D19 semble être un axe historique qui se fraye un passage le long de l'Orb. En effet, que ce soit au Nord (photo ci-dessus) ou au Sud du centre, cet axe forme 2 entrées patrimoniales secondaires, avec de beaux alignements de platanes matures, des champs et des vignes, ici, la ripisylve de l'Orb à droite

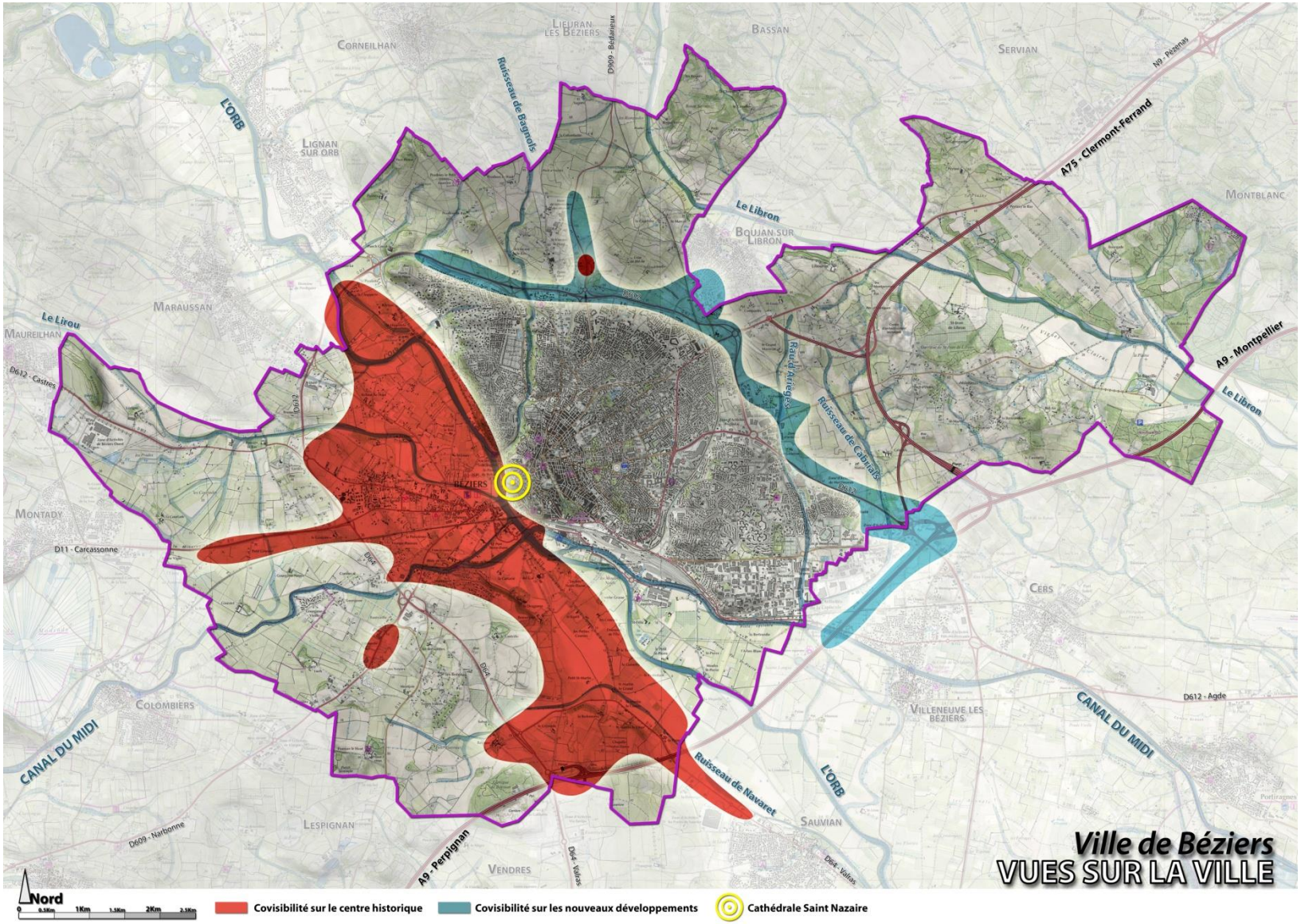


7- Au niveau de la D14, l'entrée se trouve à l'arrivée dans le faubourg, en passant le Lirou. Avant, il faut traverser la vallée et des espaces mités où les champs et les habitats se mêlent de manière aléatoire. Les respirations perpendiculaires à la voie sont à préserver, les zones de mitage à structurer



8- Cette entrée se carctérise par ses nouveaux quartiers et sa vue lointaine sur le centre historique. Au niveau de la rocade Ouest, seul lieu où les faubourgs se prolongent jusqu'à cette limite, c'est l'entrée de ville la plus éloignée du centre

7.8.3.2. Covisibilité, rapport visuel entre la ville et son territoire



Béziers présente **deux visages** :

Le premier est un **large panorama sur le centre historique et patrimonial** représenté par la Cathédrale qui se trouve en point haut. Dominant la vallée de l'Orb qui forme une **large respiration paysagère**, elle est visible depuis toute la frange Ouest. Cette configuration est un véritable **atout paysager** de la ville de Béziers. Des **points de vue lointains** prennent alors place depuis les communes de Sauvian, et presque même de Montady. La rocade Ouest est un **axe perméable** qui limite peu les vues.

Au niveau de la rocade Nord-Est, les **points de vue sont limités** de part et d'autre par la topographie en pente vers le centre et la position générale en déblais. Le **rapport est ici direct** avec les nouveaux développements Est et devient parfois rude lorsque l'intégration des nouveaux quartiers est insuffisante.

Depuis l'A9, un seul point de vue restreint existe sur le centre historique. Le visage offert depuis cette autoroute est plutôt celui de la **zone d'activité de Capiscole** avec comme point de repère le Stade de la Méditerranée.

Ces points de vue depuis l'A9 se trouvent précisément sur un tronçon appartenant au territoire de Villeneuve les Béziers, une **intégration** de ce visage peu valorisant de Béziers semble complexe.



Point de vue très limité juste au Nord de la salle de spectacle Zinga Zanga. Peu de chose peuvent clore ce fragile et lointain point de vue depuis la rocade



Au sud de la sortie de la prison, un vaste espace agricole dégage et maintien un large panorama sur la vieille ville



Au Nord de la prison, au niveau du giratoire de la sortie en point haut, un espace agricole préserve une belle vue sur le centre historique



En traversant l'Orb, une vue latérale se manifeste sur le centre ville, au dessus d'un espace sauvage de la vallée



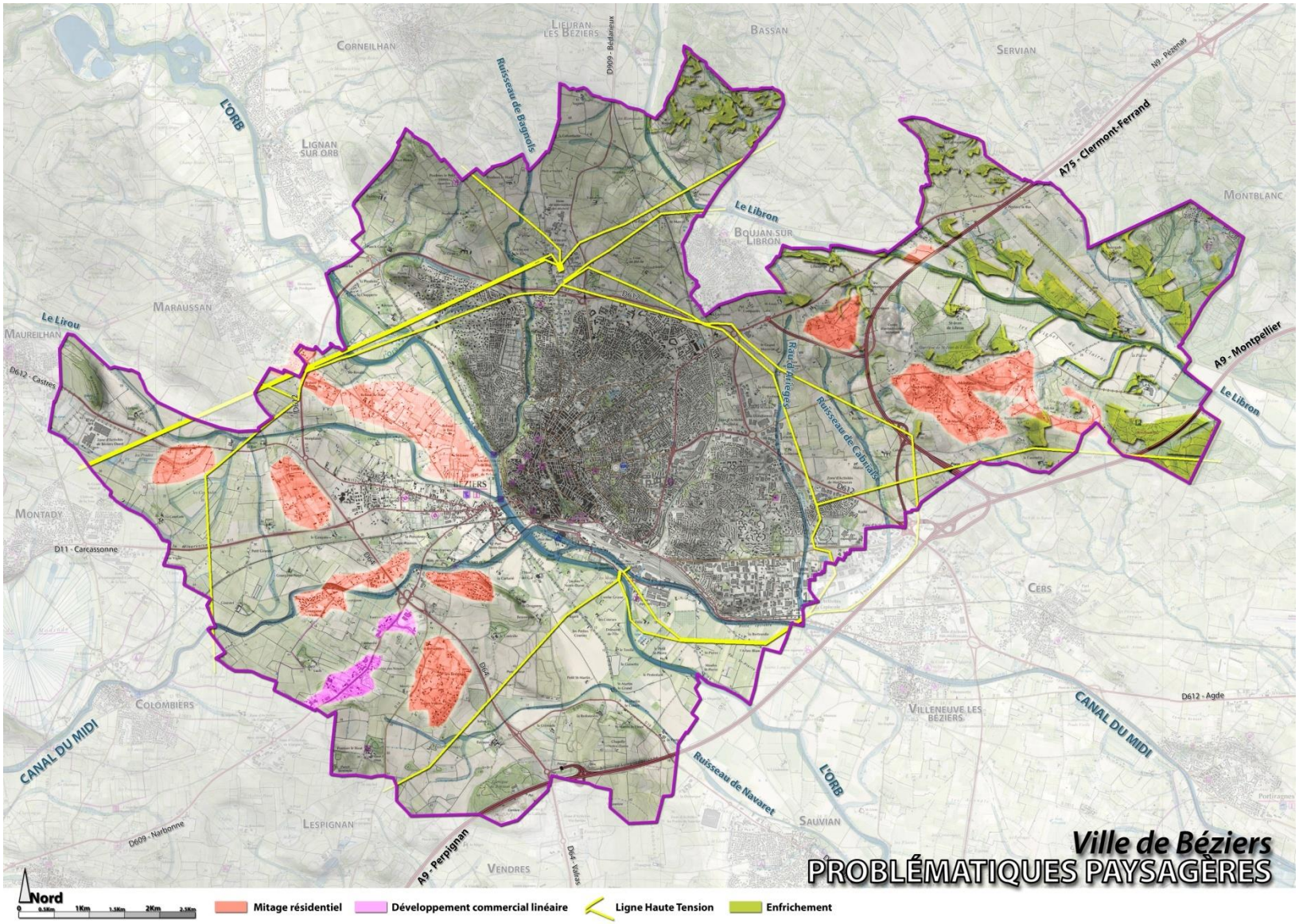
Sur l'A9 au niveau de la sortie Sud, une brève perspective expose la Cathédrale Saint-Nazaire émergeant de la masse urbaine, avec les avant-monts en fond de toile



La face la plus exposée de Béziers depuis l'A9 est la vue sur la ZA de Capiscole avec les grands ensembles et le stade qui marquent la skyline urbaine

7.8.4. Sensibilité paysagère

7.8.4.1. Problématiques paysagères



La qualité d'un paysage repose sur un **équilibre fragile** qui peut être remis en cause par une composante dévalorisante.

C'est le cas des **lignes Haute Tension** aériennes qui balafrent presque tout le pourtour de la zone urbaine.

Beaucoup de **zones de mitage résidentiel**, pouvant comporter des poches d'habitats spontanés, se sont développées en zone rurale, de manière apparemment anarchique. Ces espaces doivent se résorber ou tout du moins être mieux intégrés pour ne pas impacter le paysage agricole et/ou naturel.

Le long de la D609 se développe un **urbanisme commercial linéaire,** qui risque de fermer les dernières coupures paysagères restantes. Ces derniers points de vue ouverts sont à préserver.

L'**enfrichement du Nord Est** peut être pris comme néfaste pour le paysage traditionnel des coteaux viticoles. Les circonstances atténuantes de l'enclave par les autoroutes font qu'il est **nécessaire de tirer profit de la situation**, en sachant que c'est un point positif pour le milieu naturel et la biodiversité.



De nombreuses lignes Haute Tension marquent le paysage de manière inesthétique. De plus, elles passent parfois au dessus de zones habitées pouvant provoquer des problèmes sanitaires



Plusieurs espaces sont caractérisés par des phénomènes de mitage où le bâti n'est pas organisé, aboutissant à la formation de dents creuses, de consommation d'espaces inutiles et de paysages dévalorisés

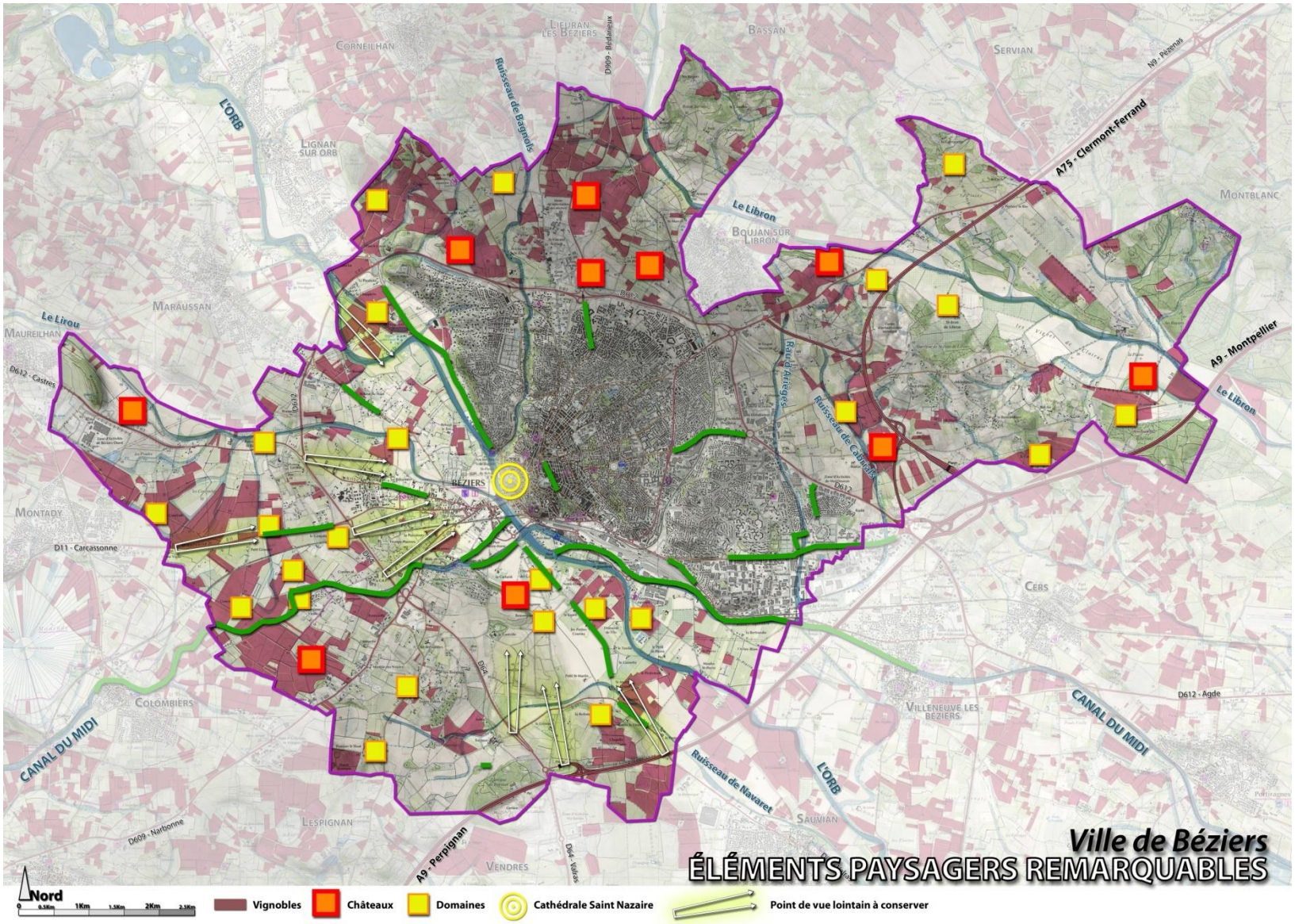


Le long de la D609 vers Narbonne, les ensiegnes commerciales semblent anarchiquement implantées, les respirations paysagères s'amenuisent



Vue d'une coupure paysagère subsistant entre deux parcelles bâties. Sa construction rimerait avec une perte de profondeur, la suppression d'une perspective sur les avant-monts

7.8.4.2. Eléments paysagers remarquables



Sans parler du centre-ville, la campagne de Béziers regorge d'éléments paysagers remarquables qui **participent grandement à la qualité de son paysage**. Ils expriment en effet son **caractère** particulier.

Ce patrimoine rural se compose d'une **rare densité de mas et de châteaux pinardiers**, qui sont de belles bâtisses disséminées régulièrement au niveau des coteaux et de la vallée. Des **plantations de résineux marquent souvent l'entrée du domaine**, avec parfois des alignements privés en complément.

Sur cette base, des **itinéraires de découverte** peuvent être mis en place pour une valorisation de ce terroir.

Les **perspectives lointaines** sur le centre urbain et la cathédrale sont aussi un point particulier du **rapport que la vieille ville de Béziers entretient avec son paysage rural**.

De plus, ce paysage rural est marqué **par de beaux alignements d'arbres** le long de nombreux axes. Autrefois destinés à la création d'ombre pour les voyageurs, ils forment toujours un **repère paysager magnifique**.

Le système rayonnant de Béziers centré sur sa cathédrale, oriente les axes et donc les alignements qui laissent ainsi passer les points de vue les plus lointains.

Seul le **Canal du Midi** et ses platanes ne rentrent pas dans cette configuration mais sa position en point bas dans la vallée ne bloque pas les vues sur la plus vieille ville de France.



Vue du mas de « Les Courses » entouré de ses vigobles. L'associaition de l'architecture et du terroir marque véritablement un paysage complètement identitaire



Les entrées de mas et de châteaux sont souvent marquées par des conifères tels que des cyprès, genévriers, pins ou cèdres. Ces repères paysagers intéressants sont repris pour aménager des carrefours par exemples



En limite de visibilité, point de vue lointain sur la Cathédrale Saint Nazaire depuis la limite communale avec Montady



De nombreux alignements magnifient le paysage du territoire de Béziers, ici les pins parasols plantés permettent de varier des platanes majoritairement utilisés

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PAYSAGER

- Un centre historique représenté par la Cathédrale Saint Nazaire qui est un incontournable point de repère au niveau du grand paysage
- Un paysage centré sur la vallée de l'Orb
- Un paysage historiquement viticole, un terroir. Béziers est-elle toujours la capitale mondiale du vin ?
- Une zone enclavée à l'Est qui évolue vers un espace plus naturel et moins agricole
- Un centre-ville regroupé et de vastes espaces agricoles et naturels sur le reste du territoire
- Des entrées de villes hétérogènes reflets du paysage de Béziers

ATOUTS

- Un emblème paysager urbain qui émerge de sa campagne : paysage pittoresque
- Des vues lointaines du fait de la topographie et des espaces agricoles ouverts (vignes)
- Beaucoup d'alignements d'arbres matures (pins, cyprès et platanes)
- L'existence d'un réseau dense de domaines et de châteaux
- Le Canal du Midi, voie douce patrimoniale avec ses platanes de haut-jet, qui traverse le territoire
- Un point de vue ciblé depuis l'autoroute A9 sur le centre historique

FAIBLESSES

- Un enfrichement, à l'Est du territoire (plus de richesse écologique et plus variété paysagère)
- Des espaces mités qui perdent leur caractère, perte de repères
- Une vallée en partie urbanisée
- Les développements commerciaux le long de la D609, fermeture des vues adjacentes sur le paysage
- Des lignes électriques aériennes qui balafrent le paysage
- La zone industrielle de Capiscol (avec le stade) qui est la partie de Béziers le plus visible depuis l'autoroute A9

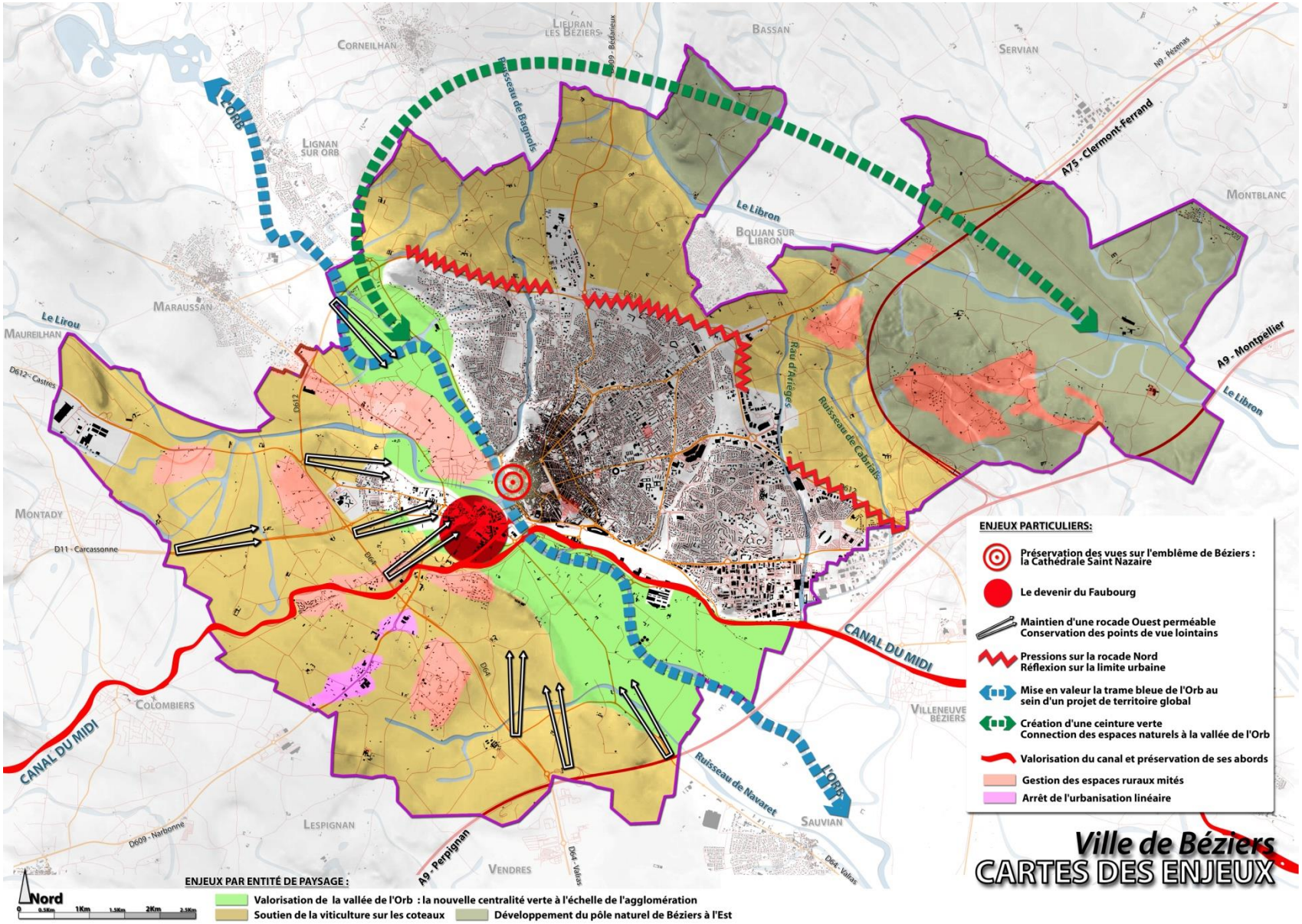
OPPORTUNITES

- Le retour massif de la vigne sur les coteaux (et dans la vallée)
- Le développement du maraîchage dans la vallée de l'Orb
- Un territoire potentiel pour des circuits de découverte du terroir viticole et des paysages
- L'enfouissement des lignes HT
- L'intégration paysagère de la ville depuis l'A9 (territoire de Villeneuve de Béziers)

MENACES

- L'enfrichement et la progression des boisements dans la vallée et sur les coteaux,
- L'abandon de la viticulture : déclin du paysage, perte d'un savoir-faire et d'une culture traditionnelle
- Une urbanisation linéaire le long des axes rayonnants
- La fermeture des vues lointaines, par la réalisation de projets ou l'enfrichement de milieux ouverts

7.9. Synthèse de l'état initial de l'environnement



ALTEREO
Délégation urbanisme Sud-Ouest
26 Chemin de Fondeyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59
e-mail : toulouse@altereo.fr

VILLE DE
BÉZIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION – CAHIER 2 : EXPLICATION DES CHOIX



Éveilleur d'intelligences environnementales®

IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Titre du document	**REVISION GENERALE DU PLU DE LA VILLE DE BEZIERS** ***Explication des choix***	
Nom du fichier	1.2_TOME 2_EXPLICATION DES CHOIX	
Version	Approbation	
Bureau d'études	altereo	
Rédacteur	**Laura Santos Caballero :** Justification du PADD **Léa Petiteau :** Justification des OAP, de la délimitation des zones et du règlement	
Chef d'agence	**Anthony Lherm**	

Bureau d'études :

altereo

Altereo - Agence Sud-Ouest
26 chemin de Fondeyre
31200 Toulouse
Tél : 05 61 73 70 50
Fax : 05 61 73 70 59
Courriel : toulouse@altereo.fr

SOMMAIRE

IDENTIFICATION DU DOCUMENT 1

SOMMAIRE 3

1. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT A HORIZON 2030 5

1.1. Le mécanisme de consommation du parc de logements 6

1.1.1. Le desserrement des ménages 6

1.1.2. Les besoins liés au renouvellement du parc : 7

1.1.3. Les résidences secondaires : 7

1.1.4. La vacance : 7

1.1.5. Synthèse des besoins 8

1.2. Les scénarios de perspectives démographiques 8

1.2.1. Le scénario au fil de l'eau 9

1.2.2. Le scénario alternatif : un développement modéré répondant à la capacité d'accueil du territoire et aux orientations du futur SCoT en matière démographique 11

2. JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 13

2.1. Justifications du PADD 13

2.2. Les perspectives démographiques et économiques retenues 16

2.3. Traduction réglementaire du PADD 18

2.3.1. Axe 1 – Prioriser le réinvestissement urbain de la ville de Béziers 18

2.3.2. Axe 2 - Offrir de nouvelles opportunités d'emplois et de développement économique et touristique 22

2.3.3. Axe 3 – Révéler les qualités paysagères, patrimoniales et environnementales du territoire Biterrois 25

2.4. Les partis pris dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 28

2.4.1. Des OAP thématiques préservant et améliorant le paysage biterrois 29

2.4.2. Des OAP sectorielles permettant un comblement urbain s'inscrivant dans la continuité de l'organisation urbaine de Béziers 35

3. JUSTIFICATIONS DES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE 45

3.1. Un règlement articulé autour de 3 thèmes issus de la loi ALUR 46
3.2. Les dispositions générales du règlement écrit 47
3.3. Les dispositions communes à l'ensemble des zones 48
3.4. Les dispositions particulières applicables à chacune des zones 48
3.4.1. Description et justifications des zones du PLU 48
3.5. Justification des servitudes d'urbanisme particulières 196
3.5.1. Les emplacements réservés 197
3.5.2. Les éléments de patrimoine et paysager à préserver 202
3.5.3. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N 205
3.5.4. Les linéaires commerciaux à renforcer 206
3.5.5. Les zones non aedificandi 207

4. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 208
4.1. Evolution de la tâche urbaine et analyse de la consommation d'espaces sur les dix dernières années 209
4.2. Objectifs chiffrés du PADD 215
4.3. Potentiel en densification dans la trame bâtie 216
4.3.1. Le potentiel en division parcellaire 217
4.3.2. Le potentiel en dents creuses 218
4.4. Consommation d'espace projetée dans le projet de révision du PLU 219
4.5. Comparaison entre le PLU en vigueur et le PLU en cours de révision 221

1. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT A HORIZON 2030



1.1. Le mécanisme de consommation du parc de logements

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Béziers, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

De fait, en fonction de la structure de la population et de la structuration du parc de logements, certains logements neufs n'ont aucun effet démographique et ne participent pas à une augmentation de la population. C'est ce qu'on appelle **le point mort.**

Le point-mort, correspond aux logements construits qui n'ont aucun effet démographique en raison :

- du **« desserrement des ménages »** (décohabitation des jeunes adultes, augmentation des célibataires, augmentation des familles monoparentales, vieillissement de la population) qui contribue à l'augmentation du nombre de ménages à population égale et « absorbe » une part de la construction neuve.
- du **renouvellement du parc** (transformation/mutation du parc : logements démoli / reconstruits, changements d'affectation et divisions de logements)
- la **variation du nombre de résidences secondaires et logements vacants,** qui viennent impacter (à la hausse ou à la baisse) le nombre de résidences principales.

1.1.1. Le desserrement des ménages

L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale sur la commune de Béziers connait une baisse continue depuis 1968. De plus, la moyenne départementale et intercommunale du nombre d'occupants par résidence principale confirme cette tendance. L**a taille des ménages à Béziers n'a globalement pas évolué depuis 1999**, fixée à environ 2,1 personnes par ménages (INSEE, recensements de 1999, 2007, 2012 et 2017).

Parallèlement, l'analyse des dynamiques sociodémographiques récentes sur la commune démontre l'existence d'une tendance au desserrement des ménages :

- La structure de la population communale (recensement INSEE) démontre un phénomène de vieillissement de la population. A Béziers, en 2015, l'indice de vieillissement est de 124. Ce phénomène de vieillissement induit une augmentation des personnes âgées vivant seule et une attractivité de la commune auprès de ménages âgés sans enfants, entrainant de faibles taux d'occupation des ménages.

  L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire ; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

- De plus, on peut noter que la proportion des ménages d'une personne vivant seule n'a pas évolué sur la période (40,8% des ménages en 2010 et en 2015). De plus, en 2015, l'analyse de la pyramide des âges témoigne d'une stabilisation des équilibres existants lors des derniers recensements (2008-2013 et 2010-2015), ce qui va dans le sens d'une stabilisation.

En conséquence, pour la période projetée du PLU 2020-2030, il est fait l'hypothèse que la taille des ménages continuera à rester globalement stable autour des 2.1 personnes par ménage. Ce phénomène générera la production de 975 logements.

1.1.2. Les besoins liés au renouvellement du parc :

L'analyse des tendances passées a permis de constater l'existence d'un phénomène important de renouvellement urbain négatif spontané, induisant la disparition de logements au sein du parc existant. Sur la période 2010-2015, ces phénomènes ont lieu à raison de 55 logements par an. Ils sont liés au changement de destination de logements vers des locaux commerciaux ou d'activité, des fusions de petits logements en grands logements ou encore des opérations de démolition puis reconstruction d'un nombre de logements inférieur.
Plusieurs éléments permettent de tenir ce constat : l'importance du phénomène observé jusqu'en 2015 d'une part, et l'ancienneté du parc de logement d'autre part. En 2015, 22% des résidences principales ont été construites avant 1946 et plus de la moitié, 52,7% d'entre elles sont antérieures à 1970. Face aux opérations de renouvellement urbain qui seront engagées dans les années à venir, le phénomène de renouvellement positif du parc devrait se produire.

Il est ainsi projeté pour la période 2015-2030 un renouvellement positif du parc, autour d'un taux moyen de 0.18% (taux national), soit la production de 83 logements/an soit 1255 logements entre 2015 et 2030.

Ce taux n'est pas pris en compte dans le calcul du point mort mais est calculé dans le nombre total de logements à produire (cf. chapitre 4.4. Consommation d'espace projetée dans le projet de révision du PLU). Les besoins en renouvellement urbain dans le calcul du point mort sont donc de 0.

1.1.3. Les résidences secondaires :

Si la proportion de résidences secondaires reste faible à Béziers : 2,6% en 2007, 3,6% en 2012, 3,8% en 2015 et 4,4% en 2017, cette augmentation progressive du parc des résidences secondaires (en nombre comme en proportion du parc) est un phénomène observable qui semble se stabiliser.

Parallèlement, le SCoT Biterrois prévoit un renforcement de l'attractivité touristique de son territoire, et notamment de Béziers avec :

- la mise en place d'un service de bus régulier afin de renforcer la liaison entre le littoral et la commune (DOG) ;
- l'extension de l'aire d'influence du tourisme littoral vers l'intérieur et la volonté de poser les bases d'un développement touristique du Biterrois de l'intérieur (PADD) ;
- la valorisation d'un tourisme culturel sur les principaux sites chargés d'histoire dont principalement Béziers (PADD).

Au vu de la situation géographique de la commune, de sa proximité avec la côte méditerranéenne, du renforcement de l'attractivité touristique projeté par le SCoT, de l'augmentation de cette catégorie de logements depuis 1999, et du faible taux actuel, **il est fait l'hypothèse d'une augmentation du taux de résidences secondaires sur la commune, à hauteur de 4,5% du besoin en logements à construire pour accueillir les nouveaux résidents projeté à l'horizon 2030, soit la production sur la période de 750 logements permettant de compenser cette hausse des résidences secondaires.**

L'augmentation de 750 résidences secondaires conduit à un volume global de résidences secondaires de 2 308 en 2030, soit un taux de 4,5% du total de logements.

1.1.4. La vacance :

Sur la période 2010-2015, on observe **une augmentation du phénomène de vacance sur la commune de Béziers**. En 2015, les logements vacants représentent 17,6% du parc résidentiel. Ce taux est particulièrement élevé et nécessite de réinjecter au sein du parc des logements vacants, dans un objectif de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune.

Toutefois, il est à noter que le taux de vacance en 2017 est de 16,6%, ce qui démontre les efforts entrepris sur la commune.

Le PLH de l'agglomération de Béziers Méditerranée prévoit un objectif de réinjection de 60 logements inhabités chaque année. Même si cet objectif semble ambitieux, il parait pour autant réaliste. En s'appuyant sur les études pré-opérationnelles de l'OPAH, un objectif de 20 logements locatifs amélioré par an a été fixé. A cela s'ajoute le potentiel de logements vacants présents au sein du parc social, qui va faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain par le biais de l'ANRU, soit environ 473 logements qui devrait être réinjectés dans le parc dans les prochaines années.

En conséquence, afin de définir une politique volontariste et ambitieuse, tout en garantissant la fluidité du parc sur la commune, **il est fait l'hypothèse d'une réinjection de 60 logements vacants par an au sein du parc sur la période 2015-2030, soit 900 logements au total**.

1.1.5. Synthèse des besoins

	Besoins liés à la consommation du parc de logements existant de 2015 à 2030
Poursuite du desserrement : passage de 2,16 à 2,1	*975*
Résorption de la vacance : -60 logements/an sur période 2015-2030	*-900*
Stabilisation du taux de résidences secondaires : 4,5% du volume global de logements	*750*
Besoins liés au renouvellement du parc	*0*
Logements construits entre 2015 et 2019	***2432*** *(nombre déterminé à partir d'une analyse des permis délivrés entre 1/01/2013 et le 31/12/2018 Avec 2 031 logements en collectif et 401 maisons individuelles)*
Total	**-1607**

Au regard de ces quatre phénomènes et en intégrant les constructions réalisées entre 2015 et 2020, la commune de Béziers dispose donc de suffisamment de logement pour répondre aux besoins de sa population de 2015. Elle dispose même d'un excédent de 1607 logements, qui serviront à l'accueil de nouvelles populations.

1.2. Les scénarios de perspectives démographiques

Au regard des enjeux démographiques et environnementaux identifiés dans le diagnostic plusieurs scénarios peuvent être envisagés :

- Un scénario au « fil de l'eau » à 1,4%/an, correspondant à une poursuite des dynamiques de développement observées sur la période récente 2010-2015,
- Un scénario de développement alternatif à 1%/an, correspondant à une dynamique de développement intermédiaire compatible avec les orientations démographiques prévus au SCoT en cours de révision et en cohérence avec la capacité d'accueil du territoire ;

Il est possible de mesurer, sur la base de projections démographiques de référence, des implications sur l'environnement par le suivi d'indicateurs d'état.

1.2.1. Le scénario au fil de l'eau

Selon l'évolution démographique observée entre 2010 et 2015, 5044 habitants supplémentaires se sont installés sur la commune ; Béziers comptait 75999 habitants en 2015. En suivant ces chiffres, on observe ainsi un taux d'évolution annuel moyen de 1,4% sur cette période de 5 ans.

L'entrée en vigueur du futur PLU étant **prévue en 2020,** l'estimation des besoins en logements à terme repose sur la proposition de plusieurs scénarios de développement pensés **à horizon 2030,** date de fin de validité des zones à urbaniser dont l'ouverture est soumise à modification :

Sur la base de la poursuite des dynamiques démographiques observées sur la période récente, la population en 2020 peut être estimée à **81470 habitants**. A cette même date, le parc de logements comptera quant-à-lui **47 790 logements.**

	Scénario au fil de l'eau croissance de 1,4% par an
Projections démographiques	
Nombre d'habitants en 2015	75 999
Taux de variation annuel moyen	1,40%
Population supplémentaire accueillie entre 2016 et 2030	***15 055***
Population estimée en 2030	**91 054**

En faisant l'hypothèse du maintien de la croissance démographique selon les modalités connues ces dernières années (à savoir 1,4%/an), il est possible d'envisager le gain de près de 15 055 habitants supplémentaires, soit une population totale dépassant les 91 000 habitants environ en 2030.

Synthèse des besoins induits en logements et en foncier

Au regard de l'hypothèse démographique formulée, la commune devra réalisée prés **5562 logements supplémentaires** à horizon 2030.

Le SCoT en cours de révision fixe les conditions nécessaires à un développement résidentiel plus économe. Pour cela, des objectifs moyens de consommation d'espace pour les constructions neuves en définissant une densité moyenne brute pour les nouvelles opérations de logements à hauteur de **35 logements/ha**.

Sur la base des orientations du SCoT et après prise en compte des capacités de densification des tissus bâtis existants, **il conviendra de mobiliser 50 ha hectares de foncier en extension des tissus bâtis** afin de répondre aux besoins en logements générés par l'accueil de nouvelles populations à horizon 2030.

	Scénario au fil de l'eau croissance de 1,4% par an
Logements à produire à horizon 2030	
Prise en compte du mécanisme de consommation du parc	*+825*
Prise en compte des logements construits entre 2015 et 2019	*-2 432 (nombre déterminé à partir d'une analyse des permis délivrés entre 1/01/2013 et le 31/12/2018)*
Besoins en logements pour les nouvelles populations (15 055 hab: base 2.1 pers/ménage)	*+7 169*
Total des logements à construire entre 2020 et 2030	***5 562***
Rythme annuel de production de logements	**556**
Hectares à mobiliser à horizon 2030	
Total des logements à construire entre 2020 et 2030	***5 562***
Potentiel constructible en densification des espaces bâtis	*2543 logements*
Potentiel en renouvellement urbain	*1255 logements*
Nombre de logements à produire en extension de l'urbanisation	***1764***
Densité moyenne imposée par le DOG du SCoT Bitterois	35 logements / ha
Estimation des hectares à mobiliser en extension de l'urbanisation à horizon 2030 pour l'habitat	***50 ha***

Les incidences prévisibles de l'accueil de nouvelles populations sur l'environnement

Afin de pouvoir appréhender les incidences prévisibles de l'accueil de nouvelles populations sur le territoire, plusieurs indicateurs peuvent être observés, en particulier ceux témoignant des besoins induits en matière d'équipements, d'infrastructures et de ressources naturelles. Ces derniers permettent d'avoir une vision transversale des incidences de la démographie sur plusieurs grands postes de l'environnement : les milieux naturels, les sols, le climat, l'air et l'énergie, la gestion des ressources naturelles ou encore le cadre de vie.

Au-delà de la consommation foncière induite afin de répondre au besoin en logements, la modélisation des besoins en équipements scolaires et périscolaires met en évidence pour chacun des scénarios d'importants besoins en équipements nouveaux.

Ils impliqueraient l'ouverture d'une centaine de classe supplémentaire à horizon 2030, ainsi que l'accroissement significatif des capacités d'accueil du CLSH et de la structure-multi accueil. Afin de satisfaire ces besoins en équipements supplémentaires, des terrains devront être réservés à la réalisation de nouveaux équipements, et seront sources de consommation d'espaces.

L'accueil de 15 055 habitants supplémentaires aura également des conséquences sur les flux automobiles connus à ce jour sur le territoire. La présence de 8343 véhicules supplémentaires se traduira nécessairement par un besoin en stationnements supplémentaires, mais également par une augmentation des déplacements pendulaires sources de consommation énergétique, d'émissions polluantes, de congestion et parfois d'insécurité pour les usagers.

De la même manière, les consommations en eau seraient de nature à augmenter, tout comme le nombre d'effluents à traiter. Dans un contexte de fragilité de la ressource en eau il semble indispensable de porter une attention particulière aux consommations à venir, mais également à la bonne gestion des effluents.

Les consommations en eau supplémentaires induiraient un accroissement des prélèvements sur les ressources en eau de l'agglomération à hauteur de 667 440 m³ d'eau par an, ce qui conduirait à un accroissement de 9 % des volumes consommés par rapport à 2016 (7 326 194 m³).

Evolution comparée des incidences prévisibles des scénarios démographiques sur les équipements, les infrastructures et les ressources naturelles

	Scénario au fil de l'eau croissance de 1,4% par an
Perspectives démographiques à l'horizon 2030	91 054 habitants
Population supplémentaire par rapport à 2015	15 055 habitants supplémentaires
Logements supplémentaires	5 562 logements à produire
Besoin en équipement scolaire	
Ecoles maternelles : 5,75 élèves pour 100 logements	319 élèves supplémentaires, soit environ 10 classes
Ecoles élémentaires : 9,68 élèves pour 100 logements	538 élèves supplémentaires, soit environ 18 classes
Besoin en équipement périscolaire	
1 place pour 40 logements en CLSH	139 places supplémentaires
1 place pour 50 logements en crèche	112 places supplémentaires
1 place pour 100 logements en garderie	56 places supplémentaires
Flux et stationnement	
1,5 véhicule par ménage	8 343 véhicules supplémentaires
Consommation en eau	
120 m3/an/abonnement	667 440 m3
Effluents à traiter	
2,1 personnes = 1 logements = 1 abonnement soit 1Equivalent-habitant (Eqh)	5 562 Eqh

La STEP intercommunale qui prend notamment en charge les effluents de Béziers dispose d'une capacité de traitement de **219 400 équivalents-habitants.** Mise en service en 2016, cette dernière permet d'offrir une réponse durable aux besoins de l'agglomération. Son redimensionnement permet ainsi de faire face à l'augmentation de la quantité d'eau à traiter dans les années à venir, compte tenu de la croissance démographique du territoire et du raccordement de 3 communes de l'agglomération (Cers, Corneilhan, Lignan-sur-Orb) en plus de Villeneuve lès Béziers et Sauvian qui sont déjà raccordées. Ainsi, l'intégralité des effluents générés par l'accueil de nouveaux habitants, à savoir 5562 Eqh pourra être prise en charge, sans remettre en cause le bon fonctionnement de la STEP.

1.2.2. Le scénario alternatif : un développement modéré répondant à la capacité d'accueil du territoire et aux orientations du futur SCoT en matière démographique

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois (SCoT) approuvé le 27 juin 2013 et le **Programme Local de l'Habitat de l'agglomération Béziers Méditerranée** (PLH intercommunal) de novembre 2010, qui posent les grands équilibres en matière d'accueil de population et de développement urbain, encadrent les possibilités offertes à la commune en vue de formuler son projet de territoire.

Pour mémoire, le projet politique du SCoT en cours de révision, repose sur des grands équilibres démographiques établis à horizon 2040. Le projet de PADD fixe des objectifs démographiques par grand territoire et a veillé à la bonne répartition de ces équilibres au sein de chaque territoire.

	Scénario de compatibilité SCoT (en cours de révision) Croissance de 1 % par an
Projections démographiques	
Nombre d'habitants en 2015	75 999
Taux de variation annuel moyen	1,00%
Population supplémentaire accueillie entre 2016 et 2030	***12 233***
Population estimée en 2030	88 232

Pour la centralité urbaine de Béziers, ce dernier propose un scénario démographique plus modéré que celle-observée sur les dix dernières années**.** Ainsi, les perspectives démographiques envisagées reposent sur une croissance annuelle moyenne de la population de 1% par an, Cette hypothèse considère que les dynamiques d'accueil de population observées sur cette période intercensitaire de l'INSEE constituent les tendances démographiques les plus proches de celles connues par le territoire. Ce scénario prolonge ainsi le taux de croissance observé entre 2008 et 2013 à l'horizon du PLU en 2030.
En faisant l'hypothèse d'une croissance de la population à hauteur de 1% par an, il est possible d'envisager le gain de près de 12 233 habitants supplémentaires, soit une population totale approchant les 88 232 habitants environ en 2030.

Besoins induits en logements et en foncier

Le projet de SCoT révisé prévoit de permettre l'accueil de près de **12 233 habitants** à horizon 2030. Sur la base de ces orientations et après prise en compte des capacités de densification des tissus bâtis existant, , **il conviendra de mobiliser environ 13 ha de foncier en extension des tissus bâtis** afin de répondre aux besoins en logements générés par l'accueil de nouvelles populations à horizon 2030, **soit 37 ha de moins que dans le scénario au fil de l'eau.**

	Scénario alternatif croissance de 1% par an
Logements à produire à horizon 2030	
Prise en compte du mécanisme de consommation du parc	*+825*
Prise en compte des logements construits entre 2015 et 2019	*-2 432 (nombre déterminé à partir d'une analyse des permis délivrés entre 1/01/2013 et le 31/12/2018)*
Besoins en logements pour les nouvelles populations (12 233 hab.: base 2.1 pers/ménage)	*+5 825*
Total des logements à construire entre 2020 et 2030	***4 218***
Rythme annuel de production de logements	**421**
Hectares à mobiliser à horizon 2030	
Total des logements à construire entre 2020 et 2030	***4 218***
Potentiel constructible en densification des espaces bâtis	*2543 logements*
Potentiel en renouvellement urbain	*1255 logements*
Nombre de logements à produire en extension de l'urbanisation	***420***
Densité moyenne imposée par le DOG du SCoT Bitterois	35 logements / ha
Estimation des hectares à mobiliser en extension de l'urbanisation à horizon 2030 pour l'habitat	***13 ha***

Les incidences prévisibles de l'accueil de nouvelles populations sur l'environnement

Au-delà de la consommation foncière plus réduite, la modélisation des besoins en équipements scolaires et périscolaires met en évidence pour ce scénario des besoins moins significatifs impliquant la création de 22 classes supplémentaires tous niveaux confondus et une extension de la capacité d'accueil des équipements périscolaires de moindre mesure à horizon 2030.

L'accueil de 12 233 habitants supplémentaires aura également des conséquences plus modérées sur les flux automobiles connus à ce jour. La présence de 6327 nouveaux véhicules contre 8343 véhicules supplémentaires dans le cas du scénario au « fil de l'eau », se traduira nécessairement par un besoin en stationnements plus acceptable, mais également par une augmentation moins conséquente des déplacements pendulaires.

De la même manière, l'accueil de ces nouvelles populations se traduirait par une augmentation des besoins en eau de 506 160 m3, soit 25% de moins comparé au scénario démographique le plus soutenu. Il en va de même concernant les effluents à traiter à terme. Le choix d'un scénario plus modeste permettrait d'envisager un développement de l'urbanisation moins soutenue, laissant ainsi plus de marge de manœuvre au territoire voisin de se développer. Dans un contexte de fragilité de la ressource en eau, ce scénario serait moins impactant sur la ressource en eau et les milieux aquatiques.

Evolution comparée des incidences prévisibles des scénarios démographiques sur les équipements, les infrastructures et les ressources naturelles

	Scénario alternatif Croissance de 1% par an
Perspectives démographiques à l'horizon 2030	88 232 habitants
Population supplémentaire par rapport à 2015	12 233 habitants supplémentaires
Logements supplémentaires	4 218 logements à produire
Besoin en équipement scolaire	
Ecoles maternelles : 5,75 élèves pour 100 logements	242 élèves supplémentaires, soit environ 8 classes
Ecoles élémentaires : 9,68 élèves pour 100 logements	408 élèves supplémentaires, soit environ 14 classes
Besoin en équipement périscolaire	
1 place pour 40 logements en CLSH	105 places supplémentaires
1 place pour 50 logements en crèche	84 places supplémentaires
1 place pour 100 logements en garderie	42 places supplémentaires
Flux et stationnement	
1,5 véhicule par ménage	6 327 véhicules supplémentaires
Consommation en eau	
120 m3/an/abonnement	506 160 m3
Effluents à traiter	
2,1 personnes = 1 logement = 1 abonnement soit 1Equivalent-habitant (Eqh)	4 218 Eqh

En conclusion, le scénario alternatif présente des incidences sur l'environnement moindres, par rapport aux scénarios au « fil de l'eau » présentés. Il dessine des besoins en développement moindres dont les conséquences sur l'environnement et le cadre de vie peuvent être maîtrisées et non subies. Il se traduira notamment par le reclassement en zone Agricole de nombreux espaces comme par exemple Fonséranes.

2. JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



2.1. Justifications du PADD

Le diagnostic élaboré dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les enjeux de développement du territoire communal. Ces enjeux induisent des objectifs de développement qui s'inscrivent dans le cadre défini principalement par la loi SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU), la loi ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT (dite loi Grenelle II), et la loi pour l'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR) remaniée par la loi PINEL. Ces objectifs sont nécessairement liés aux principes de développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit « […] les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, [ainsi que] les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble […] de la commune. [Enfin,] il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. […] ».

Le PADD correspond ainsi à la transcription réglementaire du projet de la commune. Ce projet revêt une dimension politique, dans la mesure où son élaboration permet de formuler les conditions sans cesse renouvelées d'un modèle de « vivre ensemble ». L'élaboration du PADD est ainsi l'occasion d'exprimer les aspirations de la Commune et d'affirmer ses ambitions, à l'horizon des 10-15 ans à venir. Ce document précise les grandes orientations retenues, dans les différents domaines et politiques publiques énumérés par la loi. Ces choix ne sont pas neutres, dans la mesure où les principes énoncés impliquent une traduction concrète, d'ordre réglementaire dans le PLU. Ces orientations retenues peuvent conditionner également des choix budgétaires, lorsqu'ils supposent des investissements à long terme, notamment en matière d'équipement.

Comme a pu le mettre en évidence le diagnostic territorial réalisé sur la commune, la ville de Béziers constitue une centralité économique et industrielle de l'arc méditerranéen, implanté au centre de la nouvelle Région, à mi-chemin entre Montpellier et Toulouse, tirant partie d'une desserte autoroutière de haut niveau. Béziers détient des atouts indéniables : une situation promontoire, des paysages remarquables, un patrimoine architectural de qualité inscrit dans secteur sauvegardé, un bassin d'emplois d'envergure… Cependant, elle reste touchée par un phénomène de paupérisation, qui a engendré le classement de deux quartiers, la Devèze et l'Iranget, ainsi que le Centre-ville en quartiers prioritaires de la ville. Même si la ville renoue avec la croissance démographique sur la dernière décennie, celle-ci doit être soutenue dans les années à venir. Lutter contre le déficit d'attractivité du territoire est un enjeu pour les années à venir.

Plusieurs principes sous-tendent les choix réalisés par la collectivité dans le cadre de la formulation de son projet dont la volonté de continuer à accueillir des habitants au sein de quartiers rénovés, mieux connectés au centre-ville, où seront mis à disposition l'ensemble des services de la vie quotidienne. Il s'agit donc non seulement d'embellir le cadre de vie, mais aussi de redonner une valeur à la notion de proximité, dans le cœur de ville ainsi que dans les quartiers. Les projets en cours portés par la ville de Béziers témoignent de la prise de conscience collective engagée depuis plusieurs années avec cette volonté en trame de fond de prioriser le réinvestissement de la ville de Béziers

Il s'agit également pour la collectivité de penser **une ville accueillante et agréable, qui soit attractive.** Corriger les déséquilibres observés dans la composition du parc de logements, proposer dans l'ensemble des quartiers de Béziers des solutions adaptées aux différentes étapes du parcours résidentiel des ménages, d'offrir des logements de qualité, amélioration de la gestion du stationnement résidentiel, sont tant d'éléments qui permettront d'offrir un nouveau dynamisme.

En parallèle, la Ville de Béziers est depuis toujours un **foyer actif au sein de l'arc méditerranée**, ancré autour d'activités anciennes qui font la renommée de Béziers tant sur le plan de l'industrie que de l'agriculture et la viticulture notamment, mais également autour des services et besoins de la population locale. Pour autant, la multiplicité des zones économiques à l'échelle de l'agglomération et plus particulièrement sur la commune de Béziers permet de répondre aux besoins en termes développement économique pour les années à venir. Le grignotage des espaces agricoles ou naturels pour l'activité économique ne semble plus aujourd'hui nécessaire. En revanche, depuis plusieurs années, le développement touristique s'associe à l'essor de la ville et représente aujourd'hui un levier important en termes de développement économique qu'il convient de valoriser pour les années à venir. Ce développement touristique, porté par les différentes institutions mais également par des initiatives privées devra être anticipé dans le cadre du PLU.

Enfin, que serait Béziers sans son histoire séculaire, son patrimoine bâti remarquable, ses châteaux viticoles, son canal du midi mais également son environnement riche et ses paysages exceptionnels ? Il apparait évident que ces éléments doivent être protégés et valorisés. Pour autant, ils seront la condition essentielle à un projet de ville réussi intégrant son histoire mais également sa géographie. Cette condition implique de fait une consommation d'espaces agricoles et naturelles fortement limitée par rapport aux dix dernières années mais également la valorisation et la prise en compte de ce patrimoine exceptionnel.

Le projet vise par conséquent à valoriser les atouts et l'héritage historique de Béziers, pour dessiner :

- **Une ville offrant de nouvelles opportunités d'emplois** et de développement économique,
- Une ville à l'image renouvelée, agréable, dotée d'un cadre de vie de qualité, **une ville où il fait bon vivre,**
- Une **ville attractive pour de futurs propriétaires actifs**,

- Une **ville durable**, ancrée dans un arrière-pays aux paysages remarquables.

Les orientations du PADD suivent la logique précédemment présentée, avec une déclinaison en trois grands axes :

AXE 1 | Prioriser le réinvestissement urbain de la ville de Béziers

- REVITALISER LE CŒUR DE VILLE ET SES QUARTIERS PERIPHERIQUES
  - Organiser le renouvellement urbain du cœur de ville et ses quartiers prioritaires
  - Promouvoir une densification raisonnée et adaptée au contexte urbain
  - Mettre en place une politique de l'habitat adaptée aux besoins de la population Biterroise
- PROPOSER UN CADRE DE VIE DE QUALITE A TOUS LES BITERROIS
  - Repenser les déplacements à l'échelle de la ville
  - Favoriser la vie de proximité
  - Offrir des espaces publics de qualité
- CONTENIR L'OFFRE D'HABITAT A L'INTERIEUR DE LA VILLE
  - S'appuyer sur la rocade comme limite Est et Ouest du développement de l'habitat
  - Contenir l'urbanisation le long de la route de Narbonne
  - Maitriser l'évolution du bâti au sein des campagnes

AXE 2 | Offrir de nouvelles opportunités d'emplois et de développement économique et touristique

- AFFIRMER LA VOCATION TOURISTIQUE DE BEZIERS
  - Assurer la valorisation touristique de la ville promontoire
  - Faciliter la découverte et la mise en valeur des milieux naturels du territoire
  - Renforcer la vocation touristique de Bayssan
- STIMULER L'ACTIVITE ECONOMIQUE, COMMERCIALE, INDUSTRIELLE ET ARTISANALE SUR LE TERRITOIRE
  - Conforter les secteurs d'activités existants
  - Faciliter la création et l'installation d'entreprises
  - Connecter davantage Béziers aux flux de transports et d'information
- VALORISER LE TERROIR ET LES ACTIVITES AGRICOLES ET VITICOLES
  - Protéger les espaces agricoles et pérenniser l'activité des exploitations

- Permettre la diversification des exploitations agricoles du territoire, notamment vers l'œnotourisme et/ou l'agrotourisme
- Sauvegarder la qualité des paysages agricoles

AXE 3 | Révéler les qualités paysagères, patrimoniales et environnementales du territoire Biterrois

- Valoriser l'identité Biterroise
  - Préserver les vues lointaines
  - Mettre en valeur le patrimoine bâti et composer une qualité architecturale nouvelle
  - Révéler les éléments marquants du paysage : l'Orb, l'Acropole et le Canal du Midi

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine écologique du territoire
  - Protéger la qualité des milieux aquatiques et de la ressource en eau
  - Conserver la richesse naturelle de Béziers
  - Intégrer les risques et nuisances dans le projet communal

2.2. Les perspectives démographiques et économiques retenues

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois (SCoT) approuvé le 27 juin 2013 et le **Programme Local de l'Habitat de l'agglomération Béziers Méditerranée** (PLH intercommunal) de novembre 2010, qui posent les grands équilibres en matière d'accueil de population et de développement urbain, encadrent les possibilités offertes à la commune en vue de formuler son projet de territoire.

Afin de répondre au défi que constitue l'essor démographique du territoire, la commune de Béziers a pour ambition de doter son PLU de dispositions cohérentes afin de faciliter l'accueil sur son territoire d'une part importante des futurs habitants de l'agglomération. Pour autant, la municipalité souhaite que ce développement soit établi en cohérence avec les tendances passées et dans une logique de compatibilité avec les objectifs de développement résidentiel pensée à l'échelle du grand territoire.

Objectifs de modération de la consommation de l'espace :

La dynamique de construction entre 2008 et 2018 a impliqué la mobilisation de près de 400 ha de foncier sur le territoire communal dont 314 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers.

La ville de Béziers entend modérer sa consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain de la façon suivante :

- Pour l'habitat : sur les 4200 logements à produire, moins de 20 % seront produits en extension urbaine. Le reste de la production se répartira entre :
  - Un renouvellement urbain important (environ 1400 logements),
  - La densification par optimisation du foncier (environ 2100 logements).

- Pour le développement de l'activité économique : la suppression des zones de développement économique à l'Est de la ville et le long de la route de Narbonne, confortant ainsi les zones d'activité en cours de développement (ZABO II, Méridienne et Mazeran).

Ainsi la consommation d'espaces agricoles et naturels sera essentiellement dédiée à des projets à vocation touristique d'intérêt général pour la collectivité.

La ville de Béziers entend ainsi réduire d'au moins 10% sa consommation foncière observée ces dix dernières années.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est formulé pour répondre à ce besoin en termes de création de logements, mais également afin d'accompagner au mieux l'accueil de nouvelles populations sur le territoire. Le projet priorise l'accueil de nouveaux habitants dans les tissus bâtis, en valorisant la rénovation urbaine et la densification de l'existant.

A noter que le projet de territoire propose également des solutions nouvelles dans les domaines des équipements, des commerces et des services proposés pour répondre aux attentes du quotidien, en valorisant dans un premier temps la mixité des fonctions urbaines. Miser prioritairement sur la densification des espaces bâtis relève de cette ambition, en favorisant la proximité des habitations nouvelles aux commerces, équipements et services de proximité. En complément, Il vise également à créer de nouvelles opportunités en matière d'emplois, en prévoyant de conforter les zones d'activités économiques existantes. En effet, les zones d'activités à vocation commerciale, tertiaire en cours d'aménagement offrent une capacité d'accueil suffisante, sans qu'il soit besoin de procéder à de nouvelles ouvertures à l'urbanisation dans les années à venir. Le développement touristique, et de loisirs sera quant à lui affirmé et accentué, ce dernier permettant également par le développement de nouvelles activités, de nourrir l'emploi local.

2.3. Traduction réglementaire du PADD

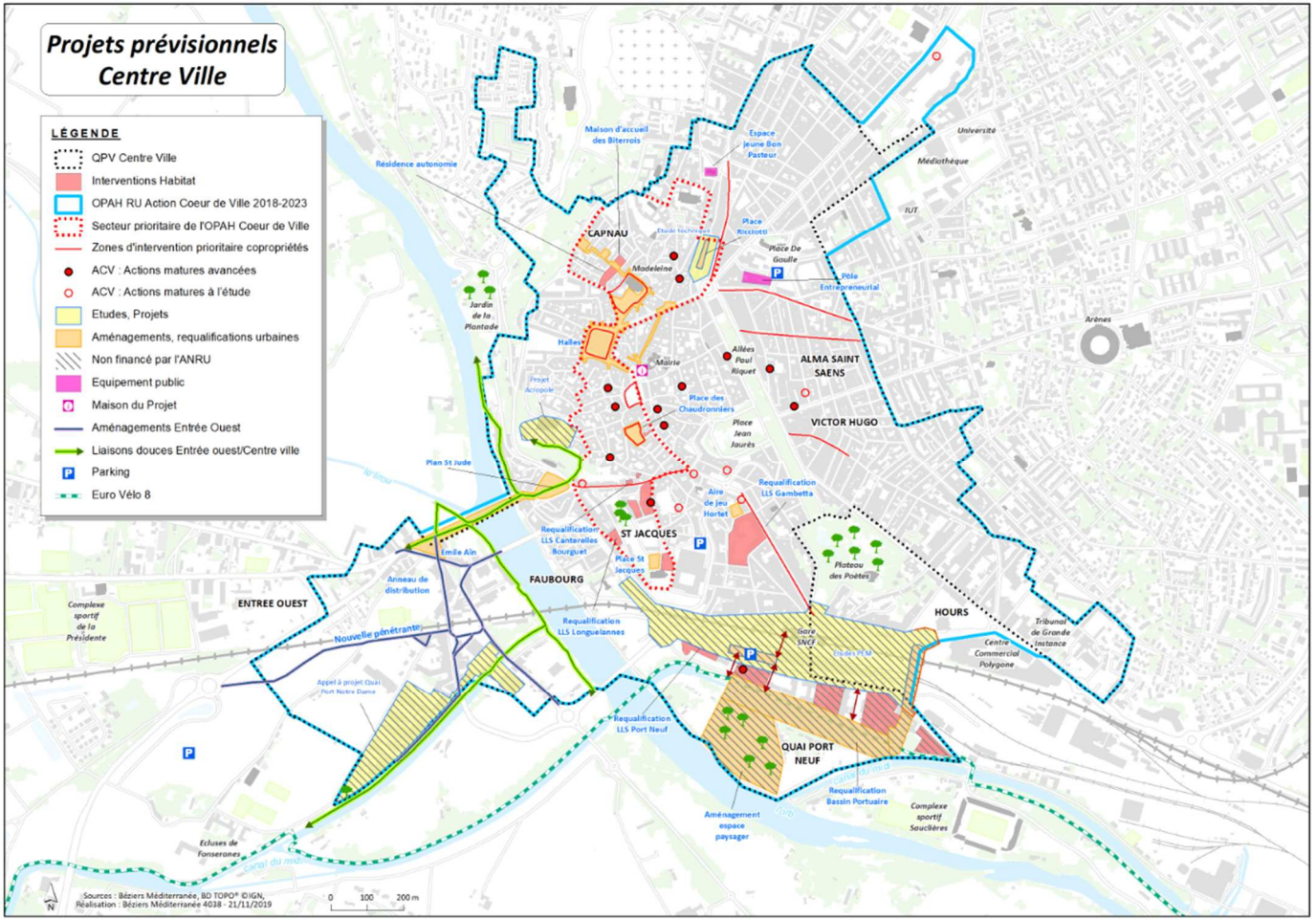
Les orientations affichées dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables font l'objet d'une traduction réglementaire, assurant leur mise en œuvre opérationnelle.
Il s'agira de dispositions contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement, ses documents graphiques et ses annexes.

2.3.1. Axe 1 – Prioriser le réinvestissement urbain de la ville de Béziers

2.3.1.1. Revitaliser le cœur de ville et ses quartiers périphériques

Le réinvestissement de la ville est l'enjeu majeur de Béziers pour les prochaines années afin de conforter son attractivité et son dynamisme retrouvé.
Cet enjeu passe inexorablement par la question de la revitalisation du centre-ville et de ses quartiers périphériques et plus particulièrement par les programmes engagés par la Ville et l'Etat au travers du programme « actions cœur de ville » et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) lancés sur le cœur historique et le quartier de la Devèze.

En parallèle, la question du renouvellement des faubourgs Ouest représente également un enjeu important pour la ville en raison notamment de son positionnement en entrée de ville, des problématiques de qualité de l'offre d'habitat mais également des contraintes liées au risque inondation de la vallée de l'Orb.
Le réinvestissement de la ville de Béziers passera également par un travail fin sur la densification des quartiers existants en prenant en compte les caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales de chaque quartier mais aussi en s'appuyant sur les centralités de quartiers existantes et la future desserte en transport en commun à bon niveau de service. Cette densification mesurée et adaptée permettra d'optimiser le foncier disponible au sein de la ville et ainsi de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.
Réinvestir la ville implique également de repenser le fonctionnement de la ville au travers de ses modalités de déplacement mais également au travers de la qualité de ses espaces publics. Ces enjeux liés à la mobilité et à la qualité du cadre de vie sont également des éléments indispensables au bien être des biterrois afin de faire de Béziers une ville désirable, agréable à vivre et de permettre d'attirer des investisseurs en immobilier.



ORGANISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CŒUR DE VILLE ET DE SES QUARTIERS PRIORITAIRES

- Le PLU permet d'engager les actions de renouvellement urbain dans les quartiers inscrits aux programmes NPNRU et Action Cœur de ville.
- Un objectif de renouvellement urbain important, qui correspond à environ 1400 logements.
- Les règlementations des zones UA et UB du centre urbain de Béziers sont conçues pour que les projets de réhabilitation, rénovation, de restructuration, puissent aboutir et permettre un réinvestissement des foyers actifs dans le centre-ville, à travers une dynamique urbaine et sociale positive.

PROMOUVOIR UNE DENSIFICATION RAISONNEE ET ADAPTEE AU CONTEXTE URBAIN

- Le PLU identifie un potentiel total en densification d'environ 75 ha, comprenant 51,04 ha de potentiel en dents-creuses et 24,18 ha de potentiel en division parcellaire.

METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ADAPTEE AUX BESOINS DE LA POPULATION BITERROISE

- Les OAP proposent d'avoir une diversification des types de logements au sein d'un même quartier : collectif, petit collectif, habitat individuel groupé, maisons individuelles,…
- La mise en place des OAP tient compte du parcours résidentiel des ménages : production de logements aux typologies variées (individuels, intermédiaires, collectifs…),
- Le règlement écrit des zones urbaines (hors UA – secteur patrimonial remarquable) propose des règles souples pour encourager la réalisation des projets de constructions, permettre la diversification des typologies bâties et des formes d'habitat, dans l'optique de proposer une offre de logements la plus large possible et répondre aux besoins des habitants.

2.3.1.2. Proposer un cadre de vie de qualité à tous les Biterrois

REPENSER LES DEPLACEMENTS A L'ECHELLE DE LA VILLE

- Mise en place d'une OAP thématique « Entrées de ville et axes structurants » déterminant des principes généraux d'aménagement et intégrant des itinéraires sécurisés dédiés aux modes doux.
- Mise en place d'une OAP thématique « Mobilités » afin de traiter des questions de déplacement sur le territoire.
- Mise en place d'emplacements réservés pour élargissement de voies, pour création de cheminements doux, et alignement d'arbres.

FAVORISER LA VIE DE PROXIMITE

- Mise en place de linéaires commerciaux en zone UA et UB afin de préserver les baux commerciaux d'un changement de destination et de conforter le dynamisme du centre-ville de Béziers.
- Les OAP projetées prévoient de renforcer l'offre commerciale de proximité dans les quartiers, au travers des opérations de renouvellement ou de densification, grâce à des programmes mixtes, associant commerces, services et logements.

- Le règlement écrit permet l'implantation d'activités économiques au sein des différentes zones du PLU pour favoriser l'offre en service de proximité, dans le respect de la fonction habitat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants (exemple : boulangerie), qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité de l'habitat et qu'elles respectent les règles édictées par le PPRI en vigueur.
- Afin de maintenir et renforcer le commerce en centre-ville, des limitations de surface sont prévues au règlement pour la sous destination « artisanat et commerce de détail ».

OFFRIR DES ESPACES PUBLICS DE QUALITE

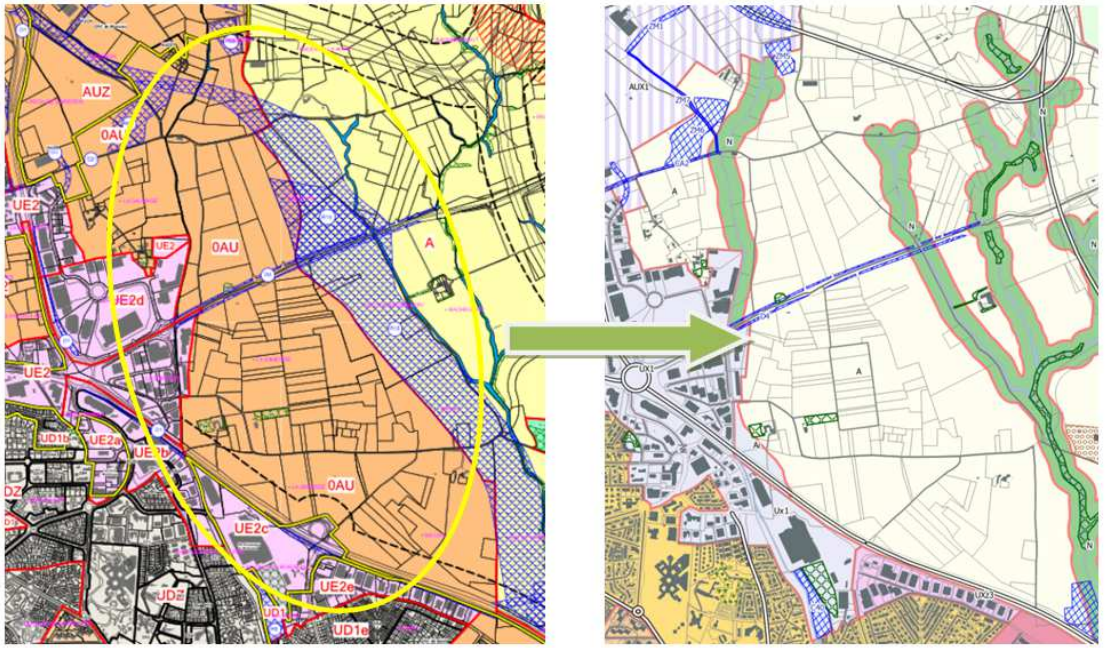
- Dans le cadre de la requalification des rues du centre-ancien, les voies seront traitées comme un espace partagé, facilitant une fréquentation apaisée par l'ensemble des usagers.
- Création d'espaces de centralité dans les OAP, afin de renforcer les centralités de quartier.

2.3.1.3. Contenir l'offre d'habitat à l'intérieur de la ville

S'APPUYER SUR LA ROCADE COMME LIMITE EST ET OUEST DU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

- **Reclassement en zone A** de l'ensemble des terres localisées à l'Est de la rocade, soit au total plus d'une centaine d'hectares, classées en zone 0AU destiné au développement économique, au PLU antérieur. Afin d'éviter une trop grande consommation d'espace, la commune a souhaité reclasser ces terrains en zone agricole.
- Le règlement graphique identifie les **dents creuses et le potentiel de division parcellaire au sein des espaces urbanisés** représentant un total de 75 hectares ramené à 42,9 hectares en raison d'une rétention foncière, de contraintes d'accès, de servitudes d'utilité publique, d'emplacements réservés pour équipements publics, d'espaces boisés classés, ou à protéger, de la topographie…
- Le règlement graphique contient l'urbanisation de la commune à l'intérieur de la rocade (excepté pour la ZAC de Mazeran en cours de commercialisation). Concernant le secteur des Grandes Vignes, il vient davantage s'insérer dans l'urbanisation globale de l'agglomération biterroise en comblant un espace entre le tissu urbain de Béziers et celui de la commune de Boujan-sur-Libron.

Plus de 100 hectares reclassés en zone A dans le PLU projeté



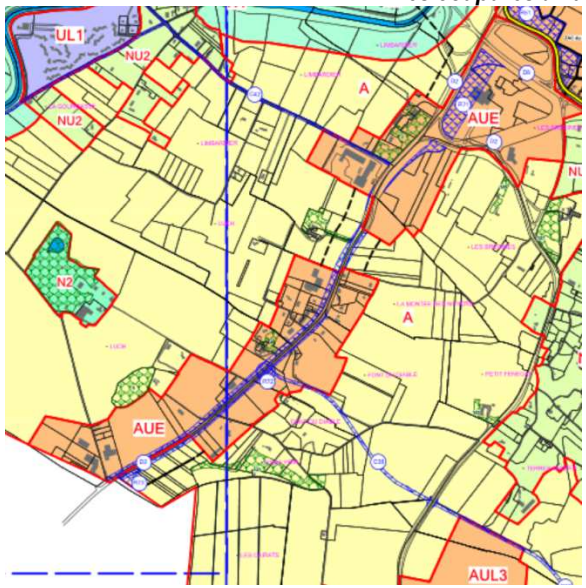
Zone 0AU du PLU actuel *Zone A du PLU projeté*

- Sur le secteur de Fonséranes, reclassement en zone agricole et naturelle de l'ensemble du site de Fonséranes, classé dans le PLU de 2008 en zone AUZ sur près de 180 ha.
- Reclassement des zones AUO au niveau de Bayssan et le long de la rocade ouest en zone Agricole.

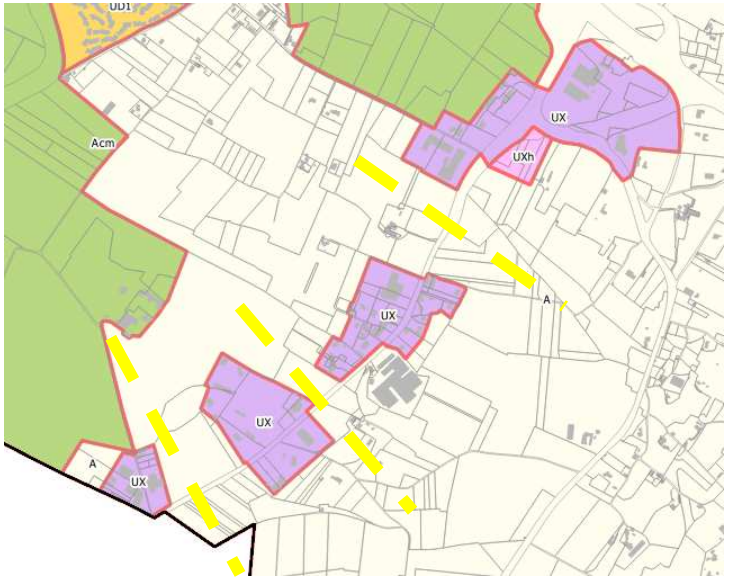
CONTENIR L'URBANISATION LE LONG DE LA ROUTE DE NARBONNE

- Création de trois zones Ux autour de la route de Narbonne pour des espaces actuellement urbanisés à vocation d'activités économiques. Ce zonage Ux permet de contenir et d'encadrer l'urbanisation à vocation économique, très convoitée en raison de ces conditions très favorables d'accès et de vitrine.
- Les coupures à l'urbanisation entre ces trois zones Ux sont classées en zone agricole tout comme les terrains restant le long de la route de Narbonne. Ces terrains sont donc inconstructibles (excepté pour les activités agricoles). Ainsi, les coupures agricoles existantes entre les différents noyaux urbanisés seront conservées et préservées afin de maintenir leur vocation agricole et les grandes ouvertures paysagères sur la partie Nord du territoire.

Les coupures à l'urbanisation préservées dans le PLU projeté



PLU actuel



PLU projeté

MAITRISER L'EVOLUTION DU BATI AU SEIN DES CAMPAGNES

- Le règlement écrit permet, de façon limitée et mesurée, l'implantation de constructions supplémentaires sur le secteur de Montimas UD3. Il s'agira d'autoriser le développement de l'habitat à l'intérieur des dents creuses existantes privilégiant le caractère rural et champêtre du quartier en limitant la hauteur, l'emprise au sol et l'application d'un coefficient d'espace de pleine terre représentant 50% de la superficie de la parcelle.
- Dans les secteurs existants d'habitat diffus des zones A et N (du projet de PLU), le règlement permet une évolution raisonnée des constructions à usage d'habitation. De plus, l'évolution des habitations existantes (extension, annexes) sera autorisée sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des paysages et des milieux naturels.
- Les constructions nouvelles qui pourront sous conditions être admises seront celles nécessaires à l'activité agricole et services publics ou d'intérêt collectif.

2.3.2. Axe 2 - Offrir de nouvelles opportunités d'emplois et de développement économique et touristique

2.3.2.1. Affirmer la vocation touristique de Béziers

Le développement de l'attractivité touristique créera de nouvelles activités sur le territoire. Cet essor touristique s'appuiera sur la valorisation du patrimoine urbain, bâti et culturel de Béziers, engagée dès 2015 par la Collectivité notamment par le projet de transformation de l'ancienne prison en hôtel, centre de bien-être, et restaurants, ainsi que sur l'évolution de certaines exploitations agricoles, qui se tournent en particulier vers l'œnotourisme. La mise en réseau et la structuration de l'offre touristique constituent une nouvelle étape, afin de transformer un tourisme de passage en un tourisme de séjour. Satisfaire une telle ambition impliquera également le développement d'une offre en hébergement adaptée à la diversité de la clientèle.

ASSURER LA VALORISATION TOURISTIQUE DE LA VILLE PROMONTOIRE

- Classement en zone UA du secteur urbain du SPR, dont le PSMV est en cours d'actualisation.

En parallèle, la commune a engagé plusieurs actions en terme de création de liens entre la ville haute et la ville basse ; et en terme de requalification des espaces publics dans le centre-historique : réaménagement de la place de la Madeleine, opération de requalification du quartier du Capnau, restructuration de l'ilot des Chaudronniers, politique de requalification des rues du centre-ville…(voir plan p.19)

FACILITER LA DECOUVERTE ET LA MISE EN VALEUR DES MILIEUX NATURELS DU TERRITOIRE

- Mise en place d'une OAP thématique sur le canal du Midi permettant de mieux intégrer les paysages du canal dans les espaces urbains actuels (quai Port-Neuf).
- Prise en compte des projets communaux sur les berges de l'Orb dans l'OAP thématique du canal du Midi.
- Création d'une zone Nl (naturelle loisirs) pour l'aménagement d'une zone de loisirs entre Canal et Orb, en rive droite du canal, et en partie sud de la ZAC Quai Port Neuf.
- Création d'une zone Acm, agricole canal du Midi, afin de protéger les paysages du canal du Midi tout en autorisant les aménagements nécessaires à la découverte du canal et à sa mise en valeur.
- Création d'un secteur Nl sur les terrains appartenant au département, sur le secteur de Bayssan, destiné à accueillir les Jardins de Méditerranée, dans un espace voué aux touristes et locaux pour la découverte des espèces végétales, les cultures locales, et créer un pôle touristique de qualité avec un accueil dédié-billetterie, sanitaires…
- Classement en EBC de la vallée de l'Orb et sa ripisylve afin de protéger son écosystème.

En parallèle, la commune a mis en place un emplacement réservé, le long des berges de la rive droite de l'Orb, pour créer un aménagement paysager et mettre en valeur les berges de l'Orb et du Lirou et poursuivre les travaux d'amélioration des eaux des crues de l'Orb et du Lirou.
Un aménagement paysager le long de la rive droite de l'Orb sera aménagé par la CABM, avec gabions, mise en place d'une ripisylve, de pontons et quelques mobiliers en complète intégration dans le site.

RENFORCER LA VOCATION TOURISTIQUE DE BAYSSAN

- Règlement graphique reprenant l'emprise des futurs jardins de la Méditerranée et des activités déjà existantes sur le secteur.

2.3.2.2. Stimuler l'activité économique, commerciale, industrielle et artisanale sur le territoire

La ville de Béziers est à la tête du second pôle d'emplois du département de l'Hérault. Dans un contexte de chômage élevé à l'échelle du bassin d'emploi, affirmer cette vocation de pôle d'activité apparaît capital, non seulement pour Béziers, mais également pour l'ensemble de l'agglomération. L'attractivité économique du territoire sera renforcée dans les années à venir, en valorisant l'image et le potentiel des secteurs d'activité existants, en proposant de nouvelles opportunités pour l'installation et la création d'entreprises ainsi qu'en connectant le territoire aux réseaux d'échange les plus performants.

CONFORTER LES SECTEURS D'ACTIVITES EXISTANTS

- Classement des zones d'activités existantes en zone Ux : prise en compte des secteurs d'activités économiques existants sur la ville de Béziers par la mise en place d'un zonage à vocation économique adapté à la destination de chaque zone d'activités :
  - Ux : zone d'activités du Capiscol ; zones d'activités le long de la route de Narbonne, zone d'activités route de Vendres, etc.
  - UXi : secteur à vocation économique soumis au risque d'inondation
  - UX1 : zone à vocation économique La Domitienne
  - UXz1 : secteur à vocation économique de la ZAC Béziers Ouest
  - UXz2 : secteur à vocation économique de la ZAC Mercorent
  - UXz3 : secteur à vocation économique de Bastit
  - UXz4 : secteur à vocation économique de la ZAC de la Méridienne
  - UXh : secteur à vocation hôtelière et touristique
  - UXc : secteur au sein de la zone du Capiscol afin d'autoriser une hauteur plus importante
  - UXx : secteur correspondant au projet des jardins de la Méditerranée

FACILITER LA CREATION ET L'INSTALLATION D'ENTREPRISES

- Le règlement des zones urbaines (UA, UB, UC…) encourage la mixité des fonctions et permet donc la création d'activités dans la mesure où elle est compatible avec la proximité de l'habitat.
- Le règlement écrit des zones UX permet l'évolution et l'installation des activités.
- Poursuivre les aménagements de la ZAC Mazeran avec la création d'un zonage spécifique (AUX1), avec une OAP sectorielle pour la ZAC de Mazeran.
- Création d'une zone AUX2 en continuité de la zone d'activités Béziers-Ouest pour permettre son développement, avec une OAP sectorielle adaptée.

CONNECTER DAVANTAGE BEZIERS AUX FLUX DE TRANSPORTS ET D'INFORMATION

- Dans l'OAP Grandes Vignes, un emplacement réservé pour la création d'une halte ferroviaire a été inscrit afin de donner toutes les conditions favorables au maintien de cette ligne et à son exploitation.
- Mise en place d'emplacements réservés permettant d'anticiper les évolutions du trafic routier, ferroviaire, cyclable et des modes de transports (BBNS, LGV…).

En parallèle du PLU, l'agglomération Béziers-Méditerranée met en place une politique active pour le raccordement au réseau de fibre optique dans chacune des zones d'activités économiques de l'agglomération, faisant ainsi de son territoire l'un des mieux équipés de la région en très haut débit. Cette qualité de services contribuera au développement des activités, mais également renforcera l'attractivité des zones desservies.

2.3.2.3. Valoriser le terroir et les activités agricoles et viticoles

Le maintien de l'activité agricole sur le territoire de Béziers constitue un enjeu majeur pour les années à venir. De la pérennité des exploitations dépendent à la fois la sauvegarde des emplois liés aux différentes filières agricoles locales, mais également la protection des paysages remarquables façonnés en particulier par la viticulture.

PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES ET PERENNISER L'ACTIVITE DES EXPLOITATIONS

- Classement de zones cultivées en zones A pour conserver le caractère agricole fort de la commune et notamment la viticulture.
- Règlement de la zone A permet d'affirmer la vocation agricole des terrains et autorise l'implantation de nouvelles exploitations agricoles et leur développement avec de nouvelles constructions.

En parallèle, la commune signe sur les propriétés communales des baux précaires auprès d'agriculteurs, et facilite tout projet d'expérimentation de cultures, notamment sur le site de Gargailhan.

PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES DES EXPLOITATIONS AGRICOLES DU TERRITOIRE, NOTAMMENT VERS L'ŒNOTOURISME ET/OU L'AGROTOURISME

- Le règlement graphique localise et permet le changement de destination de certains bâtiments agricoles pour réaliser des activités touristiques ou de l'hébergement afin de diversifier l'activité des exploitations agricoles, et permettre la sauvegarde d'un patrimoine agricole de qualité.
- Le règlement de la zone A offre la possibilité de créer des activités complémentaires à l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, etc.)
- Création d'une zone AUL0, d'urbanisation future fermée qui nécessitera une modification du PLU pour son ouverture à l'urbanisation avec la réalisation d'une OAP qui mettra en valeur les paysages, permettra la rénovation des chais existants et la création d'un projet d'oeno-tourisme, et qui prendra la forme d'un schéma d'aménagement. (chais Rayssac)

SAUVEGARDER LA QUALITE DES PAYSAGES AGRICOLES

- Le règlement graphique identifie plusieurs éléments de paysage bâtis et naturels participant à la valorisation du patrimoine viticole de la commune. Cette identification dans le règlement au titre de l'article L.151-19 permet de sauvegarder et de valoriser ce patrimoine.
- L'OAP sur les paysages du canal du Midi préconise des principes architecturaux garantissant une intégration dans l'environnement des évolutions du bâtiment, et le cahier de gestion et la charte paysagère du site classé en cours de rédaction viendront compléter la règlementation.
- Dans le règlement écrit, la zone A impose des règles précises concernant les caractéristiques architecturales du bâti. Ainsi, la hauteur des constructions est règlementée à 7 mètres à l'égout du toit, l'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation ne peut excéder 60 m², etc.

2.3.3. Axe 3 – Révéler les qualités paysagères, patrimoniales et environnementales du territoire Biterrois

2.3.3.1. Valoriser l'identité Biterroise

PRESERVER LES VUES LOINTAINES

- Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique portant sur la valorisation des paysages du Biterrois. Cette OAP cible la préservation des points de vue sur le grand paysage Biterrois : vues sur et depuis l'Acropole, vues sur les contreforts du Massif Central, vues sur la vallée de l'Orb et du Libron, ….
- Mise en place d'une OAP sur les paysages du Canal du Midi afin de prendre en compte la sensibilité paysagère : identification des points de vue les plus remarquables, préservation des espaces agricoles qui accompagnent le canal du midi, évolution mesurée des domaines agricoles au sein de l'enveloppe déjà bâtie, préservation de la trame verte existante participant à la qualité du paysage local et préconisations d'insertion paysagère aux abords du canal
- Classement en zones Naturelle (N) et Agricole (A) des espaces boisés et cultivés de la commune. Le classement en zone A n'interdit pas l'évolution de l'activité agricole mais des préconisations ont été mises en place au sein du règlement afin de garantir l'insertion paysagère des futures constructions, et notamment la préservation des points de vue les plus remarquables : règles sur les choix des teintes et des matériaux des bâtiments, leur implantation à proximité des bâtiments existants…
- Sensibilisation du public à la qualité du paysage, accompagnement des porteurs de projet

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI ET COMPOSER UNE QUALITE ARCHITECTURALE NOUVELLE

- Le centre historique de Béziers est classé en zone UA correspondant à la zone urbanisée du SPR, dont le PSMV est en cours d'actualisation. Il vient protéger et mettre en valeur la trame urbaine historique du centre-ville de Béziers avec la mise en place de règles permettant de garantir et pérenniser l'architecture ancienne du centre de Béziers, en proposant une réponse aux besoins de la population, en permettant une évolution…
- Au même titre, les espaces naturels situés au Nord-ouest du centre historique sont protégés par une zone N. Cette zone N permet de conserver le paysage entourant l'acropole de Béziers et ainsi de préserver les covisibilités entre la plaine de l'Orb et le centre historique de Béziers. Ce classement en zone N prend en compte le futur périmètre du PSMV.
- En centre-ville et plus particulièrement dans les premières extensions du centre-ville, les bâtiments remarquables identifiés par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Hérault ont été recensés dans le rapport de présentation au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.
- Ce travail d'identification et de préservation des éléments remarquables d'un point de vue architectural et patrimonial a également été réalisé au sein de la campagne biterroise par un classement des domaines, châteaux et parcs associés les plus remarquables. La mise en valeur, la sauvegarde de ce patrimoine bâti pourra s'accompagner d'un changement de destination.
- Afin de prendre en compte la qualité urbaine et architecturale des espaces urbanisés de Béziers, le règlement écrit a édicté des règles permettant à la fois de préserver la trame urbaine existante (hauteur, prospect, emprise au sol) mais également d'assurer une diversité et une modernité architecturale. Les règles du PLU des différentes zones U à dominante d'habitat ont été écrites afin de faciliter l'expression architecturale au sein de la ville, d'autoriser des projets innovants, de prendre en compte le bâti existant, l'environnement immédiat du futur projet. Un soin particulier sera apporté dans la composition des pièces nécessaires à la bonne instruction d'un permis de construire.

En parallèle, la commune participe à la finalisation du PSMV sur le Site Patrimonial Remarquable de Béziers.

REVELER LES ELEMENTS MARQUANTS DU PAYSAGE : L'ORB, L'ACROPOLE ET LE CANAL DU MIDI

- Classement de la vallée de l'Orb en zone N et A prenant en compte le caractère naturel et agricole de la vallée du fleuve.
- Classement en Espaces Boisés Classés des corridors écologiques présents le long de la vallée de l'Orb permettant d'assurer la préservation des ripisylves existantes.
- Classement en zone Acm (Agricole canal du Midi) les paysages du canal du Midi afin de protéger et conserver la qualité paysagère du site nouvellement classé, tout en permettant le maintien et l'évolution des exploitations agricoles.
- Mise en place d'une OAP thématique sur les paysages du canal du Midi préservant les éléments remarquables existants (domaines viticoles, haies structurantes, chemins d'accès aux domaines, points de vue remarquables, espaces viticoles remarquables) et visant à assurer l'intégration paysagère des futures constructions et le traitement des franges entre espaces viticoles et espaces urbanisés.

2.3.3.2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine écologique du territoire

PROTEGER LA QUALITE DES MILIEUX AQUATIQUES ET DE LA RESSOURCE EN EAU

- Classement en zone N des principaux cours d'eau de la commune, avec une zone tampon de 50 mètres de part et d'autre du cours d'eau pour protéger la ripisylve. Ce classement en zone N permet d'éviter toutes constructions de nouveaux bâtiments aux abords des cours d'eau afin de préserver les berges et les milieux naturels associés à ces cours d'eau (ripisylves, zones humides…).
- Classement en zones N, Ai, Uci, Uxi, etc. du risque fort d'inondation identifié au PPRI en zone rouge
- Mise en place de règles au sein du règlement écrit imposant le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou la mise en place d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur
- Elaboration de règles imposant en zones U et AU le raccordement au réseau collectif d'eau potable avec la possibilité en zones A et N de s'alimenter par un captage privé.
- Protection de la ressource en eau et des périmètres de protection de captage
- Mise en place de dispositions au sein des OAP visant à une gestion raisonnée des eaux pluviales et intégration au niveau du règlement écrit des zones U de règles permettant de limiter l'imperméabilisation des parcelles bâties en imposant un minimum de surface de pleine terre.
- Dispositions du SAGE prises en considération.

CONSERVER LA RICHESSE NATURELLE DE BEZIERS

- Classement en zone N des principaux boisements de la commune.
- Protection des bois et continuités écologiques par des Espaces Boisés Classés (EBC) matérialisés sur le règlement graphique.
- Identification en zones U des jardins, parcs et alignements d'arbres, répertoriés en EBC ou Elément du Paysage Identifié (EPI), afin de les préserver.
- Dans certaines zones U (Uc, Ud…), obligation de maintenir un pourcentage de leur unité foncière en espaces de pleine terre et planté.
- Mise en place d'orientations dans les OAP sur la préservation des boisements et arbres existants et préconisation sur le traitement des franges et des limites.

INTEGRER LES RISQUES ET NUISANCES DANS LE PROJET COMMUNAL

- Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) est intégré dans le règlement graphique par la création de zones UBi, UCi, UXi et Ai. Elles interdisent les constructions et installations non conformes aux prescriptions du règlement du PPRI de la vallée de l'Orb.
- La zone Ai recouvre également les périmètres de protection rapprochée des points de captage d'eau potable. Ces principaux points se situent au Nord-Ouest de Béziers, dans les secteurs de Rayssac et Tabarka. Le règlement de la zone Ai interdit toutes constructions et installations non conformes avec le règlement du PPRI de la vallée de l'Orb.
- Prise en compte des reculs liés au passage de l'A9 et de l'A75 et le long de la nationale 9 dans le règlement écrit.
- Application de l'Amendement Dupont, imposant un recul des constructions et installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des routes express et déviations, et 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, afin de limiter les nuisances sonores, de protéger les paysages d'entrée de ville.
- Le règlement écrit permet l'implantation d'activités économique au sein des différentes zones du PLU, dans la mesure où elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité de l'habitat et qu'elles respectent les règles édictées par le PPRI en vigueur.
- Intégration dans les annexes du PLU de toutes les dispositions réglementaires liées aux nuisances : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, Plans de Prévention des Risques Technologiques, etc.
- Les OAP sectorielles imposent une prise en compte de la sensibilité du milieu, d'apporter des réponses adaptées à la gestion des eaux pluviales, et de combiner diverses fonctions ludiques, sportives et rétention des eaux, de présenter un projet en harmonie avec son environnement.

2.4. Les partis pris dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, telles que prévues aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces - Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants

- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager

- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Deux types d'OAP sont proposés sur la commune de Béziers :

- des **OAP thématiques** portant sur la valorisation des paysages du biterrois, sur le paysage du canal du Midi, sur les entrées de ville et axes structurants et sur la mobilité ;
- des **OAP sectorielles** portants sur les zones AU du présent projet de PLU.

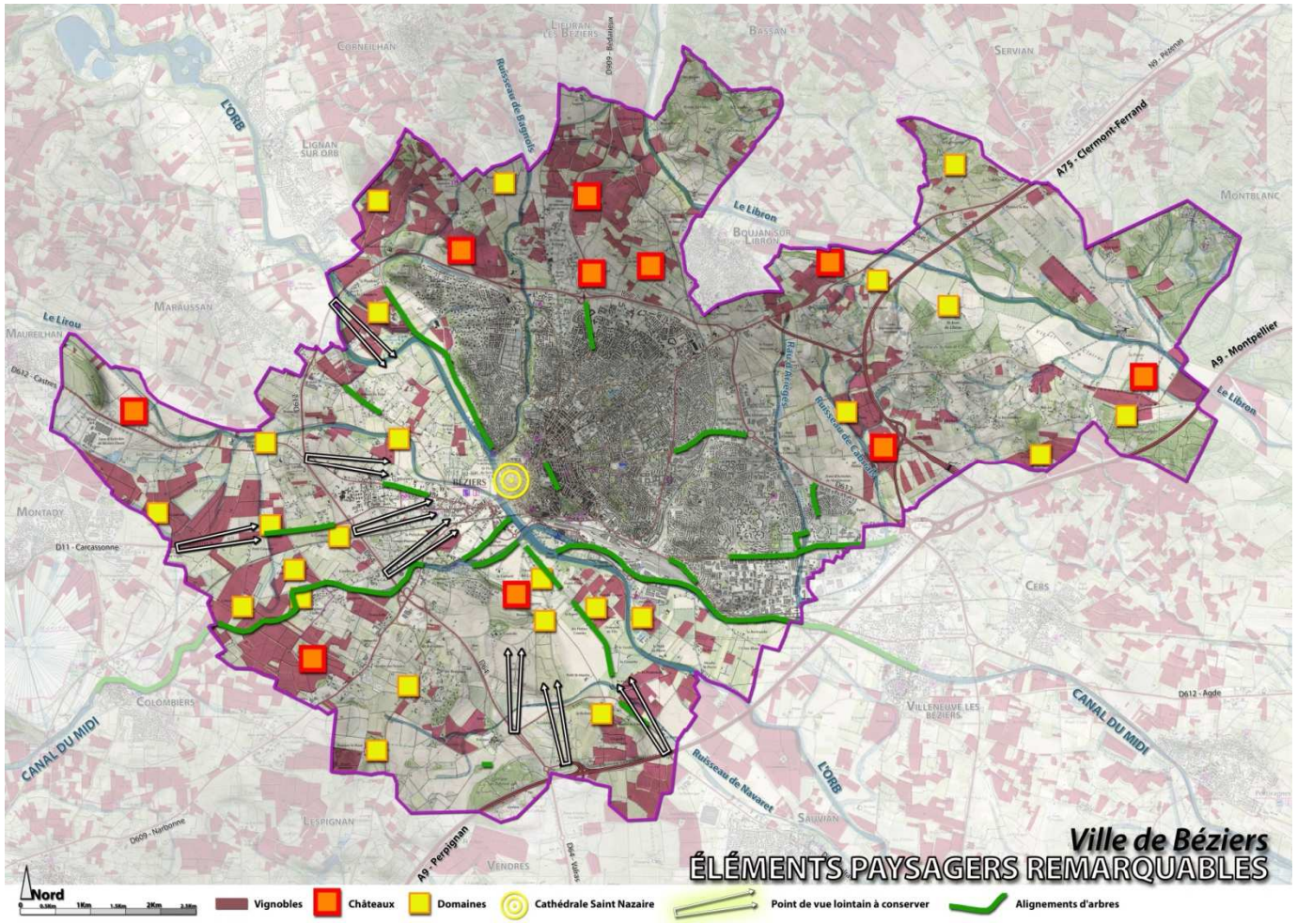
2.4.1. Des OAP thématiques préservant et améliorant le paysage biterrois

2.4.1.1. Valorisation des paysages du Biterrois

Le parti pris :

Conformément au PADD, une OAP thématique vient prendre en considération les enjeux liés au grand paysage biterrois. Il s'agit ici de conserver et mettre en valeur les richesses patrimoniales de la commune tout en préservant les vues lointaines sur le grand paysage (acropole, canal du Midi…) et en engageant une politique de qualification de tout projet de construction sur la ville de Béziers.

Schéma d'orientation :

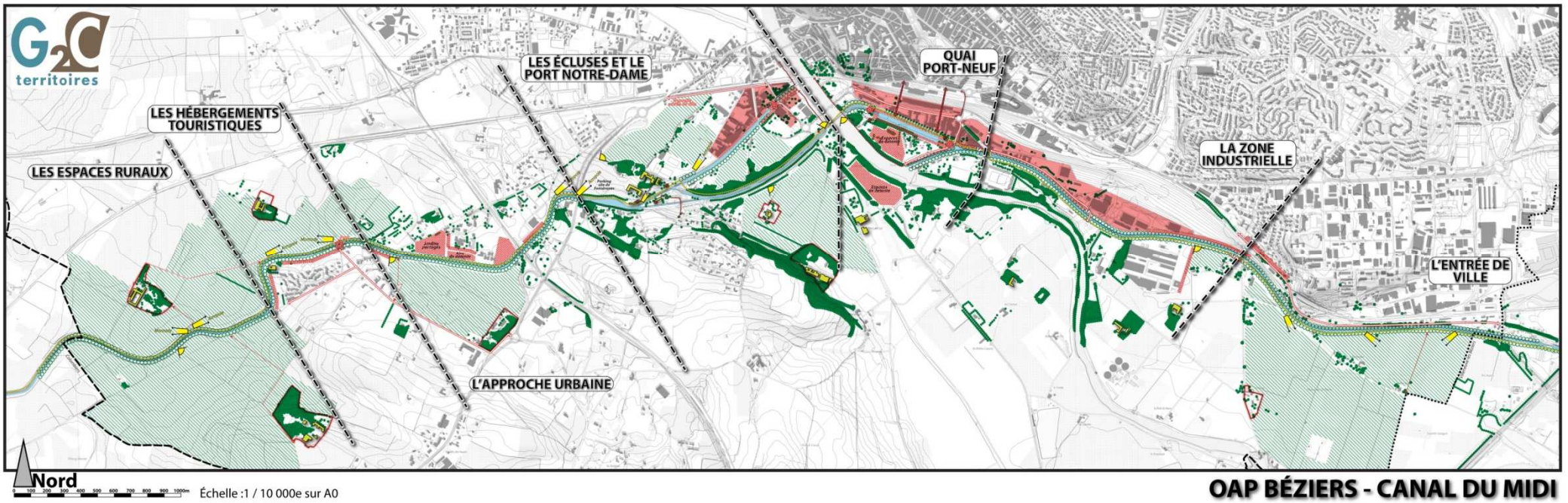


2.4.1.2. Paysage du canal du Midi

Le parti pris :

Conformément au PADD, une OAP thématique vient valoriser les paysages liés au canal du Midi et la ruralité de l'Ouest de Béziers. Cette OAP agit dans le sens du PADD en participant à la valorisation de l'identité biterroise, en préservant le patrimoine écologique, en affirmant la vocation touristique et en valorisant le terroir et les activités agricoles et viticoles de Béziers.

Schéma d'orientation :



LÉGENDE

LIMITES
- Limites communales
- Limites de séquences paysagères

ÉLÉMENTS À PRÉSERVER
- Trame arborée (boisements, arbres isolés, haies)
- Alignements du Canal
- Espaces agricoles à valoriser
- Domaines, châteaux et patrimoine bâti remarquable
- Points de vue confinés
- Points de vue ouverts
- Véloroute

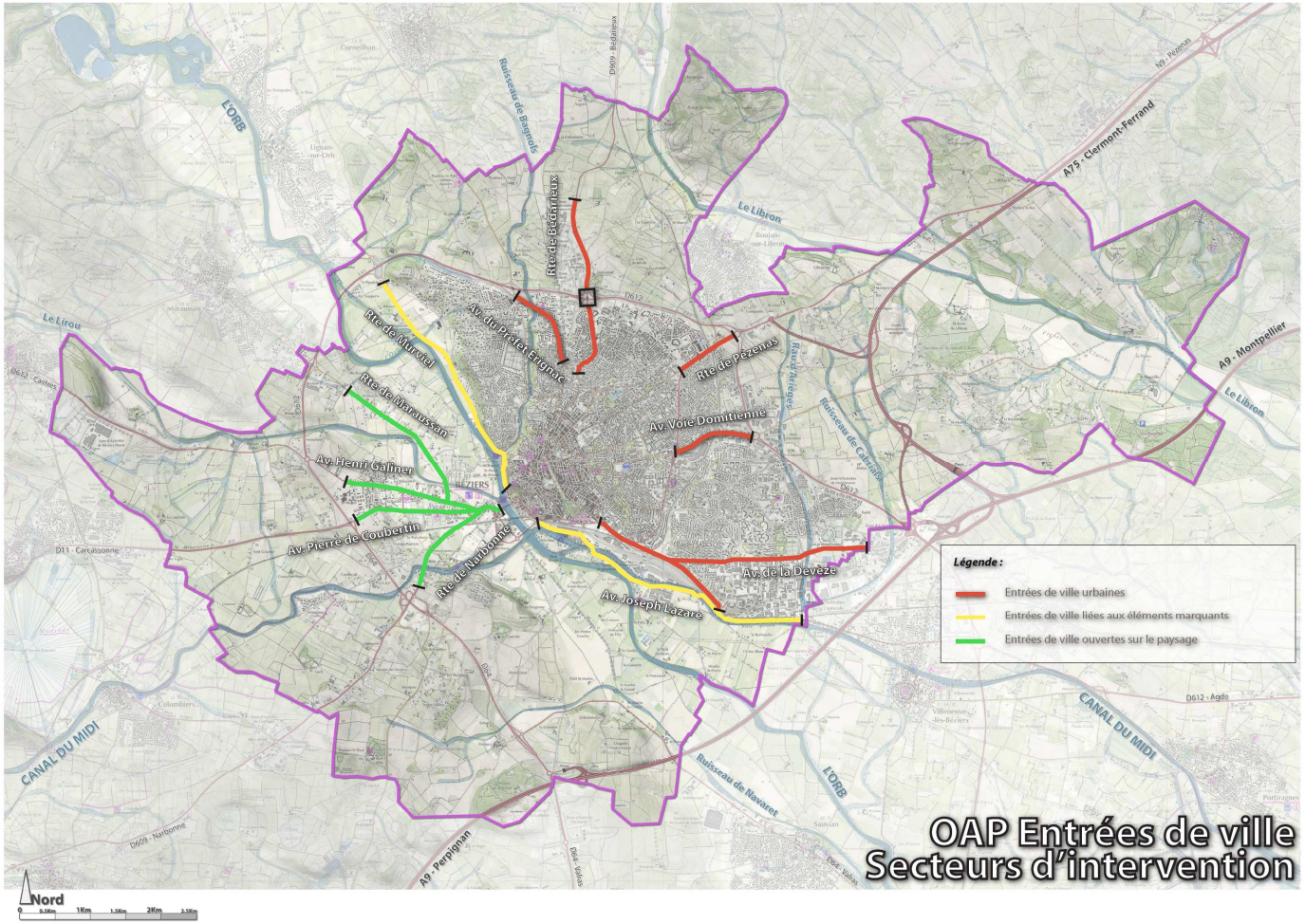
ÉLÉMENTS DE PROJET
- Amélioration de l'intégration paysagère
- Requalification des espaces publics
- Réaménagement de stationnements
- Valorisation et requalification des îlots bâtis
- Mise en valeur des sites touristiques
- Périmètre d'évolution du bâti agricole
- Requalification de voirie
- Valorisation des chemins ruraux
- Améliorer les liaisons douces
- Renforcement de la perméabilité avec le Canal
- Permettre le changement de destination du bâti lié au Canal (VNF)

2.4.1.3. Entrées de villes et axes structurants

Le parti pris :

Conformément au PADD, une OAP thématique vient répondre aux problématiques liées aux axes structurants et entrée de ville. Elle détermine des principes généraux d'aménagement et des spécifications pour certains secteurs regroupés en trois catégories (entrées de ville ouvertes sur le grand paysage / entrées de ville en lien avec les éléments marquants / et entrées de ville urbaines) afin de répondre précisément aux enjeux de chaque secteur. Des coupes de principe d'aménagement sont également intégrées au dossier d'OAP afin de conditionner et guider l'aménagement futur de ces axes, l'objectif étant d'afficher une cohérence d'aménagement sur l'ensemble de ces axes d'entrée de ville.

Schéma d'orientation :



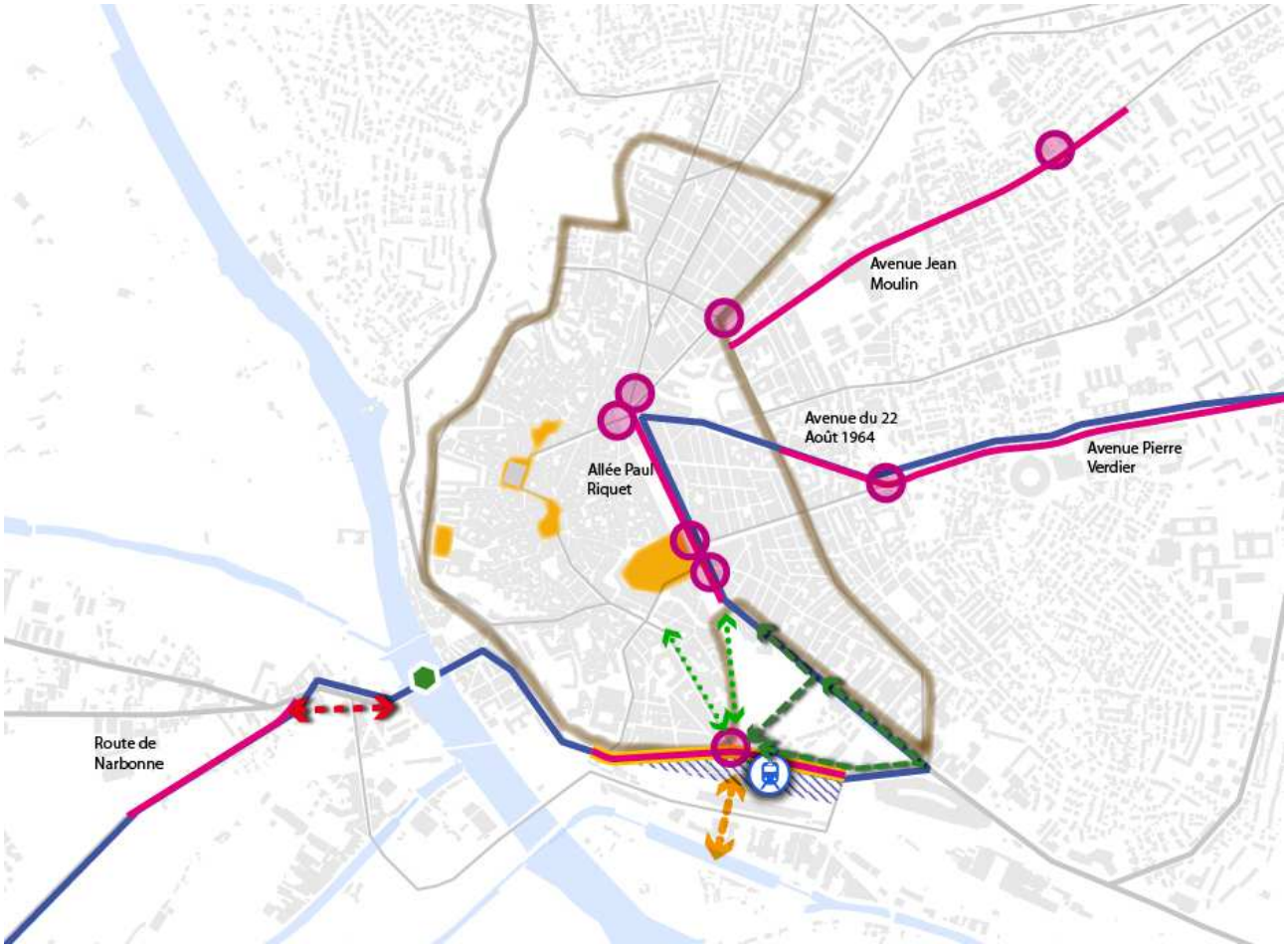
2.4.1.4. Mobilités

Le parti pris :

Conformément au PADD, une OAP thématique vient répondre aux problématiques de mobilité sur la ville de Béziers. Cette OAP s'appuie sur les projets portés par la ville et l'agglomération de Béziers, projets déjà intégrés dans le Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération biterroise.

Cette OAP permet ainsi de rappeler les orientations et actions prévues pour la ville de Béziers et ainsi assoir la compatibilité du PLU avec le PDU. Sont ainsi traités les objectifs en matière de voirie, stationnement et mobilité alternative.

Schéma d'orientation sur le Centre-ville de Béziers :

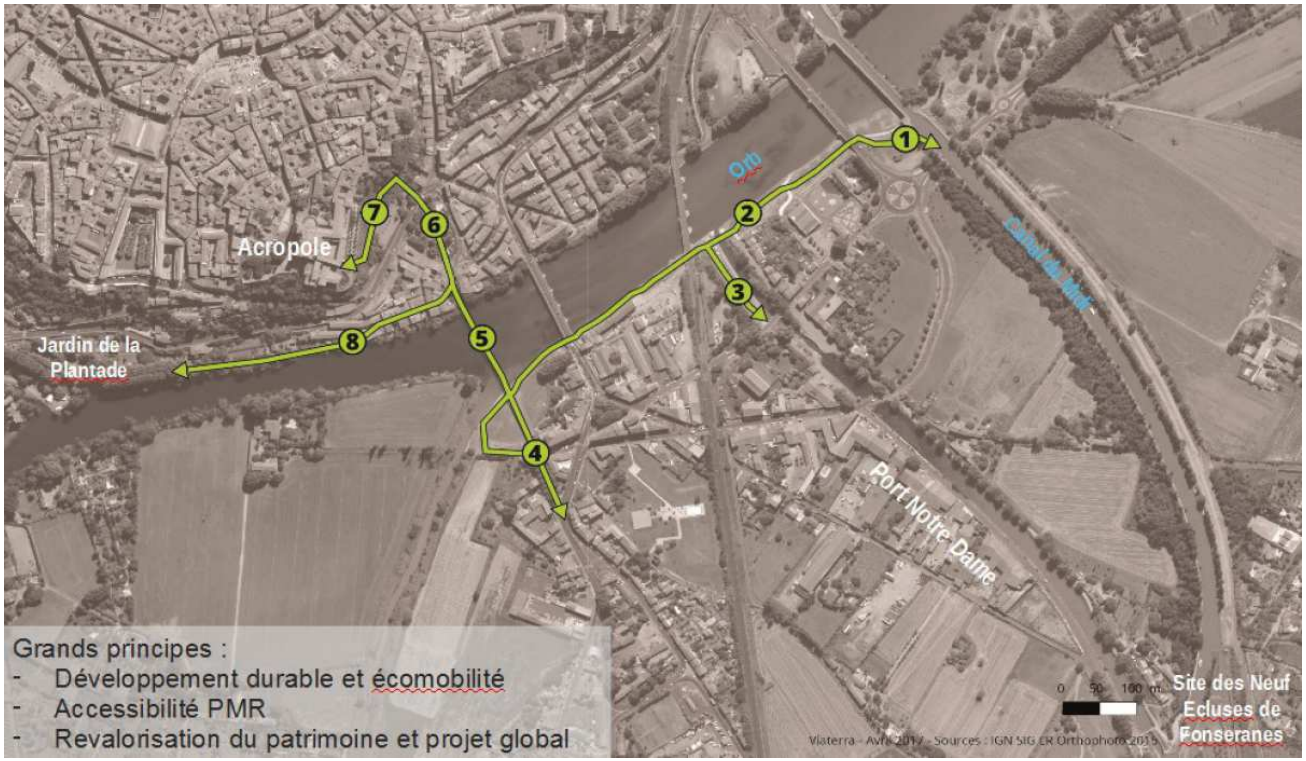


Le développement des liaisons douces sur la ville de Béziers s'appuie sur les deux axes principaux que sont le Canal du Midi (euro vélo 8) et les bords de l'Orb.

A partir de ces axes, les modes doux sont déployés vers le cœur de ville via la liaison douce Orb/Acropole et via la liaison douce intégrée au PEM.



Schéma directeur des voies stratégiques, réseau cycle, communauté d'agglomération Béziers Méditerranée

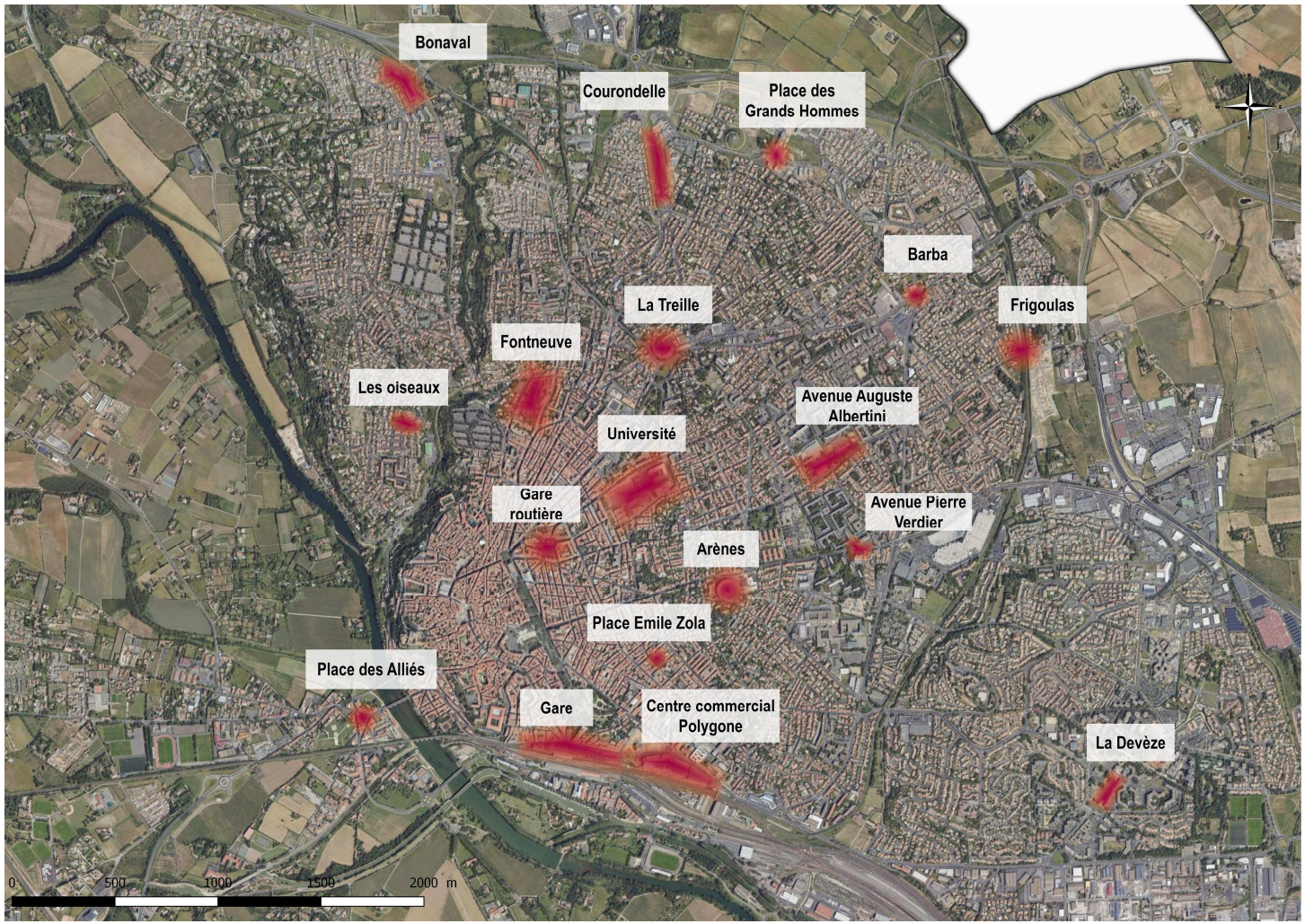


2.4.1.5. Centralités

Le parti pris :

Conformément au PADD, une OAP thématique vient répondre aux problématiques de centralités sur la ville de Béziers. L'objectif recherché est d'identifier des centralités ou polarités existantes ou en devenir à l'intérieur de la ville de Béziers afin de favoriser à court, moyen ou long terme la diversification des fonctions sur ces espaces et une amélioration ou un renforcement de la qualité du cadre de vie de ces centralités.

Schéma d'orientation:



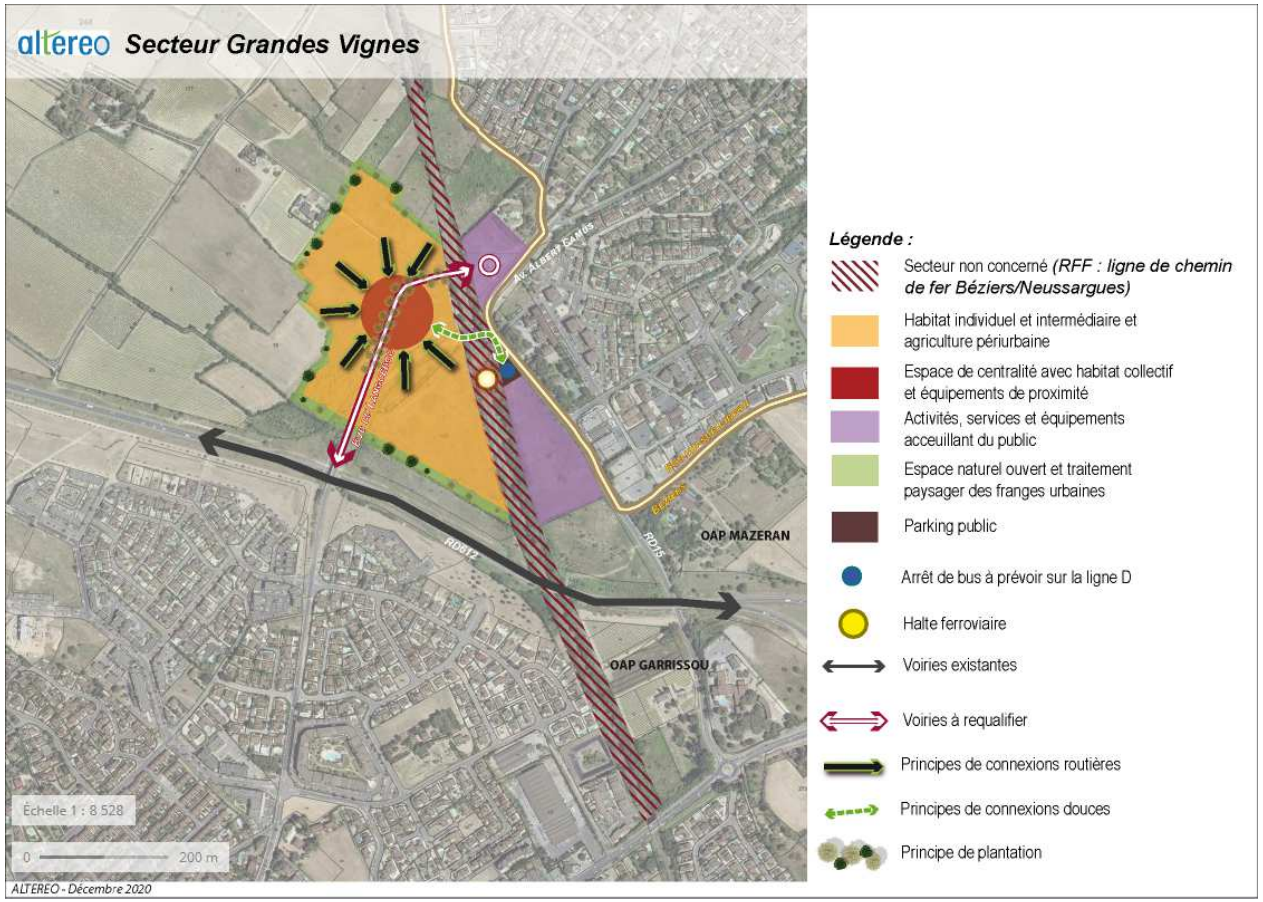
2.4.2. Des OAP sectorielles permettant un comblement urbain s'inscrivant dans la continuité de l'organisation urbaine de Béziers

2.4.2.1. Les Grandes Vignes

Le parti pris :

L'objectif de cette OAP est d'économiser les terres agricoles pour l'urbanisation à vocation d'habitat. Les constructions devront se fondre dans le paysage et ne pas porter atteinte aux grands paysages. L'OAP impose un développement urbain cohérent à l'échelle de la commune de Béziers et de l'Agglomération biterroise, dans le respect d'une identité viticole. Une densité raisonnée et adaptée au territoire est proposée afin de gérer des enjeux liés à l'environnement, le social, l'organisation urbaine, etc. Cette OAP préconise des équipements, services et type de logements (primo-accédants) afin de répondre aux futurs besoins des nouvelles populations.

Schéma d'orientation

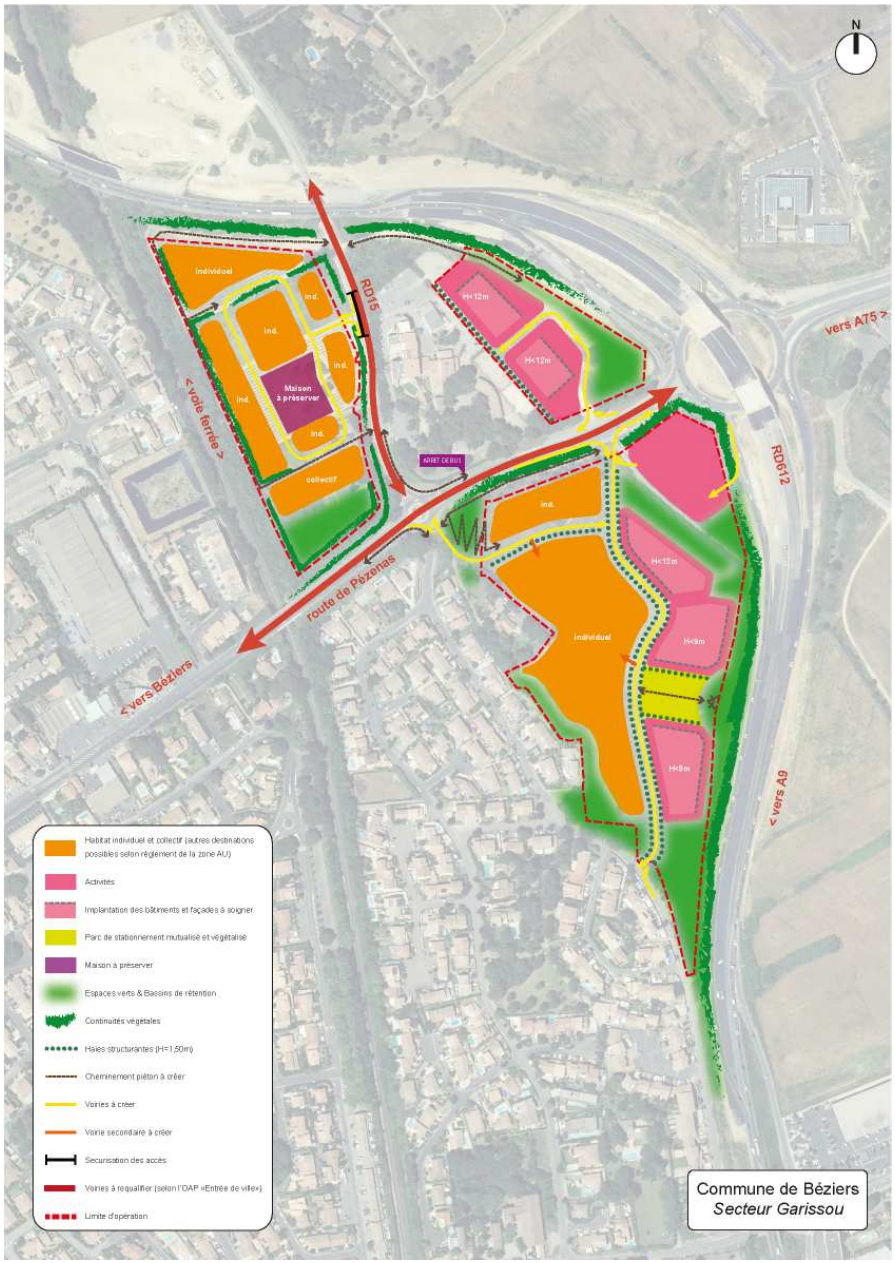


2.4.2.2. Garrissou-Crouzette

Le parti pris :

L'objectif de cette OAP est d'organiser un développement urbain cohérent avec les grandes opérations alentours (Grandes Vignes et Mazeran) et l'urbanisation existante des communes de Béziers et Boujan-sur-Libron. Pour se faire, l'OAP promeut une densité raisonnée adaptée au paysage et à la topographie du lieu. Elle vient également répondre aux besoins de logements pour les primo-accédants et permet également d'assurer une mixité des fonctions. Compte tenu des enjeux forts en termes d'entrée de ville, une attention particulière a été portée sur la qualité des paysages générés.

Schéma d'orientation :



2.4.2.3. Duguesclin-Brisson

Le parti pris :

L'objectif de cette OAP est d'organiser le renouvellement urbain en centre-ville, de mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine tout en préservant les espaces paysagers. Cette OAP préconise plusieurs types de logements afin de répondre aux futurs besoins de nouvelles populations.

Schéma d'orientation :



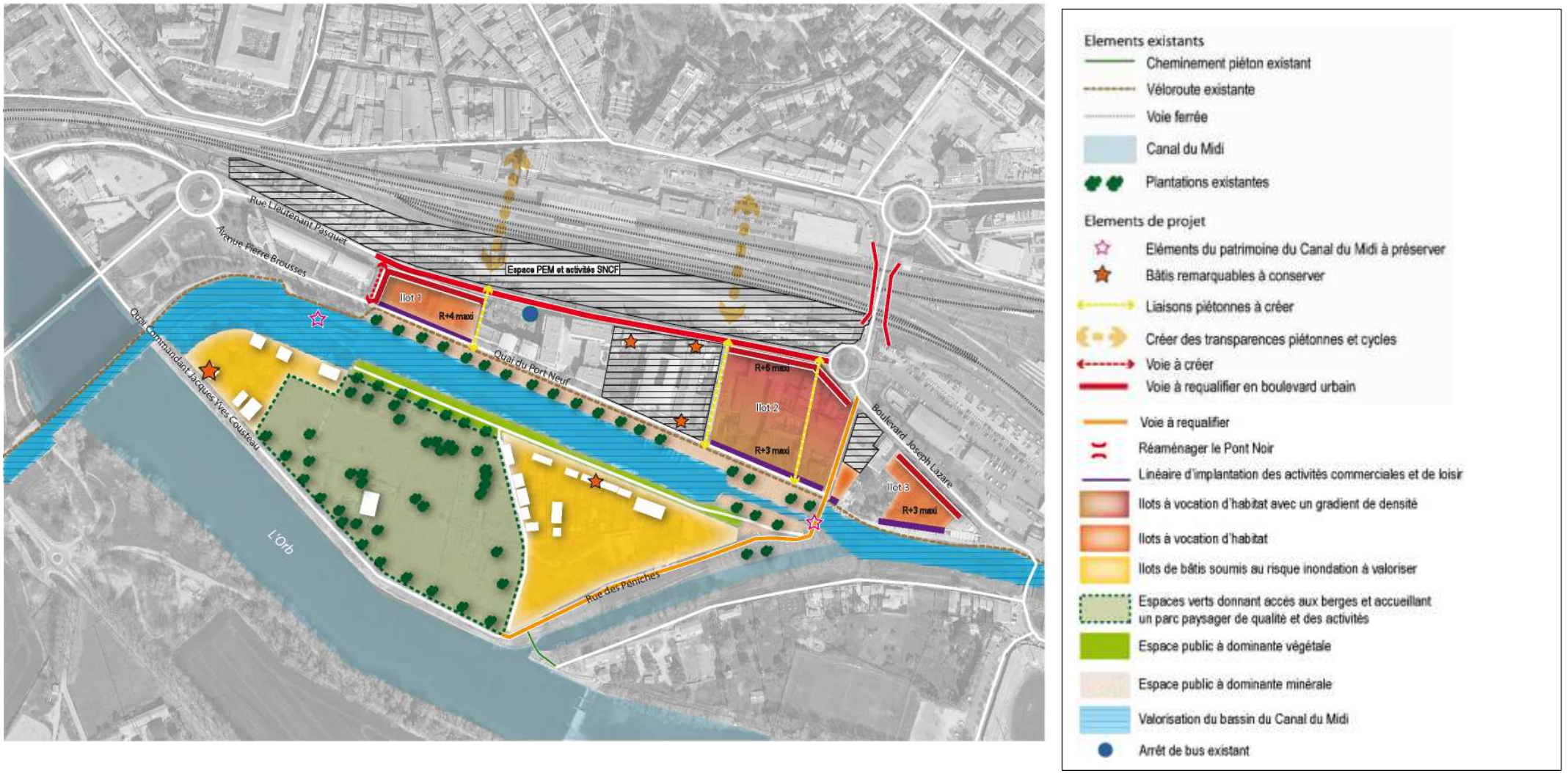
- Opérations en cours
- Ilots à vocation d'habitat
- Ilots à vocation mixte (habitat + commerces/sevices en RDC)
- Cheminements piétons (à conserver ou à créer)
- Autoriser une densification raisonnée en conservant un environnement boisé
- Patrimoine bâti à préserver
- Emprise de l'ilot

2.4.2.4. Port Neuf

Le parti pris :

L'objectif de cette OAP est de requalifier une entrée de ville et de créer des transparences entre le quartier du Pont Neuf et la Gare. Cette OAP permettra également de reconnecter le quartier au centre-ville et de requalifier la rue des Péniches, la rue Lieutenant Pasquet ainsi que les avenues Pierre Brousse et René Boyer. Le but est d'ouvrir la ville sur son fleuve en requalifiant les espaces publics en lien avec le Canal du Midi.

Schéma d'orientation :

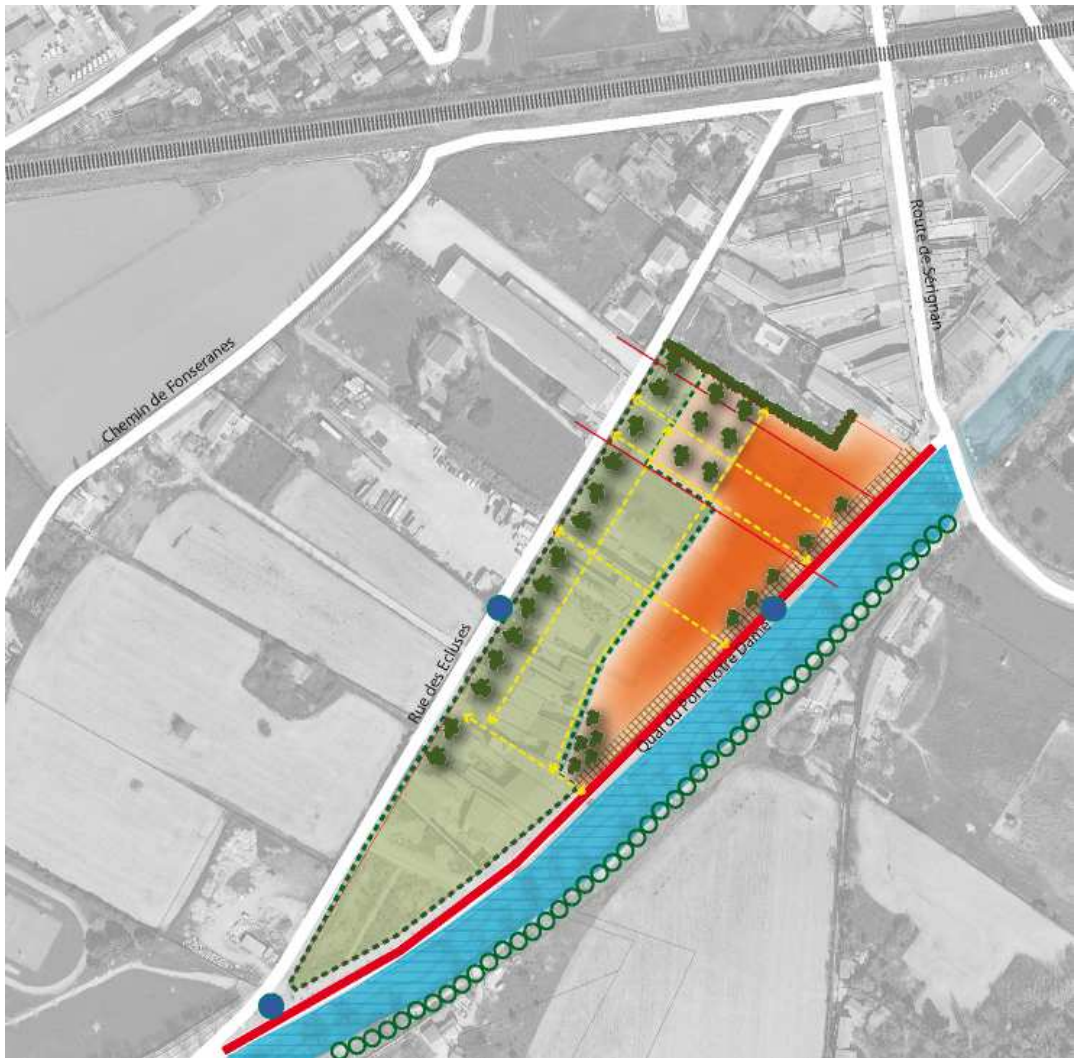


2.4.2.5. Port Notre Dame

Le parti pris :

L'objectif de cette OAP est de mobiliser des friches urbaines pour développer une offre de logements, d'activités et d'équipements et de poursuivre la mise en valeur des écluses par la valorisation du bassin du port et des espaces publics. Le projet d'aménagement du quartier participera à mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine.

Schéma d'orientation :



Elements existants
- Voie ferrée
- Canal du Midi
- Alignements d'arbres du Canal du Midi

Elements de projet
- Principes de plantation d'arbres
- Principes de plantation de haies
- Liaisons piétonnes à créer
- Voie à requalifier
- Ilots à vocation mixte (logements activités, équipements)
- Espaces verts donnant accès au canal et accueillant des activités sportives et de loisirs.
- Espaces publics à dominante minérale et plantés
- Requalification de l'espace public
- Valorisation du bassin du Canal du Midi
- Arrêt de bus

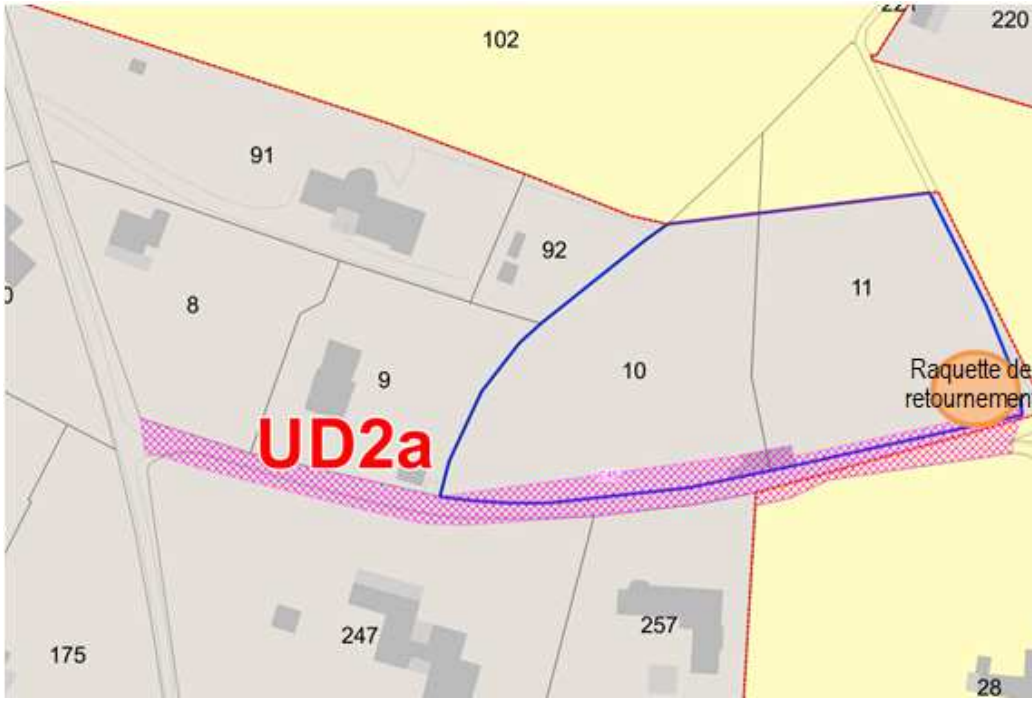
2.4.2.6. Extensions urbaines

Le parti pris :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation se situe au Nord-Ouest de la zone urbanisée de Béziers et au Sud dans le secteur de Fonseranes à proximité du site des 9 Ecluses. L'OAP concerne deux secteurs, situés en extension de la trame urbaine. Le périmètre de l'OAP s'étend sur 3 parcelles cadastrées.

Schémas d'orientation :



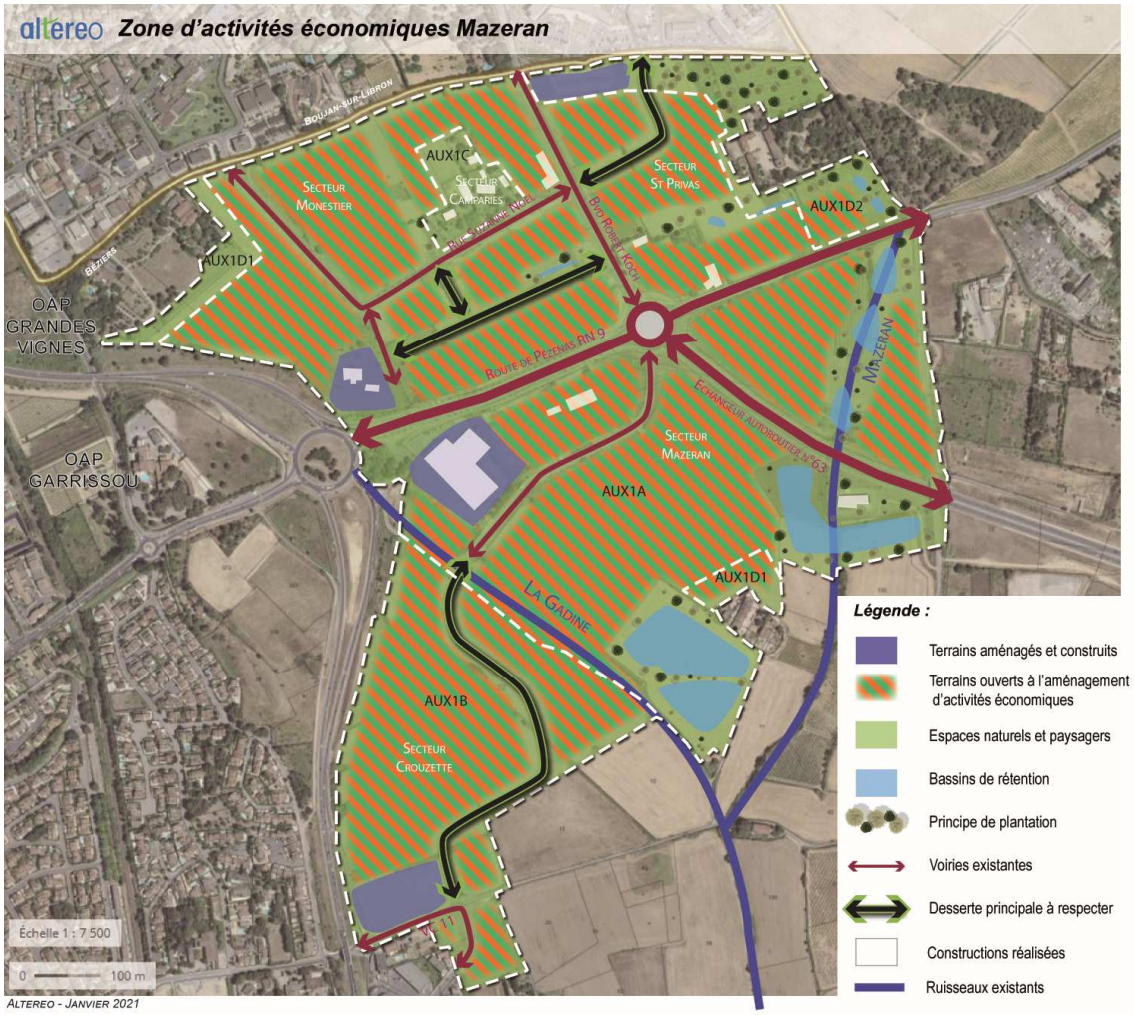


2.4.2.7. ZAC de Mazeran

Le parti pris :

L'objectif de cette OAP est de créer une zone d'aménagement dédiée à l'activité pour répondre aux besoins du territoire et développer l'attractivité tout en assurant son intégration paysagère. L'OAP participera à requalifier l'entrée de ville est. Elle assurera une desserte adaptée aux activités existantes et à venir. L'OAP, conformément aux PADD, prend en compte les thèmes environnementaux en préservant le ruisseau Mazeran et sa ripisylve. Elle met en place également des orientations pour intégrer le bâti existant dans le parti d'aménagement.

Schéma d'orientation :



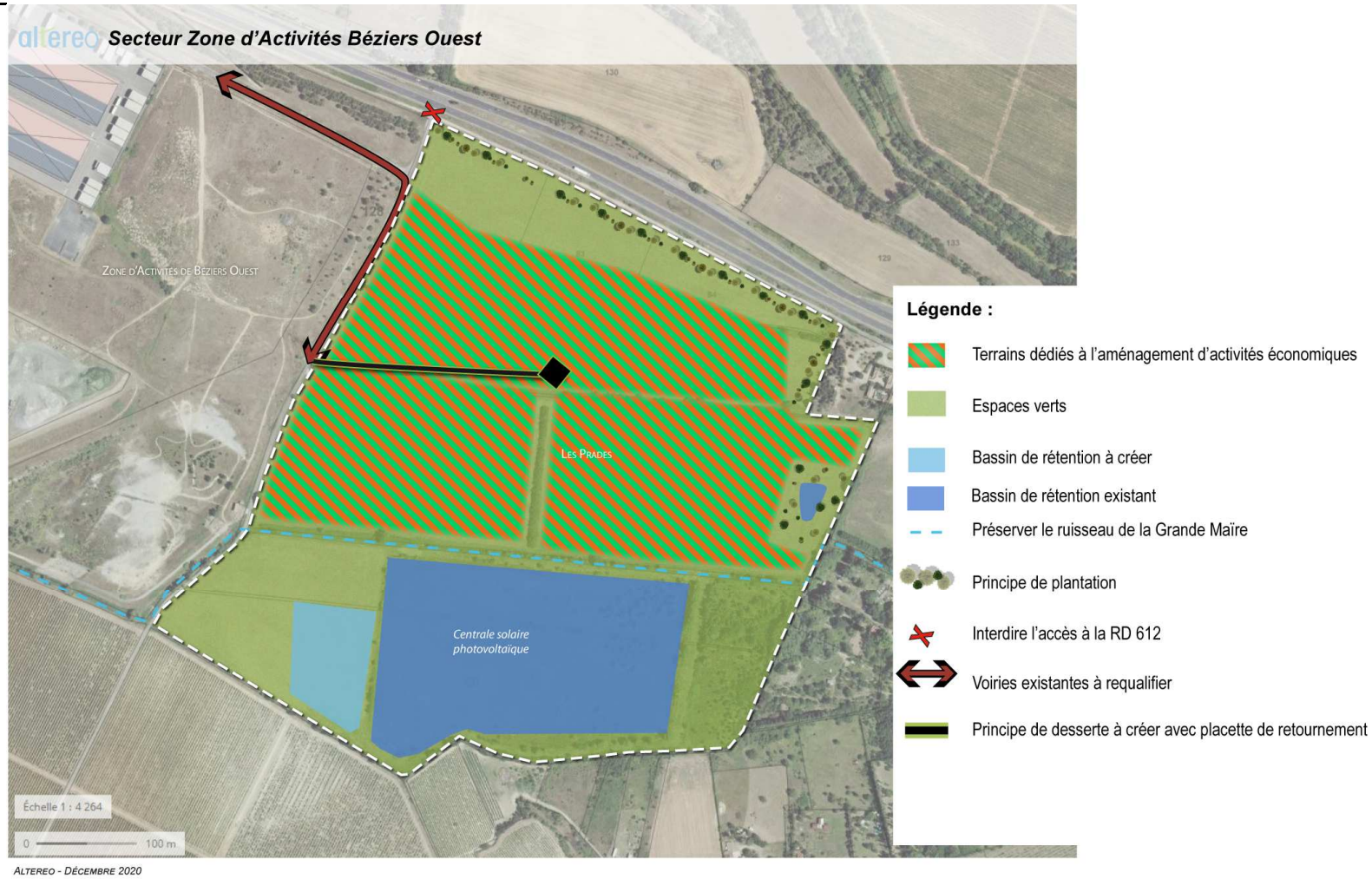
ALTEREO - JANVIER 2021

2.4.2.8. ZAC de Béziers-Ouest

Le parti pris :

L'objectif de cette OAP est d'agrandir la zone d'activités existante, en complémentarité avec les entreprises actuelles, pour créer des activités logistiques, industrielles, artisanales, bureaux et services développées sur 79 000 m² de surface de plancher globale. L'OAP permettra de disposer de réserves foncières pour l'accueil d'activités nécessitant des terrains de superficie importante. Les orientations assurent l'intégration paysagère des futures activités et préconise la valorisation des bassins de rétention par l'installation de panneaux photovoltaïques et leurs équipements nécessaires. L'OAP, conformément aux PADD, prend en compte les thèmes environnementaux en préservant le fossé de la Grande Maïre et sa ripisylve.

Schéma d'orientation :



Altereo - Décembre 2020

2.4.2.9. Caserne de pompiers – SDIS

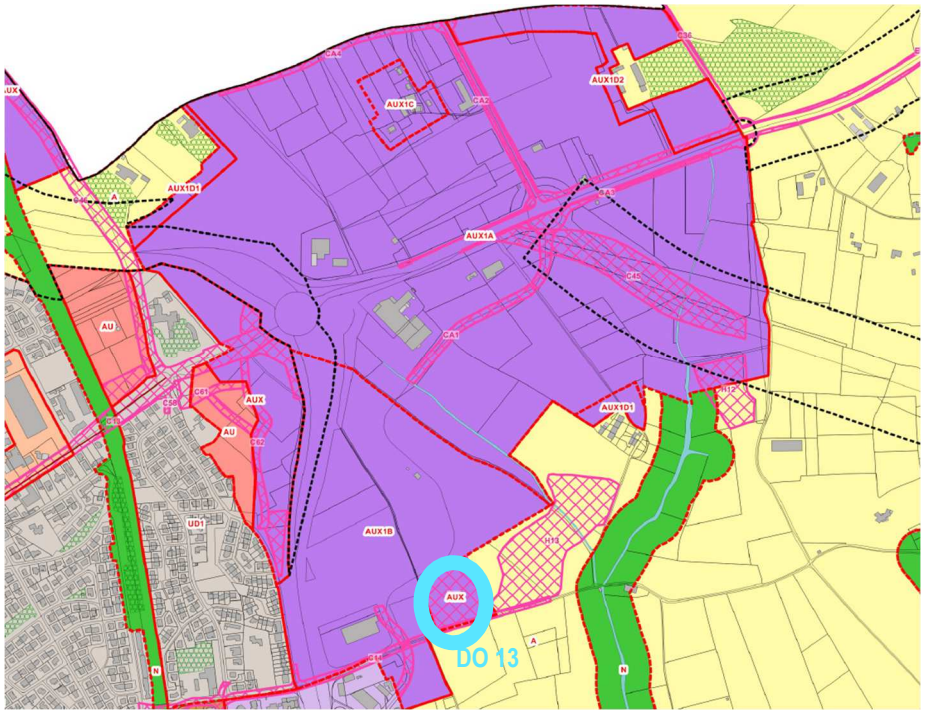
Le parti pris :

Le terrain d'assiette du projet de construction d'une nouvelle caserne de pompiers, cadastré DO 13, jouxte la ZAC de Mazeran qui se situe à l'Est du tissu urbain de Béziers et au Sud du tissu urbain de Boujan-sur-Libron. Le périmètre de l'OAP s'étend sur 1,5 ha de la parcelle DO 13 et se situe au Sud de la ZAC de Mazeran. L'emplacement de la future caserne est identifié en zone AUX du règlement.

Le SDIS envisage, pour des raisons de dynamique opérationnelle, de déménager la caserne des Sapeurs-Pompiers (CSP) de Béziers, actuellement située av Maréchal Foch.
Le terrain répond aux besoins techniques et opérationnels du SDIS, compte tenu de sa proximité avec les grands axes de circulation et des délais d'intervention nécessaires.

- Implantation à proximité d'une zone économique pour laquelle des voiries seront suffisamment dimensionnées pour les engins du SDIS ;
- Disponibilité de la fibre optique à proximité et évolution dans un environnement qualitatif (parc technologique) ;
- Viabilisation du terrain en limite de propriété ;
- Couverture opérationnelle adaptée à la dynamique de population de la commune de Béziers et de certaines communes du secteur de premier appel car l'Est de Béziers est plus dynamique que l'Ouest en terme de population. C'est également un secteur qui ne regroupe pas d'autres centres de secours limitrophes.

Schéma d'orientation :



2.4.2.10. Jardins de la Méditerranée

Le parti pris :

L'objectif de cette OAP est de poursuivre la création d'une zone de loisirs, culturelle et touristique au Sud de la commune, appelée « Jardins de la Méditerranée ». Le projet porte sur une superficie de 29 ha et comprend 3 zones au niveau du PLU : une zone AUja sur une superficie de 4,6 ha, une zone AUj1a (de 0,08 ha) au niveau de la tour et une zone Nj représentant les jardins liés au projet où seuls seront autorisés les installations, aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement du site.

Schéma d'orientation :



3. JUSTIFICATIONS DES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE



3.1. Un règlement articulé autour de 3 thèmes issus de la loi ALUR

Les termes du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme proposent une restructuration thématique du règlement, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR.

La nomenclature nationale commune et facultative est la suivante :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité :

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
- Mixité fonctionnelle et sociale

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
- Stationnement

III- Équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Par délibération, le conseil municipal de Béziers a souhaité opter pour ces nouvelles dispositions afin de doter son PLU d'un règlement d'urbanisme plus accessible à la population.

De plus, afin de réduire le nombre de destinations et favoriser la mixité fonctionnelle, l'article R151-27 fixe les nouvelles destinations (désormais au nombre de 5 avec 21 sous-destinations) régies à l'article R151-28 du code de l'urbanisme :

- Exploitation agricoles et forestières (exploitation agricole, exploitation forestière) ;
- Habitation (logement, hébergement) ;
- Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ;
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition).

3.2. Les dispositions générales du règlement écrit

Le titre I du règlement comprend les éléments suivants, organisés en articles :

- Le champ d'application du règlement,
- La portée juridique du règlement du PLU et des autres législations relatives à l'occupation des sols. Il comporte notamment le rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui continuent à s'appliquer même après mise en application du PLU.
- La description des divisions du territoire en zones de règlement, conformément au Document Graphique du PLU.
- Les règles dérogatoires. Sont ainsi rappelées les dispositions liées aux possibilités d'adaptations mineures des règles et servitudes du PLU et les règles dérogatoires concernant les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Les emplacements réservés,
- Le rappel de l'application de la disposition prévue par le Code de l'Urbanisme liée à la reconstruction de bâtiments après sinistre,
- Le rappel des prescriptions liées au patrimoine archéologique,
- Le rappel des prescriptions liées aux monuments historiques,
- Le rappel de l'application de la disposition prévue par le Code de l'Urbanisme liée au permis de démolir,
- Les Espaces Boisés Classés,
- Les éléments identifiés au titre de la loi Paysages,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles,
- Le rappel de l'application de la disposition prévue par le Code de l'Urbanisme à l'application des règles de lotissement,
- Les zones du PLU soumises au PPRi,
- Les définitions et règles générales.

3.3. Les dispositions communes à l'ensemble des zones

Des dispositions communes à l'ensemble des zones ont été rédigées et sont réparties à travers les chapitres suivants :

- Destinations et sous-destinations des constructions
- Usage des sols et destinations des constructions
- Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère
- Equipements et réseaux

3.4. Les dispositions particulières applicables à chacune des zones

3.4.1. Description et justifications des zones du PLU

3.4.1.1. Les zones urbaines

3.4.1.1.1. Dispositions générales de la zone

Les zones urbaines sont dites " zones U ". 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, selon l'article R151-18 du code de l'urbanisme.

La zone couvre les secteurs déjà urbanisés de Béziers. Les surfaces libres correspondent à des dents creuses. La limite de la zone U longe les constructions au plus près des parties urbanisées afin d'éviter toutes consommations d'espaces agricoles ou naturels inutiles. La zone urbaine est en grande partie installée sur la rive gauche de l'Orb, lieu historique de la fondation de Baeterrae, nom antique de Béziers.

ZONES URBAINES (U)

Zone UA

Centre historique (périmètre SPR)

Zone UB

Extension du centre ancien

Secteur UBi : secteur d'extension du centre ancien de la rive droite de l'Orb soumis au risque inondation.

Secteur UB1 : soumis à OAP, correspond à l'ilot Quai Port Notre Dame, l'ilot Quai Port Neuf et l'îlot Duguesclin.

Secteur UBZ1, UBZ2 et UBZ3 : correspond au périmètre de la ZAC de l'Hours localisée au pied de la ville historique.

Zone UC

Quartiers péri-centraux mixtes

Secteur UCi : correspond aux quartiers impactés par le Plan de Prévention des risques inondation en rive droite de la vallée de l'Orb.

Secteur UC1 : correspond au quartier de la Devèze.

Zone UD

Zones d'extension pavillonnaire périphériques

Secteur UDi : lié aux quartiers peu denses soumis au risque d'inondation.

Secteur UD1 : comprenant les quartiers à l'ouest de l'Orb, proche de la rocade ouest, à l'est de la voie ferrée Neussargues au sud de la rocade nord.

Secteur UD2 : correspondant aux quartiers du Cayrou et de Fonséranes, quartiers marqués par une densité urbaine moins forte et par une présence végétale plus importante.

Secteur UD3a : correspondant aux quartiers de Montimas inscrits dans un environnement plus naturel et champêtre non desservis par l'assainissement collectif.

Secteurs UD1a, UD2a : non desservis par l'assainissement collectif.

Zone UGv

Secteur dédié à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage

Zone UX

Secteur dédié aux activités économiques

Secteur UX1 : vocation principale commerciale et de services.

Secteur UXi : vocation économique et soumis aux risques d'inondation.

Secteur UXz1 : vocation économique de la ZAC Béziers Ouest 1.

Scteur UXz2 : vocation économique de la ZAC de Mercorent.

Secteur UXz3 : vocation économique de la ZAC Bastit 1ère et 2ème tranches.

Secteur UXz4 : vocation économique de la ZAC de la Méridienne.

Secteur UXh : vocation hôtelière et touristique.

Secteur UXha : vocation hôtelière et touristique et non desservi par l'assainissement collectif.

Secteur UXc : au sein de la zone du Capiscol afin d'autoriser une hauteur plus importante.

Secteur UXa : non desservi par l'assainissement collectif.

Zone UZ

Secteur correspondant à trois ZAC d'habitat en cours de réalisation

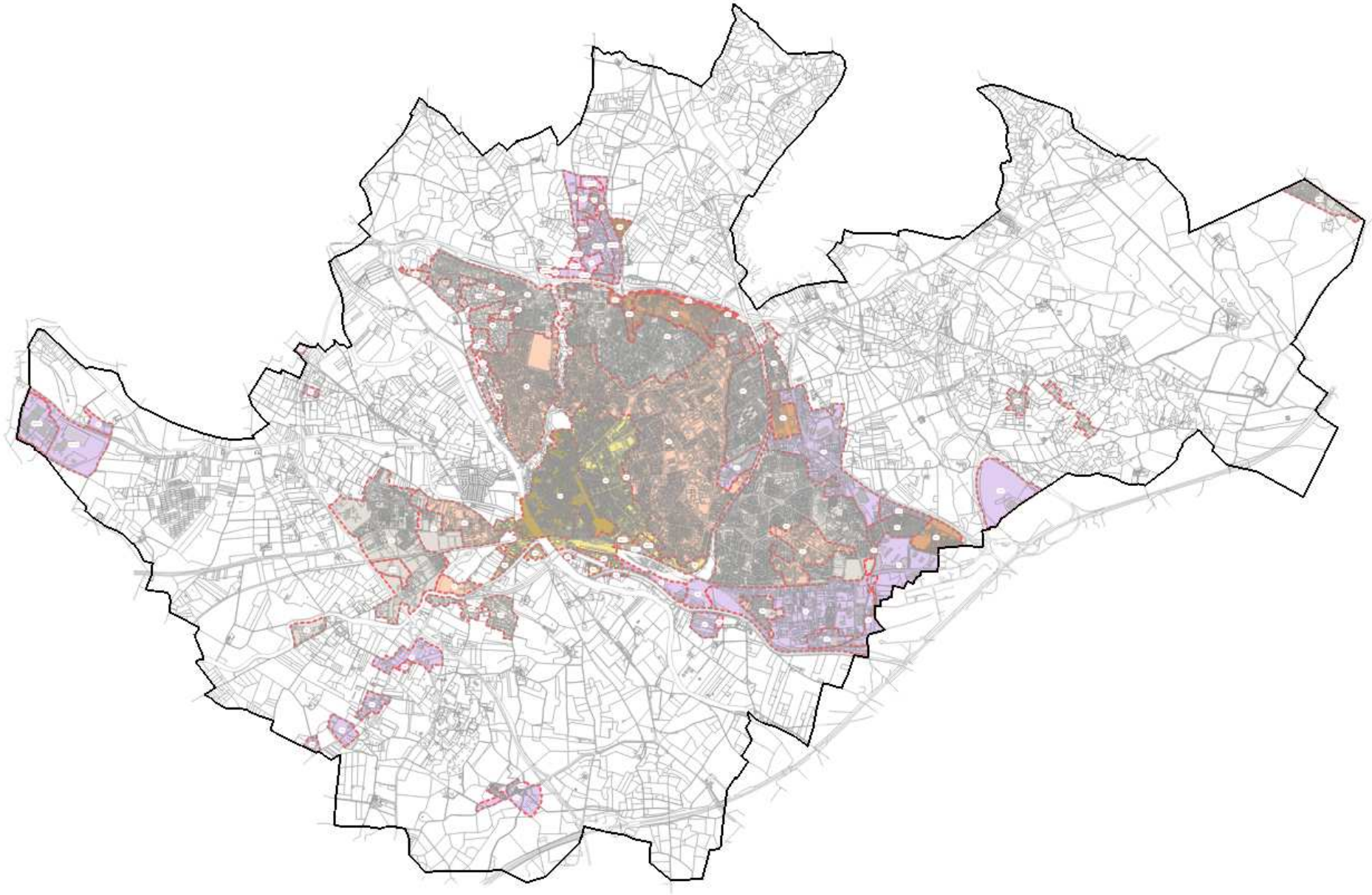
Secteur UZ1 : ZAC du Frigoulas, comprenant un programme mixte d'habitations, de maisons individuelles, de collectifs, de services et d'activités en frange de la zone commerciale existante.

Secteur UZ2 : ZAC de Bastit, comprenant un programme mixte d'habitations, de maisons individuelles, de collectifs, de commerces, de bureaux, de services et d'activités.

Secteur UZ3 : ZAC de la Courondelle, comprenant 3 sous-secteurs UZ3a, UZ3b, UZ3c.

D'une manière générale, les dispositions du règlement, relatives à chaque secteur, visent à encadrer la réhabilitation des bâtiments existants et à favoriser l'intégration des constructions futures, qui viendront combler les dents creuses, en harmonie avec les différents tissus bâtis présents dans la ville.

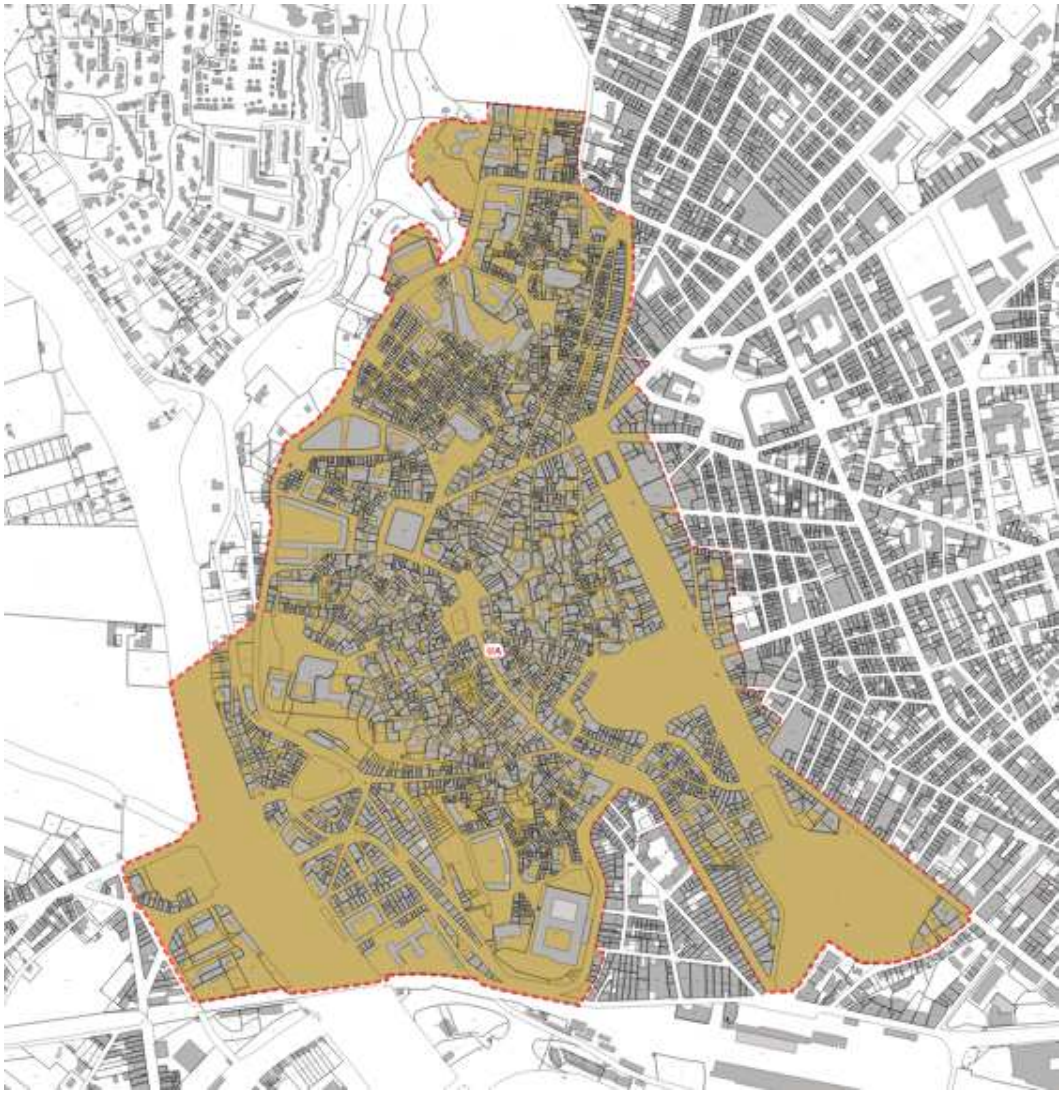
Les zones U sont desservies par le réseau d'assainissement collectif, à l'exception des secteurs « a » en assainissement individuel. Tous les terrains de la zone U sont desservis par un réseau d'adduction d'eau potable, dont les caractéristiques sont suffisantes pour assurer l'approvisionnement des constructions en eau. L'ensemble des parcelles de la zone U se situe à moins de 200 mètres d'une borne-incendie.



3.4.1.1.2. Le secteur UA

Préambule :

La zone UA correspond à la partie urbanisée du Site Patrimonial Remarquable approuvé par arrêté ministériel du 22/09/1992. La zone UA est partiellement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.



- ***Objectifs***

Le secteur UA correspond au centre historique de Béziers. Les constructions y présentent un caractère patrimonial affirmé, typique du Languedoc, mais aussi composé de traces du passé : arènes antiques, Voie Domitienne, etc. Le centre historique, très compact, irrigué par un réseau de ruelles étroites, présente en son centre plusieurs édifices remarquables : cathédrale Saint-Nazaire, théâtre municipal, etc. Le centre historique est caractérisé par la présence d'un bâti aligné le plus souvent à l'alignement de l'espace public, conférant aux lieux une ambiance minérale, le tout offrant un cadre de vie d'une qualité certaine. Les constructions sont en grande majorité mitoyennes et collectives.

Les dispositions réglementaires prévues dans le cadre du PLU ont pour objectif de sauvegarder ce modèle d'organisation compact, en préconisant le respect de modes d'implantation, de hauteurs et un traitement des limites séparatives assurant l'intégration des constructions futures en harmonie avec l'existant. Les surfaces libres de construction sont très restreintes, voire inexistantes.

L'objectif du règlement est donc avant tout d'encadrer la réhabilitation des immeubles anciens afin de préserver au mieux ce patrimoine urbain.

- ***Surface***

Surface totale UA
94,13 ha

- ***Délimitation en secteur UA***

Le secteur UA recouvre l'enveloppe urbaine du centre-historique, tel qu'il se présentait au XVIIIème siècle. Les limites de ce secteur épousent ainsi les contours du centre ancien, en longeant les constructions et les limites séparatives existantes, ainsi que les parcs urbains paysagers (plateau des poètes) s'étant établis aux abords du centre. Au sud et à l'ouest, le centre ancien est cerné par le fleuve Orb. Au Nord, c'est le ruisseau de Bagnols et sa ripisylve qui viennent délimiter le périmètre. A l'Est, le centre-ancien est délimité par les grands aménagements du XIXème siècle : Allées Paul Riquet, Avenue Camille Saint-Saens, etc.

- ***Principes réglementaires***

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristique			x
	Cinéma			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		x	
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x

Exclure les exploitations agricoles et forestières, les activités industrielles et de commerce de gros qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations dans ce contexte de centre historique dense.

Garantir une mixité fonctionnelle en autorisant des activités telles que les commerces, services ou encore artisanat sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.

- **Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et à la « restauration » :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, restauration sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » et « salle d'art et de spectacle :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

- **Conditions applicables à la sous-destination « entrepôt » :**

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		x
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	x	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone. Ces travaux d'affouillement et d'exhaussement devront être conformes au PPRN en vigueur.

- **Conditions applicables à l'occupation «Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés »:**

Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Interdire les habitations légères de loisirs, les terrains affectés au camping e les parcs résidentiels de loisirs. Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes ; ce type d'occupation est destiné à être intégré à des zones touristiques.

Mixité sociale et fonctionnelle

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Voir l'article 3 des dispositions communes.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux à renforcer, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue. Les sous destinations autorisées sont les suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, salles d'art et de spectacles, bureaux.
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux à renforcer, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue. Les sous destinations autorisées sont les suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, salles d'art et de spectacles, bureaux.
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet

Les règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ne s'appliquent pas :

- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. L'intérêt patrimonial, les caractéristiques du bâti peuvent amener le service instructeur et l'Architecte des Bâtiments de France à apprécier cette disposition, notamment à des fins de préservation ou de mise en valeur du patrimoine existant.

Maintenir sur les axes structurants d'entrée de ville tous les services, commerces et activités nécessaires au maintien de la vie locale.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Volumétrie et implantation des constructions** **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** À défaut d'un plan d'ensemble intéressant la totalité d'un îlot ou d'une fraction d'îlot, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques. Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants : - Extension de bâtiments existants ; - Prise en compte de l'implantation de bâtiments riverains, ou existants sur la parcelle ; - Prise en compte de l'existence de bâtiments ou de végétaux patrimoniaux concernés par une servitude d'utilité publique visant à leur protection ou concernés par l'inventaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme - Groupes d'habitations ou lotissements. - Lorsque le retrait partiel en plan et en élévation répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants. **Implantation par rapport aux limites séparatives** Il est défini une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue et une bande de constructibilité secondaire située au-delà. Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Dans la bande de constructibilité principale des parcelles d'une profondeur inférieure à 20m, les constructions peuvent être édifiées en bordure de toutes les limites séparatives. Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions peuvent être édifiées en bordure des limites séparatives à condition que leur hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres au faîtage. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres (D = H/3 > 4 m). La création, en limite séparative, d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies est admise si les façades en retour sont traitées comme les façades sur rue et éloignées de cette limite séparative conformément aux prescriptions du paragraphe ci-dessus. Des dispositions différentes peuvent être autorisées si le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou d'une fraction d'îlot. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait partiel en plan et en élévation répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière** 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 à la hauteur de celui-ci (L = H). Dans le cas de façades en vis à vis aveugles ou ne comportant qu'une seule ouverture par étage, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié (L = H/2).	Le centre historique de Béziers et ses premières extensions sont marqués par des formes urbaines denses où le bâti est implanté strictement à l'alignement. Cette règle d'implantation à l'alignement permet ainsi de préserver l'urbanité du centre-ville de Béziers. Préserver le front urbain bâti et favoriser la valorisation de l'espace constructible en imposant des mitoyennetés bâties dans la bande de constructibilité principale.

	Les bâtiments affectés à des usages autres que l'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 à la moitié de la hauteur de celui-ci (L = H/2). Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une fraction d'îlot (pour au moins 1/3 de sa superficie). En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres. **Emprise au sol** Dans la bande de constructibilité principale telle qu'elle est définie ci-dessus, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie du terrain. **Hauteur** La hauteur sur rue ou emprise publique comme sur cour est en tout point mesurée entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit ou l'acrotère y compris des niveaux en retrait. La hauteur autorisée est fonction des hauteurs des constructions limitrophes, des hauteurs des constructions situées en vis à vis, des vues et perspectives et de l'intégration du projet dans le site, et en respect avec les gabarits des constructions proches. Lorsqu'un immeuble présente des façades donnant sur plusieurs voies, la référence de hauteur est appréciée également au regard des mêmes critères appliqués sur chaque voie. Les ouvrages 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, tours d'escaliers et d'ascenseur, etc. ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur. **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **Aspect des constructions** Sur toute l'étendue de la zone UA, tout ce qui constitue le décor, à savoir le sol, les trottoirs, le mobilier urbain, les constructions, les enseignes, l'éclairage public ou commercial, les plantations, les boutiques et commerces, doit s'intégrer dans le site urbain. Les constructions existantes et protégées doivent, à l'occasion de leur restauration ou de leur transformation, retrouver leur aspect d'origine. Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du site urbain et conformes au nuancier de la ville. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région et à celle des immeubles qui les entourent en particulier. Sont interdits le fibrociment ondulé, l'ardoise en fibrociment ou en matière synthétique, la tuile mécanique (quelle que soit sa nature), les ardoises (à part certains cas particuliers pouvant faire l'objet d'une autorisation spéciale à donner par les services compétents), les imitations de matériaux destinés à être enduits en façade (fausses briques, faux pans de bois).	Maintenir la densification du centre-ville en front de rue en ne limitant pas l'emprise au sol maximum. Assurer la préservation d'espaces de respiration en cœur d'ilot en diminuant la densité au-delà de la bande de constructibilité principale. Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans le centre ancien afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat. Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle. Encadrer l'aspect des façades afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture locale, préjudiciables à la qualité du paysage Les dispositions réglementaires portant notamment sur l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le projet de révision du SPR.

	Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents dans un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux (pierre apparente en général) que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Dans l'ensemble de la zone UA, tout projet de façade nouvelle devra être présenté dans son environnement, c'est-à-dire avec les relevés précis des deux immeubles mitoyens et, selon l'avis du service instructeur, tout document permettant d'apprécier les vues et les perspectives. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis** Dans le cadre des opérations intéressant la totalité d'un îlot, les espaces libres doivent représenter au moins 10 % de la superficie totale du terrain support de l'opération. **Stationnement** Dans le cadre des opérations de restructuration d'îlots prévoyant la création de nouveaux logements, il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 80 m2 de surface de plancher. La réalisation de places de stationnement en souterrain devra être privilégiée.	Maintien de la présence végétale au sein des zones urbaines. Principe de prise en compte du contexte paysager et urbain existant. Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces. Réduction des obligations de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés en zone urbaine centrale pour tenir compte des contraintes liées à la densité du tissu urbain et à la difficulté d'insérer des espaces de stationnement, et pour favoriser le renouvellement urbain et le développement des fonctions.

3.4.1.1.3. Le secteur UB

Préambule :

La zone UB regroupe les secteurs de la commune qui se sont développés en extension directe du centre-historique durant le XIXème siècle, correspondant aux faubourgs de Béziers. Cette zone se concentre essentiellement sur la rive gauche de l'Orb et faiblement sur la rive droite, le long de l'ancienne route nationale. Elle intègre également le quartier de la gare et son emprise ferroviaire ainsi que la ZAC de l'Hours et le quartier quai Port Neuf.

La zone UB est partiellement concernée par des risques d'inondation et de mouvements de terrain. Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sont annexées au présent règlement.

- ***Objectifs***

Ces extensions prennent parfois la forme d'immeuble haussmannien ou de grande maison de ville. On y trouve régulièrement des constructions modernes du XXème et XXIème siècle. Les constructions sont le plus souvent mitoyennes et collectives, conférant à la zone UB une densité relativement importante.

Il s'agit de quartiers marqués par une forte mixité des fonctions urbaines où l'identité urbaine et architecturale est parfois forte, souvent caractérisée par un fonctionnement en ilot. Cette zone UB comprend plusieurs édifices classés aux monuments historiques.

Les dispositions du PLU visent à organiser le comblement des dents creuses répertoriées au sein de ces tissus, sans que toutefois cela puisse dégrader les paysages urbains observés.

- ***Surfaces***

Surface UB	Surface UB1	Surface UBi	Surface UBz1	Surface UBz2	Surface UBz3
128,01 ha	**12,18 ha**	**14,5 ha**	**4,31 ha**	**2,48 ha**	**4,97 ha**

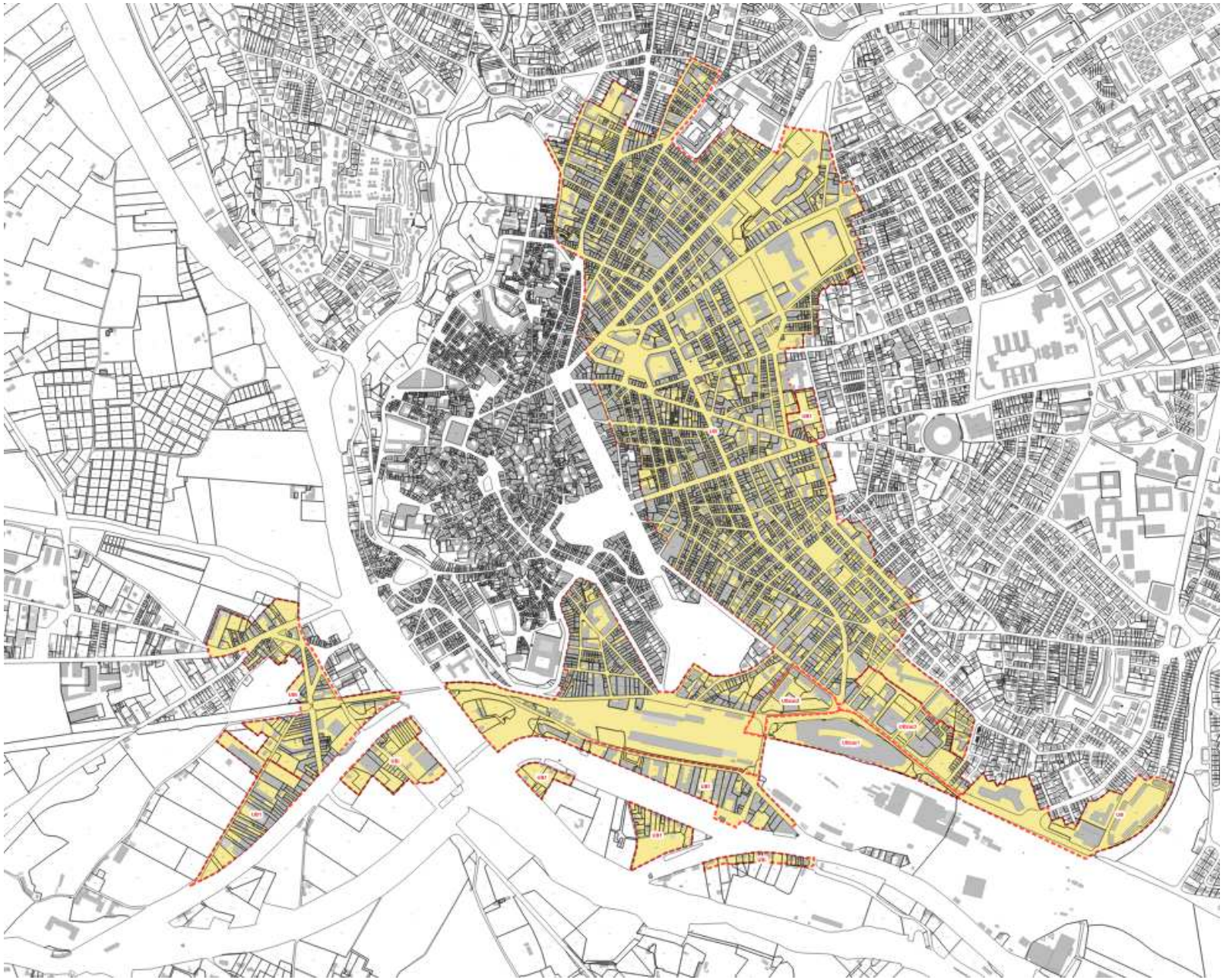
- ***Délimitation en secteur UB***

La zone UB intègre les premières extensions du centre-historique de Béziers, principalement sur la partie Est de la commune. Quelques secteurs sont également identifiés le long des voies de communication routière à l'Ouest et fluviale au Sud.

Les limites de la zone sont calées sur les limites parcellaires des constructions situées aux franges des faubourgs.

Le zonage intègre quasiment exclusivement des parties urbanisées de la commune. A noter que cette zone comprend également plusieurs sous-secteurs :

- UB1 : secteur soumis à OAP qui correspondent à l'ilot Quai Port Notre Dame, l'ilot Quai Port Neuf et l'îlot Dugueslin
- UBi : secteur qui correspond aux zones inconstructibles du PPRI de la vallée de l'Orb
- Plusieurs secteurs UBz1, UBz2, UBz3 qui correspondent au périmètre de la ZAC de l'Hours localisée au pied de la ville historique. Ces trois secteurs ont été créés afin d'intégrer au PLU les règles actuelles de la ZAC de l'Hours mais également afin de favoriser une densification verticale à proximité du quartier du Polygone.



Principes réglementaires **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**	**Destinations et sous-destination interdites**	Exclure les exploitations agricoles et forestières, les activités industrielles et de commerce de gros qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations dans ce contexte de centre historique dense. Garantir une mixité fonctionnelle en autorisant des activités telles que les commerces, services ou encore artisanat sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat. Imposer la compatibilité de toute nouvelle construction avec les OAP dans les secteurs stratégiques de renouvellement urbain (zones UB1). Rappeler la nécessaire conformité avec le règlement du PPR en vigueur.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristique			x
	Cinéma			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		x	
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x

- **Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et à la « restauration » :**

Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce de détail et à la restauration sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Autres équipements recevant du public » et « salle d'art et de spectacle » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

- **Conditions applicables à la sous-destination « entrepôt » :**

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

- **Conditions particulières applicables au secteur UBi :**

Toute nouvelle construction est autorisée dans le secteur UBi sous réserve d'être conforme avec le règlement du PPR en vigueur et au tableau des destinations ci-avant.

- **Conditions particulières applicables au secteur UB1 :**

Toute nouvelle construction devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		x
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	x	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone.
Ces travaux d'affouillement et d'exhaussement devront être conformes au PPRN en vigueur.

- **Conditions applicables à l'occupation «Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés »:**

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Interdire les habitations légères de loisirs, les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs. Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes ; ce type d'occupation est destiné à être intégré à des zones touristiques.

	Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.	

Mixité sociale et fonctionnelle

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Voir l'article 3 des dispositions communes.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux à renforcer, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue. Les sous destinations autorisées sont les suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, salles d'art et de spectacles, bureaux.
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux à renforcer, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue. Les sous destinations autorisées sont les suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, salles d'art et de spectacles, bureaux.
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet

Les règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ne s'appliquent pas :

- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. L'intérêt patrimonial, les caractéristiques du bâti peuvent amener le service instructeur et l'Architecte des Bâtiments de France à apprécier cette disposition, notamment à des fins de préservation ou de mise en valeur du patrimoine existant.

Maintenir sur les axes structurants d'entrée de ville tous les services, commerces et activités nécessaires au maintien de la vie locale.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Volumétrie et implantation des constructions** **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** Au sein de la zone UB, l'implantation des constructions sera obligatoirement à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue. Toutefois : - Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retraits par rapport à l'alignement ou à la limite susvisée peuvent être admis. Dans ce cas une clôture peut être implantée à l'alignement. - Sur une voie de largeur inférieure à 6 mètres ou si l'éclairement de locaux situés en vis-à-vis sur une voie étroite l'exige, l'implantation de la construction ou d'une partie de la construction à au moins 3 mètres de l'axe de la voie peut être imposée. - Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises les ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme de failles ou d'ouvertures…). **Implantation par rapport aux limites séparatives** Au sein de la zone UB, l'implantation des constructions se fera : - soit en limite séparative - soit en retrait de la limite séparative, à une distance égale à la hauteur maximale de la construction divisée par 3, sans être inférieure à 3m : D=(H/3)≥3m Des dispositions particulières peuvent être autorisées : - si le projet intéresse la totalité d'un îlot ou une partie significative d'un îlot, - si le projet intéresse une unité foncière égale ou supérieure à 1 000 m2. - si le projet répond aux exigences d'un parti architectural - si le projet nécessite de prendre en compte un élément naturel remarquable de l'environnement ou de maintenir des vues sur des éléments architecturaux ou paysagers. - Si des contraintes techniques de réalisation particulière dument justifiées l'imposent - Pour les parties de constructions situées en dessous du terrain naturel peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.	Le centre historique de Béziers et ses premières extensions sont marqués par des formes urbaines denses où le bâti est implanté strictement à l'alignement. Cette règle d'implantation à l'alignement permet ainsi de préserver l'urbanité du centre-ville de Béziers. Dans certains cas particuliers (sécurité, projet architectural innovant, végétalisation de la devanture du bâtiment, problématique d'éclairement et d'ensoleillement et configuration du terrain), une implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée pour amener une diversité architecturale au sein du centre-ville de Béziers sans pour autant remettre en cause l'ordonnancement des façades. La zone UB se caractérise par une forte densité, avec un parcellaire souvent étroit et petit et marqué par un continuum bâti d'une limite séparative à une autre. Il s'agit de favoriser la valorisation de l'espace constructible en permettant des mitoyennetés bâties. La règle mise en place permet ainsi de maintenir ces formes urbaines sans pour autant obliger à construire d'une limite séparative à l'autre pour permettre de laisser un passage ou d'aérer l'intérieur des cœurs d'îlots.

	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière **Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception des secteurs UBz1, UBz2, UBz3 où cet article n'est pas réglementé :** Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée (L = H). Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures (L = H/2). **Emprise au sol** En secteur UBZ1, UBZ2 et UBZ3 l'emprise au sol n'est pas réglementée. Pour les autres secteurs : L'emprise au sol est limitée à 70% de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération uniquement dans le cadre de démolition/reconstruction et de construction neuve. Dans le secteur Duguesclin-Brisson concerné par une OAP, l'emprise au sol pour l'îlot 3 est limitée à 40 %. **Hauteur** La hauteur maximale des constructions doit être égale à une fois et demie la largeur de la voie augmentée éventuellement d'un étage en retrait de la façade sur rue. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser sensiblement la hauteur des immeubles les plus courants de la rue concernée. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent aux exigences d'un parti architectural en considération du paysage environnant. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 m comptés à partir du point d'intersection des alignements, ou le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée). De plus, dans le secteur Dugesclin Brisson concerné par l'OAP, les hauteurs de constructions ne doivent pas dépasser : - Ilot 1 : R+5 + attique depuis le Boulevard Duguesclin - Ilot 2 : R+5 + attique depuis le Boulevard Duguesclin - Ilot 3 : R+2 Dans les sous-secteurs de la ZAC de l'Hours : - **Dans le secteur UBz1,** la hauteur maximale des constructions est limitée à la cote 42 m NGF - **Dans les secteurs UBz2**, la hauteur des constructions est limitée à 21mètres, à 25 mètres pour les immeubles implantés le long de l'avenue de Verdun et à 30 mètres pour les immeubles donnant sur le giratoire-Place de l'Hours (identifiés sur le plan de zonage) - **Dans le secteur UBz3**, la hauteur des constructions est limitée à 25 mètres et à 30 mètres pour les immeubles donnant sur le giratoire-Place de l'Hours (identifiés sur le plan de zonage)	Imposer une emprise au sol maximale pour tendre vers des densités d'occupation moins importantes, permettant la création d'ilots de fraicheur en cœur de ville. Favoriser une densification verticale de la ville en prenant en compte le gabarit de la voie et en tenant compte des hauteurs existantes à proximité afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat Des règles spécifiques permettent la réalisation des programmes projetés au sein de la ZAC de l'Hours.

	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **Dispositions générales** Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site urbain. Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé. Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, et notamment : de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.), de la volumétrie des toitures... Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère. **Prescriptions particulières de nature à assurer la protection du patrimoine bâti et paysager** Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel. **Clôtures** La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres (mur de soutènement non compris). Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront être enduites sur les deux faces. Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement de la rue. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis** Dans le cadre d'une opération de démolition/reconstruction et d'une construction nouvelle, un espace vert devra être aménagé. A minima sa surface représentera 10% de la surface de l'unité foncière, support de l'opération. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, elles devront être remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre / 4 places. Dans les secteurs UBz1, 2 et 3, des adaptations aux règles ci-dessus peuvent être autorisées si le projet répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants et/ou si des raisons techniques l'exigent au regard de la configuration de l'unité foncière.	Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle. Autoriser et encadrer les formes urbaines contemporaines sous réserve de respecter certaines conditions d'intégration architecturale et paysagère. Assurer le maintien d'éléments du patrimoine naturel et bâti participant à la qualité paysagère et architecturale de la commune ainsi qu'à la préservation d'espaces supports de continuités écologiques. Limiter à 2 m la hauteur maximale des clôtures afin de protéger l'intimité de l'espace privatif. Assurer l'intégration paysagère des clôtures donnant sur le domaine public. Retrouver des îlots de fraicheur en imposant l'aménagement d'espace vert pour toute opération de démolition/reconstruction ou de construction nouvelle. Prendre en compte le contexte paysager et urbain existant. Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Stationnement

Dans les secteurs UBz1, 2, 3, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour véhicules automobiles par tranche de 80 m2 de surface de plancher ; un local affecté au stationnement des vélos, d'une surface de 0,50 m2 par tranche de 40 m2 de surface de plancher, devra être réalisé avec une surface globale minimum de 15 m2.
- Pour toutes les autres destinations autorisées au sein de la zone, il sera aménagé un ensemble de places de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire les besoins de toutes les activités.

Dans les autres secteurs :

		Véhicules	Vélos
Habitat	Logement	1 place par logement créé pour le collectif et 2 pour l'individuel	Voir dispositions communes
	Hébergement	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel	

Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Restauration	1 place / 20 m² de salle de restaurant	Sans objet
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / 3 chambres	Sans objet
	Cinéma	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil (nb de salles et nb de places)	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel	
	Bureau	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil (nb de salles et nb de places)	

Des dispositions particulières permettent de prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions selon leur destination.
Elles visent notamment à réduire les obligations de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés en zone urbaine centrale pour tenir compte des contraintes liées à la densité du tissu urbain et à la difficulté d'insérer des espaces de stationnement, et pour favoriser le renouvellement urbain et le développement des fonctions.

Des règles adaptées permettent la réalisation des programmes projetés au sein de la ZAC de l'Hours.

L'obligation d'avoir une place de stationnement par logement créé permettra d'éviter certaines divisions de logement qui ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme.

3.4.1.1.4. Le secteur UC

Préambule :

Le secteur UC correspond aux quartiers péricentraux de Béziers caractérisés par un tissu urbain dense à moyennement dense. Il vient ceinturer les zones UA et UB du projet de PLU.

- ***Objectifs***

Le tissu urbain est diversifié, il est aussi bien composé d'habitat collectif que d'habitat individuel. La densité varie entre quartier, elle est plus forte en frange avec la zone UB et moins importante au fur et à mesure de l'éloignement du centre-ville. La zone est également marquée par une mixité des fonctions urbaines qui reste néanmoins plus faible qu'en zone UA et UB.

Cette zone possède également de nombreuses dents creuses, particulièrement au Nord et à l'Est du territoire.

Les dispositions du PLU visent à organiser le comblement des dents creuses répertoriées au sein de ces tissus, sans que toutefois cela puisse dégrader les paysages urbains observés.

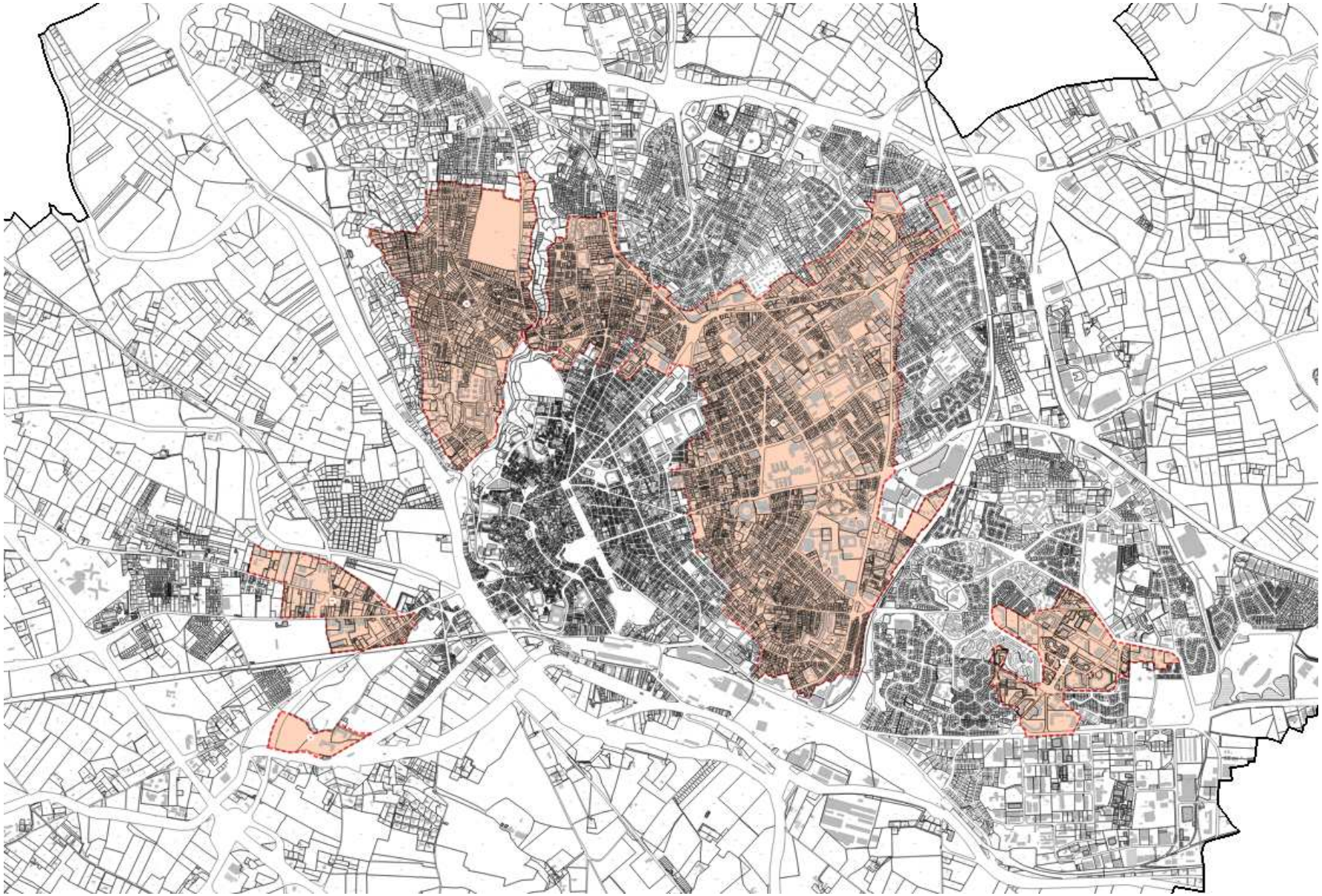
- ***Surfaces***

Surface UC	Surface UC1	Surface UCi
445,41 ha	**43,07 ha**	**30,18 ha**

- ***Délimitation en secteur UC***

La zone UC s'inscrit dans le prolongement des zones UB. Tout comme la zone UB, elle est destinée à accueillir des logements collectifs et d'une manière générale à être densifiée. Elle est une zone de transition urbaine entre le centre-ville dense et les quartiers périphériques résidentiels (UD) nettement moins denses.

Les limites de la zone sont calées sur les limites parcellaires des constructions situées aux franges des zones urbaines environnantes. La zone UC comprend un sous-secteur UC1 correspondant au quartier de la Devèze et un sous-secteur UCi lié aux quartiers péricentraux peu denses soumis au risque d'inondation.



- ***Principes réglementaires***

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristique			x
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		x	
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition	x		

- **<u>Conditions applicables aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et à la « restauration » :</u>**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, restauration sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

- **<u>Pour l'artisanat et le commerce de détail, la surface de plancher est limitée à :</u>**

- 300 m² pour l'artisanat
- 200 m² pour le commerce de détails

Exclure les exploitations agricoles et forestières, les activités industrielles et de commerce de gros qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations dans ce contexte de centre historique dense.

Garantir une mixité fonctionnelle en autorisant des activités telles que les commerces, services ou encore artisanat sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.

Rappeler la nécessaire conformité avec le règlement du PPR en vigueur en zone UCi.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Autres équipements recevant du public » et « salle d'art et de spectacle »:**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous- destinations sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

- **Conditions applicables à la sous-destination « entrepôt » :**

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux et artisanaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés directement aux activités commerciales et artisanales comprises dans la zone.

- **Conditions particulières applicables au secteur UCi :**

Toute nouvelle construction autorisée dans la zone UC est autorisée dans le secteur UCi sous réserve d'être conforme avec le règlement du PPR en vigueur.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		x
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	x	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone. Ces travaux d'affouillement et d'exhaussement devront être conformes au PPRN en vigueur.

- **Conditions applicables à l'occupation «Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés »:**

Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Interdire les habitations légères de loisirs, les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs. Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes ; ce type d'occupation est destiné à être intégré à des zones touristiques.

Mixité sociale et fonctionnelle

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Voir l'article 3 des dispositions communes.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux à renforcer, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue. Les sous destinations autorisées sont les suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, salles d'art et de spectacles, bureaux. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de logements sociaux, à destination d'habitation.
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires commerciaux à renforcer, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue. Les sous destinations autorisées sont les suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, salles d'art et de spectacles, bureaux. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de logements sociaux, à destination d'habitation.
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Volumétrie et implantation des constructions** **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** L'implantation des constructions se fera soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue soit à un retrait minimal de 3 mètres de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : - lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ; - lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement. - Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, des implantations dans la bande de 0 à 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite susvisée peuvent être admises. - Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises les ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme de failles ou d'ouvertures…). - Pour garantir une bonne visibilité ou la sécurité publique, un retrait par rapport à l'alignement de la voie peut être imposé. **Implantation par rapport aux limites séparatives** L'implantation des constructions se fera soit : - en limite séparative - ou en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D = H/2 > 3 m). Des dispositions particulières peuvent être autorisées : - si le projet intéresse la totalité d'un îlot ou une partie significative d'un îlot, - si le projet intéresse une unité foncière égale ou supérieure à 4 000 m2. - si le projet répond aux exigences d'un parti architectural en considération du paysage environnant - si le projet nécessite de prendre en compte un élément naturel remarquable de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural ou paysager intéressant.	Dans les quartiers périphériques, les formes urbaines sont diversifiées avec des implantations par rapport à la rue qui diffèrent d'un quartier à l'autre voire au sein d'un quartier. Il convient donc de garder une souplesse au niveau de l'implantation afin d'encourager cette diversité urbaine. Favoriser la valorisation de l'espace constructible en permettant des mitoyennetés bâties.

	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale. **Emprise au sol** L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération. **En secteur UCi,** l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération et doit respecter le règlement du PPRI. **Hauteur** La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à une fois et demie la largeur de la voie augmentée éventuellement d'un étage en retrait de la façade sur rue. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 m comptés à partir du point d'intersection des alignements, ou le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privé). La hauteur est limitée à : - 15 m dans le secteur UC1. - 12 m dans le reste de la zone à l'exception des voies suivantes : Le long du boulevard Président Kennedy, du boulevard des Maréchaux, du boulevard de Genève, du boulevard Injalbert, de la route de Pézenas, de l'avenue Rhin Danube, de l'avenue Georges Clémenceau, de l'avenue Saint Saëns, de l'avenue Emile Claparède, de l'avenue Pierre Verdier et de l'avenue Jean Moulin. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent aux exigences d'un parti architectural en considération du paysage environnant.	Encourager une densification raisonnée avec une emprise au sol importante dans ces tissus urbains moins denses tout en assurant le maintien d'espaces libres de toute construction. Favoriser une densification verticale plus importante le long de certains axes structurants en prenant en compte le gabarit de la voie. Cette règle permet de favoriser une densification raisonnée de ces quartiers en restant à des échelles de hauteurs acceptables pour ces quartiers périphériques. Elle vise également à éviter d'avoir des différences de niveaux trop importantes entre parcelles riveraines. Une règle distincte permet de prendre en compte les caractéristiques urbaines du quartier de la Devèze.

	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **Dispositions générales** Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site urbain. Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé. Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, et notamment : de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.), de la volumétrie des toitures... Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère. **Prescriptions particulières de nature à assurer la protection du patrimoine bâti et paysager** Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel. **Clôtures** La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres (mur de soutènement non compris). Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront être enduites sur les deux faces. Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement de la rue. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis** Au moins 10% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre et plantés d'essences végétales locales. Dans le cadre d'opérations d'ensemble, un espace vert d'un seul tenant devra être aménagé. A minima sa surface représentera 10% de la surface de l'unité foncière, support de l'opération.	Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle. Autoriser et encadrer les formes urbaines contemporaines sous réserve de respecter certaines conditions d'intégration architecturale et paysagère. Assurer le maintien d'éléments du patrimoine naturel et bâti participant à la qualité paysagère et architecturale de la commune ainsi qu'à la préservation d'espaces supports de continuités écologiques. Limiter à 2 m la hauteur maximale des clôtures afin de protéger l'intimité de l'espace privatif. Assurer l'intégration paysagère des clôtures donnant sur le domaine public. Maintien de la présence végétale au sein des zones urbaines en imposant l'aménagement d'espaces verts.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Stationnement

		Véhicules	Vélos
Habitat	Logement	1.5 place par logement à usage d'habitation collective 2 places par logement à usage d'habitation individuelle	Voir dispositions communes
	Hébergement	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Restauration	1 place / 20 m² de salle de restaurant	Sans objet
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / 3 chambres	Sans objet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel	
	Bureau	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher

Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions selon leur destination.

3.4.1.1.5. Le secteur UD

Préambule :

La zone UD englobe l'ensemble des quartiers péricentraux de Béziers et aux extensions récentes de la ville.

La zone UD est partiellement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sont annexées au présent règlement.

- ***Objectifs***

Ces quartiers sont caractérisés par un tissu urbain peu dense à dominante d'habitat individuel (groupé et discontinu).

Les dispositions du PLU visent à organiser le comblement des dents creuses répertoriées au sein de ces tissus, principalement sous forme de logements individuels notamment, sans que toutefois cela puisse dégrader les paysages urbains observés.

- ***Surfaces***

UD1	UD2	UDi	UD1a	UD2a	UD3a
662,8 ha	**46,73 ha**	**30,79 ha**	**32,7 ha**	**52,48 ha**	**15,26 ha**

- ***Délimitation en secteur UD***

La zone UD s'inscrit dans le prolongement des zones UC. Elle rassemble des formes urbaines très variés liées aux différents types d'opérations urbaines : lotissement, ZAC, etc. Ces zones sont les moins densément peuplées malgré leur superficie. Les limites de la zone sont calées sur les limites parcellaires des constructions situées aux franges des zones urbaines environnantes et des zones agricoles et naturelles.

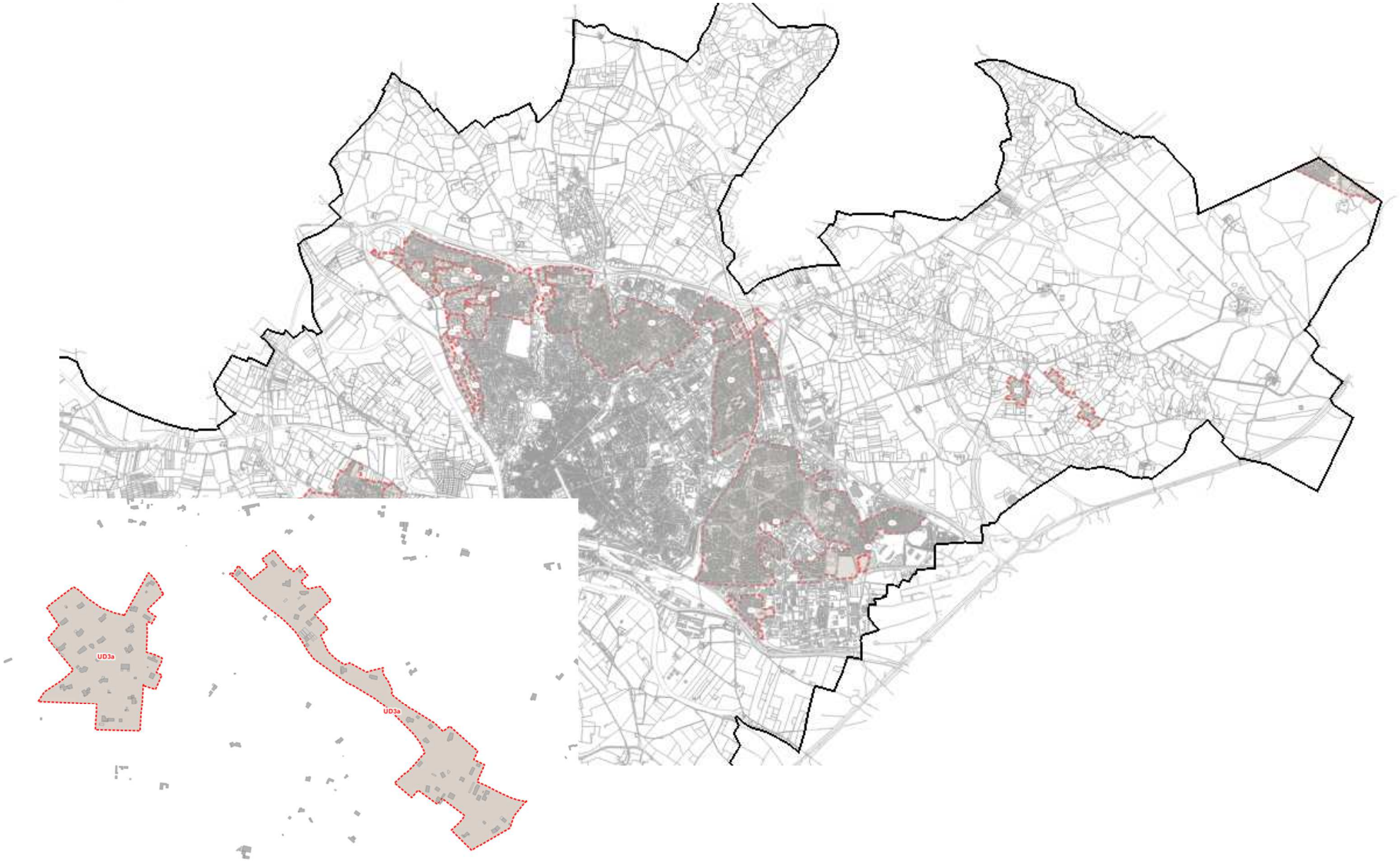
La zone UD comprend quatre sous-secteurs :

- Le secteur UD1 qui correspond quartiers à l'ouest de l'Orb, proche de la rocade ouest, à l'est de la voie ferrée Neussargues au sud de la rocade nord,
- Le secteur UD2 correspondant aux quartiers du Cayrou et de Fonséranes, quartiers marqués par une densité urbaine moins forte et par une présence végétale plus importante
- Le secteur UD3 correspondant aux quartiers de Montimas inscrits dans un environnement plus naturel et champêtre
- Le secteur UDi, lié aux quartiers peu denses soumis au risque d'inondation.

Les secteurs UD indicés par un « a » indique qu'ils ne sont pas desservis par l'assainissement collectif.

Sur le secteur de Montimas, le zonage UD s'appuie sur l'urbanisation existante. Il englobe les espaces actuellement urbanisés sans autoriser d'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels ou agricoles adjacents. Compte tenu du caractère urbanisé de ce hameau, de la desserte en capacité suffisante par l'eau et l'électricité et de la présence d'une école sur le secteur, le classement en U se justifie sur ce quartier de la ville de Béziers. Au total, le potentiel de densification se limite à quelques constructions en densification de l'existant (dents creuses ou division parcellaire) : entre 5 et 10 logements nouveaux au total.

A noter également, que pour conserver le caractère champêtre de ce quartier, des règles sur l'emprise au sol (15% maximum) et le maintien d'espaces de pleine terre ont été mises en place.


UD3a
UD3a

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destination interdites

En secteur UD3a, seules sont admises les sous destinations suivantes :

- Logement
- Hébergement hôtelier et touristique
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

En zone UD3a, une seule habitation est autorisée par unité foncière à la date d'approbation de la révision générale du PLU.

Pour les unités foncières ou parcelles déjà bâties, seules les extensions ou annexes sont autorisées.

Pour les autres secteurs, voir le tableau et limitations ci-dessous :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristique			x
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		x	
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Exclure les exploitations agricoles et forestières, les activités industrielles et de commerce de gros qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations dans ce contexte de centre historique dense.

Garantir une mixité fonctionnelle en autorisant des activités telles que les commerces, services ou encore artisanat sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.

Rappeler la nécessaire conformité avec le règlement du PPR en vigueur en zone UDi.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Hébergement» et « salle d'art et de spectacle » :**

Ces sous-destinations ne sont pas autorisées en secteur UDi, UD2, UD2a et UD3a.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et à la « restauration » :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, restauration sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

- **Pour l'artisanat et le commerce de détail, la surface de plancher est limitée à :**

- 300 m² pour l'artisanat.
- 200 m² pour le commerce de détail.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

- **Conditions applicables à la sous-destination « entrepôt » :**

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux et artisanaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés directement aux activités commerciales et artisanales autorisées dans la zone.

- **Conditions particulières applicables au secteur UDi :**

Toute nouvelle construction autorisée dans la zone UD est autorisée dans le secteur UDi sous réserve d'être conforme avec le règlement du PPR en vigueur.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		x
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		Uniquement UD1
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Interdire les habitations légères de loisirs, les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs. Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes ; ce type d'occupation est destiné à être intégré à des zones touristiques.

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone. Ces travaux d'affouillement et d'exhaussement devront être conformes au PPRN en vigueur.

- **Conditions applicables à l'occupation «Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés »:**

Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

- **Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol», uniquement dans le secteur UD1 :**

Ces installations sont admises uniquement dans les zones dédiées aux bassins de rétention.

Mixité sociale et fonctionnelle

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Voir l'article 3 des dispositions communes
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Volumétrie et implantation des constructions** **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** **Au sein des secteurs UD1, UD1a et UDi,** l'implantation des constructions se fera soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue soit à un retrait minimale de 3 mètres de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : - lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ; - lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement. - Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie ; - Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecte pas la règle. Dans la bande de 0 à 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite susvisée peuvent être admis les saillies non fermées, les balcons, les escaliers extérieurs, les auvents sans appui ainsi que les débords de toiture sont autorisés dans la limite maximum de 1 mètre. Une distance par rapport à l'alignement de la voie peut être imposée pour des raisons de visibilité ou de sécurité publique. **Dans les secteurs UD2 et UD2a,** les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise qui s'y substitue. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : - lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ; - lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement - Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecte pas la règle. Dans le secteur UD3a, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise qui s'y substitue. **Implantation par rapport aux limites séparatives** L'implantation des constructions se fera : - soit en limite séparative. Un dispositif coupe-feu sera exigé pour toutes constructions à usage d'entrepôts ou d'artisanat. - soit en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D = H/2 > 3 m).	Dans les quartiers périphériques, les formes urbaines sont diversifiées avec des implantations par rapport à la rue qui diffèrent d'un quartier à l'autre voire au sein d'un quartier. Il convient donc de garder une souplesse au niveau de l'implantation afin d'encourager cette diversité urbaine. Les secteurs UD2 et UD3 correspondent aux quartiers du Cayrou, de Fonséranes et de Montimas. Il s'agit principalement de quartiers pavillonnaires marqués par une densité relativement faible et par une ambiance aérée. Cette règle d'implantation permet ainsi de préserver les caractéristiques urbaines de ces quartiers et de limiter une trop forte densification qui irait à l'encontre du caractère naturel et paysager des lieux. Favoriser la valorisation de l'espace constructible en permettant des mitoyennetés bâties. Une certaine liberté d'implantation est laissée aux propriétaires afin d'optimiser au mieux leur foncier. La distance minimale de 3 mètres permettra simplement d'éviter des conflits de voisinage et de garder un passage pour accéder à l'arrière des lots.

	Des dispositions particulières peuvent être autorisées : - si le projet intéresse la totalité d'un îlot ou une partie significative d'un îlot, - si le projet intéresse une unité foncière égale ou supérieure à 4 000 m². - si le projet nécessite de prendre en compte un élément naturel remarquable de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural ou paysager intéressant. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière** Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale **Emprise au sol** **Dans le secteur UD1**, **UD1a et UDi**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération. **Dans le secteur UD2, UD2a,** l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération. **Dans le secteur UD3a**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération. **Hauteur** **Dans le secteur UD1**, **UD1a et UDi**, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit. **Dans les secteurs UD2, UD2a et UD3a,** la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions dans le but de former une unité architecturale.	Permettre une optimisation du foncier au sein de la zone UD dans une logique de densification raisonnée pour prendre en compte le caractère plus résidentiel de ces espaces. La zone UD2 correspondant aux quartiers du Queyroux et de Fonséranes marqués par un tissu urbain plus lâche, des parcelles plus grandes et une empreinte végétale plus forte. La mise en place d'emprises au sol moins importantes permettra ainsi de conserver le caractère aéré et vert de ces quartiers tout en autorisant des évolutions à la marge pour les constructions existantes (extensions, annexes, piscines,…) La zone UD3 correspond aux quartiers de Montimas. La règle mise en place permettra de limiter la densification afin de conserver le caractère champêtre et naturel des lieux. Imposer des hauteurs acceptables pour ces différents quartiers à vocation résidentielle dans une logique de densification raisonnée.

	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **Dispositions générales** Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site urbain. Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé. Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, et notamment : de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.), de la volumétrie des toitures... Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère. **Prescriptions particulières de nature à assurer la protection du patrimoine bâti et paysager** Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel. **Clôtures** La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres (mur de soutènement non compris). Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront être enduites sur les deux faces. Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement de la rue. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis** **Dans les secteurs UD1, UD1a**, au moins 20% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales. **Dans le secteur UD2, UD2a,** au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales. **Dans le secteur UD3a et UDi** au moins 50% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales. Dans le cadre d'opération d'ensemble, un espace vert devra être aménagé. A minima sa surface représentera 10% de la surface de l'unité foncière, support de l'opération.	Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle. Autoriser et encadrer les formes urbaines contemporaines sous réserve de respecter certaines conditions d'intégration architecturale et paysagère. Assurer le maintien d'éléments du patrimoine naturel et bâti participant à la qualité paysagère et architecturale de la commune ainsi qu'à la préservation d'espaces supports de continuités écologiques. Limiter à 2 m la hauteur maximale des clôtures afin de protéger l'intimité de l'espace privatif. Assurer l'intégration paysagère des clôtures donnant sur le domaine public. Ces quartiers classés en zone UD sont marqués par une densité moins forte que sur le centre-ville et ses faubourgs. Afin de conserver des espaces aérés au sein de l'urbanisation, des espaces libres de construction sont imposés. Plus la densité urbaine est faible et plus l'ambiance rurale et champêtre est forte, plus le pourcentage d'espace libre augmente.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Stationnement

Dans le cadre d'opération d'ensemble comportant plusieurs constructions, il est exigé :

- une place de stationnement visiteur pour véhicules par tranche de 4 logements.

		Véhicules	Vélos
Habitat	Logement	1.5 place par logement à usage d'habitation collective 2 places par logement à usage d'habitation individuelle	Voir dispositions communes
	Hébergement	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Restauration	1 place / 20 m² de salle de restaurant	Sans objet
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / 3 chambres	Sans objet
	Cinéma	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil (nb de salles et nb de places)	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel	
	Bureau	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil	

Encourager les modes de déplacements alternatifs : stationnement pour deux-roues (vélos), places de stationnement réservées aux véhicules électriques ou véhicules propres dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions selon leur destination.

3.4.1.1.6. Le secteur UZ

Préambule :

Les secteurs UZ1, UZ2 et UZ3 correspondent aux trois ZAC en cours sur la commune.

Les secteurs UZ1 et UZ2 sont partiellement concernés par le risque mouvement de terrain.

Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sont annexées au présent règlement.

- ***Objectifs***

La zone UZ1 correspond à une partie de l'opération d'ensemble de la ZAC du Frigoulas, comprenant un programme mixte d'habitations, de maisons individuelles, de collectifs, de services et d'activités en frange de la zone commerciale existante.

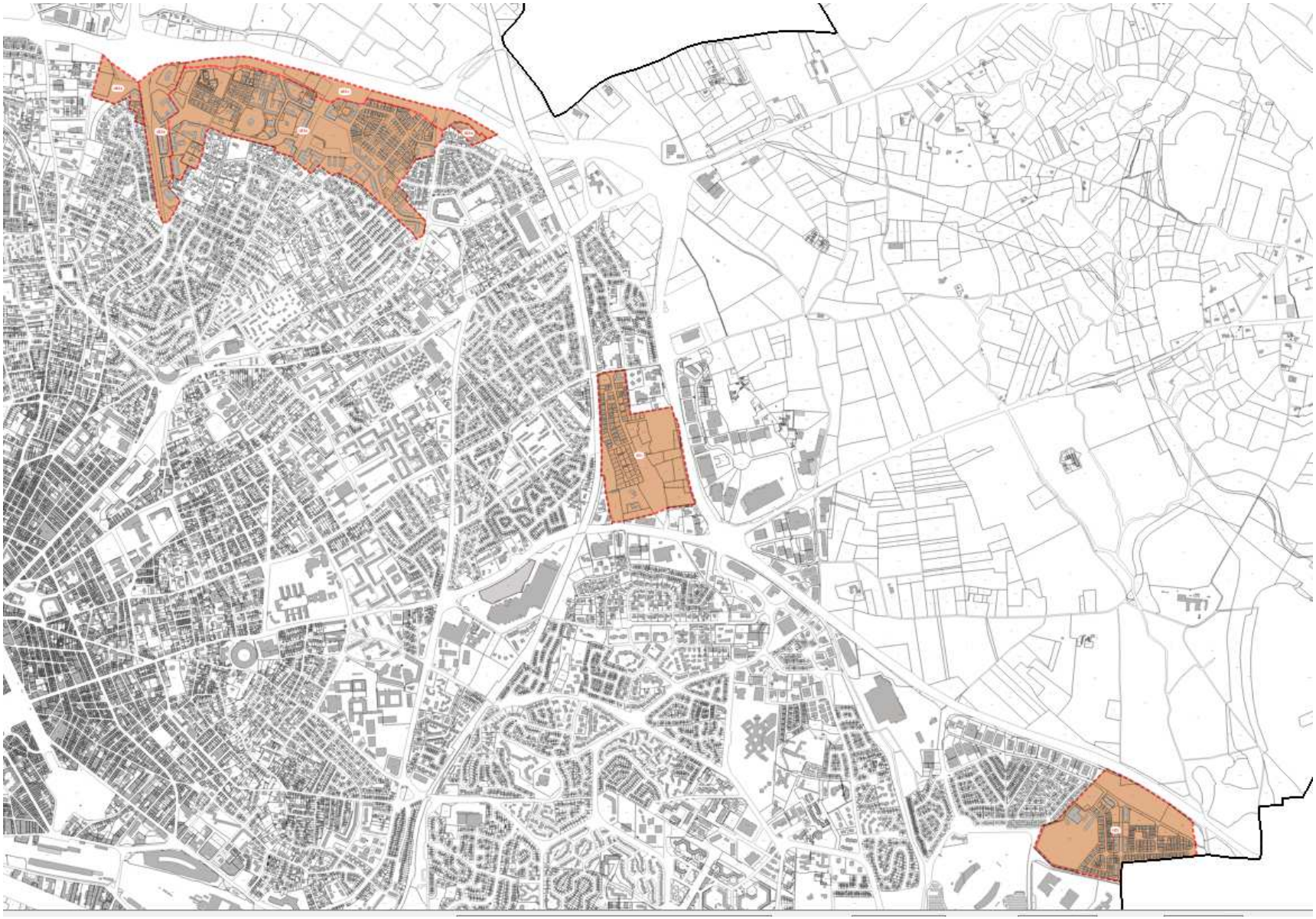
La zone UZ2 correspond à la 3ème tranche de l'opération d'ensemble de la ZAC de Bastit, comprenant un programme mixte d'habitations, de maisons individuelles, de collectifs, de commerces, de bureaux, de services et d'activités.

La zone UZ3 correspond à la ZAC de la Courondelle, divisée en 3 sous-secteurs :

- UZ3a : destiné à accueillir sur ce coteau un nouveau quartier d'habitat, avec les dessertes et les équipements de la vie quotidienne, en prolongement de la zone résidentielle existante
- UZ3b : destiné à aménager l'entrée en ville de la route de Bédarieux (RD909) avec la possibilité d'installer des programmes mixtes composés d'équipements de services, de petits commerces et des logements
- UZ3c : destiné à créer un vaste espace public à dominante végétale le long de la rocade Nord et sous la ligne électrique HT, ouvert sur l'urbanisation voisine, avec en pied de coteau l'aménagement d'une série de bassins paysagers pour la rétention des eaux pluviales.

- ***Surfaces***

Surface UZ1	Surface UZ2	Surface UZ3a	Surface UZ3b	Surface UZ3c
16,28 ha	**18,24 ha**	**39,11 ha**	**6,58 ha**	**6,48 ha**



- ***Principes réglementaires***

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destination interdites

Dans le sous-secteur UZ3c :

Seul sont autorisés les équipements publics.

Dans les autres secteurs et sous-secteurs :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristique			x
	Cinéma			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		x	
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x

Exclure les exploitations agricoles et forestières, les activités industrielles et de commerce de gros qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations dans ce contexte urbain.

Garantir une mixité fonctionnelle en autorisant des activités telles que les commerces, services ou encore artisanat sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et à la « restauration » :**

Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce de détail et à la restauration sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Autres équipements recevant du public » et « salles d'art et de spectacles »:**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

- **Conditions applicables à la sous-destinations « entrepôt » :**

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		x
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	x	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone. Ces travaux d'affouillement et d'exhaussement devront être conformes au PPRN en vigueur.

- **Conditions applicables à l'occupation «Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés »:**

Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Interdire les habitations légères de loisirs, les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs. Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes ; ce type d'occupation est destiné à être intégré à des zones touristiques.

Mixité sociale et fonctionnelle

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Voir l'article 3 des dispositions communes
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Volumétrie et implantation des constructions** L'implantation des constructions doit être conforme au plan de vente établi par l'aménageur. **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** **Dans le secteur UZ1 (ZAC du Frigoulas) et le secteur UZ2 (ZAC de Bastit)** Les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise qui s'y substitue. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants : - lorsque le recul permet une continuité de volume et un alignement de la construction projetée avec un bâtiment voisin ; - lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural ou paysager intéressant ; - lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant ; - lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement - lorsque des raisons de visibilité ou de sécurité publique l'imposent. Dans la marge de recul, les balcons, emmarchements, terrasses, etc, sont autorisés sur une profondeur maximum de 1m. Les piscines dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0.60m pourront être positionnées à minima à 1 mètre des voies et emprises publiques. **Dans le secteur UZ3 (ZAC de la Courondelle)** L'alignement est constitué selon le cas par : - un plan d'alignement, - un emplacement réservé pour voirie, - la limite existante entre le domaine privé et public. Afin de garantir un caractère urbain le long des voies et emprises publiques : - l'implantation des constructions par rapport à l'alignement n'est pas réglementée par un recul minimal : il est possible de construire soit à l'alignement, soit avec des reculs prenant en compte des sujétions d'adaptation au sol et de la composition urbaine et paysagère de chaque programme ; - l'implantation des constructions doit prendre en compte un caractère principalement de bâti continu, des décrochements et des interruptions étant admis dans le cadre du plan de composition établi sur la totalité d'un îlot ; - en secteur UZ3a, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite du secteur UZ3c, dans le cas où les accès véhicules ne sont pas prévus par une voie en contre-allée de l'espace piétonnier public.	Les règles spécifiques aux différents secteurs reprennent les règles inscrites dans les dossiers de ZAC en cours pour en assurer leur compatibilité.

	Implantation par rapport aux limites séparatives **Dans le secteur UZ1 (ZAC du Frigoulas) et UZ2 (ZAC de Bastit)** L'implantation des constructions se fera soit : - en limites séparatives dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement, - ou en retrait de la limite séparative dans les conditions suivantes : <u>Pour les parcelles d'une superficie inférieure à 600 m² :</u> La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D = H/2 > 3 m). <u>Pour les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 600 m² :</u> La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D = H/2 > 4 m). Les piscines dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0.60m pourront être positionnées à minima à 1 mètre des limites séparatives. **Dans le secteur UZ3 (ZAC de la Courondelle)** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Dans la marge de recul ainsi déterminée, les saillies non fermées, balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite maximale d'1 mètre. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants : - dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites extérieures du terrain sur lequel est réalisée l'opération ; - lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin de gabarit sensiblement identique ou inférieur ; - lorsque le linéaire de ces constructions n'excède pas 10 mètres et 3,5 mètres de hauteur maximale en limite séparative ; - lorsque les propriétaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale. Pour les programmes d'habitats individuels groupés ou superposés, les constructions peuvent être édifiées : - soit sur la limite séparative, - soit avec un recul minimal de 1,40m en tout point lorsque la construction ne présente pas d'ouvertures face à ladite limite.	Une certaine liberté d'implantation est laissée aux propriétaires afin d'optimiser au mieux leur foncier. La distance minimale de 3 ou 4 mètres selon les cas permettra simplement d'éviter des conflits de voisinage et de garder un passage pour accéder à l'arrière des lots.

	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière **Dans le secteur UZ1 (ZAC de Frigoulas) :** Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez de chaussée de garages ou d'annexes telles que buanderie, abri bois, local de rangement, piscine et local piscine, etc… d'une hauteur maximale de 4 mètres. **Uniquement dans le secteur UZ2 (ZAC de Bastit) :** Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée et sans être inférieure à 3 mètres (L = H ≥ 3m). Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture (L = H/2). Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification de garages ou d'annexes telles que buanderie, abri bois, local de rangement, piscine et local piscine, etc… d'une hauteur maximale de 4 mètres, ni aux bâtiments joints par une liaison architecturale **Dans le secteur UZ3 (ZAC de la Courondelle) :** Non réglementé **Emprise au sol** **Dans le secteur UZ1 (ZAC du Frigoulas)**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain pour les parcelles ≥ à 500m², et 60% pour les parcelles < à 500m². **Dans les secteurs UZ2 (ZAC de Bastit) et UZ3 (ZAC de la Courondelle), l'emprise** au sol n'est pas réglementée.	Les règles spécifiques aux différents secteurs reprennent les règles inscrites dans les dossiers de ZAC en cours pour en assurer leur compatibilité.

	Hauteur **Dans le secteur UZ1 (ZAC du Frigoulas):** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres. Pour les constructions à usage d'habitation collective, un étage supplémentaire est autorisé dans la limite de la surface de plancher autorisée sur une emprise au sol maximale du bâtiment de 35%. Pour les autres destinations, la hauteur ne peut excéder 11 mètres. **Dans le secteur UZ2 (ZAC de Bastit):** La hauteur des constructions individuelles à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faitage pour les constructions dont la toiture est en tuiles, et 6 mètres à l'acrotère pour les constructions en toiture terrasse. La hauteur des constructions à usage d'habitation collective à usage d'habitation ne peut excéder 15 mètres au faîtage pour les constructions dont la toiture est en tuiles, et 12 mètres à l'acrotère pour les constructions en toiture terrasse. Pour les autres destinations, la hauteur des constructions ne peut excéder 15m au faîtage pour les constructions dont la toiture est en tuiles et 12m à l'acrotère pour les constructions en toiture terrasse. Pour les constructions à usage de bureaux, d'hébergement hôtelier et de commerces et d'activités de services, une hauteur d'1m supplémentaire peut être autorisée. **Dans le secteur UZ3 (ZAC de la Courondelle):** *Hauteur maximale mesurée au faîtage* Dans l'ensemble de la zone, un dépassement de 1 mètre est admis lorsque la hauteur déterminée comme indiquée ci-dessous ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages. La hauteur maximale des équipements publics n'est pas réglementée. *Dans le secteur UZ3a* - en bordure de la voie Ernest HEMINGWAY, la hauteur maximale des constructions est de 14 mètres pour les toits en pente et de 12 mètres pour les toits en terrasse ; - pour les constructions implantées en première ligne sur la bordure du secteur UZ3c en bordure des bassins de rétention, la hauteur maximale est fixée à 5,50 mètres selon schéma ci-dessous ; - pour le reste du secteur, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres. Cependant, une hauteur supplémentaire de 3 mètres sera autorisée sur une emprise maximale des bâtiments de 35 % sans pour autant augmenter la surface de plancher autorisée. *Dans le secteur UZ3b* La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.	Les règles spécifiques aux différents secteurs reprennent les règles inscrites dans les dossiers de ZAC en cours pour en assurer leur compatibilité.

	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **Dispositions générales** Il conviendra de se référer aux prescriptions particulières incluses dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères de chaque ZAC ou la fiche d'îlot correspondante. Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site urbain. Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé. Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, et notamment : de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.), de la volumétrie des toitures... Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère. **Prescriptions particulières de nature à assurer la protection du patrimoine bâti et paysager** Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel. **Clôtures** **Dans les secteurs UZ1 (ZAC du Frigoulas) :** *Clôtures sur rue :* La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,60 m et sera composée par un mur plein enduit de teinte Blanc G00 nuancier Parexlanko ou Blanc nuancier PRB. Exceptionnellement dans le cas de terrain en pente ou d'une voirie en pente, la hauteur de la clôture sur voie sera d'une hauteur fixe de 2.00m à partir de niveau du domaine public (trottoirs, espaces verts, stationnements…). Dans le cas de terrain en pente, l'arase sera horizontale et rythmée de ressauts d'une hauteur fixe de 40 cm. Le mur sera compris entre 1,60 m et 2,00 m de haut maximum. Aucune surélévation supplémentaire ne sera tolérée en cas d'apport de terre (remblai). *Clôtures en limites séparatives :* En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un mur enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1,60m ou d'un soubassement maçonné surmonté d'un grillage de 1.20m doublé d'une haie vive.	Créer une cohérence architecturale à l'échelle des ZAC afin d'améliorer les paysages urbains et de requalifier l'entrée de ville à l'Est de Béziers. Préconiser un traitement harmonieux des constructions.

	Dans le cas de terrain en pente, l'arase sera horizontale et rythmée de ressauts d'une hauteur fixe de 40 cm. Le mur sera compris entre 1,60 m et 2,00 m de haut maximum. En cas de parking privatif jointif d'un autre parking privatif sur la propriété voisine, il est autorisé d'établir un mur de clôture d'une hauteur maximale de 1.60m, enduit sur les deux faces, entre ces 2 parkings, tout en respectant un retrait de 1m par rapport à la voie afin de faciliter les manœuvres d'entrées et de sortie. **Dans le secteur UZ2 (ZAC de Bastit) :** *Clôtures sur rue :* Elles sont constituées d'un mur plein d'une hauteur unique de 1,60m et seront obligatoirement doublées par une haie végétale. La clôture devra être réalisée simultanément à la maison. En cas des voies en pente nécessitant un mur avec ressauts : il sera réalisé autant de ressauts que nécessaire, sous condition que ces derniers aient pour hauteur maximum 40 cm. La hauteur du mur (1,60m) sera respectée à mi-distance entre deux ressauts et/ou au centre linéaire maximum de 10m. *Clôtures en limites séparatives :* Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m dont 1,20 m maximum de mur bahut surmonté d'un grillage sauf convention contraire entre voisins sans déroger à la règle de hauteur maximale et sous réserve des dispositions du Code civil. Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale. **Dans le secteur UZ3 (ZAC de la Courondelle) :** *Clôtures sur rue :* Les clôtures sur l'alignement des voies par rapport aux emprises publiques auront une hauteur maximale de 2 mètres. Elles seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum surmonté de grilles à barreaudage vertical. Dans le cas d'un dénivelé entre la voie et la parcelle, ce dispositif pourra être adapté pour aménager des murs de soutènement. Ils pourront être surélevés jusqu'à une altitude ≤ 0.40 m au-dessus du niveau de la crête du talus naturel et seront surmontés de grilles à barreaudage vertical. Les clôtures le long des voies périphériques à la ZAC pourront être en grillage métallique de couleur grise et constituées de panneaux rigides en treillis soudé. *Clôtures en limites séparatives :* Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 mètres dont 1,20 mètre de mur bahut surmonté d'un grillage.	Recréer un espace végétal pour les futurs quartiers, à travers la mise en œuvre des espaces libres en pleine terre et végétalisés imposés dans le règlement de la ZAC. Eviter la création d'ilot de chaleur urbain à travers un traitement paysager des nouvelles opérations et favoriser l'insertion paysagère des installations urbaines. Des prescriptions particulières sont imposées le long de la RD612 afin de camoufler les parcs de stationnement et de préserver les vues lointaines sur le grand paysage.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Dans le secteur UZ1 (ZAC du Frigoulas) :

Pour la conception des espaces extérieurs de tout programme de plus de 10 logements, il est nécessaire d'avoir recours à un paysagiste.

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30% de la superficie de chaque parcelle constructible. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être maintenue en pleine terre et végétalisée. Les espaces libres sont constituées des surfaces hors emprises bâties.

Il est exigé 1 arbre sur la partie avant de la parcelle laissée libre en limite avec l'espace public, 1 arbre sur la partie arrière jardin, ainsi qu'un arbre de haute tige par 100m² restant de terrain libre de construction.

Dans le secteur UZ2 (ZAC de Bastit) :

Pour la conception des espaces extérieurs de tout programme de plus de 10 logements, il est nécessaire d'avoir recours à un paysagiste.

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30% de la superficie de chaque parcelle constructible. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être maintenue en pleine terre et végétalisée et entretenue. Les espèces choisies se porteront sur des essences locales adaptées à la sècheresse.

L'espace entre la RD 612 et le bâtiment sera traité en espace vert planté de massifs arbustifs et entretenu. Dans cet espace visible depuis la RD612, les aires de stockage ne sont pas autorisées.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les cours de manœuvre ou de stockage seront obligatoirement masquées par une clôture végétale formant écran, protégeant des vues extérieures.

Dans le secteur UZ3 (ZAC de la Courondelle) :

Les espaces libres comprennent :

- les chemins piétonniers,
- les placettes et mail,
- les espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement ainsi que les espaces libres seront plantés.

Stationnement

Dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement et/ou groupe d'habitation), un stationnement visiteur sera aménagé sur les parties communes.

		Véhicules	Vélos
Habitat	Logement	1place par tranche de 80 m² de SDP par logement à usage d'habitation collective 2 places par logement à usage d'habitation individuelle	Voir dispositions communes
	Hébergement	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Restauration	1 place / 20 m² de salle de restaurant	Sans objet
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / 3 chambres	Sans objet
	Cinéma	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil (nb de salles et nb de places)	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel	
	Bureau	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil	

Des dispositions particulières permettent d'adapter le nombre de places de stationnement en tenant compte des nécessités fonctionnelles propres à chacune des destinations admises dans la zone, pouvant varier selon le nombre d'habitations, les capacités d'accueil ou les superficies d'activités.

Equipements et réseaux	***Cf. dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones*** **Dans le secteur UZ3 (ZAC de la Courondelle) :** **Accès** *Accès des lots en bordure du secteur UZ3c* Les lots privatifs de construction implantés en bordure du secteur UZ3c devront être desservis : - soit par des accès pour véhicules donnant sur une voie carrossable ouverte à la circulation publique, en contre-allée bordant l'espace piétonnier public, - soit par des portillons piétons donnant sur une allée mixte piétons/vélos bordant l'espace piétonnier public. **Voirie** Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. *Voirie publique* La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile pouvant être classée dans le domaine public est de 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum. *Voirie privée* Les voies non ouvertes à la circulation publique ne devront pas avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres et devront dans tous les cas satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.	

3.4.1.1.7. Le secteur UGv

Préambule :

Le secteur UGv correspond au site réservé pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.



- ***Objectifs***

Les règles sont adaptées à la nature des installations présentes sur le site, tout en intégrant les préoccupations d'intégration paysagère.

- ***Surfaces***

Surface totale UGv
4,06 ha

- ***Délimitation en secteur UGv***

Le secteur UGv est situé en continuité Nord du tissu urbain de Béziers. Ce secteur fait la transition entre les zones urbaines au Sud et les zones agricoles au Nord.

- ***Principes réglementaires***

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

- **<u>Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :</u>**

Seuls les logements de gardiennage en lien avec l'activité d'aire d'accueil des gens du voyage sont autorisés.

- **<u>Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :</u>**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

Autoriser les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
Autoriser les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou de nuisances.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	x	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	x	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs		x

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- **Conditions applicables à l'occupation « Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs » :**

Est autorisé le stationnement de caravanes et les résidences mobiles de loisirs en lien avec l'aire d'accueil des gens du voyage.

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Interdire les habitations légères de loisirs, les terrains affectés au camping e les parcs résidentiels de loisirs. Ce type d'occupation est destiné à être intégrés à des zones touristiques.

Mixité sociale et fonctionnelle

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Volumétrie et implantation des constructions** **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** Les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques communales ou privées, et 75 mètres de l'axe de la route départementale 909 ou de la limite d'emprise qui s'y substitue. **Implantation par rapport aux limites séparatives** Les constructions devront s'implanter en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D = H/2 > 4 m). **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière** Non réglementé **Emprise au sol** Non réglementé **Hauteur** La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.	L'objectif est d'aménager une aire d'accueil en prenant en compte les contraintes sonores (route départementale) et paysagères (zone agricole) présentes dans l'environnement proche de la zone. La hauteur maximale limitée permet une édification raisonnée de nouveaux bâtiments à proximité des zones agricoles Nord de Béziers.

	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **Dispositions générales** Les constructions neuves, et toute extension présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec l'environnement. **Clôtures** La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2 mètres (mur de soutènement non compris). Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront être enduites sur les deux faces. Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis** Cf dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones **Stationnement** Cf dispositions générales et communes applicables à l'ensemble des zones	Préconiser un traitement harmonieux des constructions. Limiter à 2 m la hauteur maximale des clôtures afin de protéger l'intimité de l'espace privatif. Assurer l'intégration paysagère des clôtures donnant sur le domaine public.

3.4.1.1.8. Le secteur UX

Préambule :

Le secteur UX correspond aux zones dédiées aux activités économiques (industrie, artisanat, commerces,) et aux services associés.

La zone UX et ses secteurs sont partiellement concernés par les risques naturels d'inondation et de mouvement de terrain. Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sont annexées au présent règlement.

La zone UX et ses secteurs sont également partiellement concernés par les risques technologiques des sites Gazechim - SBM Formulation et du site des Entrepôts des consorts Minguez. Les prescriptions des Plans de Prévention des Risques Technologiques en vigueur sont annexées au présent règlement.

La zone UXi est concernée par un périmètre de protection de captage d'eau potable dont les prescriptions sont annexées au présent règlement.

Le secteur UXh est à vocation hôtelière et touristique. Le secteur, présent dans la zone sensible du Canal du Midi sera présenté ultérieurement devant le pôle canal.

- ***Objectifs***

Son tissu urbain varie en fonction du positionnement de la zone d'activités. Elles sont généralement plus denses à proximité du centre-urbain et beaucoup plus lâches sur les entrées de ville.

- ***Surfaces***

UX	UX1	UXz1-ZA	UXz1-ZB	UXz2	UXz2-ZA	UXz2-ZB	UXz2-ZC	UXz3	UXz4	UXh	UXc	UXi	UXha	UXa
207,18 ha	102,18 ha	25,89 ha	44,2 ha	22,73 ha	23,29 ha	25,65 ha	5,31 ha	8,59 ha	41,6 ha	1,68 ha	9,9 ha	21,6 ha	0,25 ha	42,05 ha

Total	582,1 ha

- ***Délimitation en secteur UX***

Les zones UX sont dispersées le long des principaux axes de communications. La zone UX à vocation économique comprend en outre dix secteurs :

- Le secteur UX1 à vocation principale commerciale et de services
- le secteur UXi à vocation économique et soumis aux risques d'inondation,
- le secteur UXz1 à vocation économique de la ZAC Béziers Ouest 1
- le secteur UXz2 à vocation économique de la ZAC de Mercorent
- le secteur UXz3 à vocation économique de la ZAC Bastit 1ère et 2ème tranches
- le secteur UXz4 à vocation économique de la ZAC de la Méridienne
- le secteur UXh à vocation hôtelière et touristique.
- le secteur UXha à vocation hôtelière et touristique et non desservi par l'assainissement collectif
- le secteur UXc au sein de la zone du Capiscol afin d'autoriser une hauteur plus importante
- le secteur UXa non desservi par l'assainissement collectif



- ***Principes réglementaires***

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration			x
	Commerce de gros			x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôt			x
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x

Plusieurs secteurs ont été créés afin de prendre en compte les spécificités de chaque zone économique.

Limiter et encadrer les constructions à destination de logements aux seuls logements de fonction des personnes dont la présence est nécessaire sur site.

Compte tenu de l'usage de ces constructions (usage d'habitation), leur intégration dans le volume des bâtiments d'activités s'avèrent indispensable notamment pour éviter de dénaturer le paysage de ces zones d'activités et éviter à terme tout conflit d'usage.

Rappeler la nécessaire conformité avec le règlement du PPR en vigueur en zone UXi.

- **Conditions applicables à la sous-destination « logement » :**

Les constructions à usage de logement et leurs annexes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire à l'activité des établissements de la zone ;
- que le logement soit intégré en totalité au local professionnel,
- que la surface de plancher du logement n'excède pas 80 m².

En zone Uxa, le long de la RD 609, les logements de fonction ne pourront être orientés en direction de la RD 609 mais devront s'ouvrir à l'arrière.

- **Conditions applicables à la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » :**

Les hébergements hôtelier et touristique ne sont autorisés qu'au sein des secteurs UX1, UXh et Uxha.

- **Conditions applicables à la sous-destination « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » :**

Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont autorisés à condition d'être en lien avec l'activité de la zone.

- **Conditions applicables à la sous-destination « industrie » :**

L'industrie est interdite au sein des secteurs UX1, UXi, UXh, UXha, UXz3 et UX4.

- **Conditions applicables à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » :**

La surface de plancher à usage d'artisanat et de commerce de détail est règlementée pour les suivantes :

Zone	Surface de plancher maximale applicable à la sous-destination « **Artisanat** »	Surface de plancher maximale applicable à la sous-destination « **Commerce** »
UX, UXc et UXi	15 000 m²	500 m²
UXa	5000 m²	200 m²
UXZ1 (ZABO):	10 000 m²	200 m²
UXZ2 (Mercorent) :	10 000 m²	500 m²

- **Conditions particulières applicables au secteur UXz1 (ZAC Béziers Ouest) :**

Le secteur UXz1 est divisé en deux sous-secteurs dénommés ZA et ZB identifiés sur le plan de zonage.

Les constructions doivent respecter la vocation de chaque sous-secteur à savoir :

- le secteur ZA est destiné à l'accueil d'activités économiques, industrielles, artisanales, bureau, services, d'hôtellerie et de restauration et de stockage.
- le secteur ZB est destiné à l'implantation d'activités de bureau, de service, d'industrie et de stockage.

- **Conditions particulières applicables au secteur UXz2 (ZAC de Mercorent) :**

Le secteur UXz2 est divisé en trois sous-secteurs dénommés ZA, ZB et ZC identifiés sur le plan de zonage.

Les constructions doivent respecter la vocation de chaque sous-secteur à savoir :

- le secteur ZA est destiné à l'accueil d'activités artisanales et commerciales implantées en bordure d'axes de circulation importants (RD909, rocade Nord) et situées dans des espaces sensibles, sur le plan paysager notamment ;
- le secteur ZB est destiné prioritairement à l'implantation d'activités artisanales et commerciales ;
- le secteur ZC est destiné prioritairement à l'implantation d'activités artisanales, commerciales voire industrielles.

- **Conditions particulières applicables aux secteurs UXz1 ZAC Béziers Ouest 1, UXz2 ZAC de Mercorent et UXz4 ZAC de la Méridienne :**

Toute demande de permis de construire sera préalablement visée par l'architecte coordonnateur de la ZAC, garant du respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Usage, affectation des sols et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)		x
Autres dépôts de matériaux ou matériels		x
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		x
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	x	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs		x

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Encadrer l'aménagement des aires de stockage et de dépôt de matériaux de façon à minimiser les impacts visuels depuis la voie.

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserve d'en limiter l'impact paysager et d'être conforme au PPRN en vigueur.

- **Conditions applicables à l'occupation « Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés » et « Autres dépôts de matériaux ou matériels »:**

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et qu'elles soient masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière.

- **Conditions applicables à l'occupation «Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés »:**

Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

- **Conditions applicables à l'occupation « Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs » :**

Cet usage des sols est autorisé uniquement en secteur Uxa, dans le cadre d'une activité de gardiennage située à plus 100 m du bord d'une route départementale.

Mixité sociale et fonctionnelle

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet
Servitude de mixité sociale	Sans objet

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Volumétrie et implantation des constructions** L'implantation des constructions doit être conforme au plan de vente établi par l'aménageur. **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** **Dans toute la zone, sauf les secteurs UXz1, UXz2 et UXz4 :** En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, le recul minimal est de 6 mètres par rapport à l'alignement. Cependant, des implantations autres que celles prévues au présent article peuvent être admises ou imposées : - en bordure des voies classées à grande circulation (cf. dispositions communes) - lorsque le retrait partiel en plan et en élévation répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants, - lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement, - lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction ou l'extension avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci, - en bordure de certaines emprises publiques (voie ferrée, voie d'eau, etc.). - en bordure de la RD 64, l'implantation se fera avec un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie, - en bordure de la RD 609, l'implantation se fera avec un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie. **Dans le secteur UXz1 ZAC Béziers Ouest 1 (ZA-ZB) :** Les bâtiments de production ou de stockage doivent être édifiés en recul de la zone non ædificandi. Seuls des bâtiments d'accueil, de vente ou de bureaux peuvent ponctuellement empiéter dans cette zone. Les autres constructions seront implantées à 6 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, et à 4 mètres des cheminements piétonniers, des passages techniques ou des ruisseaux. **Dans le secteur UXz2 (ZAC de Mercorent) :** En limite de la RD909 et de la rocade Nord, les constructions seront implantées à 35 mètres minimum de l'axe de la voie. **En bordure des voies extérieures à la ZAC**, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement de ces voies au moins égale à la hauteur des bâtiments, sans être inférieure à 6 mètres. Les constructions édifiées en limite de la RD909 et de la rocade Nord doivent respecter un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie. **En bordure des voies et espaces publics internes à la ZAC**, les bâtiments doivent être édifiés à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement. **Par rapport aux limites de la ZAC**, le recul des constructions doit être au moins égal à 6 mètres. **Dans le secteur UXz4 (ZAC de la Méridienne) :** En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, le recul minimal est de 12 mètres par rapport à l'alignement. Cependant, des implantations autres que celles prévues au présent article peuvent :	Prévoir des reculs d'implantation spécifiques et majorés des constructions vis-à-vis des axes routiers principaux générateurs de nuisances. Des règles spécifiques reprennent les règles inscrites dans les différents dossiers de ZAC pour en assurer sa compatibilité.

	- être imposées : une zone de recul non constructible est fixée à 50 mètres depuis l'axe de l'autoroute A 75 et de son aire de péage. Cette zone de recul est fixée sur le barreau de la Devèze, à 20 ou 70 mètres selon le tronçon. - être admises, les constructions de type abri à condition d'être nécessaire au contrôle de l'accès et au fonctionnement de l'activité et à raison d'un abri par lot. Situé entre la voie et la limite de recul de 6 mètres, il devra être composé avec le portail d'entrée au lot. **Implantation par rapport aux limites séparatives** **Au sein de la zone UX et dans les secteurs UXa, UXc, UXi et UXz2 et UXha :** Les constructions doivent être distantes des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Cette distance minimale de 5 mètres peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu, etc.) Les constructions à usage d'habitation ou de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. **Dans le secteur UX1 :** Les constructions doivent être distantes des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Cette distance minimale de 5 mètres peut être supprimée dans les cas suivants : - dans les opérations d'ensemble et les lotissements, à l'exception des limites extérieures du terrain sur lequel est réalisée l'opération ; - lorsque ces constructions peuvent être adossées à un bâtiment existant sur le fond voisin de gabarit sensiblement égal ou inférieur ; - lorsque le linéaire de ces constructions n'excède pas 10 mètres et 3,5 mètres de hauteur en limite séparative. - lorsque le projet permet de former une unité architecturale avec la construction existante en considération du paysage environnant **Dans le secteur UXz1 ZAC Béziers Ouest 1 (ZA-ZB) :** En limite de ZAC et en limite commune avec le secteur ZB, les constructions doivent être distantes des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Sur les autres limites, les bâtiments peuvent être édifiés : - soit en limite séparative sur un ou plusieurs côtés ; dans ce cas, toutes les mesures doivent être prises pour éviter la propagation des incendies (mur, coupe-feu, etc) ; - soit à une distance d'au moins 5 mètres.	Privilégier une implantation en discontinu, afin de prévoir des espaces suffisants permettant de réduire l'impact de nuisances éventuelles entre activités. Cette règle répond aux logiques d'implantations actuelles et permet de prendre en compte la propagation du risque incendie lorsqu'une activité s'implante en mitoyenneté. Dans le cas d'un retrait, la distance de 5 m minimum permettra d'assurer un accès suffisant large à l'arrière de la parcelle.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Dans le secteur UXz3 (ZAC de Bastit) :** Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres. **Dans le secteur UXz4 ZAC de la Méridienne :** En limites de ZAC, les constructions doivent être distantes des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Sur les autres limites, les bâtiments peuvent être édifiés : - en limite séparative sur un ou plusieurs côtés ; dans ce cas, toutes les mesures doivent être prises pour éviter la propagation des incendies (mur, coupe-feu, etc.) - ou à une distance d'au moins 5 mètres. **Dans le secteur UXh :** Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière** **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UXz3 (ZAC de Bastit)** Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres. Toutefois, cette distance peut être réduite lorsqu'il s'agit de répondre aux exigences fixées par une autre législation ou dans le cadre d'une zone technique. **Dans le secteur UXz3 (ZAC de Bastit)** Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres. **Emprise au sol** **Au sein de la zone UX et des secteurs UXa, UXi, UXc et UXha :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain. **Dans le secteur UX1 :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain. **Dans le secteur UXz1 ZAC Béziers Ouest 1 :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain. **Dans le secteur UXz2 (ZAC de Mercorent) :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain. **Dans le secteur UXz3 (ZAC de Bastit) :** Non réglementé **Dans le secteur UXz4 ZAC de la Méridienne :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain. **Dans les secteurs UXh :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.	Ces règles permettent une optimisation du foncier au sein des différents sous-secteurs UX dans une logique de densification raisonnée pour prendre en compte le caractère industriel et/ou commercial de ces espaces.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Hauteur :** **Au sein de la zone UX et UXa :** La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère est limitée à 10 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement. En cas de covisibilité avec la cathédrale Saint-Nazaire, la hauteur maximale sera limitée à 9 mètres. **Dans le secteur UXi :** La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère est limitée à 16 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement. **Dans le secteur UXz1 ZAC Béziers Ouest 1 :** En secteur ZA : la hauteur des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne doit pas excéder 18 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement. En secteur ZB, la hauteur maximale n'est pas réglementée pour permettre la réalisation des bâtiments, ouvrages et installations nécessaires aux procédés de fabrication et d'exploitation. **Dans le secteur UXz2 (ZAC de Mercorent) :** La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne peut excéder : 8,50 mètres et R+1 pour les constructions à usage d'habitation, 12 mètres et R+2 pour les bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux. Exceptionnellement, des hauteurs plus importantes peuvent être tolérées pour des ouvrages nécessaires au fonctionnement des établissements. Pour les bâtiments réalisés sous les lignes à haute tension, une distance devra être laissée entre le faîtage des constructions et les lignes selon les normes en vigueur. De même, une servitude horizontale est imposée compte tenu des contraintes liées au balancement des lignes à haute tension (distance selon les normes en vigueur). **Dans les secteurs UX1 et UXz3 :** La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère est limitée à 12 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement. **Dans le secteur UXz4 ZAC de la Méridienne :** Sous réserve de respecter la Servitude d'Utilité Publique T5, concernant les servitudes aéronautiques de dégagement de la circulation aérienne :	Ces règles reprennent les règles inscrites dans les différents dossiers de ZAC en cours pour en assurer sa compatibilité

	La hauteur des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne doit pas excéder 22 mètres (hors équipements techniques) à partir de la côte moyenne du terrain naturel définie par l'aménageur de la ZAC. Dans la bande comprise entre la limite des zones de recul non constructibles et une distance de 100 mètres de l'axe des infrastructures routières (A75 et Barreau de la Devèze), la hauteur des bâtiments est fixée à 12 mètres maximum à partir de la cote moyenne du terrain naturel définie par l'aménageur de la ZAC, conformément et dans les conditions fixées par l'annexe relative à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, dit « Amendement Dupont ». **Dans le secteur UXh et UXha :** La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère est limitée à 8 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement. **Dans le secteur UXc :** La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère est limitée à 17 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement. **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **Règles générales** Les différentes zones seront composées suivant le concept du "parc d'activités". Ce concept doit se traduire par : - un traitement paysager des voies publiques, de leurs abords et des espaces libres (accompagnement végétal de hautes tiges), - la mise en place d'une signalisation lisible et cohérente pour l'ensemble des zones, à la fois pour les voies d'accès et pour chaque entreprise, - une architecture favorisant les compositions simples et homogènes, notamment dans le traitement des toitures et de l'ensemble des façades. Les bâtiments doivent, par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement. Sauf dispositions contraires définies dans les règles particulières ci-après : - les clôtures par rapport aux emprises publiques et au limite séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres ; elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage, soit d'un grillage ridige et doublée d'une haie vive. Les clôtures en limite du domaine ferroviaire doivent être de type défensif.	Prise en compte du projet de tour sur le site des jardins de la Méditerranée Principes permettant d'intégrer qualitativement les constructions dans le paysage, notamment pour améliorer les perceptions sur des axes importants, en entrée de ville. Les hauteurs de clôtures permettent de limiter les impacts visuels des activités depuis les voies. Les règles spécifiques aux différents secteurs reprennent les règles inscrites dans les dossiers de ZAC en cours pour en assurer leur compatibilité.

	Règles particulières à certains secteurs **Dans le secteur UXz1 ZAC Béziers Ouest 1 (ZA-ZB) :** *Couleurs* Le respect de la gamme colorée d'ensemble appliquée sur la zone est fondamental et ne peut admettre ni dérogation, ni adaptation. L'ensemble des éléments non verriers composant les volumes doit être traité dans une gamme de couleurs claires (en secteur ZA) ou d'ocres "Terre d'Afrique" (en secteur ZB), notamment les façades, les bandeaux et les couvertures. En complément de cette dominante de base, il n'est possible d'utiliser que des éléments graphiques de couleurs vives, de préférence bleu, vert ou jaune, pour marquer les baguettes d'angle, les huisseries, un calepinage de panneaux, les poteaux, les porches, etc. ainsi que certaines surfaces géométriques de petites dimensions par rapport au volume d'ensemble. *Clôtures et portails* Toute cour de service ou aire de stockage ne doit être visible depuis les voiries et espaces publics. Il n'est pas obligatoire de clôturer l'espace séparant la voie publique de la façade d'accès à l'établissement. Cet espace doit préférentiellement être traité dans un esprit d'insertion paysagère avec des parkings pour véhicules légers composés avec les espaces verts. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. La hauteur des murets ne peut excéder 1,20 mètre. Les grillages doivent être en treillis soudé de maille carrée et laqués en vert. *Toitures :* Les couvertures plates, à faible pente ou comportant un chéneau encaissé doivent être cachées par un bandeau périphérique afin d'être masquées depuis toutes vues de l'espace public. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être correctement intégrés à la construction. Les couvertures en pente doivent se raccorder harmonieusement avec les plans de façades par un traitement des rives latérales et d'égout dont tous les détails seront fournis dans la demande de permis de construire. En limite séparative de lot, les faîtages doivent être perpendiculaires à celle-ci. **Dans le secteur UXz2 (ZAC de Mercorent) :** Les constructions édifiées sur chaque lot doivent constituer un ensemble présentant des caractéristiques harmonieuses. Par leur architecture et leur volume, le choix des matériaux et des couleurs utilisés, par leur aspect extérieur et leurs abords végétalisés, les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants comme du site. La conception architecturale des constructions sera donc faite, dans un esprit résolument contemporain, qui évitera tout référant néo-régionaliste, ainsi que toute ostentation ou disgression esthétique pouvant s'opposer avec le paysage environnant. Les constructions édifiées sur chaque lot doivent constituer un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène.	

	Les constructions devront être conçues dans un souci d'homogénéité même lorsque celles-ci abritent plusieurs fonctions différentes (surface commerciale, stockage, bureaux, logement de fonction, par exemple). Les décrochés de volume seront évités, mais tolérés s'ils présentent une qualité de composition. Les petits modules de bâtiments développés sur un mode proliférant, qui présenteraient des façades très fragmentées sont interdits. Les dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des bâtiments sont autorisés, sous réserve qu'ils soient stockés dans des citernes ou des bouteilles non visibles, depuis les voies d'accès, ou qu'ils soient protégés par des ouvrages bâtis ou plantés. L'emploi des matériaux suivants ainsi que leur association est recommandé dans la mesure où leur traitement forme un tout homogène : béton, béton cellulaire, acier (charpentes et bardages), verre, faïence, textiles tendus, etc… Les percements feront partie intégrante de l'esthétique et de de la composition des façades, et seront étudiés comme tels. Les périphéries des percements seront étudiées avec soin. Le béton pourra être brut de décoffrage, si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi. La nature la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures devront être précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire. Les toitures pourront être exécutées en terrasses, en coques autoportantes, en bac acier galvanisé teinté ou en bac alu. Les toitures à faible pente planes seront masquées par un relevé d'acrotère périphérique unitaire, de hauteur uniforme, sur toutes les faces du bâtiment culminant au minimum à la hauteur du faitage. Le choix de la toiture en pente importante est fortement déconseillé. Les toitures tuiles sont interdites pour des bâtiments de superficie importante. Les façades auront une teinte minérale, trouvant leur résonnance dans la couleur de la terre avoisinante. Par ailleurs, les couvertures seront en matériaux de couleur claire, à charge thermique réduite par opposition aux couleurs foncées. **En secteur UXz4 ZAC de la Méridienne :** *Plan de masse de chaque lot* La conception du projet doit composer à la fois l'implantation et la volumétrie du bâti, mais aussi l'ensemble des aménagements extérieurs tels que stationnement, livraisons et manœuvres, cour de service, stockage de matériaux et de déchets, ainsi que les massifs plantés. *Architecture* La conception des constructions doit affirmer le côté résolument contemporain du parc d'activités. Les bâtiments doivent, par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble par rapport aux autres bâtiments voisins et à la zone dans laquelle elles s'intègrent.	

L'ensemble des façades, y compris latérales et postérieures, ainsi que les toitures considérées comme « cinquième façade » doit être traitée avec le même soin que les « façades principales » et en harmonie avec elles. Les toitures végétalisées sont également autorisées.

Les couvertures plates, à faible pente ou comportant un chéneau encaissé doivent être cachées par un bandeau périphérique afin d'être masquées depuis toutes vues de l'espace public. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être correctement intégrés à la construction. Les couvertures en pente doivent se raccorder harmonieusement avec les plans de façades par un traitement des rives latérales et d'égout dont tous les détails seront fournis dans la demande de permis de construire.

En limite séparative de lot, les faîtages doivent être perpendiculaires à celle-ci.

Les unités de rafraichissement d'air apparentes en façade sont interdites. Les installations de CVC (Chauffage – Ventilation – Climatisation) et de production d'énergie seront intégrées à l'architecture du bâtiment.

Energies Renouvelables (En R)

La conception du projet architectural de chaque installation doit prendre en compte les économies d'énergie et le développement (principe actif ou passif) des énergies renouvelables avec la possibilité notamment d'installer des panneaux solaires en toiture ou en façade.

Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer explicitement sur les plans et élévations du projet architectural.

Clôtures et portails

Il n'est pas obligatoire de clôturer l'espace séparant la voie publique de la façade d'accès à l'établissement. Cet espace doit préférentiellement être traité dans un esprit d'insertion paysagère avec des parkings pour véhicules légers composés avec les espaces verts.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Si elle se compose d'un mur bahut, il ne peut excéder 0,80 mètre et doit être d'aspect similaire aux murs d'entrée.

Pour la clôture sur rue, s'il y a lieu, l'emploi de panneaux rigides est imposé. Les clôtures en limite séparative doivent être en treillis soudés ; longées à l'intérieur de la parcelle, par une haie mixte associant espèces persistantes, caduques et fleuries. Les grillages simple torsion sont prohibés.

En présence de pente, la partie supérieure de la grille doit conserver l'horizontalité. Les différences de niveau sont rattrapées en escaliers tous les 10 m. La hauteur autorisée doit, à ce moment-là, se trouver au milieu de la longueur.

Les portails ne doivent pas être plus larges que la chaussée publique et doivent être implantés avec un recul de l'alignement permettant la manœuvre d'entrée et sortie de tout véhicule dans les meilleures conditions de sécurité.

Les matériaux

Les matériaux de construction doivent s'harmoniser aux couleurs et textures des éléments du territoire environnant de manière à ne pas produire un paysage confus.

Dans le traitement de murs de soutènement ou des entrées de parcelle, l'utilisation de matériaux naturels au travers de murets de pierre et de gabions sera préconisée.

Les couleurs

Afin d'éviter un paysage trop confus, la palette de couleurs choisie devra s'harmoniser avec le paysage environnant. Un bâtiment intégralement de couleur claire ne peut être accepté. L'usage des nuances claires ne peut être envisagé que dans le cadre d'une composition colorimétrique.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Règles générales

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées.

50% des espaces libres doivent être plantés.

Dans le cas des aires de stationnement protégées par des ombrières, les arbres de haute tige qui ne pourront pas être plantés conformément à l'alinéa précèdent, seront répartis sur le reste des espaces libres de la parcelle.

Règles particulières à certains secteurs

Dans le secteur UX, UXi, UXc, UXa, UX1 et UXz3 :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 20 % de la surface de la parcelle. Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de stationnement minium.

Le long de la RD 609 et de la RD 64 :

Les fronts de parcelle en limite avec la RD609 Route de Narbonne et de la RD 64 devront être végétalisés de manière à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage biterrois. Une attention particulière devra être portée sur l'implantation des futurs bâtiments afin de conserver les perspectives et vues remarquables sur le site de l'Acropole. Les zones de stationnement seront fractionnées par poches d'environ 500 m² (environ 20 véhicules).

Les clôtures latérales, au niveau des coupures d'urbanisation, seront constituées de haies végétales.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire.

	Dans le secteur UXz1 ZAC Béziers Ouest : Les espaces libres doivent représenter au minimum 20 % de la surface de la parcelle. Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être régulièrement plantées d'arbres de hautes tiges à raison de 1 arbre minimum pour 3 places de parking. Toutes dispositions techniques doivent être prises pour assurer la protection de ces arbres contre les chocs éventuels. Les clôtures sur les espaces publics doivent être doublées d'une haie vive. Les terrassements nécessaires pour l'adaptation au sol des bâtiments, des aires d'évolution et de stationnement des véhicules, doivent répondre aux besoins fonctionnels mais également prendre en compte la dimension paysagère pour une bonne insertion dans l'environnement. Les dénivellations doivent être traitées soit en ouvrages construits (murs, gabions, etc), soit en talus végétalisés. **Dans le secteur UXz2 (ZAC de Mercorent) :** Les espaces libres doivent représenter au minimum 20 % de la surface de la parcelle, en privilégiant une bande de 3 mètres en bordure du domaine public. **Dans le secteur UXz4 ZAC de la Méridienne :** Les espaces libres non imperméabilisés, traités en massifs végétalisés, doivent représenter au minimum 10 % de la surface de la parcelle et respecter les prescriptions paysagères de l'Amendement Dupont, à savoir une bande de 20m végétalisée pour tous les lots se situant en limite de ZAC le long de l'A75 et de l'A9. Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être régulièrement plantées d'arbres de hautes tiges à raison de 1 arbre minimum pour 3 places de parking. Toutes dispositions techniques doivent être prises pour assurer la protection de ces arbres contre les chocs éventuels et leur bonne conservation dans le temps. Les essences indigènes et rustiques adaptées au climat méditerranéen sont à privilégier. Les clôtures sur les espaces publics doivent être doublées d'une haie vive. Les terrassements nécessaires pour l'adaptation au sol des bâtiments, des aires d'évolution et de stationnement des véhicules, doivent répondre aux besoins fonctionnels mais également prendre en compte la dimension paysagère pour une bonne insertion dans l'environnement. Les dénivellations doivent être traitées soit en ouvrages construits (murs, gabions, etc.), soit en talus végétalisés.	Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement et des espaces libres, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces. Les règles spécifiques aux différents secteurs reprennent les règles inscrites dans les dossiers de ZAC en cours pour en assurer leur compatibilité.

Stationnement

		Véhicules	Vélos
Habitat	Logement	2 places par logement de fonction	Voir dispositions communes
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	60 % de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 4 couverts*	En fonction des besoins
	Commerce de gros	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre**	En fonction des besoins
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
	Equipements sportifs		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	en fonction des besoins	Non réglementé
	Bureau	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Industrie	en fonction des besoins	Non réglementé
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil	

- *pour les restaurants : Il devra être prévu au minimum une place de stationnement pour 4 couverts. Cette prescription ne s'applique pas aux restaurants d'entreprises ou inter-entreprises. Pour le personnel, il sera aménagé un ensemble de places de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire les besoins.
- **pour les hébergements hôteliers et touristiques : 1 place par chambre. Pour le personnel, il sera aménagé un ensemble de places de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire les besoins.

Des dispositions particulières permettent d'adapter le nombre de places de stationnement en tenant compte des nécessités fonctionnelles propres à chacune des destinations admises dans la zone, pouvant varier selon le nombre d'habitations, les capacités d'accueil ou les superficies d'activités.

3.4.1.2. Les dispositions particulières applicables en zone à urbaniser

ZONES A URBANISER (AU)	
Zone AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ouverte immédiatement à l'urbanisation : Grandes Vignes, Garissou et Crouzette **Zone AUX** Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques ouverte immédiatement à l'urbanisation : Grandes Vignes, Garissou, Crouzette, Sud de Mazeran **Zone AUX1** Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques correspondant à la ZAC de Mazeran Cette zone AUX1 comprend plusieurs secteurs AUX1a, AUX1b, AUX1c, AUX1d, AUX1d1, AUX1d2, secteurs qui correspondent au programme de la ZAC. ' **Zone AUX2** Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques correspondant à la ZAC de béziers Ouest 2	**Zone AUJa** Zone correspondant au projet des Jardins de la Méditerranée non desservi par l'assainissement collectif. Elle se compose d'un sous-secteur AUJ1a dédié au phare de la Méditerranée. **Zone AUO** Zone d'urbanisation différée à vocation mixte localisée à l'arrière du Polygone. **Zone AUL0** Zone d'urbanisation différée à vocation touristique localisée sur le site de Puech Cocut

3.4.1.2.1. Les dispositions générales des zones AU

Préambule :

La zone AU correspond aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU définies pour ces secteurs doivent être respectées.

- ***Objectifs***

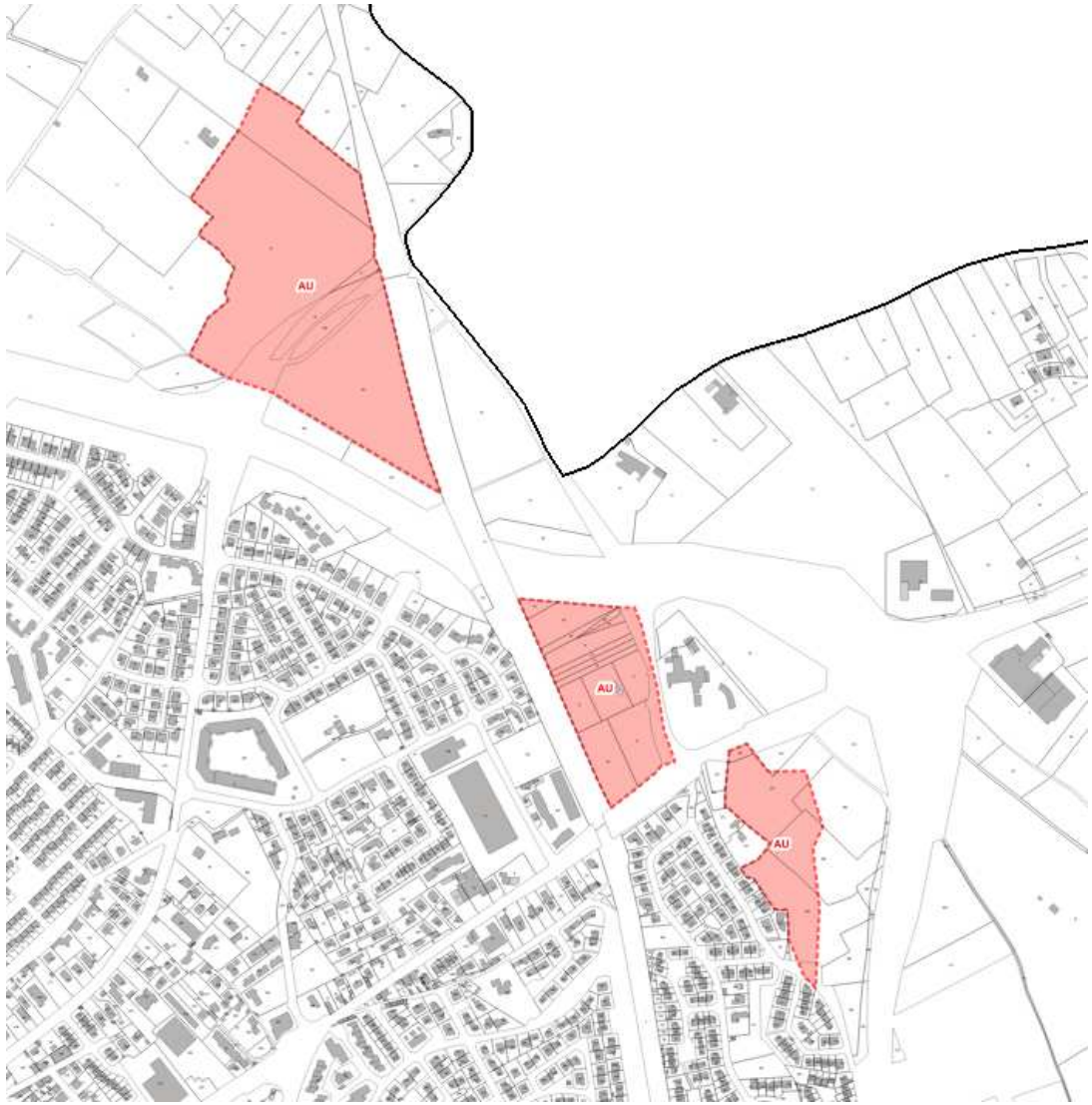
Les dispositions du règlement visent à permettre la création d'extensions urbaines de qualité dans le prolongement et en cohérence avec les tissus urbains voisins existants.
Ces extensions seront à vocation d'habitat mixte (habitat individuel isolé, habitat individuel groupé, petit immeuble collectif...) et viseront à prolonger les formes urbaines des quartiers voisins.

- ***Surfaces***

Surface totale AU
15,12 ha

- ***Délimitation en secteur AU***

Les contours de ces secteurs correspondent aux extensions urbaines du tissu urbain de Béziers, à vocation dominante d'habitat. Ils sont situés en continuité urbaine, au Nord avec le secteur des Grandes Vignes, en contact avec la ville de Boujan sur Libron, le secteur de Garissou situé entre la route de Pézenas et la route de Boujan sur Libron et le secteur Crouzette, en entrée de ville nord-est au niveau de la route de Pézenas.


AU
AU
AU

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Exclure les activités industrielles et de commerce de gros qui sont incompatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone.

Garantir une mixité fonctionnelle en autorisant des activités telles que la restauration, les services ou encore l'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.

Imposer le respect des principes d'aménagement prévus au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les aménagements pourront faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- **Conditions applicables aux constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :**

Les constructions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone AU considérée, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU.

La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité secteur ou macro-lot aménageable ou sur une superficie minimale de 5000 m² (mètres carrés), ou sur la superficie résiduelle de la zone AU si elle est inférieure à 1 hectare.

- **Conditions applicables aux destinations « exploitation agricole » :**

Les constructions à usage d'exploitation agricole sont autorisées uniquement sur le secteur des Grandes Vignes sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

- **Conditions applicables à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » :**

Pour l'artisanat et le commerce de détail, la surface de plancher est limitée à :

- 300 m² pour l'artisanat
- 200 m² pour le commerce de détail

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		x
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		x
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- **Conditions applicables à l'occupation «Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés »:**

Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

- **Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol»:**

Ces installations sont admises uniquement dans les zones dédiées aux bassins de rétention.

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Interdire les habitations légères de loisirs, les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs. Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes ; ce type d'occupation est destiné à être intégré à des zones touristiques.

Mixité sociale et fonctionnelle

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Voir l'article 3 des dispositions communes.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans Objet

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Volumétrie et implantation des constructions** **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** L'implantation des constructions se fera soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue soit à un retrait minimal de 3 mètres de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : - Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, des implantations dans la bande de 0 à 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite susvisée peuvent être admises. - Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises les ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme de failles ou d'ouvertures…). - Pour garantir une bonne visibilité ou la sécurité publique, un retrait par rapport à l'alignement de la voie peut être imposé. - Lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement. De plus pour les constructions situées en première ligne par rapport à la RD 612 et conformément à l'étude de levée de l'amendement Dupont secteur Garissou, l'implantation des constructions devra également respecter un recul minimum de 40 m par rapport à l'axe de la RD 612. **Implantation par rapport aux limites séparatives** L'implantation des constructions se fera soit : - en limite séparative - ou en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D = H/2 > 3 m). Des dispositions particulières peuvent être autorisées : - si le projet répond aux exigences d'un parti architectural en considération du paysage environnant - si le projet nécessite de prendre en compte un élément naturel remarquable de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural ou paysager intéressant.	Dans les quartiers périphériques, les formes urbaines sont diversifiées avec des implantations par rapport à la rue qui diffèrent d'un quartier à l'autre voire même au sein d'un quartier. Il convient donc de garder une souplesse au niveau de l'implantation afin d'encourager cette diversité urbaine. Favoriser la valorisation de l'espace constructible en permettant des mitoyennetés bâties.

	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale. **Emprise au sol** L'emprise au sol pour les bâtiments à destination agricole est limitée à 80 m². Pour les autres destinations, l'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain pour les parcelles supérieures ou égales à 500 m² et 60% pour les parcelles inférieures à 500 m². **Hauteur** La hauteur maximale des constructions « hors tout », calculée jusqu'au faîtage des toitures à pans ou calculée jusqu'à l'acrotère des toitures-terrasses, ne peut excéder : - Pour l'habitat collectif : 16 mètres (R+3). - Pour les autres constructions : 8 mètres.	Encourager une densification raisonnée avec une emprise au sol plus ou moins importante dans les futures opérations, permettant d'assurer l'intégration paysagère des constructions et le maintien d'espaces libres. Encadrer les hauteurs maximales admises en formes favorisant la diversité et la mixité urbaine. La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée afin de répondre aux besoins fonctionnels de ce type de construction.

	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
	Dispositions générales	
	Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site urbain.	
	Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.	Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.
	Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, et notamment : de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.), de la volumétrie des toitures...	Autoriser et encadrer les formes urbaines contemporaines sous réserve de respecter certaines conditions d'intégration architecturale et paysagère.
	Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.	
	Clôtures	
	La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres (mur de soutènement non compris). Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront être enduites sur les deux faces. Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement de la rue.	Limiter à 2 m la hauteur maximale des clôtures afin de protéger l'intimité de l'espace privatif. Assurer l'intégration paysagère des clôtures donnant sur le domaine public.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	
	Au moins 20% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre et plantés d'essences végétales locales.	
	Dans le cadre d'opération d'ensemble, un espace vert devra être aménagé. A minima sa surface représentera 10% de l'unité foncière support de l'opération.	Assurer un maintien de la présence végétale au sein des futures zones urbaines en imposant l'aménagement d'espaces verts.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Stationnement

Destination	Sous-destination	Véhicules	Vélos
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non	Réglementée
Habitat	Logement	1.5 place par logement à usage d'habitation collective 2 places par logement à usage d'habitation individuelle	Voir dispositions communes
	Hébergement	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Restauration	1 place / 20 m² de salle de restaurant	Sans objet
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / 3 chambres	Sans objet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher

Pour les opérations d'ensemble dans les secteurs de Grandes Vignes et Garissou, il est exigé une place de stationnement visiteur (pour véhicule) par tranche de quatre logements, aménageables dans les espaces publics communs de l'opération.

Encourager les modes de déplacements alternatifs : stationnement pour deux-roues (vélos), places de stationnement réservées aux véhicules électriques ou véhicules propres.

Des dispositions particulières permettent de prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions selon leur destination.

3.4.1.2.2. Les secteurs AUX

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée dispose de 15 parcs d'activité économique dont 6 en cours de développement :

PAE	Commune	Périmètre (ha)	Surface cessible (ha)	Cessions au 31/12/2019	Disponibilité au 31/12/2019 (ha)
Bellegarde	Sérignan	21,00	7,50	3,50	4,00
Béziers Ouest 2	Béziers	18,00	14,00	0,00	14,00
Technoparc Mazeran	Béziers	91,00	53,40	5,10	48,30
Mercorent	Béziers	69,00	39,00	34,30	4,70
La Méridienne	Béziers / Villeneuve-les-Béziers	80,00	60,00	48,68	11,32
Les Portes de Sauvian	Sauvian	30,70	12,20	3,40	8,80
Total	/	309,7	186,1	94,98	91,12

Il reste donc 91 ha de cessibles au 31/12/2019 dont 55 font l'objet d'une réservation au 26/08/2020.

Le **rythme de commercialisation de la Communauté d'Agglomération ces dernières années était de 10 ha par an**. Aussi, compte tenu des chiffres ci avant, il convient dès aujourd'hui d'arrêter une stratégie foncière de développement économique pour les années à venir. Le Président de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, Maire de Béziers a demandé en septembre 2020 une étude sur ce sujet portant sur :

- le remplissage des parcs existants,
- les destinations attendues sur les parcs en cours de développement et la possibilité de les retravailler en cohérence avec la demande actuelle,
- la requalification potentielle de secteurs déjà urbanisés pour le développement économique,
- d'autres extensions urbaines le cas échéant.

Concernant la ville de Béziers, **les zones d'activité économique faisant l'objet d'un zonage AUx sont principalement Béziers Ouest 2 et Mazeran**. Elles représentent près de 80 % de la consommation d'espace dédié au développement économique. Ces **deux parcs font l'objet de procédures de ZAC dossiers de réalisation approuvés** le 15 mars 2018 (Béziers Ouest 2) et le 24 juin 2010 (Mazeran).

Préambule :

Les secteurs AUX correspondent aux zones à urbaniser à vocation économique.

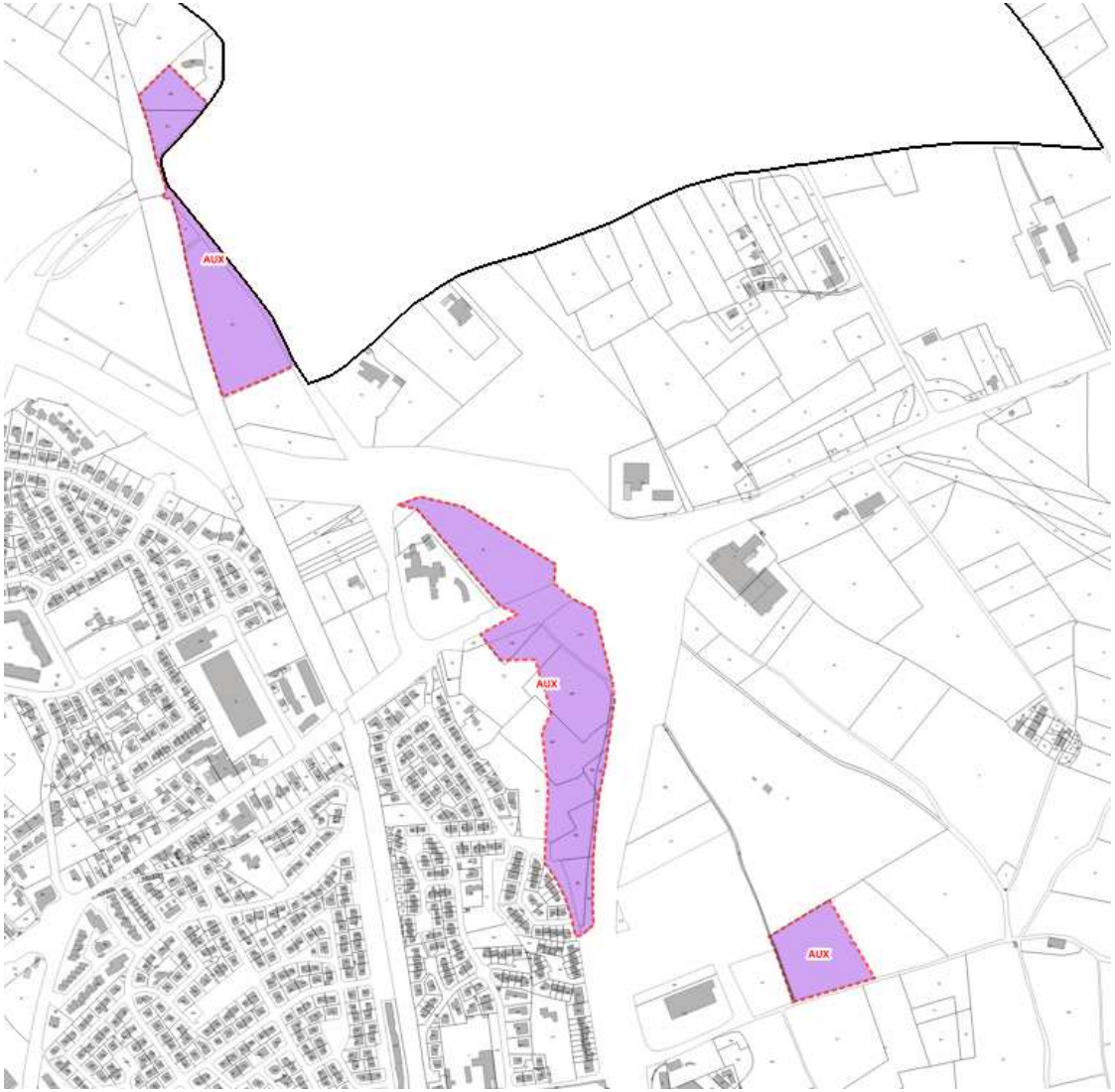
Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU définies pour ces secteurs doivent être respectées.

▪ *Objectifs*

Les zones AUX viennent s'implanter en continuité des zones d'activités de la ZAC de Mazeran (AUX1). Il s'agit de permettre l'aménagement des zones en préservant le cadre environnant.

▪ *Surfaces*

Surface AUX
10,11 ha



▪ *Délimitation en secteur AUX*

La zone AUX correspond à quatre sites :

- le site des Grandes Vignes, terrains localisés à l'Est de la voie ferrée en contact avec la commune limitrophe de Boujan sur Libron
- les sites de Garissou et Crouzette, localisés en entrée de ville nord-est, entre la route de Pézenas et la rocade Est de Béziers.
- Le secteur AUX réservé à l'implantation du futur SDIS au sud de la zone économique de Mazeran

- ***Principes réglementaires***

<table>
<tr>
<td>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</td>
<td>
Destinations et sous-destination interdites
<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-destination</th><th>Interdite</th><th>Admise avec limitations</th><th>Admise</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td>x</td><td></td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td>x</td><td></td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td>x</td><td></td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td></td><td>x</td><td></td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td>x</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td>x</td></tr>
<tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td>x</td><td></td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Équipements sportifs</td><td></td><td>x</td><td></td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td></td><td>x</td><td></td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td></td><td>x</td><td></td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
</table>
Conditions applicables aux constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :
Les constructions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone AUX considérée, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU.
</td>
<td>N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement de la zone destinée aux constructions et installations d'activités essentiellement commerciales et artisanales. Les constructions d'activités industrielles y sont interdites.

Imposer le respect des principes d'aménagement prévus au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les aménagements pourront faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Limiter et encadrer les constructions à destination de logements aux seuls logements de fonction des personnes dont la présence est nécessaire sur site.

Compte tenu de l'usage de ces constructions (usage d'habitation), leur intégration dans le volume des bâtiments s'avèrent indispensable notamment pour éviter de dénaturer le paysage de ces zones d'activités et éviter à terme tout conflit d'usage.</td>
</tr>
</table>

	La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot (secteur AUX) ou sur une superficie minimale de 5000 m² (mètres carrés), ou sur la superficie résiduelle de la zone AU si elle est inférieure à 1 hectare.	
	▪ **Conditions applicables à la sous-destination « habitation » :** Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserve : - qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité des établissements de la zone ; - que le logement soit intégré en totalité au local professionnel, - que la surface de plancher du logement n'excède pas 80 m². ▪ **Conditions applicables à la destination « exploitation agricole » :** Les constructions à usage d'exploitation agricole sont autorisées uniquement sur le secteur des Grandes Vignes sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat. ▪ **Conditions applicables à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » :** Pour l'artisanat et le commerce de détail, la surface de plancher est limitée à : - 10000 m² pour l'artisanat - 500 m² pour le commerce de détail ▪ **Conditions applicables à la sous-destination « restauration » :** Les constructions à usage de restauration sont admises à conditions qu'elles soient liées aux activités admises dans la zone. ▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « équipements sportifs » :** Ces sous-destinations sont autorisées dans le secteur de Garissou et doivent être liées aux activités existantes à la date d'approbation du PLU. **Conditions applicables aux « entrepôt » et « bureaux » :** Les locaux à usage d'entrepôts et de bureaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés directement aux activités admises dans la zone.	Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion. Interdire les habitations légères de loisirs, les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs. Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes ; ce type d'occupation est destiné à être intégré à des zones touristiques.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		x
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		x
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone. Ces travaux d'affouillement et d'exhaussement devront être conformes au PPRN en vigueur.

- **Conditions applicables à l'occupation «Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés »:**

Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

- **Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol»:**

Ces installations sont admises uniquement dans les zones dédiées aux bassins de rétention.

Mixité sociale et fonctionnelle

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet

		Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
		Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
		Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans Objet
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Volumétrie et implantation des constructions** **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** L'implantation des constructions se fera soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue soit à un retrait minimal de 3 mètres de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : - Lorsque l'environnement ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées, ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, des implantations dans la bande de 0 à 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite susvisée peuvent être admises. - Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie, ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace libre intérieur le justifie, peuvent être admises les ruptures dans l'implantation de la construction en façade sur voie (sous forme de failles ou d'ouvertures…). - Pour garantir une bonne visibilité ou la sécurité publique, un retrait par rapport à l'alignement de la voie peut être imposé. De plus pour les constructions situées en première ligne par rapport à la RD 612 et conformément à l'étude de levée de l'amendement Dupont secteur Garissou, l'implantation des constructions devra également respecter un recul minimum de 40 m par rapport à l'axe de la RD 612. **Implantation par rapport aux limites séparatives** L'implantation des constructions se fera soit : - en limite séparative - ou en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 5 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D = H/2 > 5 m). Des dispositions particulières peuvent être autorisées : - si le projet répond aux exigences d'un parti architectural en considération du paysage environnant - si le projet nécessite de prendre en compte un élément naturel remarquable de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural ou paysager intéressant. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière** Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.	Il convient de garder une souplesse au niveau de l'implantation afin de faciliter l'implantation des futures constructions. Permettre l'implantation en limite séparative afin de favoriser une continuité bâtie. Favoriser la densification des unités foncières.

	Emprise au sol L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.	
	Hauteur La hauteur maximale des constructions « hors tout », calculée jusqu'au faîtage des toitures à pans ou calculée jusqu'à l'acrotère des toitures-terrasses, ne peut excéder 12 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour les constructions d'équipements publics. **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **Dispositions générales** Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site urbain. Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé. Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, et notamment : de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.), de la volumétrie des toitures... Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère. **Clôtures** La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres (mur de soutènement non compris). Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront être enduites sur les deux faces. Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement de la rue et le traitement paysager du projet d'ensemble. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis** Les espaces libres doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière et faire l'objet d'un traitement paysager.	Fixer des hauteurs maximales en zones économiques adaptées aux vocations économiques des futurs sites. Préconiser un traitement harmonieux des constructions et des extensions, en lien avec l'architecture existante. Les hauteurs de clôtures permettent de limiter les impacts visuels des activités depuis les voies. Assurer l'intégration paysagère des clôtures donnant sur le domaine public. Maintenir une présence végétale au sein des futures zones d'activités en prévoyant des espaces libres faisant l'objet d'un traitement paysager.

Stationnement

Destination	Sous-destination	Véhicules	Vélos
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non règlementé	
Habitat	Logement	2 places par logement de fonction	Voir dispositions communes
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	60 % de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 4 couverts*	En fonction des besoins
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Équipements sportifs		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	1 place / 80m² de surface de plancher***	
	Bureau	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher

- *pour les restaurants : Il devra être prévu au minimum une place de stationnement pour 4 couverts. Cette prescription ne s'applique pas aux restaurants d'entreprises ou inter-entreprises. Pour le personnel, il sera aménagé un ensemble de places de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire les besoins.
- **pour les entrepôts : le nombre de places pourra être réduit sur justifications des besoins de l'activité et du personnel.

3.4.1.2.3. Les secteurs AUX1

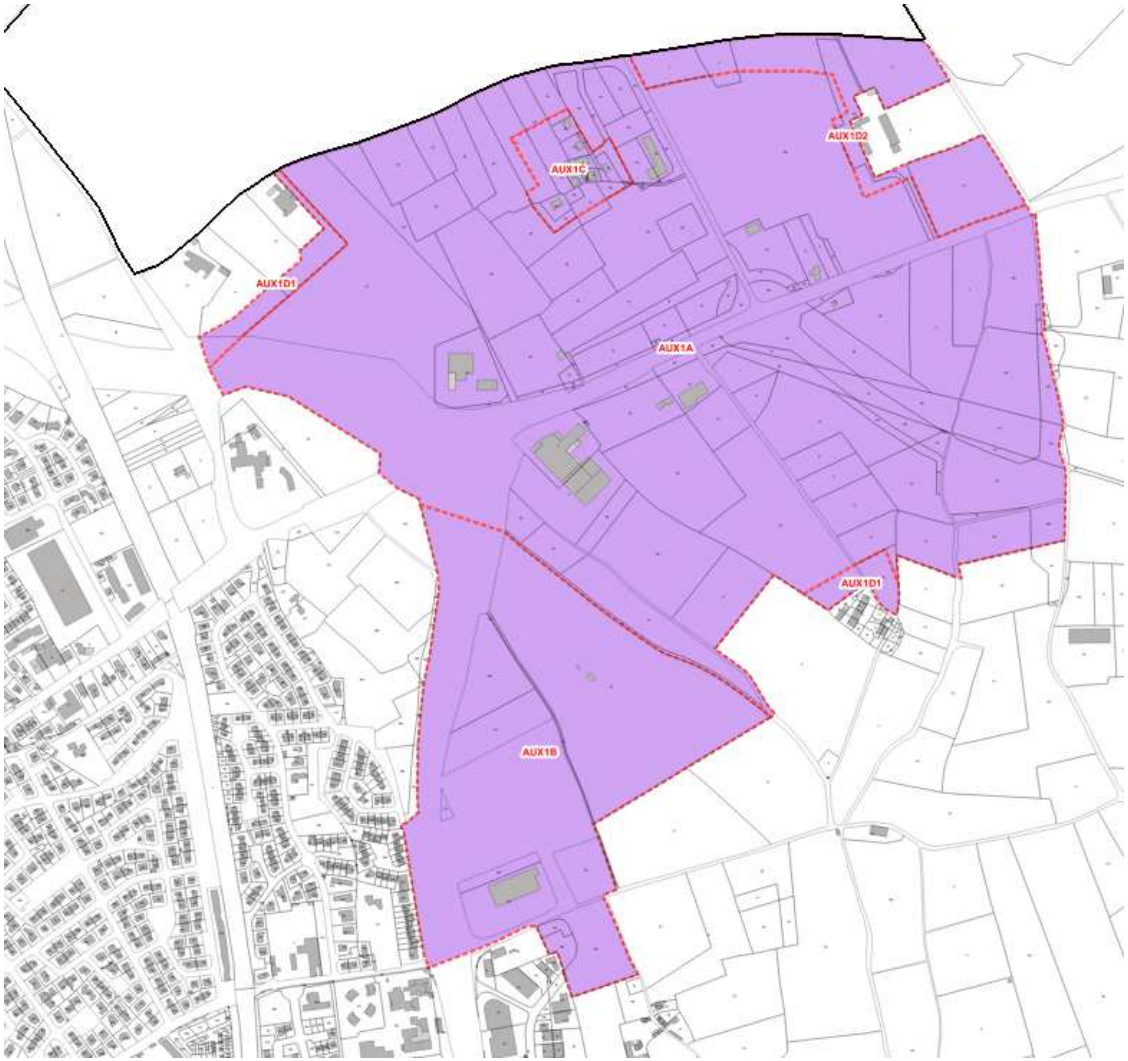
Préambule :

Les secteurs AUX1 correspondent à l'opération d'aménagement de la ZAC de Mazeran.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU définies pour ces secteurs doivent être respectées.

La zone est partiellement concernée par le risque mouvement de terrain.

Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sont annexées au présent règlement.



- ***Objectifs***

Cette zone urbanisable présente des caractéristiques paysagères, écologiques et des zones bâties nécessitant la mise en place de dispositions spécifiques.

Les dispositions réglementaires visent à assurer la compatibilité avec le dossier de ZAC en cours sur cette zone.

- ***Surfaces***

Surface AUX1A	Surface AUX1B	Surface AUX1C	Surface AUX1D1	Surface AUX1D2
70,49 ha	20,26 ha	1,72 ha	1,58 ha	4,76 ha

▪ *Délimitation en secteur AUX1*

Pour favoriser la mise en œuvre du parti d'aménagement paysager de la ZAC vouée à accueillir des activités technologiques, tertiaires et commerciales, la zone a été divisée en quatre sous-secteurs afin de :

- prendre en considération la zone d'habitat existant (domaine de Campariès)
- moduler et adapter les diverses constructions dans une même logique d'intégration du projet
- proposer des espaces paysagers associés au technoparc.

La subdivision de la zone comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- **AUX1A :** secteur destiné à accueillir :
    - les constructions à usage d'activités : bureaux, entreprises de technologies innovantes, activités scientifiques ou médicales, d'enseignement supérieur etc…
    - les constructions destinées aux services communs des entreprises de la zone en raison de leur caractère inter-entreprises, les hôtels, les stationnements, les restaurants,
    - les équipements publics ou d'intérêt général (bassins, noues…)
- **AUX1B** : secteur qui, en plus de la vocation du secteur AUX1a, autorise les activités commerciales.
- **AUX1C** : secteur destiné à la préservation de l'habitat
- **AUX1D :** secteur d'espaces naturels ou paysagers
    - AUX1D1 : espaces verts, zones de protection en bordure des domaines du Garissou implanté dans la partie Nord-Ouest du Technoparc, et du Grand Mazeran, situé dans la partie Sud de la ZAC.
    - AUX1D2 : espaces paysagers, zone de protection implantée en bordure du chemin du Garissou, face à la nouvelle clinique et au centre d'imagerie de Boujan sur Libron, et ceinturant le domaine de Saint-Louis jusqu'à la RN9. Zone pouvant accueillir des équipements utiles au fonctionnement du Technoparc, à condition qu'ils soient paysagèrement intégrés au site : parking, bassin de rétention, voiries.

- ***Principes réglementaires***

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destination interdites

Dans les secteurs AUX1D toutes les destinations et sous-destinations sont interdites.

Pour les secteurs AUX1A, AUX1B et AUX1C sont autorisés les destinations et sous-destinations suivantes :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôt		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Les règles spécifiques aux différents secteurs reprennent les règles inscrites dans le dossier de ZAC de Mazeran en cours pour en assurer sa compatibilité.

Imposer le respect des principes d'aménagement prévus au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

	▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :** **Sont autorisés dans les secteurs AUX1A, AUX1B et dans les conditions suivantes :** - les constructions à usage de logement et leurs annexes sont autorisées sous réserve : *qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est directement liée à l'activité des établissements de la zone, *qu'elles soient intégrées architecturalement à l'ensemble de l'immeuble principal, *que leur surface de plancher totale soit inférieure à 80 m². **Sont autorisés dans le secteur AUX1C les habitations, leurs extensions et leurs constructions annexes.** ▪ **Conditions applicables aux sous-destinations «Artisanat et commerce de détail», «commerce de gros », « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « bureau » et « autres équipements recevant du public :** Ces sous-destinations sont autorisées uniquement dans les secteurs AUX1A et AUX1B. ▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Hébergement hôtelier et touristique» et « restauration » :** **Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, para-hôtelier et de restauration sont admises dans les secteurs AUX1a et AUX1b à condition :** *qu'elles soient liées à l'activité du Technoparc, *que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes. ▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « Équipements sportifs »:** Ces constructions seront uniquement admises dans le secteur AUX1A. ▪ **Conditions applicables à la sous-destination «Industrie» et « entrepôt »:** **Les constructions à usage industriel et d'entrepôt sont admises dans les secteurs AUX1A et AUX1B à condition :** - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes, - **que leur activité n'entraîne pas de nuisance incompatible avec les autres activités de la zone.** **Dans le secteur AUX1D :** Le sous-secteur AUX1D1 : Seuls les aménagements paysagers sont autorisés dans ce sous-secteur. Le sous-secteur AUX1D2 : Les équipements d'infrastructures accompagnés de leurs aménagements paysagers sont autorisés : parking, bassins de rétention, voiries.	Les règles spécifiques aux différents secteurs reprennent les règles inscrites dans le dossier de ZAC de Mazeran en cours pour en assurer sa compatibilité

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités** | Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations | |---|---|---| | Affouillements et exhaussements de sols | | x | | Activités de carrières ou gravières | x | | | Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…) | x | | | Autres dépôts de matériaux ou matériels | | x | | Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs | x | | | Aménagement de parc d'attractions ou de golf | x | | | Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés | | x | | Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs | x | | | Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol | | x | | Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs | x | | ▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:** Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserve d'en limiter l'impact paysager ▪ **Conditions applicables à l'occupation « Autres dépôts de matériaux ou matériels »:** Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et qu'elles soient masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière. ▪ **Conditions applicables à l'occupation «Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés »:** Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports. ▪ **Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol»:** Ces installations sont admises uniquement dans les zones dédiées aux bassins de rétention.	Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion. Encadrer l'aménagement des aires de stockage et de dépôt de matériaux de façon à minimiser les impacts visuels depuis la voie.

Mixité sociale et fonctionnelle

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet
Servitude de mixité sociale	Sans objet

	Volumétrie et implantation des constructions L'implantation des constructions doit être conforme au plan de vente établi par l'aménageur. **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les prescriptions suivantes : - soit respecter les marges de recul prescrites, - soit se conformer à l'obligation d'implantation à l'alignement définie si elle existe, - seul les locaux technique d'ordure ménagère sont autorisés à l'alignement à conditions d''être intégrés aux dispositifs d'entrées. **Pour les voiries structurantes** : - pour le boulevard Koch, le recul sera de 8 mètres minimum par rapport aux emprises publiques, - pour le boulevard Moréno, le recul sera de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques Un débord ponctuel (soit 25% maxi de la façade) pourra être admis dans ces zones de recul pour permettre de geler l'adaptation au sol et de créer un porche d'entrée. **Pour les parcelles implantées le long de la RN 9 :** le recul sera de 10 mètres minimum par rapport aux emprises publiques **Pour les parcelles faisant face à un giratoire (Edgar Faure ou Frères Montgolfier),** une autre implantation pourra être autorisée. **Pour les parcelles implantées le long du barreau de raccordement à l'A75 :** le recul sera de 10 mètres minimum par rapport aux emprises publiques **Pour les parcelles implantées le long de la rocade Est (RD 612),** le recul sera de 10 mètres minimum par rapport aux emprises publiques. Afin de préserver des fenêtres sur l'intérieur de la ZAC, de donner l'impression d'une épaisseur du tissu urbain et de gérer au mieux la topographie, il est préconisé d'installer les constructions parallèlement à la pente et donc perpendiculairement à la voie. **Pour les voiries secondaires et de desserte (voiries intérieures se raccordant à la voirie structurante),** il est demandé un recul minimum de 5 mètres par rapport aux emprises publiques. Un débord ponctuel (soit 25% maxi de la façade) pourra être admis dans ces zones de recul pour permettre de gérer l'adaptation au sol et de créer un porche d'entrée. **Dans le secteur AUX1C :** Non réglementé. **Implantation par rapport aux limites séparatives** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans le cas suivant : lorsque les propriétaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale cohérente et de qualité.	Ces règles reprennent les règles inscrites dans le dossier de ZAC en cours pour en assurer sa compatibilité.

	Dans le secteur AUX1C : Les constructions en limite séparative peuvent s'implanter soit : - en respectant un recul de 4 mètres vis-à-vis de la limite séparative, - en s'implantant en limite séparative. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière** Non réglementé **Emprise au sol** **Dans le secteur AUX1A et le secteur AUX1B :** Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 60 % de la superficie de l'unité foncière. **Dans le secteur AUX1C :** Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 30% de la superficie de l'unité foncière. **Hauteur** <u>Les hauteurs sont mesurées :</u> • Soit à l'égout pour les constructions ayant une toiture à pente, • Soit au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses. **Dans le secteur AUX1A :** La hauteur maximale des constructions est de 15.00 m. **Dans le secteur AUX1B :** La hauteur maximale des constructions est de 12.00 m **Dans le secteur AUX1C :** La hauteur maximale des constructions est de 7.00 m. **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** La conception architecturale des constructions devra affirmer le côté résolument contemporain du parc technologique. **Dans toute la zone :** Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures. L'écriture architecturale (dessin de façade et matériaux) doit présenter une unité rigoureuse sur l'ensemble des façades notamment des matériaux homogènes et de qualité. Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les toitures considérées comme cinquième façade doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Le traitement des soubassements sera identique ou sera réalisé avec le même soin que les façades. Les couvertures apparentes, en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.	Ces règles reprennent les règles inscrites dans le dossier de ZAC en cours pour en assurer sa compatibilité.

	Les constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux et de couleur. Les constructions annexes tels que transformateurs privés, chaufferie, locaux pour groupes électrogènes, abris (sauf abris deux roues), etc seront préférentiellement intégrées aux bâtiments. Les toitures peuvent être des toitures terrasses ou des toitures à pente. Le toit terrasse sera traité avec autant d'attention qu'une façade. Les éléments d'étanchéité et les éléments techniques devront être regroupés et recevoir un traitement les occultant d'éventuelles vues lointaines. Les espaces destinés aux containers de déchets et au tri sélectif seront intégrés architecturalement et « paysagèrement » soit au bâtiment soit à la clôture sur rue au niveau du dispositif d'entrée. Les unités de rafraîchissement d'air apparentes en façade sont interdites. Les installations de CVC (chauffage-ventilation-climatisation) et de production d'énergie seront intégrées à l'architecture du bâtiment. **Poste de livraison :** L'emplacement de la volumétrie et l'aspect extérieur des postes de livraison des fluides doivent être définis au permis de construire. **Clôtures :** Elles ne sont pas de manière générale, obligatoires pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou communes ou les parties privatives entre elles. Le traitement des limites entre l'espace privé et public prend beaucoup d'importance dans le traitement de l'espace public, aussi toute clôture devra répondre aux dispositions suivantes : - Les clôtures le long de la RN 9 seront obligatoires pour délimiter les parties privatives des parties publiques. Elles devront être constituées d'un barreaudage vertical de 1,60 m de hauteur sur un mur bahut de 0,40 m, doublé d'une haie vive de 2 m de largeur. Elles ne seront pas obligatoires sur les parcelles faisant face à un giratoire (E. Faure ou Frères Montgolfier). - Les clôtures le long du barreau de raccordement seront obligatoires pour délimiter les parties privatives des parties publiques. Elles devront être constituées d'une haie vive de 2 m de largeur, d'une hauteur limitée, 1,50 m idéalement, doublée vers l'intérieur de la parcelle d'une clôture métallique de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1,50 m, constituée de panneaux rigides en treillis soudé, vert foncé. - Les clôtures le long de la rocade Est ne sont pas obligatoires pour délimiter les parties privatives des parties publiques. Toutefois, si elles s'avèrent utiles, elles seront constituées d'une haie vive de 2 m de largeur, d'une hauteur maximum de 2 m pouvant être doublée vers l'intérieur de la parcelle d'une clôture métallique de couleur verte, d'une hauteur maximale de 2 m et constituées de panneaux rigides en treillis soudé.	Ces règles reprennent les règles inscrites dans le dossier de ZAC en cours pour en assurer sa compatibilité.

	- Les clôtures le long des autres voies : si les clôtures s'avèrent utiles, elles seront constituées : • D'un barreaudage vertical de 1.60 m de hauteur sur un mur bahut de 0.40 m sur l'ensemble des voies du secteur au nord de la RN9 et sur le boulevard Moréno • D'un barreaudage vertical de 1.60 m de hauteur sur un mur bahut de 0.40 m ou d'un grillage métallique de couleur verte constitué de panneaux rigides en treillis soudé sur l'ensemble des voies du secteur au sud de la RN9, à l'exception du boulevard Moréno. - Les clôtures séparatives - limites latérales et fonds de lots : Ces clôtures seront en grillage métallique à treillis soudé (grillage simple torsion interdit). - Les clôtures séparatives entre le secteur AUX1C et AUX1A : Ces clôtures seront en grillage métallique à treillis soudé ou constituées d'un mur (enduit sur les deux faces) surmonté d'un grillage ou d'un mur (enduit sur les deux faces) d'une hauteur maximale de 2m. Les portails et les abords sur rue seront traités sobrement et leur hauteur ne pourra dépasser 2 m. Dans le cas d'un dénivelé entre la voie et la parcelle, ces dispositifs peuvent être adaptés pour aménager des murs de soutènement. Ils pourront être surélevés jusqu'à une altitude ne dépassant pas 0.40 m au-dessus de la crête du talus naturel. Ils pourront être éventuellement surmontés de grille à barreaudage vertical ou de grillage métallique de couleur verte et constitué de panneaux rigides en treillis soudé. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis** **Dans toute la zone, sauf dans le sous-secteur AUX1D2 :** Les espaces libres de construction et non-imperméabilisés doivent représenter une superficie au moins égale à 25 % de la superficie de l'unité foncière. Au moins 60% de cette superficie (soit 15% de la superficie de l'unité foncière) devra faire l'objet d'un traitement en espaces verts. Les cours de manœuvre ou de stockage devront obligatoirement être masquées par une clôture végétale formant écran, protégeant des vues extérieures. Les espaces verts comprendront : - des arbres de haute tige à raison d'un arbre au moins par 50 m² d'espace libre, - dans les aires de stationnement des véhicules légers, (excepté les zones couvertes par des ombrières photovoltaïques), des arbres de haute tige de même essence, à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement perpendiculaires à la voie, d'un arbre pour deux places de stationnement longitudinal ou d'un arbre pour quatre places de stationnement en double rangée. Dans le cas des aires de stationnement protégées par des ombrières, les arbres de haute tige qui ne pourront pas être plantés conformément à l'alinéa précèdent, seront répartis sur le reste des espaces libres de la parcelle. Le traitement paysager est obligatoire entre les voies publiques et les bâtiments. Les espaces verts internes à chaque unité foncière seront aménagés de façon à s'intégrer dans le paysagement général de la ZAC et notamment les espaces verts généraux réalisés le long des voiries.	Ces règles reprennent les règles inscrites dans le dossier de ZAC en cours pour en assurer sa compatibilité.

Pour les parcelles situées en bordure de la rocade Est (RD 612) et du barreau de raccordement de l'A75 l'espace de recul minimal (soit . 10m) sera traité en espace vert engazonné et planté de massifs arbustifs et d'arbres en bosquets, à raison d'un arbre pour 20m².

La zone comprise le long de la bretelle de raccordement depuis le chemin de Badones vers la RD 612 n'est pas concernée.
En sous-secteur AUX1D2 : les espaces libres de construction et non occupés par les voies de desserte ou le stationnement doivent faire l'objet d'un traitement en espaces verts sur une superficie au moins égale à 50% de la superficie foncière.

Stationnement

Destination	Sous-destination	Véhicules	Vélos
Habitat	Logement	2 places par logement de fonction	Voir dispositions communes
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	60 % de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 4 couverts*	En fonction des besoins
	Commerce de gros	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre**	En fonction des besoins
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	1 place / 80m² de surface de plancher***	
	Bureau	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Industrie	1 place pour 80m² de surface de plancher***	Non réglementé
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil	

- *pour les restaurants : Il devra être prévu au minimum une place de stationnement pour 4 couverts. Cette prescription ne s'applique pas aux restaurants d'entreprises ou inter-entreprises. Pour le personnel, il sera aménagé un ensemble de places de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire les besoins.
- **pour les bâtiments hôteliers : 1 place par chambre. Pour le personnel, il sera aménagé un ensemble de places de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire les besoins.
- ***pour les entrepôts et bâtiments industriel : le nombre de places pourra être réduit sur justifications des besoins de l'activité et du personnel

Ces règles reprennent les règles inscrites dans le dossier de ZAC en cours pour en assurer sa compatibilité.

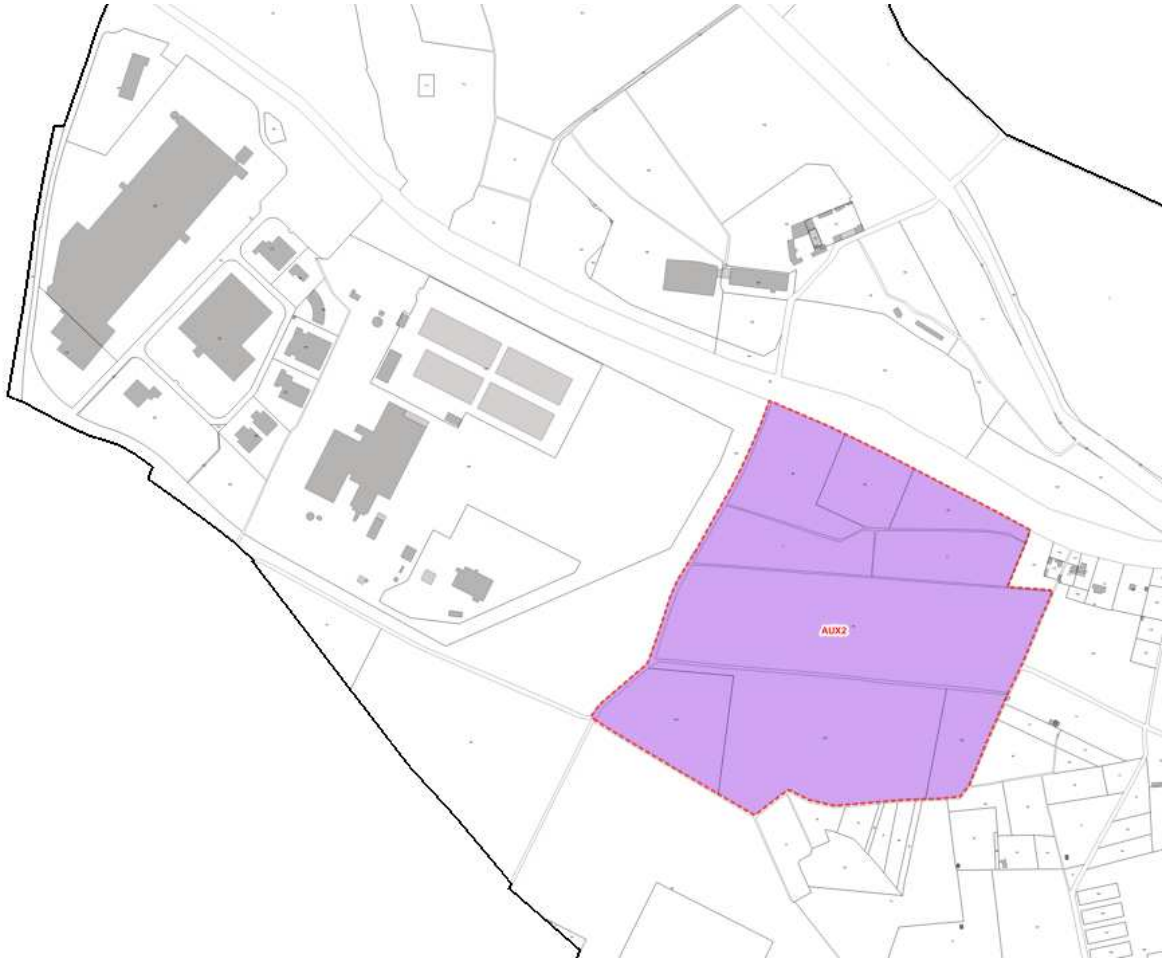
3.4.1.2.4. Le secteur AUX2

Préambule :

Le secteur AUX2 correspond à l'opération d'aménagement de la ZAC de Béziers Ouest II.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU définies pour ces secteurs doivent être respectées.

La zone est concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sont annexées au présent règlement.



- ***Objectifs***

La zone est destinée également à accueillir sur ce site des activités logistiques ainsi que des activités économiques diversifiées comme l'industrie, l'artisanat, le stockage, les bureaux et les services.

Les dispositions réglementaires visent à assurer la compatibilité avec le dossier de ZAC en cours sur cette zone.

- ***Surfaces***

Surface totale AUX2
29,05 ha

- ***Délimitation en secteur AUX2***

Cette zone urbanisable se présente comme l'extension de la ZAC Béziers Ouest 1, en continuité directe avec celle-ci.

- ***Principes réglementaires***

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros			x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			x
	Entrepôt			x
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		

N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement de la zone prévues dans la ZAC de Béziers Ouest II.

Imposer le respect des principes d'aménagement prévus au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Limiter et encadrer les constructions à destination de logements aux seuls logements de fonction des personnes dont la présence est nécessaire sur site.

Compte tenu de l'usage de ces constructions (usage d'habitation), leur intégration dans le volume des bâtiments s'avèrent indispensable notamment pour éviter de dénaturer le paysage de ces zones d'activités et éviter à terme tout conflit d'usage.

- **Conditions applicables à la sous-destination « logement » :**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire à l'activité des établissements de la zone ;
- que le logement soit intégré en totalité au local professionnel,
- que la surface de plancher du logement n'excède pas 80 m².

- **Conditions applicables à la sous-destination «artisanat et commerce de détail » :**

Pour l'artisanat et le commerce de détail, la surface de plancher est limitée à :

- 10 000 m² pour l'artisanat
- 200 m² pour le commerce de détail

- **Conditions applicables à la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique et restauration » et « bureau » :**

La restauration et les bureaux sont autorisés à condition que ceux-ci soient liés à une activité autorisée dans la zone.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		x
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	x	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		x
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserve d'en limiter l'impact paysager

- **Conditions applicables à l'occupation « Autres dépôts de matériaux ou matériels »:**

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et qu'elles soient masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière.

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Encadrer l'aménagement des aires de stockage et de dépôt de matériaux de façon à minimiser les impacts visuels depuis la voie.

- **Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol»:**

Ces installations sont admises uniquement dans les zones dédiées aux bassins de rétention.

Mixité sociale et fonctionnelle

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet
Servitude de mixité sociale	Sans objet

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Volumétrie et implantation des constructions** L'implantation des constructions doit être conforme au plan de vente établi par l'aménageur. **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, le recul minimal est de 6 mètres par rapport à l'alignement. Cependant, des implantations autres que celles prévues au présent article peuvent être admises ou imposées: **En bordure de la RD 612**, la zone de recul non constructible est fixée à 50m minimum depuis l'axe central de la RD 612, avec un traitement paysager par merlon enherbé sur 30 m minimum, ramené à titre exceptionnel à 20 m minimum. Cette zone de recul peut être différente : - Lorsque le retrait partiel en plan et en élévation répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants, - Lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, - En bordure de certaines emprises publiques (voie ferrée, etc., …) Les locaux technique d'ordure ménagère sont autorisés à l'alignement à conditions d''être intégrés aux dispositifs d'entrées. **Implantation par rapport aux limites séparatives** En limites de ZAC, les constructions doivent être distantes des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Sur les autres limites, les bâtiments peuvent être édifiés : - soit en limite séparative sur un ou plusieurs côtés ; dans ce cas, toutes les mesures doivent être prises pour éviter la propagation des incendies (mur, coupe-feu, etc.) ; - soit à une distance d'au moins 5 mètres. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière** Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres. Toutefois, cette distance peut être réduite lorsqu'il s'agit de répondre aux exigences fixées par une autre législation ou dans le cadre d'une zone technique. **Emprise au sol** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain. **Hauteur** La hauteur des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère ne doit pas excéder 18 mètres à partir de la plateforme aménagée. Toutefois cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement.	Ces règles reprennent les règles inscrites dans le dossier de ZAC en cours pour en assurer sa compatibilité.

	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère La zone doit être composée suivant le concept du "parc d'activités". Ce concept doit se traduire par : - un traitement paysager des voies publiques, de leurs abords et des espaces libres (accompagnement végétal de hautes tiges), - la mise en place d'une signalisation lisible et cohérente, à la fois pour les voies d'accès et pour chaque entreprise, - une architecture favorisant les compositions simples et homogènes, notamment dans le traitement des toitures et de l'ensemble des façades. <u>Architecture</u> La conception des constructions doit affirmer le côté résolument contemporain du parc d'activités. Les bâtiments doivent, de par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble par rapport aux autres bâtiments voisins et à la zone dans laquelle elles s'intègrent. L'ensemble des façades, y compris latérales et postérieures, ainsi que les toitures considérées comme « cinquième façade » doit être traitée avec le même soin que les « façades principales » et en harmonie avec elles. Les couvertures plates, à faible pente ou comportant un chéneau encaissé doivent être cachées par un bandeau périphérique afin d'être masquées depuis toutes vues de l'espace public. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être correctement intégrés à la construction. Les couvertures en pente doivent se raccorder harmonieusement avec les plans de façades par un traitement des rives latérales et d'égout dont tous les détails seront fournis dans le projet architectural. En limite séparative de lot, les faîtages doivent être perpendiculaires à celle-ci. Les unités de rafraîchissement d'air apparentes en façade sont interdites. Les installations de CVC (Chauffage – Ventilation – Climatisation) et de production d'énergie seront intégrées à l'architecture du bâtiment. <u>Clôtures et portails</u> Il n'est pas obligatoire de clôturer l'espace séparant la voie publique de la façade d'accès à l'établissement. Cet espace doit préférentiellement être traité dans un esprit d'insertion paysagère avec des parkings pour véhicules légers composés avec les espaces verts. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. La hauteur des murets ne peut excéder 1m20. Les grillages doivent être en treillis soudé de maille carrée et laqués en vert. Les portails ne doivent pas être plus larges que la chaussée publique et doivent être implantés avec un recul de l'alignement permettant la manœuvre d'entrée et sortie de tout véhicule dans les meilleures conditions de sécurité.	Ces règles reprennent les règles inscrites dans le dossier de ZAC en cours pour en assurer sa compatibilité.

	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Les espaces libres non imperméabilisés, traités en massifs végétalisés, doivent représenter au minimum 20 % de la surface de la parcelle. Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être régulièrement plantées d'arbres de hautes tiges à raison de 1 arbre minimum pour 3 places de parking. Toutes dispositions techniques doivent être prises pour assurer la protection de ces arbres contre les chocs éventuels et leur bonne conservation dans le temps. Les clôtures sur les espaces publics doivent être doublées d'une haie vive. Les terrassements nécessaires pour l'adaptation au sol des bâtiments, des aires d'évolution et de stationnement des véhicules, doivent répondre aux besoins fonctionnels mais également prendre en compte la dimension paysagère pour une bonne insertion dans l'environnement. Les dénivellations doivent être traitées soit en ouvrages construits (murs, gabions, etc.), soit en talus végétalisés.	Ces règles reprennent les règles inscrites dans le dossier de ZAC en cours pour en assurer sa compatibilité

Stationnement

Destination	Sous-destination	Véhicules	Vélos
Habitat	Logement	2 places par logement de fonction	Voir dispositions communes
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	60 % de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 4 couverts*	En fonction des besoins
	Commerce de gros	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	1 place / 80m² de surface de plancher**	
	Bureau	60% de la surface de plancher	1 place / 100m² de surface de plancher
	Industrie	1 place pour 80m² de surface de plancher**	Non réglementé

- *pour les restaurants* : Il devra être prévu au minimum une place de stationnement pour 4 couverts. Cette prescription ne s'applique pas aux restaurants d'entreprises ou inter-entreprises. Pour le personnel, il sera aménagé un ensemble de places de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire les besoins.

- **pour les entrepôts et bâtiments industriel :* le nombre de places pourra être réduit sur justifications des besoins de l'activité et du personnel

Ces règles reprennent les règles inscrites dans le dossier de ZAC en cours pour en assurer sa compatibilité

Equipements et réseaux	**Accès et voirie** **Accès** La création d'accès particuliers sur la RD 612 est interdite. Les accès nouveaux doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La largeur des accès ne peut excéder la largeur de la chaussée publique qui dessert le lot. Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds. Les voies en impasse doivent être terminées par un dispositif permettant à tout véhicule de faire demi-tour aisément. Les voies en impasse de plus de 100m de longueur sont autorisées. **Desserte par les réseaux** **Les eaux résiduelles industrielles** ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur. En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des : - eaux pluviales de ruissellement ; - huiles, graisses et produits pétroliers ; - matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeuses) ; - ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration ; - et d'une manière générale, tous produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration. Le raccordement de chaque lot industriel sur le réseau public d'eaux usées comptera obligatoirement des regards de contrôle et de prélèvement implantés sur les trottoirs, hors des murs d'enceinte. Les zones de dépôt et de stockage extérieurs liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur. **Collecte des déchets** Pour les ordures ménagères, des locaux spécifiques doivent permettre un stockage des ordures ménagères et être équipés d'un dispositif de lavage.	Ces règles reprennent les règles inscrites dans le dossier de ZAC en cours pour en assurer sa compatibilité.

3.4.1.2.5. La zone AUJa

Préambule :

Le secteur AUJa correspond au projet des Jardins de la Méditerranée non desservi par l'assainissement collectif.

Elle se compose d'un sous-secteur AUJ1a dédié au phare de la Méditerranée.

Tout projet sera compatible avec l'Orientation d'Aménagement Programmée thématique.



- ***Objectifs***

La zone est destinée à accueillir des activités touristiques et de loisirs.

- ***Surfaces***

Surface AUJa	Surface AUJ1a
4,58 ha	0,08 ha

- ***Principes réglementaires***

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration			x
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles			x
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement de la zone AUJa.

Imposer le respect des principes d'aménagement prévus au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Limiter et encadrer les constructions à destination de logements aux seuls logements de fonction des personnes dont la présence est nécessaire sur site.

Compte tenu de l'usage de ces constructions (usage d'habitation), leur intégration dans le volume des bâtiments s'avèrent indispensable notamment pour éviter de dénaturer le paysage de ces zones d'activités et éviter à terme tout conflit d'usage.

- **Conditions applicables à la sous-destination « logement » :**

Les constructions à usage de logement et leurs garages sont autorisés sous réserve :

- qu'elles soient destinées aux logements de personnes dont la présence est nécessaire à l'activité des établissements de la zone ;
- que les logements soit intégrés en totalité au local professionnel,
- que la surface de plancher totale dédiée à l'habitation n'excède pas 100 m²

que l'emprise au sol totale cumulée des garages n'excède pas 40 m²

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		x
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		x
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	x	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	
Aménagement de jardins paysagés		x

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserve d'en limiter l'impact paysager.

- **Conditions applicables à l'occupation « Autres dépôts de matériaux ou matériels »:**

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et qu'elles soient masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière.

- **Conditions applicables à l'occupation «Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés »:**

Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

- **Conditions applicables à l'occupation « Aménagement de jardins paysagés »:**

Les jardins paysagés devront s'intégrer aux sites et aux paysages environnants.

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Encadrer l'aménagement des aires de stockage et de dépôt de matériaux de façon à minimiser les impacts visuels depuis la voie.

Encadrer l'aménagement de jardins paysagés.

Mixité sociale et fonctionnelle

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière pour la réalisation de logements à caractère social	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions communes
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet
Servitude de mixité sociale	Sans objet

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Volumétrie et implantation des constructions** **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, le recul minimal est de 6 mètres par rapport à l'alignement. Cependant, des implantations autres que celles prévues au présent article peuvent être admises ou imposées : - lorsque le retrait partiel en plan et en élévation répond aux exigences d'un parti architectural en considération des lieux avoisinants, - lorsque la construction est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement, - lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci. **Implantation par rapport aux limites séparatives** Les constructions doivent être distantes des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Cette distance minimale de 5 mètres peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu, etc.). **Emprise au sol** **Dans le secteur AUJa :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain. **Dans le secteur AUJ1a :** Non réglementée. **Hauteur** **Dans le secteur AUJa :** La hauteur maximale des constructions mesurées à l'égout ou au-dessus de l'acrotère est limitée à 18m. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement. **Dans le secteur AUJ1a :** La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère est limitée à 30 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement.	Ces règles permettent la bonne implantation du projet des jardins de la Méditerranée.

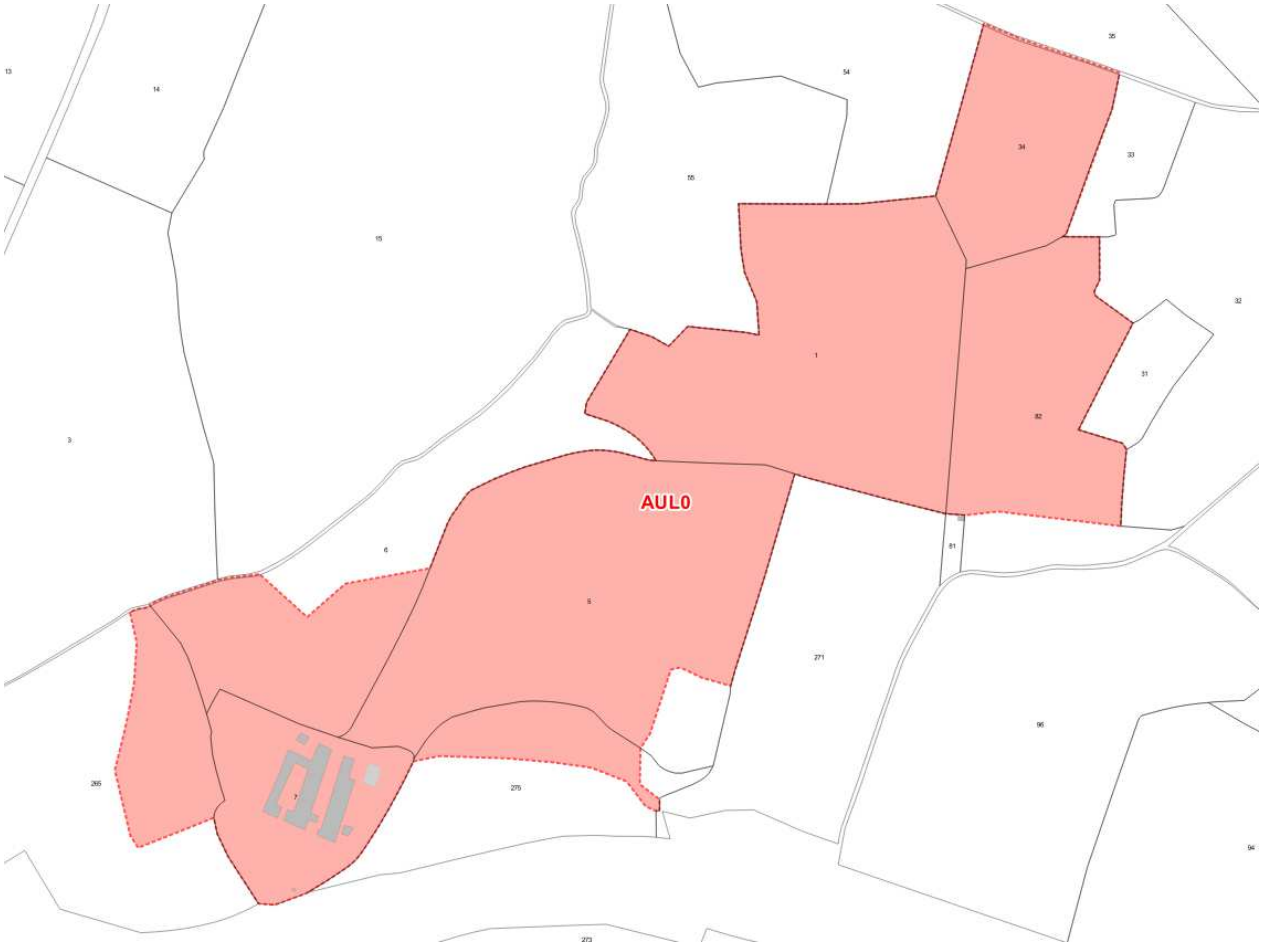
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **Règles générales** La zone AUJa doit se traduire par une architecture favorisant les compositions simples et homogènes, notamment dans le traitement des toitures et de l'ensemble des façades. Les bâtiments doivent, par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement. Les matériaux Les matériaux de construction doivent s'harmoniser aux couleurs et textures des éléments du territoire environnant de manière à ne pas produire un paysage confus. Dans le traitement de murs de soutènement ou des entrées de parcelle, l'utilisation de matériaux naturels au travers de murets de pierre et de gabions sera préconisée. Les couleurs Afin d'éviter un paysage trop confus, la palette de couleurs choisie devra s'harmoniser avec le paysage environnant. Les clôtures Les clôtures par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres. **Règles particulières à certains secteurs** **Dans le secteur AUJ1a :** Le projet de tour devra être conçu de manière à limiter son impact sur les grands paysages environnants.	Ces règles permettent la bonne implantation du projet des jardins de la Méditerranée.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis **Dans le secteur AUJa :** Les aires de stationnement ainsi que les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre par 50 m2 de terrain ou un arbre pour deux emplacements de stationnement minimum. 50% des espaces libres doivent être plantés. **Dans le secteur AUJ1a** Non réglementée.	Ces règles permettent la bonne implantation du projet des jardins de la Méditerranée.

	Stationnement Pour les constructions à usage de logement de fonction, il est exigé une place de stationnement pour véhicules automobiles par logement à aménager sur la propriété.	Ces règles permettent la bonne implantation du projet des jardins de la Méditerranée.

3.4.1.2.6. Le secteur AUL0

Préambule :

La zone AUL0 correspond à une zone d'urbanisation différée à vocation touristique localisée sur le site de Puech Cocut.



- ***Objectifs***

Cette zone concerne des quartiers non urbanisés de la commune. Ces terrains ne sont pas équipés ou de manière insuffisante.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- Maintenir le caractère non urbanisable à court terme de ce secteur,
- Assujettir son urbanisation à la réalisation d'une réflexion approfondie sur le devenir de ces sites,
- Permettre de déterminer le niveau d'équipement nécessaire pour assurer un bon fonctionnement de ces quartiers.

- ***Surfaces***

Surface totale AUL0
20,63 ha

- ***Principes réglementaires***

<table>
<tr>
<td rowspan="3">Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</td>
<td>Destinations et sous-destination interdites

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone AUL0, toutes les constructions et occupations hormis celles mentionnées à l'article AUL0-2.</td>
<td rowspan="2">Cette zone est actuellement fermée à l'urbanisation. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification ou une révision du P.L.U.

Seule une extension limitée des constructions existantes pourra être autorisée.

Autoriser les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et des services publics sans pour autant bloquer l'aménagement futur de la zone.</td>
</tr>
<tr>
<td>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

La restauration et l'extension des constructions à usage d'habitat existantes dans la limite d'une surface de plancher maximale de 250 m² (mètres carrés).

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sous réserve de la capacité des réseaux
L'extension des bâtiments agricoles existants</td>
</tr>
<tr>
<td>Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.</td>
<td></td>
</tr>
</table>

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Volumétrie et implantation des constructions** **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** L'extension ou la surélévation des constructions pourra être réalisée en continuité de celle-ci. **Implantation par rapport aux limites séparatives** Toute extension de construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Toutefois les bâtiments n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit peuvent jouxter les limites séparatives. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière** Non règlementé. **Emprise au sol** Non règlementé. **Hauteur** Dans le cadre d'extension de bâtiments existants, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments existants sur site.	Permettre l'évolution des constructions existantes. Laisser une souplesse d'implantation pour les équipements publics. Les autres règles d'urbanisation seront définies suite à modification ou révision du PLU, en cohérence avec le programme d'aménagement retenu à cette occasion.

	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **1. Dispositions générales pour toute construction (existante ou nouvelle)** Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé. Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise…) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. **2. Constructions existantes et leurs extensions** **A. FAÇADES** Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes. Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être de teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle de la ville pour permettre une inscription dans le site environnant. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents. Les volets roulants sont interdits sauf pour les devantures ou vitrines de magasin et les baies. Dans ces derniers cas, les coffres seront intégrés à la construction et rendus non visibles. Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée. Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte. **B. TOITURES** Compte tenu des caractéristiques des constructions existantes qui présentent en grande majorité des toitures à pente le traitement de la couverture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel. La règle est le toit de tuiles, néanmoins les couvertures en ardoises, tuiles vernissées, les toitures terrasses, …peuvent être autorisées pour assurer la préservation ou la valorisation d'une construction ou d'un motif paysager. **C. VOLUMETRIE** Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes. **D. CLOTURES** Les clôtures doivent être en accord avec l'architecture de l'édifice concerné et contribuer à l'unité esthétique et paysagère de la construction et de son environnement.	Préconiser un traitement harmonieux des constructions et des extensions, en lien avec l'architecture existante. Favoriser le recours aux matériaux ou technologies répondant aux préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique. Interdire ce qui pourrait être préjudiciable à la qualité du paysage, en obligeant par exemple à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé. Assurer l'intégration paysagère des clôtures donnant sur le domaine public.

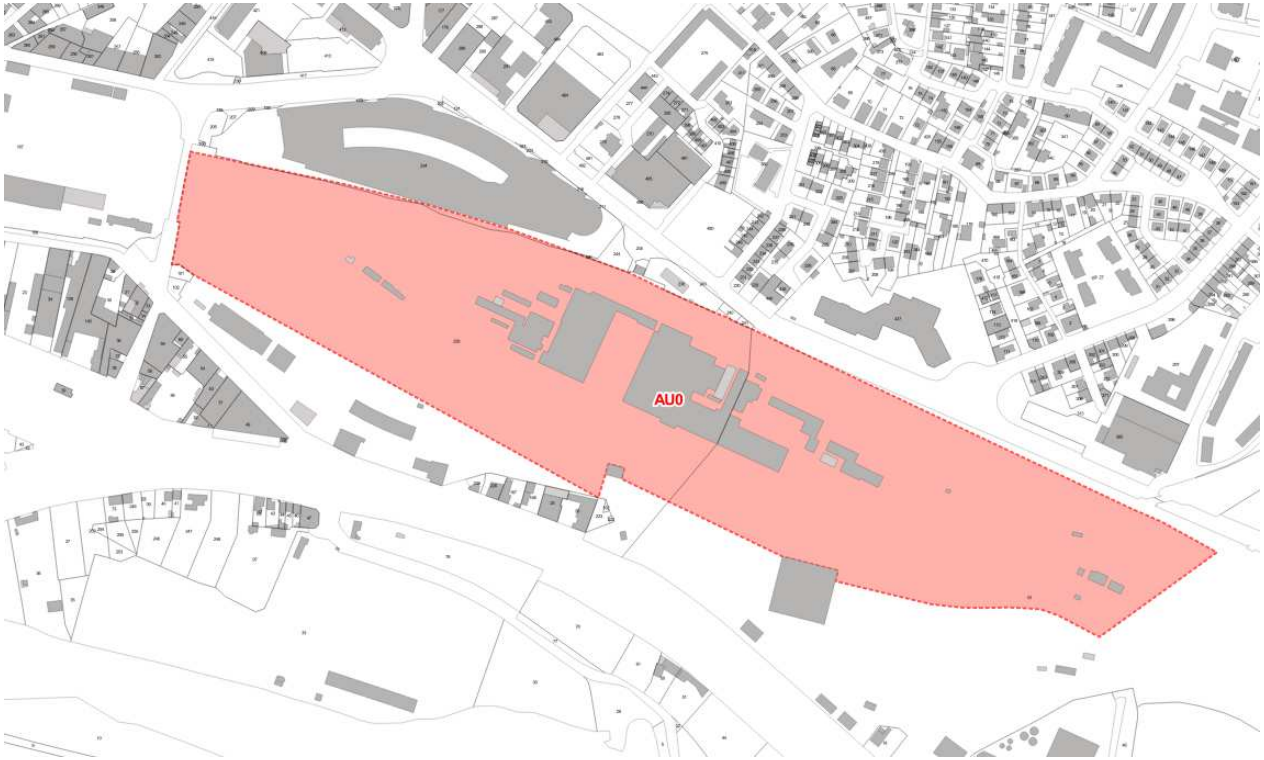
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**E. MURS DE SOUTENEMENT** Les murs de soutènement pourront être constitués : - Soit en pierre de blocage jointoyée ; - Soit en maçonnerie enduite, les enduits ayant le ton ocre soutenu du grès local ; - Soit en murs végétalisés ; - Soit en béton à grosse granulométrie et éventuellement sablée ; - Soit en gabions, quand des raisons techniques l'exigent. Les enrochements, bétons lissés et bacs en palier sont interdits. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis** Non réglementé. **Stationnement** Non réglementé.	

3.4.1.2.7. Le secteur AU0

Préambule :

La zone AU0 correspond à une zone d'urbanisation différée à vocation mixte localisée à l'arrière du Polygone.

Ces terrains ne sont pas équipés ou de manière insuffisante pour recevoir aujourd'hui un projet urbain structurant. En l'absence de projets clairement définis sur le secteur, un classement AU0 est mis en place, permettant à terme une mixité des fonctions (habitat, activités, équipements, …)



- ***Objectifs***

Cette zone est actuellement fermée à l'urbanisation. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification ou une révision du PLU. Seule une extension limitée des constructions existantes pourra y être autorisée et également la construction de bâtiments en lien avec la maintenance des voies ferrées et des activités liées au fonctionnement de la gare de triage de Béziers.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- maintenir le caractère non urbanisable à court terme de ce secteur,
- assujettir son urbanisation à la réalisation d'une réflexion approfondie sur le devenir de ces sites,
- permettre de déterminer le niveau d'équipement nécessaire pour assurer un bon fonctionnement de ces quartiers.

- ***Surfaces***

Surface totale AU0
16,82 ha

- ***Délimitation en secteur AU0***

Cette zone d'urbanisation différée est délimitée sur les terrains occupés actuellement par les voies ferrées et les bâtiments d'activités de la gare de Béziers.

- ***Principes réglementaires***

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destination interdites

La restauration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher maximale de 250 m² (mètres carrés).

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols	x	
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	x	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	x	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

Cette zone est actuellement fermée à l'urbanisation. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification ou une révision du PLU.

Seule une extension limitée des constructions existantes pourra être autorisée.

Autoriser les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et des services publics sans pour autant bloquer l'aménagement futur de la zone.

Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Volumétrie et implantation des constructions** **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** L'extension ou la surélévation des constructions pourra être réalisée en continuité de celle-ci. **Implantation par rapport aux limites séparatives** Toute extension de construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Toutefois les bâtiments n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit peuvent jouxter les limites séparatives. **Emprise au sol** Non réglementé. **Hauteur** Dans le cadre d'extension de bâtiments existants, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments existants sur site.	Permettre l'évolution des constructions existantes. Laisser une souplesse d'implantation pour les équipements publics. Les autres règles d'urbanisation seront définies suite à modification ou révision du PLU, en cohérence avec le programme d'aménagement retenu à cette occasion.

	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **1. Dispositions générales pour toute construction (existante ou nouvelle)** Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé. Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise…) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. **2. Constructions existantes et leurs extensions** **A. FAÇADES** Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes. Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être de teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle de la ville pour permettre une inscription dans le site environnant. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents. Les volets roulants sont interdits sauf pour les devantures ou vitrines de magasin et les baies. Dans ces derniers cas, les coffres seront intégrés à la construction et rendus non visibles. Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée. Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte. **B. TOITURES** Compte tenu des caractéristiques des constructions existantes qui présentent en grande majorité des toitures à pente le traitement de la couverture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel. La règle est le toit de tuiles, néanmoins les couvertures en ardoises, tuiles vernissées, les toitures terrasses, …peuvent être autorisées pour assurer la préservation ou la valorisation d'une construction ou d'un motif paysager. **C. VOLUMETRIE** Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes. **D. CLOTURES** Les clôtures doivent être en accord avec l'architecture de l'édifice concerné et contribuer à l'unité esthétique et paysagère de la construction et de son environnement.	Préconiser un traitement harmonieux des constructions et des extensions, en lien avec l'architecture existante. Favoriser le recours aux matériaux ou technologies répondant aux préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique. Interdire ce qui pourrait être préjudiciable à la qualité du paysage, en obligeant par exemple à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé. Assurer l'intégration paysagère des clôtures donnant sur le domaine public.

	E. MURS DE SOUTENEMENT Les murs de soutènement pourront être constitués : - Soit en pierre de blocage jointoyée ; - Soit en maçonnerie enduite, les enduits ayant le ton ocre soutenu du grès local ; - Soit en murs végétalisés ; - Soit en béton à grosse granulométrie et éventuellement sablée ; - Soit en gabions, quand des raisons techniques l'exigent. Les enrochements, bétons lissés et bacs en palier sont interdits. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis** Non réglementé **Stationnement** Non réglementé	

3.4.1.3. Les dispositions particulières applicables aux zones naturelles et agricoles

3.4.1.3.1. Les secteurs A

Préambule :

Toute division foncière en zone A doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article L.115-3 du code de l'urbanisme (cf. annexe 5.2.12 – Division en zone A et N).

La zone A correspond aux grands espaces agricoles situés en périphérie du territoire communal, permettant de préserver les espaces cultivés.

Les contours de cette zone recouvrent notamment :

- Les coteaux viticoles au Nord, Nord-Est, Sud et Ouest,
- Les plaines inondables de l'Orb, du Lirou et du Libron
- Les terroirs viticoles classés en AOC Coteaux du Languedoc
- Les terrasses de Béziers, situés au sud de la commune, de part et d'autre de l'autoroute A9, entre la Route de Sauvian et la rocade.

La zone A est également concernée par plusieurs périmètres de protection de captage d'eau potable dont les prescriptions sont annexées à la liste des servitudes d'utilité publique.

La zone A et ses sous-secteurs sont concernés par une zone non aedificandi stricte de 200m et par une zone de protection élargie de 250m, liées à l'exploitation de l'ISDND de Saint Jean de Libron.

- ***Objectifs***

La zone A englobe de nombreuses constructions existantes : mas, domaines et châteaux viticoles.

Il s'agit d'une zone de richesse économique disposant de qualités agronomiques, biologiques et paysagères reconnues. La zone A couvre les surfaces agricoles utiles des exploitations ; cet espace naturel protégé est réservé à l'exploitation agricole (viticulture, polyculture, élevage).

La zone A comprend également:

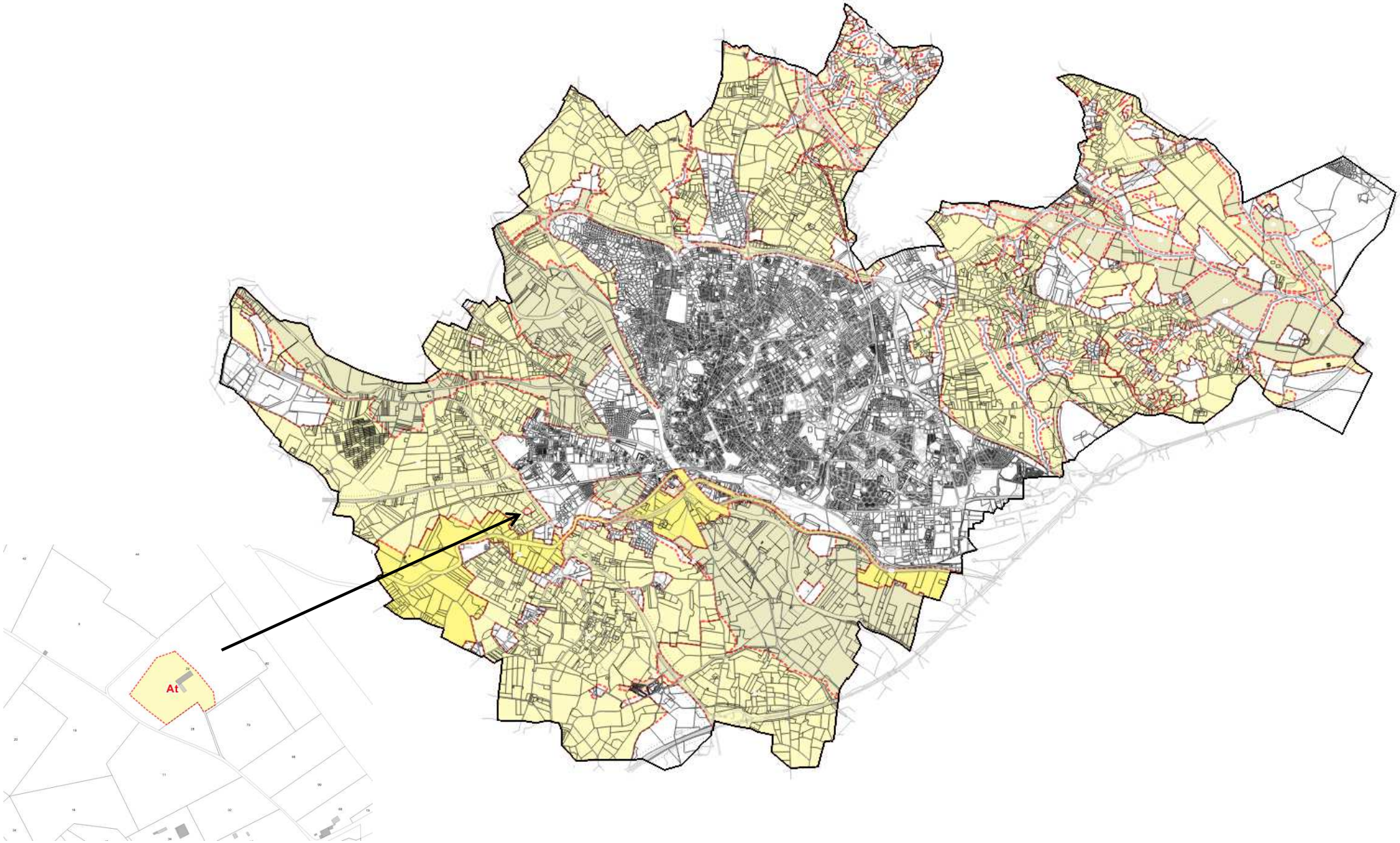
- **un secteur Ai** concerné par le risque inondation. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.
- **un secteur Acm** concerné par la délimitation du site classé des paysages du Canal du Midi. Tout projet sera compatible avec l'Orientation d'Aménagement Programmée thématique.
- **Un secteur At,** Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limité permettant la construction de bâtiments pour une pension pour animaux.

- ***Surfaces***

Surface A	Surface Ai	Surface Acm	Surface At
3 985,08 ha	**1 448,42 ha**	**392,14 ha**	**0,65 ha**

- ***Délimitation en secteur A***

La zone agricole recouvre les terres devant faire l'objet d'une protection spécifique en raison de leur sensibilité agronomique. Elle a été délimitée en s'appuyant sur les limites des terres exploitées ou cultivables identifiées. Cette zone est présente sur l'ensemble de la commune.


At

▪ *Principes réglementaires*

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation agricole de la zone.

Réserver la zone aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles et la concurrence entre usages des sols.

Autoriser les constructions nouvelles à usage d'habitation, directement liées et nécessaires à l'activité d'exploitation, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.

Autoriser et encadrer la diversification des activités agricoles par le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.

Intégrer une distance d'implantation maximale entre annexes et habitations en zones agricoles et naturelles, conformément aux exigences de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, afin de limiter la consommation foncière sur des espaces à dominante agricole.

Prévoir des dispositions particulières d'emprise au sol pour l'habitat non nécessaires à l'exploitation agricole dans les zones agricoles et naturelles, conformément aux articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.
Les dispositions prévues visent globalement à éviter un développement trop important de ces habitations en milieu rural, en prévoyant et en distinguant :

- des limites de surface de plancher ou d'emprise au sol pour l'extension de ces habitations,
- des limites d'emprise au sol pour la réalisation d'annexes.

Une zone dédiée à une activité de pension pour animaux est créée afin d'admettre les constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité de manière encadrée et limitée (STECAL At).

- **Conditions applicables à la sous-destination « Exploitation agricole » :**

Les constructions doivent être nécessaires à l'exploitation agricole. L'implantation des constructions devra respecter les règles d'éloignement imposées vis-à-vis des constructions appartenant à des tiers.

- **Conditions applicables à la destination « Logement » en zone A et Ai :**

Seules sont admis :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation constituant le logement de l'exploitant (1 logement par exploitation est autorisé) lorsque la présence permanente et rapprochée de ce dernier sera démontrée nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive. Leur réalisation doit être précédée ou coïncider avec la réalisation des bâtiments d'exploitation agricole. Le logement sera accolé ou intégré au bâtiment d'exploitation.
- L'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - l'extension des bâtiments principaux d'habitation sera limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sans engendrer la création d'un nouveau logement.
- La construction, l'extension et l'aménagement des annexes liées à ces habitations, aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - la réalisation d'annexes à une habitation existante (à l'exception des piscines), sans dépasser un maximum de 2 constructions par unité foncière et une emprise totale de 70 m² d'emprise au sol. Les annexes ainsi créées seront situées à une distance maximale de 5 mètres de l'habitation à laquelle elles sont liées et ne devront pas être transformées en nouveau logement. Cette distance peut toutefois être augmentée pour les annexes de type abris de jardin et abris pour animaux.

L'emprise totale des locaux à usage d'habitation est limitée à 200 m².

- **Conditions applicables à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » en zone A et Ai :**

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition de ne pas générer ou accroitre un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

- **Conditions particulières applicables au secteur At :**

A l'intérieur du secteur At, seuls sont autorisés :

- L'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - l'extension des bâtiments principaux d'habitation sera limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sans engendrer la création d'un nouveau logement.
- La construction, l'extension et l'aménagement des annexes liées à ces habitations, aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - la réalisation d'annexes à une habitation existante (à l'exception des piscines), sans dépasser un maximum de 2 constructions par unité foncière et une emprise au sol totale de 70 m². Les annexes ainsi créées seront situées à une distance maximale de 5 mètres de l'habitation à laquelle elles sont liées et ne devront pas être transformées en nouveau logement. Cette distance peut toutefois être augmentée pour les annexes de type abris de jardin et abris pour animaux.

L'emprise totale des locaux à usage d'habitation est limitée à 200 m².

La sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée uniquement pour la construction de bâtiments dédiés à une pension pour animaux.

- **Conditions particulières applicables au secteur Acm :**

Sont autorisés en secteur Acm pour les bâtiments liés à l'activité agricole uniquement et régulièrement édifiés :

- la démolition / la reconstruction
- l'extension de bâtiments existants

Tout projet sera compatible avec l'Orientation d'Aménagement Programmée Paysage du Canal du Midi.

- **Autres conditions particulières :**

Le changement de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-11 du CU (pièce 4-4 des annexes du règlement) est autorisé dès lors que ces travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destinations sont :

- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (salle de réception)
- Hébergement hôtelier et touristique

Ces destinations sont autorisées uniquement dans ce cadre.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sont admis les salles de réception, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes et fermes auberges aménagés dans les volumes existants de l'exploitation **à condition que ces installations constituant une activité complémentaire résultante et dépendante de l'exploitation agricole.**

Sont admis les locaux liés à la vente, à l'exposition et à la dégustation de produits de l'exploitation en complément de la production de l'activité agricole.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	x	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		x
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet admis dans la zone. Ces travaux d'affouillement et d'exhaussement devront être conformes au PPRN en vigueur.

- **Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:**

Les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ne sont autorisées qu'en secteur A et Ai, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et sous réserve d'une intégration paysagère.

Les installations photovoltaïques au sol ne peuvent être installées que :

- sur des espaces déjà artificialisés (friches industrielles, zones d'activités artisanales et industrielles, anciennes carrières, décharges réhabilitées, friches aéroportuaires, délaissés d'infrastructures ferroviaires ou autoroutières,…) ;
- sur des espaces agricoles ou naturels :
  * ne présentant aucune valeur écologique, agripaysagère ou agronomique avérée ;
  * et se limitant à une extension de 20 % de la surface artificialisée impactée par un projet, en dehors des espaces déjà artificialisés.

Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Autoriser les installations de panneaux solaires au sol sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et sous réserve d'une intégration paysagère.

	Volumétrie et implantation des constructions **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** Les bâtiments doivent être implantés : - à un minimum de 5 mètres de la voie publique ou privée ; dans le cas d'extension ou d'annexes, une implantation à une distance inférieure peut être autorisée pour répondre aux besoins du projet dans le respect des règles de sécurité. - à 25m de l'axe des routes départementales - à 75m de l'axe des routes départementales RN 9 (tronçon entre la ZAC de Mazeran et la limite Est de la commune) et RD 11, à 100m des autoroutes A9 et A75 **Implantation par rapport aux limites séparatives** Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants : - lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique, - lorsque le projet s'intègre en harmonie avec les bâtiments existants voisins et qu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes. **Emprise au sol** **Dans le secteur A et Ai et At :** L'emprise au sol des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole n'est pas réglementée. L'emprise totale des locaux à usage d'habitation est limitée à 200 m². L'emprise au sol des annexes des bâtiments d'habitation prévues à l'article A-1 ne peut excéder au total 70 m². L'extension des bâtiments principaux d'habitation sera limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sans engendrer la création d'un nouveau logement. **Dans le secteur At,** l'emprise au sol des constructions nécessaires à l'activité de pension pour animaux ne pourra dépasser 25 m² par bâtiment sans dépasser 300 m² d'emprise au sol au total soit 12 bâtiments. **Dans le secteur Acm :** - Dans le cadre de démolition / reconstruction, l'emprise au sol est limitée à l'emprise au sol existante. - Pour les extensions, l'emprise au sol est limitée à 20 % de l'emprise existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU.	Faciliter l'implantation des installations nécessaires aux activités agricoles en n'imposant pas de limite d'emprise au sol ou de hauteur. Encadrer les conditions de hauteur des extensions et des annexes d'habitation en zones agricoles et naturelles, conformément à l'article L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme, afin d'assurer leur intégration paysagère et éviter des surélévations trop importantes.

	Hauteur La hauteur des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole est en fonction des besoins de l'activité agricole. La hauteur des bâtiments d'habitations prévues À l'article A-1 ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant contigu, sans jamais être supérieure à 7 mètres à l'égout du toit. Les annexes des bâtiments d'habitation prévus à l'article A-1 ont une hauteur maximum de 3 mètres à l'égout du toit sans jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment d'habitation. Les constructions nécessaires à la pension pour animaux prévues dans le secteur At ne devront pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit. Toutes constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site, du paysage. L'architecture et la volumétrie des constructions autorisées doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes ou de l'environnement immédiat.	

	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site. Toutes constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site, du paysage. L'architecture et la volumétrie des constructions autorisées doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes ou de l'environnement immédiat. Tout projet situé dans le secteur Acm doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement Programmée thématique de protection des paysages du Canal du Midi du secteur Acm. **Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 sur le plan de zonage, en raison de leur intérêt historique, architectural, et culturel :** Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. **Clôtures** La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres (mur de soutènement non compris). Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront être enduites sur les deux faces. Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement du site. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis** La zone A présente des boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc. existants). Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle locale. Les bâtiments agricoles devront être intégrés dans le paysage naturel environnant, notamment en veillant à planter des haies bocagères ou champêtres à proximité des bâtiments de grande dimension. **Stationnement** Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public. Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins.	Garantir l'intégration des bâtiments agricoles et assurer un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle. Assurer la protection des paysages du canal du Midi (secteur Acm) en rappelant la nécessaire compatibilité avec l'OAP thématique qui vient préciser les attentes en matière de paysage et point de vue sur le grand paysage biterrois. Maintenir la qualité architecturale des constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19, sans pour autant bloquer tout projet d'évolution. Limiter à 2 m la hauteur maximale des clôtures afin de protéger l'intimité de l'espace privatif. Assurer l'intégration paysagère des clôtures donnant sur le domaine public. Imposer le stationnement en dehors des voies publiques.

3.4.1.3.2. La zone N

Préambule :

Toute division foncière en zone N doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article L.115-3 du code de l'urbanisme (cf. annexe 5.2.12 – Division en zone A et N).

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

La zone N est partiellement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.

La zone N est également concernée par plusieurs périmètres de protection de captage d'eau potable dont les prescriptions sont annexées à la liste des servitudes d'utilité publique.

La zone N et certains sous-secteurs sont concernés par une zone non aedificandi stricte de 200m et par une zone de protection élargie de 250m, liées à l'exploitation de l'ISDND de Saint Jean de Libron.

- ***Objectifs***

La zone N correspond principalement aux espaces naturels et forestiers présents sur le territoire biterrois. Cette dernière recouvre donc des espaces naturels et semi-naturels aux sensibilités et usages divers, ce qui a justifié l'identification de secteurs spécifiques, permettant d'appréhender leur vocation.

La zone N comprend les secteurs suivants :
- secteur Nc : concessions réservées aux carrières de la Galiberte et de St-Martin et installations classées qui leur sont associées en bordure de l'autoroute A9
- Secteur Ncet : terrains occupés par le Centre d'Enfouissement Technique de St-Jean de Libron
- secteur Nstep : terrains occupés par la station d'épuration intercommunale
- secteur Ng : terrains réservés à la pratique du golf – de Saint Thomas
- secteur Nl : Secteur naturel de loisirs – Domaine de Jaussan et aire naturelle de camping de Clairac et jardins du quai port neuf
- secteur Nj : Jardins de la Méditerranée à Bayssan

- ***Surfaces***

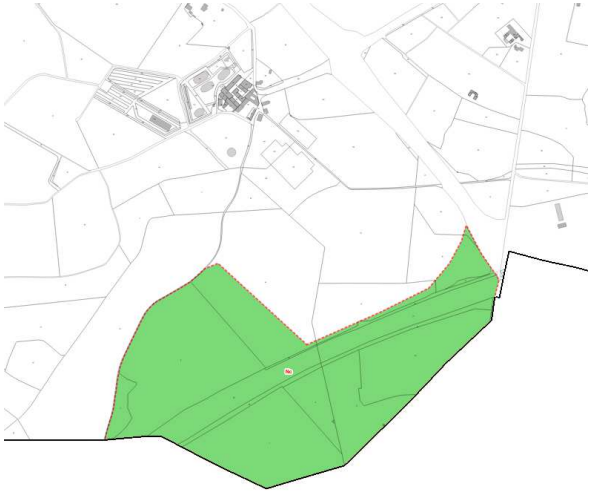
Surface N	Surface Nc	Surface Ncet	Surface Nstep	Surface Ng	Surface Nl	Surface Nj
1 081,88 ha	**47,03 ha**	**45,63 ha**	**8,58 ha**	**52,23 ha**	**10,56 ha**	**24,43 ha**

- ***Délimitation en secteur N***

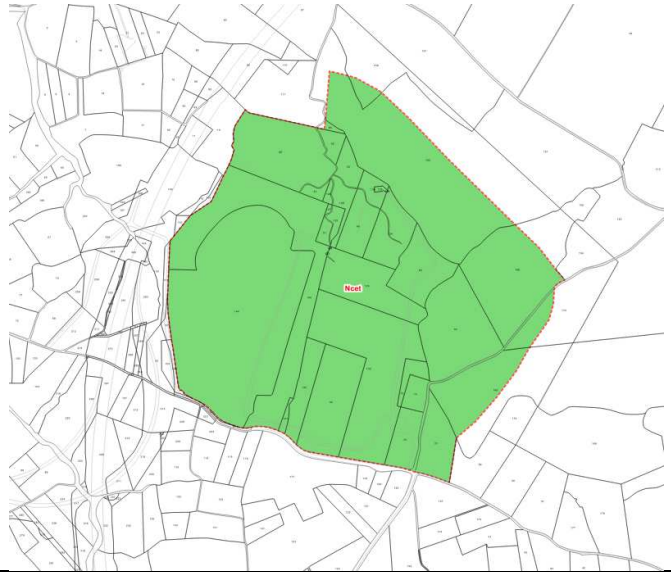
Les contours de ces secteurs correspondent aux zones possédant une sensibilité naturelle liée à des boisements, cours d'eau ou autre. Elles sont majoritairement situées à l'Est du Territoire, recouvrant notamment une ZNIEFF de type 1 présente autour de l'A75.



Secteur Nc



Secteur Ncet



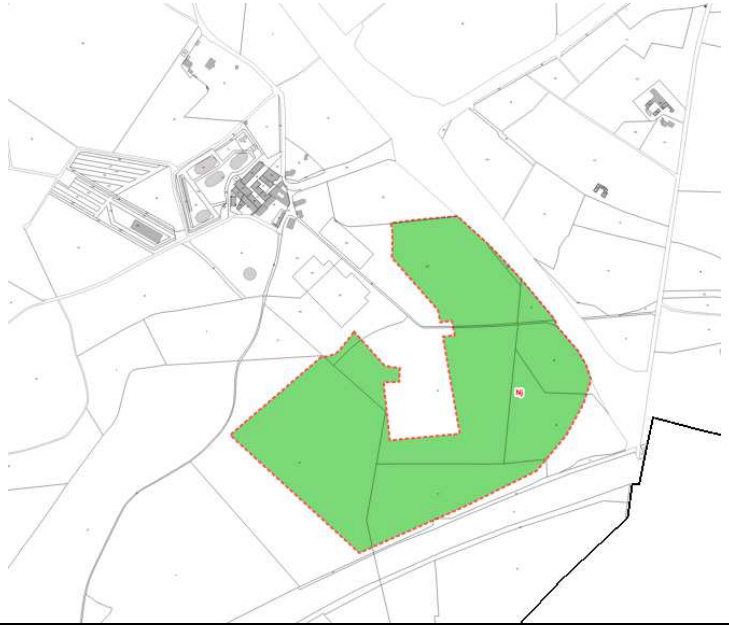
Secteur Nstep



Secteurs Nl



Secteur Nj



▪ *Principes réglementaires*

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

- **<u>Conditions applicables à la sous-destination « Exploitation agricole » :</u>**

Cette sous-destination n'est autorisée qu'en secteur NI.

Seules les extensions des exploitations existantes régulièrement édifiées sont autorisées.

Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation naturelle de la zone.

Autoriser les constructions nouvelles à usage d'habitation, directement liées et nécessaires à une activité d'exploitation agricole, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.

Intégrer une distance d'implantation maximale entre annexes et habitations en zones agricoles et naturelles, conformément aux exigences de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, afin de limiter la consommation foncière sur des espaces à dominante agricole.

Prévoir des dispositions particulières d'emprise au sol pour l'habitat non nécessaires à l'exploitation agricole dans les zones agricoles et naturelles, conformément aux articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme. Les dispositions prévues visent globalement à éviter un développement trop important de ces habitations en milieu rural, en prévoyant et en distinguant :

- des limites de surface de plancher ou d'emprise au sol pour l'extension de ces habitations,
- des limites d'emprise au sol pour la réalisation d'annexes

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont admises uniquement en zone dédiée (Nl) afin d'encadrer l'implantation de nouvelles constructions.

Limiter les possibilités constructives dans le secteur du golf de St Thomas en n'autorisant que les extensions des constructions existantes liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité.

- **Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :**

Cette sous-destination n'est autorisée qu'en secteur N et Nl.

Seules les extensions des habitations régulièrement édifiées sont autorisées.

- **Conditions applicables à la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » :**

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition d'être situées au sein d'un secteur Nl et d'être affectées aux occupations suivantes :

- terrains de camping et caravanage aménagés ou habitat insolite
- les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les blocs sanitaires ;
- les constructions liées à l'exploitation des installations ci-dessus ;
- les aménagements de loisirs liés au fonctionnement de ces mêmes installations.

Cette sous-destination est également admise pour les bâtiments autorisés à changer de destination.

- **Conditions applicables à la sous-destination «restauration » :**

N'est autorisée qu'en secteur Nl et Nj et pour les bâtiments autorisés à changer de destination.

- **Conditions applicables à la sous-destination «industrie » :**

Les locaux à usage industriel ne sont autorisés qu'en secteur Nc pour l'activité de carrière.

- **Conditions applicables au secteur Nc uniquement :**

Peuvent être autorisées les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles soient nécessaires à la mise en valeur des richesses du sol et du sous-sol, au recyclage des déchets inertes du BTP ou à leur stockage.

- **Conditions applicables au secteur Nstep uniquement :**

Peuvent être autorisées la réhabilitation et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées ainsi que les constructions nouvelles sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service de l'assainissement, y compris ICPE.

- **Conditions applicables au secteur Ncet uniquement :**

Peuvent être autorisées la réhabilitation et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées ainsi que les constructions nouvelles sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du centre d'enfouissement technique.

- **Conditions applicables au secteur Ng uniquement :**

Peuvent être autorisées les extensions des constructions existantes liées et nécessaires au fonctionnement du golf de St Thomas.

- **Conditions applicables au secteur Nj uniquement :**

Sont autorisées :

- Les installations, aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement des jardins de la Méditerranée (serre, folies, kiosques, petite restauration, sanitaires, local technique,…).

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Autres conditions particulières :**

Le changement de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-11 du CU (pièce 4-4 des annexes du règlement) est autorisé dès lors que ces travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destination sont :

- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (salle de réception)
- Hébergement hôtelier et touristique

Ces sous-destinations sont autorisées uniquement dans ce cadre.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières ou de remblayage	Sauf Nc	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles…)	Sauf Nc	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		x
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	Sauf Ng	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	x	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	Sauf Nl	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	x	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

- **Conditions applicables aux « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec la réalisation d'un projet ou d'une activité autorisée dans la zone. Ces travaux d'affouillement et d'exhaussement devront être conformes au PPRN en vigueur.

- **Conditions applicables aux « autres dépôts de matériaux ou matériels » :**

Les dépôts de matériaux et matériels sont autorisés uniquement dans le secteur Ncet et Nc sous réserve qu'ils soient liés à l'activité existante ou à la réalisation d'un projet ou d'une activité admis dans la zone et sous réserve d'un travail d'intégration paysagère.

- **Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol »:**

Les installations photovoltaïques au sol ne peuvent être installées que :

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Les dépôts de matériaux et matériels sont autorisés uniquement dans le secteur Ncet sous réserve qu'ils soient liés à l'activité existante et sous réserve d'un travail d'intégration paysagère

- sur des espaces déjà artificialisés (friches industrielles, zones d'activités artisanales et industrielles, anciennes carrières, décharges réhabilitées, friches aéroportuaires, délaissés d'infrastructures ferroviaires ou autoroutières,…) ;
- sur des espaces agricoles ou naturels :
  * ne présentant aucune valeur écologique, agripaysagère ou agronomique avérée ;
  * et se limitant à une extension de 20 % de la surface artificialisée impactée par un projet, en dehors des espaces déjà artificialisés.

Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

	Volumétrie et implantation des constructions **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** Sauf dispositions réglementaires contraires inscrites au règlement graphique (Amendement Dupont), les bâtiments doivent être implantés : - à un minimum de 5 mètres de la voie communale publique ou privée ; dans le cas d'extension ou d'annexes, une implantation à une distance inférieure peut être autorisée pour répondre aux besoins du projet dans le respect des règles de sécurité. - à 25 m de l'axe des routes départementales **Implantation par rapport aux limites séparatives** Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de **5 mètres** minimum des limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants : - lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique, - lorsque le projet s'intègre en harmonie avec les bâtiments existants voisins et qu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes. **Emprise au sol** Dans le secteur N et Nl : L'emprise au sol des extensions de bâtiments et de logements en zone N et Nl est limité à 10 % de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU. L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments à usage d'hébergement hôtelier et touristique est limitée à 100 m². L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments à usage de restauration est limitée à 500 m². Dans le secteur Ng : L'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à 15% de la surface existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU. Dans les secteurs Nc, Nstep, Nj et Ncet l'emprise au sol n'est pas règlementée. **Hauteur** La hauteur des extensions de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation des carrières et leurs activités connexes (recyclage, remblayage) n'est pas réglementée. La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation prévues à l'article N-1 ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant contigu, sans jamais être supérieure à 7 mètres à l'égout du toit. Toutes constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site, du paysage. L'architecture et la volumétrie des constructions autorisées doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes ou de l'environnement immédiat. Dans les secteurs Nc, Nstep, Ncet, Nj, Nl la hauteur n'est pas réglementée. En secteur Ng : La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des bâtiments existants.	Faciliter l'implantation des installations nécessaires aux activités agricoles et aux équipements d'intérêt collectif et services publics en n'imposant pas de limite d'emprise au sol ou de hauteur. L'emprise au sol des habitations est encadrée et limitée de façon à préserver les espaces naturels et forestiers. Encadrer les conditions de hauteur des extensions et des annexes d'habitation en zones naturelles, conformément à l'article L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme, afin d'assurer leur intégration paysagère et éviter des surélévations trop importantes

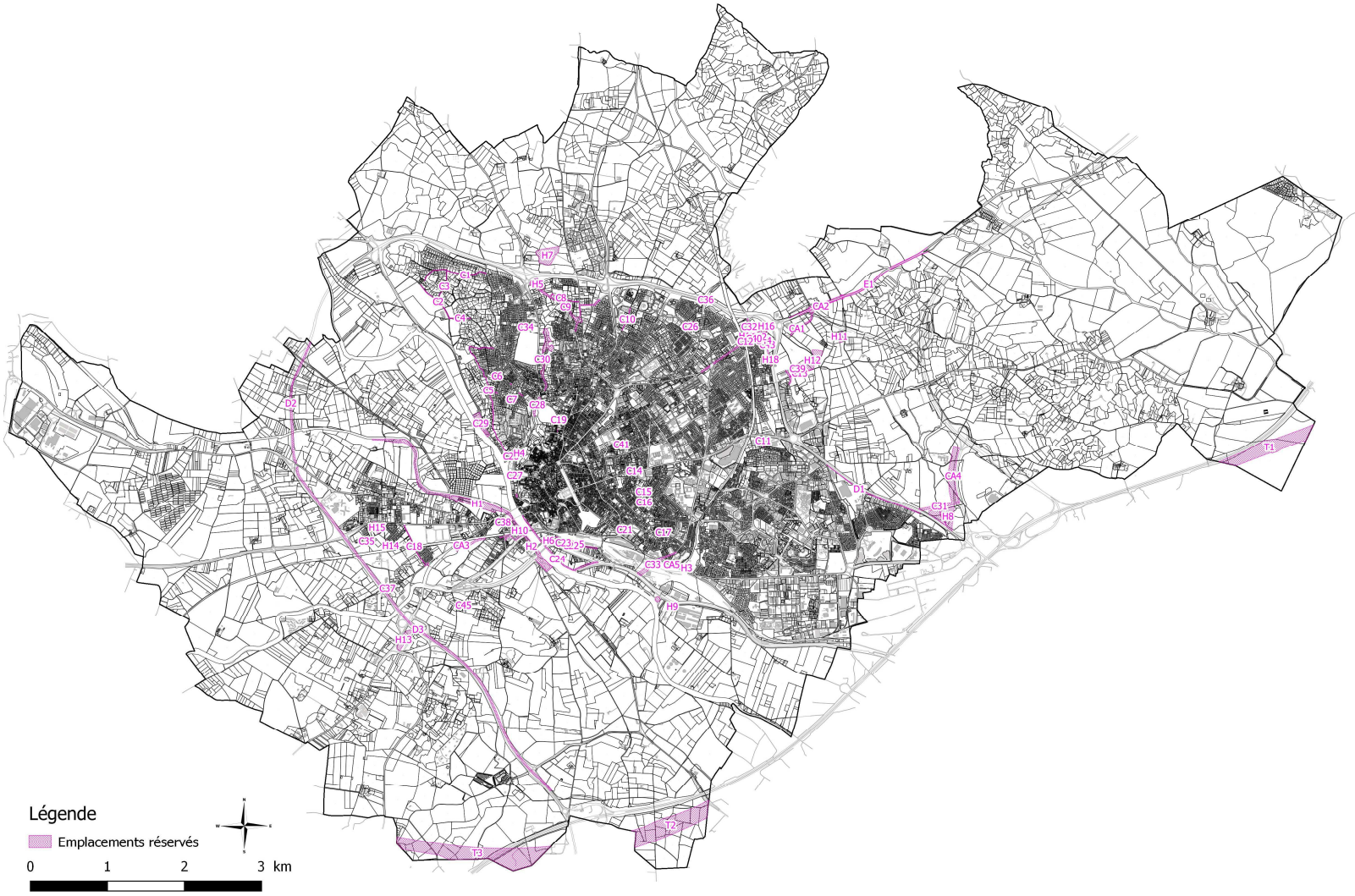
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site. Toutes constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site, du paysage. L'architecture et la volumétrie des constructions autorisées doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes ou de l'environnement immédiat. **Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 sur le plan de zonage, en raison de leur intérêt historique, architectural, et culturel :** Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. **Clôtures** La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres (mur de soutènement et mur anti bruit non compris). Dans le cas de clôtures maçonnées, elles devront être enduites sur les deux faces. Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement du site. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis** La zone N présente des boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc. existants). Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle locale. Les bâtiments agricoles devront être intégrés dans le paysage naturel environnant, notamment en veillant à planter des haies bocagères ou champêtres à proximité des bâtiments de grande dimension. Dans le secteur Nj, sur le site des jardins de la Méditerranée, la réalisation de murs anti-bruits doit être accompagnée d'une végétalisation. **Stationnement** Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.	Garantir l'intégration des constructions neuves et assurer un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle. Maintenir la qualité architecturale des constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19, sans pour autant bloquer tout projet d'évolution. Limiter à 2 m la hauteur maximale des clôtures afin de protéger l'intimité de l'espace privatif. Assurer l'intégration paysagère des clôtures donnant sur le domaine public. Imposer le stationnement en dehors des voies publiques.

3.5. Justification des servitudes d'urbanisme particulières

3.5.1. Les emplacements réservés

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme prévues à l'article L151-41 la commune a choisi de fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi qu'aux installations d'intérêt général. Au total, 75 emplacements réservés ont été mis en place dans le cadre du volet réglementaire du PLU, ayant une superficie totale de 167,78 ha.

Carte des emplacements réservés



Liste des emplacements réservés

Numéro d'Emplacement Réservé	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
C1	Elargissement du chemin Fontaine Lèche frite – Emprise : 8 mètres	COMMUNE	8 195
C2	Elargissement du chemin Pech Cocut - Emprise : 10 mètres	COMMUNE	5 820
C3	Elargissement du CR18 entre le CR19 et le CR13 – Emprise variable 8 à 12 mètres	COMMUNE	4 214
C4	Elargissement du CR22 entre le CR12 et le CR13 – Emprise : 10 mètres	COMMUNE	2 831
C5	Elargissement du CR23 Chemin du Pech des Moulins – Emprise variable	COMMUNE	12 990
C6	Elargissement de la rue du Pech et de la rue Alain Gerbault – Emprise : 10 mètres	COMMUNE	2 119
C7	Elargissement de la rue Chemin de l'Évêque - Emprise : 10 mètres	COMMUNE	2 666
C8	Rue des Lutins. Création d'une voie reliant l'ancienne route de Bédarieux à l'Avenue Préfet Claude Erignac - emprise variable de 6 à 8 mètres - élargissement du chemin de service à 6 mètres débouchant sur la rocade Nord et desserte des parcelle	COMMUNE	3 299
C9	Création d'une voie reliant la route de Corneilhan (RD165) à la limite Est de la ZAC de la Courondelle - Emprise variable: 17 à 23 mètres	COMMUNE	27 465
C10	Elargissement de la rue de la Capelière – Emprise : 6 mètres	COMMUNE	1 869
C11	Élargissement de la voie donnant sur la voie Domitienne – Emprise : 8 mètres	COMMUNE	1 623
C13	Elargissement du CV n°11 chemin de Badones - 15 mètres puis 10 mètres	COMMUNE	2 916
C14	Elargissement de l'avenue E. Claparède entre la rue de la Paix et la rue des Nouvelles Arènes - Emprise : 15 mètres	COMMUNE	471
C15	Raccordement de la rue de la Pomme à la rue Madeleine Roch – Emprise : 8 mètres	COMMUNE	275
C17	Elargissement de la partie nord de la rue Jules Védrines – Emprise : 8 mètres	COMMUNE	774
C18	Elargissement du chemin de Lirou à Fonséranes	COMMUNE	6 387

C20	Aménagement de sécurité de la sortie de la rue du Pech des Moulins sur le rond point Willy Brand	COMMUNE	142
C21	Elargissement de la rue Feyne – Emprise : 12 mètres	COMMUNE	1 242
C22	Création d'un chemin piéton entre l'Avenue Pierre Brousse et la Rue du Lieutenant Pasquet	COMMUNE	364
C23	Création d'une voie entre l'Avenue Pierre Brousse et la Rue du Lieutenant Pasquet	COMMUNE	176
C24	Réservation foncière pour aménagement paysager des berges de l'Orb - emprise : 13 mètres	COMMUNE	20 784
C25	Requalification du boulevard Lieutenant Pasquet	COMMUNE	10 154
C26	Aménagement du prolongement de la rue Auguste Renoir pour se boucler avec la voie existante des Hameaux de Garissou – Emprise :10 mètres	COMMUNE	1 421
C27	Réservation pour espace vert et amélioration de la visibilité à l'avenue Valentin Duc	COMMUNE	1 729
C28	Réservation pour espace vert (ravin du Four à Chaux)	COMMUNE	10 439
C29	Réservation pour espaces verts terrains de détente et de loisirs (route de Murviel)	COMMUNE	19 935
C30	Réservation pour espace vert de loisirs et équipement public (coulée verte de Bagnols)	COMMUNE	32 188
C31	Sortie barreau échangeur de la Devèze	COMMUNE	15 530
C32	Requalification de la RD1SE1(ex. RD15)	COMMUNE	2 902
C33	Fuseau de projet de franchissement des voies SNCF	COMMUNE	21 383
C34	Extension du cimetière Neuf	COMMUNE	5 291
C35	Réservation foncière pour aire de jeux	COMMUNE	467
C36	Création d'une passerelle au dessus de la rocade (Bd du Languedoc)	COMMUNE	861
C37	Élargissement de la traverse de Colombiers – Emprise variable : 4 à 9 mètres	COMMUNE	820
C38	Requalification Entrée Ouest de Béziers – Parcelles LT19 et LT20	COMMUNE	206
C39	Construction nouvelle caserne SDIS34 – Parcelle DO13	COMMUNE	11 838
C40	Raccordement de la rue de la Crouzette au Rond Point Justes Parmi les Nations	COMMUNE	1 630
C41	Rue Paul Paget - Connexion entre rue H.Daumier et Ave E.Albertini	COMMUNE	632

C42	Création d'une voie de desserte, quartier Crouzette	COMMUNE	3 040
C43	Création d'une voie de desserte, quartier Crouzette	COMMUNE	5 164
C44	Création d'une voie de desserte, quartier Crouzette	COMMUNE	1 751
C45	Création d'une voie de desserte chemin de Bayssan – Emrprise : 6,5 mètres	COMMUNE	1 471
CA1	Création d'une voie de desserte depuis la Rue du l'Industrie jusqu'à la RN9 (axe principale de desserte des terrains de la ZAC) - emprise: 18m	CABM	8 041
CA2	élargissement de la RN 9 entre le croisement du CR9 de Boujan à Villeneuve au croisement du Bd Robert Koch - élargissement à 40m le long de la RN 9 - élargissement pour création d'un rond point	CABM	12 291
CA3	Requalification Entrée Ouest de Béziers – Parcelles LS17, LS19, LV50, LV51, LV1p, LR12 p	CABM	23 296
CA4	Bretelle et ouvrages demi-échangeur de Cabrials	CABM	61 881
CA5	Travaux mobilité Avenue du Général Bigeard	CABM	597
D1	RD612 - rocade Est section comprise entre la ZAC Bastit 3 et la rue de la Ginieisse: 35 mètres	DEPARTEMENT	11 671
D2	RD612 -rocade Nord élargissement à 2X2 voies entre la RD14 et le giratoire de l'Ardide Emprise : 35 mètres	DEPARTEMENT	32 731
D3	RD64 – section comprise entre la RD612 et la limite sud de la commune élargissement à 2x2 voies Emprise : 35 mètres	DEPARTEMENT	119 209
E1	RN 9/113 – section comprise de la RD612 au barreau A75 - élargissement à 2X2 voies - plateforme : 26,50 mètres	ETAT	11 211
H1	Réservation pour aménagement paysager et mise en valeur du site aquatique : rives de l'Orb, du Lirou et aménagement hydraulique – Emprise : 30 à 50 mètres	COMMUNE	95 772
H2	Réservation pour aménagement paysager et mise en valeur du site aquatique : rives de l'Orb, du Lirou et aménagement hydraulique – Emprise : 50 à 70 mètres	COMMUNE	48 036
H3	Création d'un Bassin d'orage et de stockage des eaux usées Pépinière municipale	CABM	2 953

H4	Création d'un Bassin d'orage et de stockage des eaux usées Four à chaux	CABM	2 180
H5	Bassin de rétention du Bagnols	COMMUNE	16 090
H6	Création d'un Bassin d'orage et de stockage des eaux usées au Pont Canal	CABM	1 902
H7	Bassin de rétention Mercorent	CABM	45 378
H8	Bassin de rétention de Cabrials	COMMUNE	63 922
H9	Création d'un Bassin d'orage et de stockage des eaux usées plaine Saint Pierre	CABM	6 262
H10	Création d'un poste de relevage Faubourg	CABM	148
H11	Bassin de rétention en limite Sud - Est entre le barreau de raccordement et le Domaine Grand Mazeran	CABM	11 012
H12	bassin de rétention en limite sud de la ZAC	CABM	32 964
H13	Bassin de rétention au nord de la RD14	COMMUNE	15 379
H14	Bassin de rétention Sud et aire de loisirs et de détente	COMMUNE	9 081
H15	Bassin de rétention Nord et terrains sportifs	COMMUNE	8 866
H16	Bassin de rétention Nord quartier Crouzette	CABM	1 786
H17	Bassin de rétention Ouest quartier Garissou	CABM	3 438
H18	Bassin de rétention Sud quartier Crouzette	CABM	3 321
T1	Projet d'intérêt Général - Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan – Phase 1	SNCF Réseau	173 895
T2	Projet d'intérêt Général – Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan – Phase 2	SNCF Réseau	219 238
T3	Projet d'intérêt Général – Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan – Phase 2	SNCF Réseau	347 436

3.5.2. Les éléments de patrimoine et paysager à préserver

La commune a choisi d'utiliser les dispositions prévues aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, permettant *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection,* ainsi que *les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.*

En cohérence avec les objectifs du PADD, la Ville de Béziers a souhaité protéger les éléments remarquables de son patrimoine bâti, paysager et environnemental.

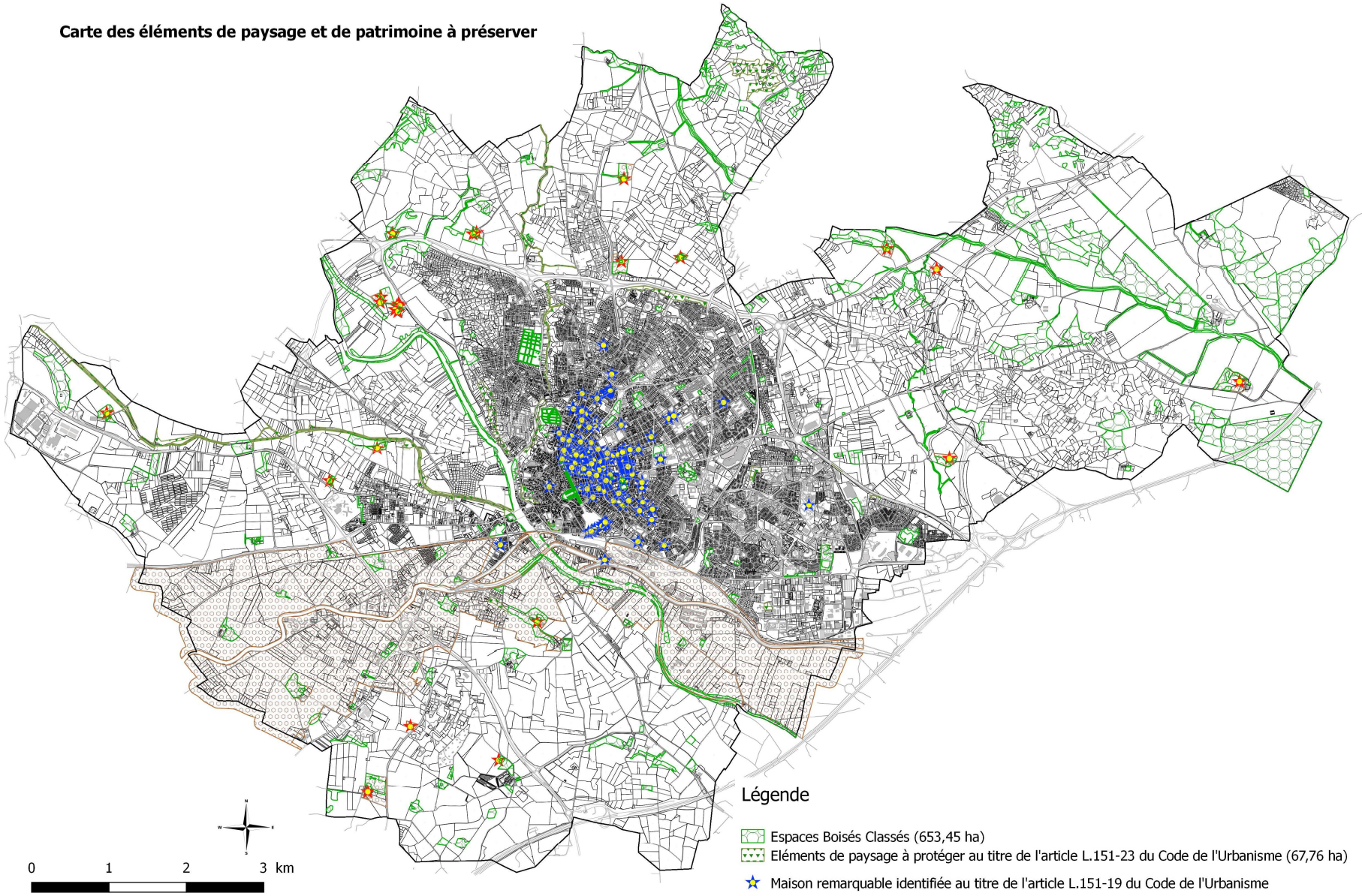
Cela se traduit par la mise en place de plusieurs outils répondant à ces attentes :

- Mise en place d'Espaces Boisés Classés, sur une superficie totale de 653,45 ha : le classement en EBC des boisements sur la commune de Béziers répond aux objectifs suivants :
    - Préservation des boisements les plus structurants à l'échelle de la commune participant grandement à la qualité des paysages mais également au maintien de la biodiversité
    - Préservation des bords de rives des principaux cours d'eau de la commune
    - Stabilisation des sols sur les terrains en pente
    - Préservation des grands parcs en cœur de ville et au sein des domaines viticoles en raison de leur qualité paysagère et phytosanitaire

- Utilisation de l'article L.151-23 pour la protection et la mise en valeur des éléments de paysage et de biodiversité remarquables, d'une superficie de 67,76 ha. Cet outil a été utilisé afin de protéger des boisements présents au sein de parcelles publiques ou privées en centre-ville et dans les quartiers périphériques mais également afin d'identifier et de préserver les espaces naturels les plus remarquables de la commune (ne justifiant pas un classement en EBC)

- Utilisation de l'article L.151-19 pour la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti au sein de la ville de Béziers et au niveau des domaines agricoles les plus remarquables. Ce recensement s'appuie sur les travaux de l'UDAP et sur les recueils bibliographiques existants sur le territoire (*Hôtels Particuliers et Demeures Remarquables – Des Racines, des Pierres et des Hommes – Histoire d'une évolution urbaine* – Société Archéologique Scientifique et Littéraire – Béziers 2017).

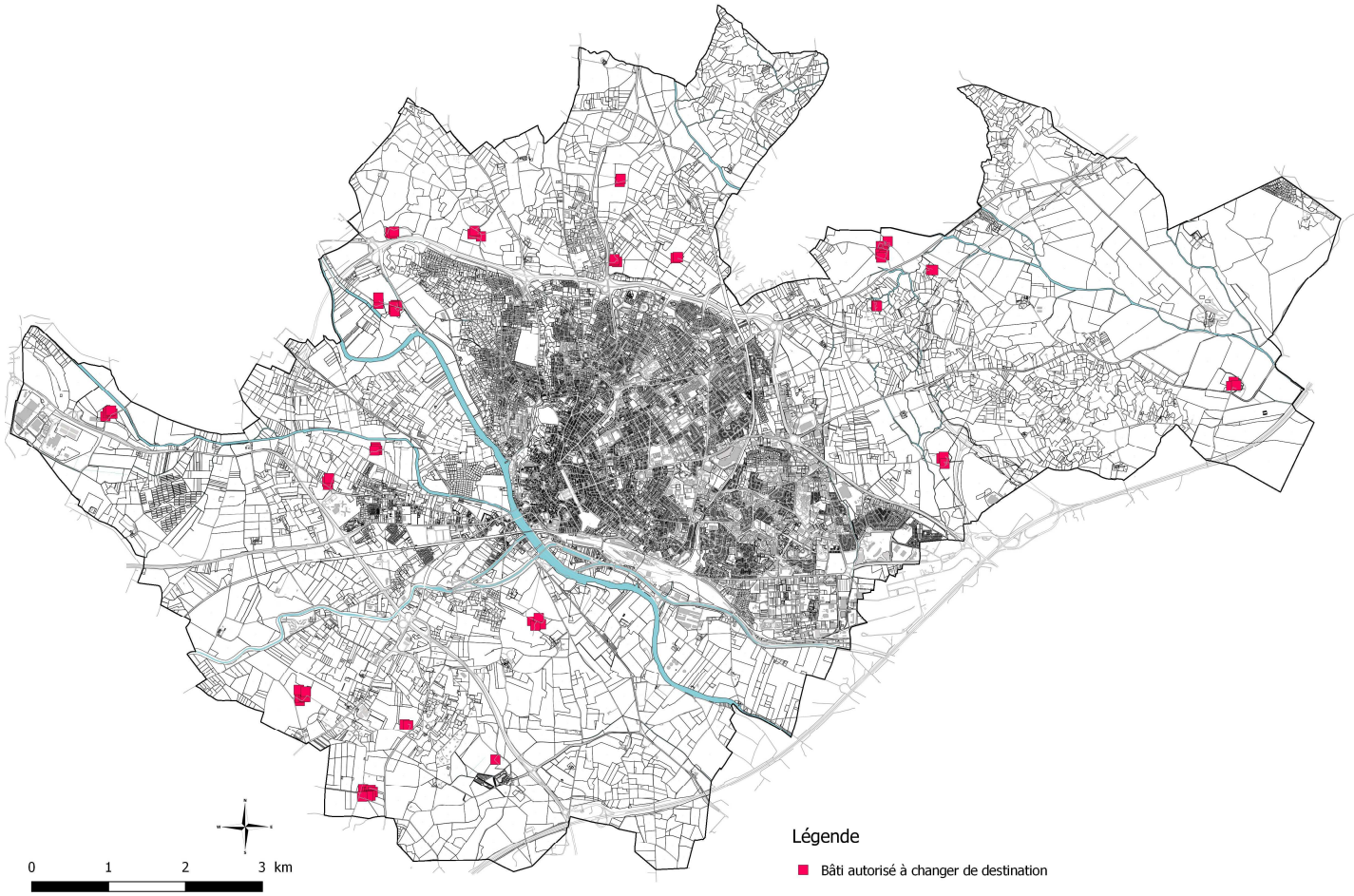
Carte des éléments de paysage et de patrimoine à préserver




0
1
2
3 km
Légende
Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (67,76 ha)

3.5.3. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme stipule que, dans le cadre du PLU, *« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : […] désigner, […], les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* ». Conformément à l'article R.151-35, « *dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.* »



Le changement de destination est permis uniquement pour les constructions identifiées au règlement graphique du PLU. Tout changement de destination est soumis au respect des conditions prescrites au sein du règlement des zones agricoles et naturelles.

Le plan de zonage identifie plusieurs bâtiments susceptibles de changer de destination. Leur identification repose sur plusieurs critères : desserte par les réseaux, valeur patrimoniale du bâti, existence d'un projet privé, localisation et accessibilité.

Au total, une vingtaine de domaines viticoles patrimoniaux ont été identifiés.

Les bâtiments autorisés à changer de destination ont été identifiés dans le cadre du diagnostic agricole ou suite à demandes dans le cadre de la concertation ou de l'enquête publique.

Les sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destinations sont :

- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (salle de réception)
- Hébergement hôtelier et touristique

Le règlement du PLU comporte une pièce s'intitulant « 4.4-Liste des bâtiments autorisés à changer de destination » qui regroupe tous ces bâtiments admis à changer de destination.

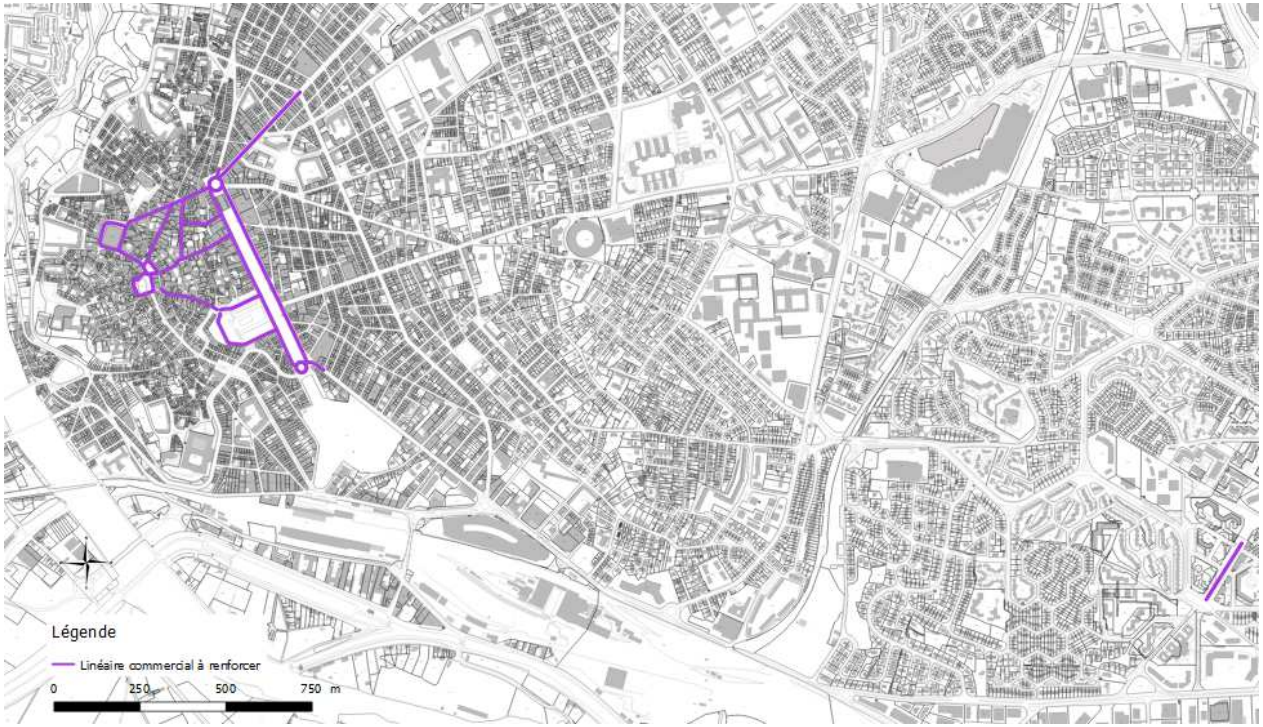
3.5.4. Les linéaires commerciaux à renforcer

Le règlement écrit précise dans l'article 3 des zones UA et UB la mise en place de linéaires commerciaux afin de maintenir le commerce de proximité sur les principales rues et places commerçantes.

Ce dispositif est conforme aux dispositions de l'article R151-37 du code de l'urbanisme qui prévoit que le règlement peut "*identifier et délimiter, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif*".

Ainsi, le PLU :

- identifie sur le Document Graphique (en zone UA et UB) les linéaires le long desquels lesquels la protection de la destination artisanale, de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique de cinéma et de bureau des locaux en rez-de-chaussée est à préserver,
- définit à l'article 3 du règlement des zones UA et UB des prescriptions de limitation des possibilités de changement de destination de ces locaux, lesquels sont interdits sauf pour des destinations assimilables à une offre de services de proximité.



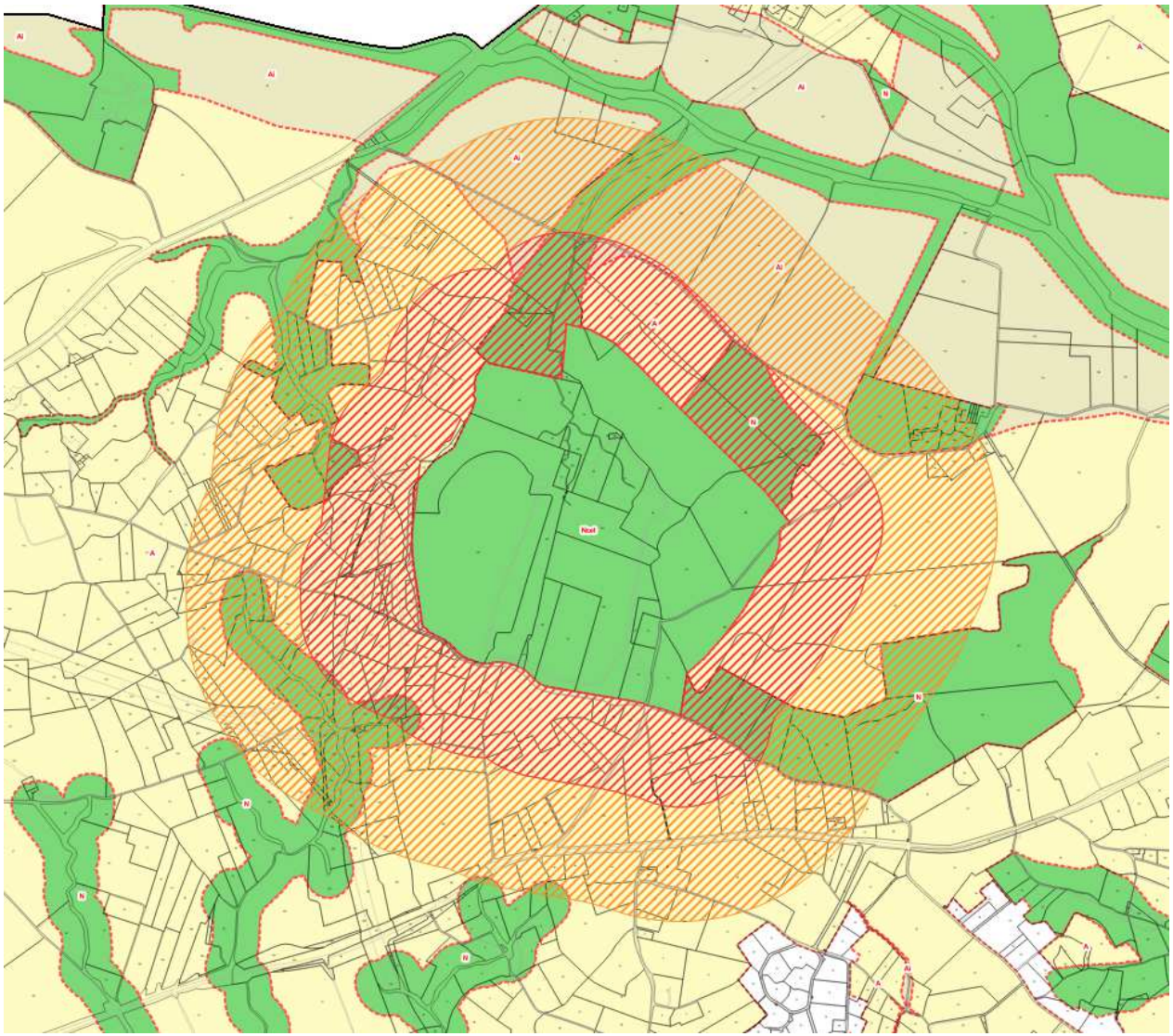
3.5.5. Les zones non aedificandi

Une zone non aedificandi d'un rayon de 200 mètres existe tout autour de l'exploitation de l'ISDND de Saint Jean de Libron.

Une zone de protection élargie est créée dans un rayon de 250 mètres autour de la première zone de protection.

Ainsi, toute nouvelle construction et extensions à destination d'habitation sera interdit pour des motifs de salubrité publique.

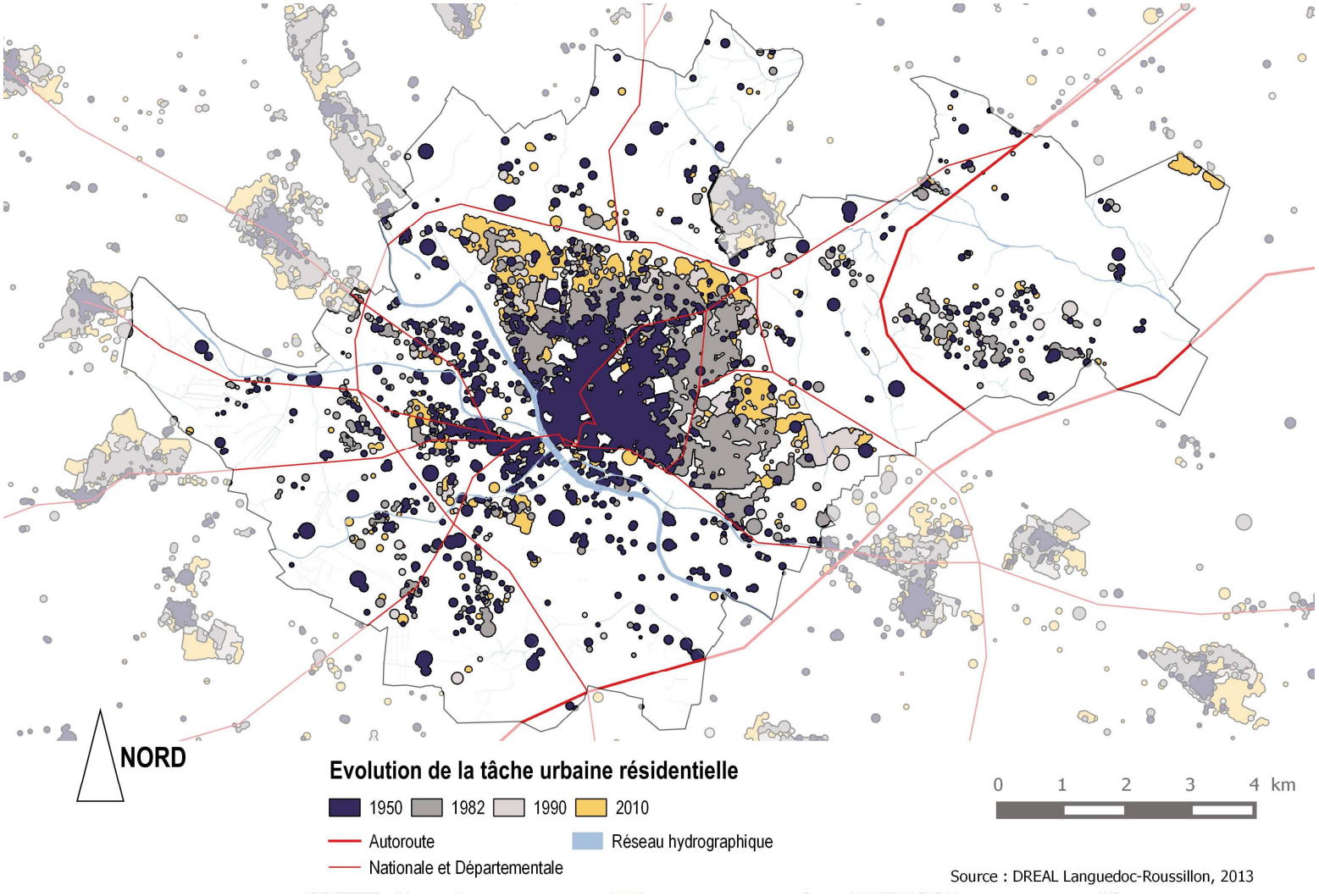
Cette zone inconstructible concerne les zones A, Ai et N.



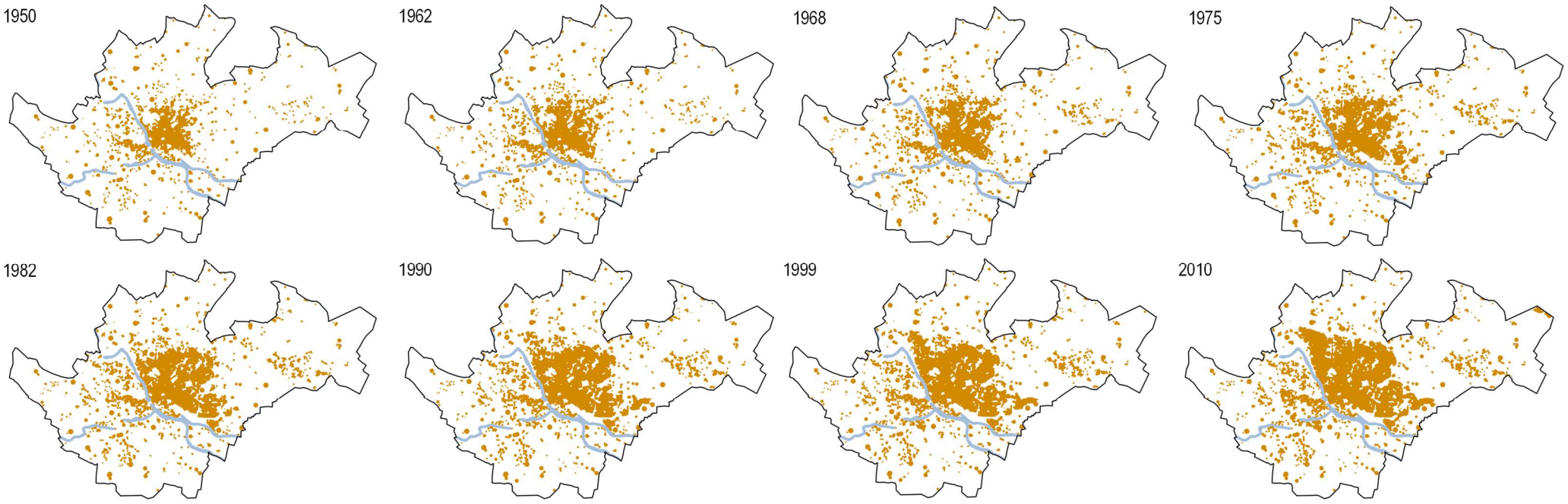
4. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE



4.1. Evolution de la tâche urbaine et analyse de la consommation d'espaces sur les dix dernières années



Évolution de la tâche urbaine de 1950 à 2010



Source : DREAL Languedoc-Roussillon, 2013

Les tâches urbaines des années 1950 à 1968 sont identiques. Le développement urbain de Béziers ne s'accélère qu'à partir du milieu des années 1970. Les années 1980 marquent un tournant dans la morphologie urbaine, avec des développements péricentraux sur les pentes au nord-est et sur la plaine Est.

Le développement des zones d'activité au tournant du XXème siècle est marqué quant à lui par l'extension du Parc d'Activités du Capiscol avec l'implantation de la zone d'Activités Actipôle et les créations de différentes zones d'activités en bordure de rocade et de départementales (ZA de Saint-Vincent-le-Haut, ZA la Domitienne et le centre commercial de La Dullague).

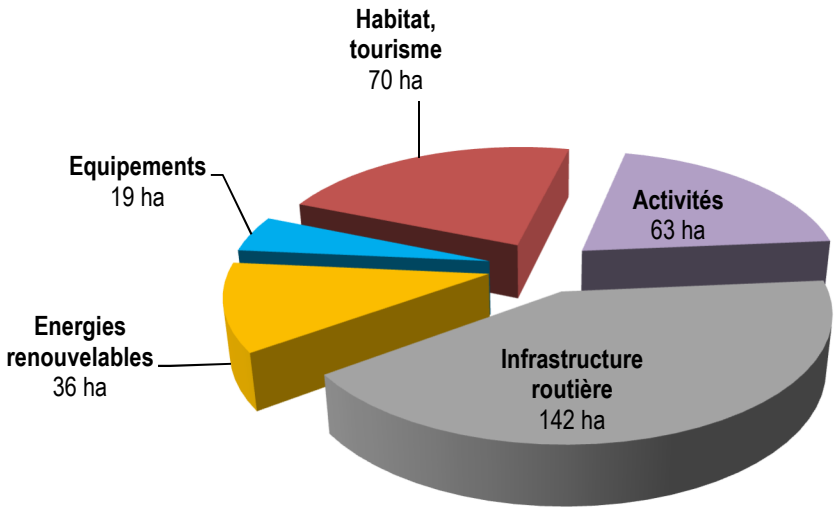
L'analyse de la consommation des espaces sur la commune de Béziers porte sur une période de 10 ans entre le 1er janvier 2008 et le 1er janvier 2018. Elle a été réalisée à partir d'une étude de photo-interprétation entre la photographie aérienne de 2006 (source Géoportail « photographies aériennes 2006-2010 » produites par l'IGN), la photographie aérienne de 2018 (source Géoportail « photographies aériennes » produites par l'IGN, prise de vue du département de l'Hérault datant de 2018), et le cadastre de la commune (source : DGFiP). Ce travail a été complété par une analyse des permis de construire délivrés par la commune entre 2008 et 2018 (prise en compte des permis non annulés et concernés par une déclaration d'ouverture de chantier), lesquels ont été comparés avec les données Sit@del disponibles. L'analyse ainsi menée permet de définir la surface et la typologie des espaces consommés sur la commune, ainsi que la vocation du développement de l'urbanisation.

La dynamique de construction entre les années 2008 et 2018 a impliqué la mobilisation de près de **410,24 hectares de foncier sur le territoire communal**. Sur ce total, environ **330,55 hectares relevaient d'une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** au sens de dispositions du code de l'urbanisme, avec **290 hectares de terres agricoles** et **40 hectares d'espaces naturels**, pour une moyenne proche de 33 hectares par an.

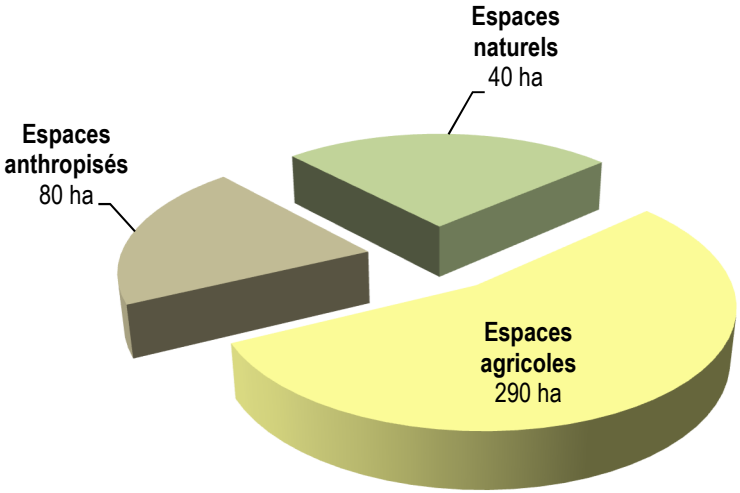
Cette mobilisation de foncier s'est réalisée pour l'essentiel en périphérie de Béziers, avec un prélèvement de terres naturelles et agricoles liée tout d'abord à la réalisation du tronçon Est de l'A75 (130 ha) et de la rocade (11,92 ha) puis au développement de l'habitat (70 ha) et enfin à l'aménagement de secteurs dédiés à l'activité économique (63 ha), à la création d'équipements (19,14 ha) et à l'installation d'un parc photovoltaïque (36 ha).

A noter que près de 80 ha d'espaces artificialisés, implantés au cœur des espaces bâtis, ont également permis l'implantation de nouveaux logements, équipements et activités. 20% des espaces mobilisés sur cette période sont issus d'opération de constructions en densification ou de renouvellement urbain.

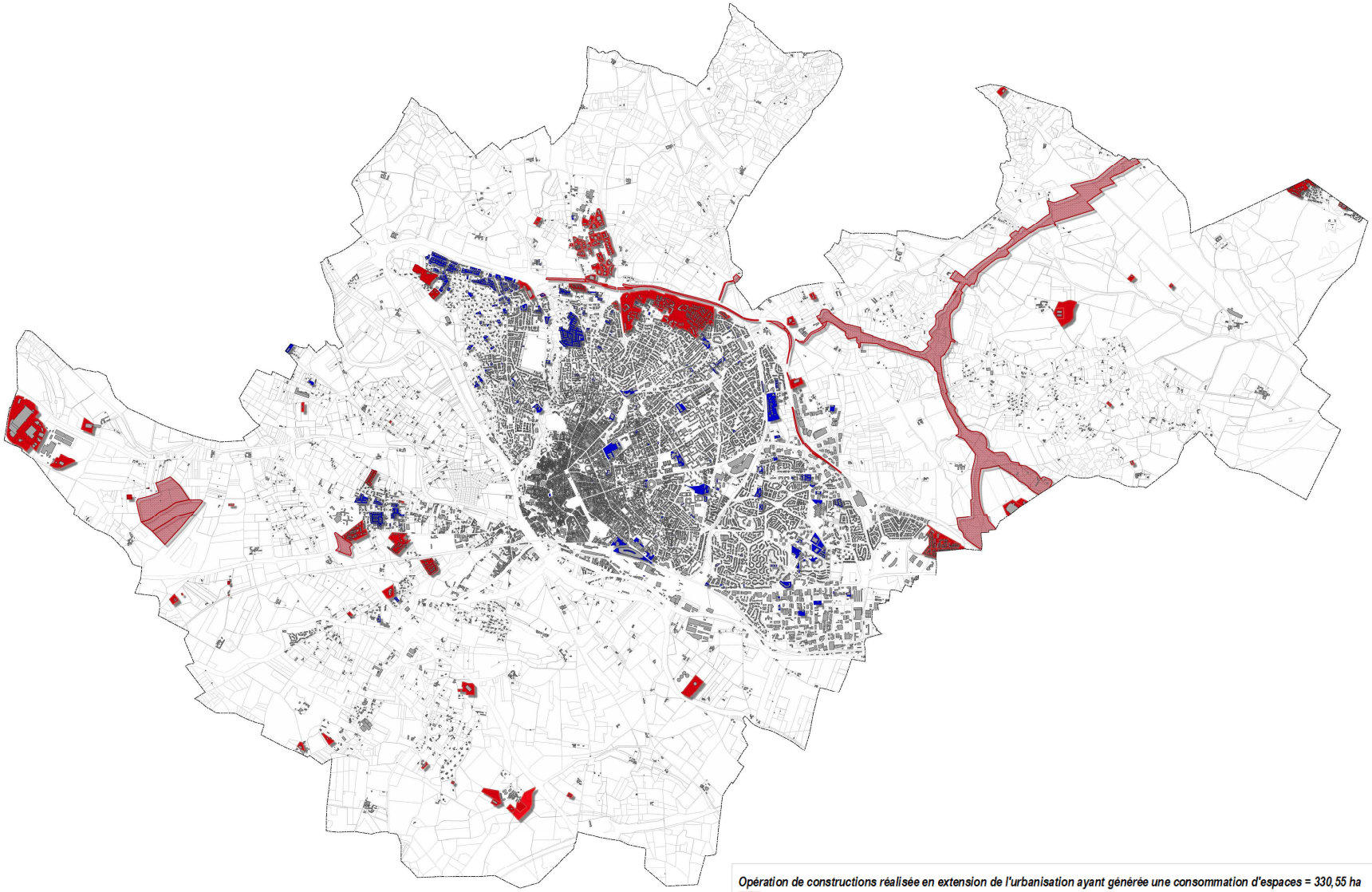
Consommation d'espace par vocation :



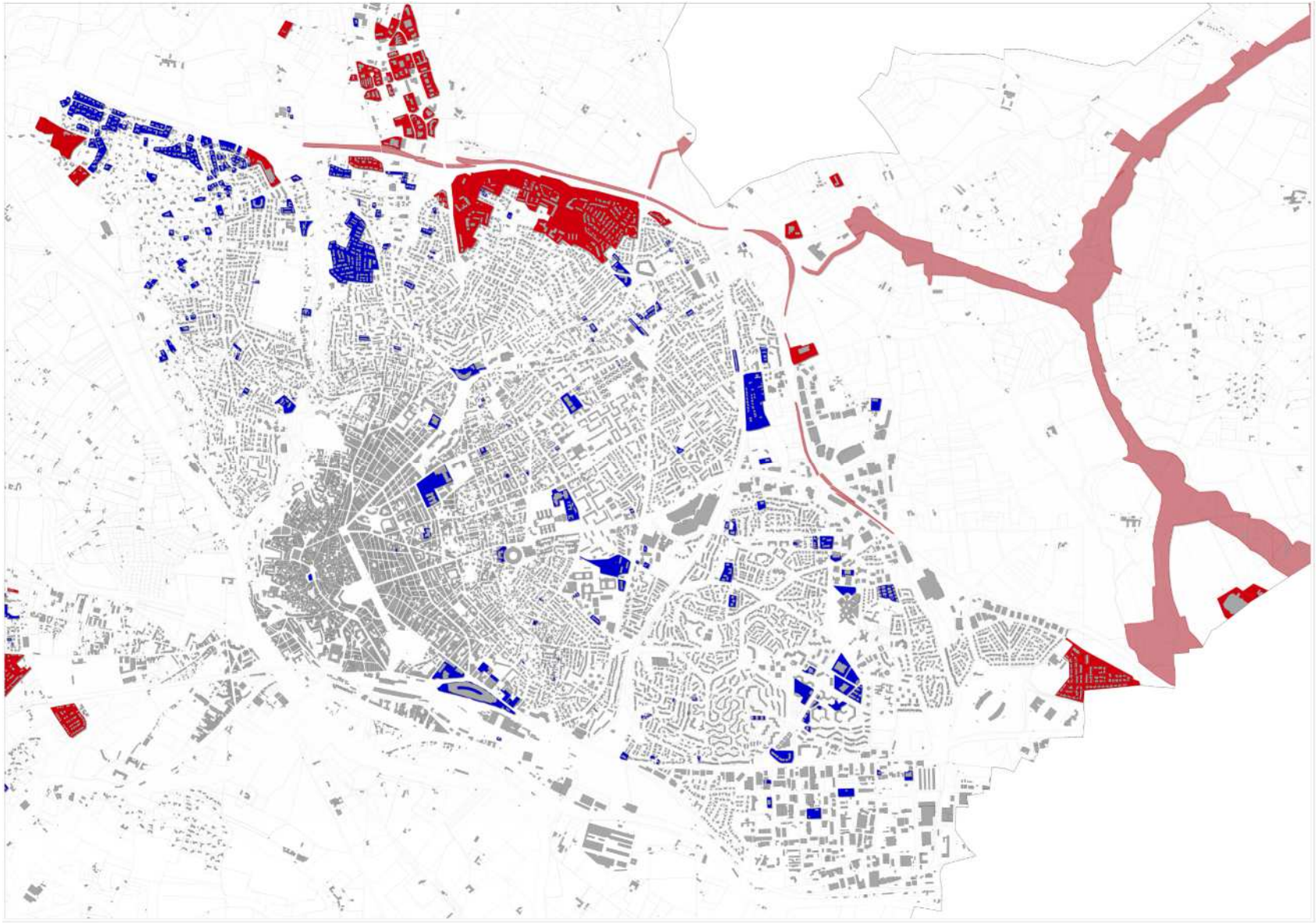
Consommation d'espace par type d'espace prélevé :

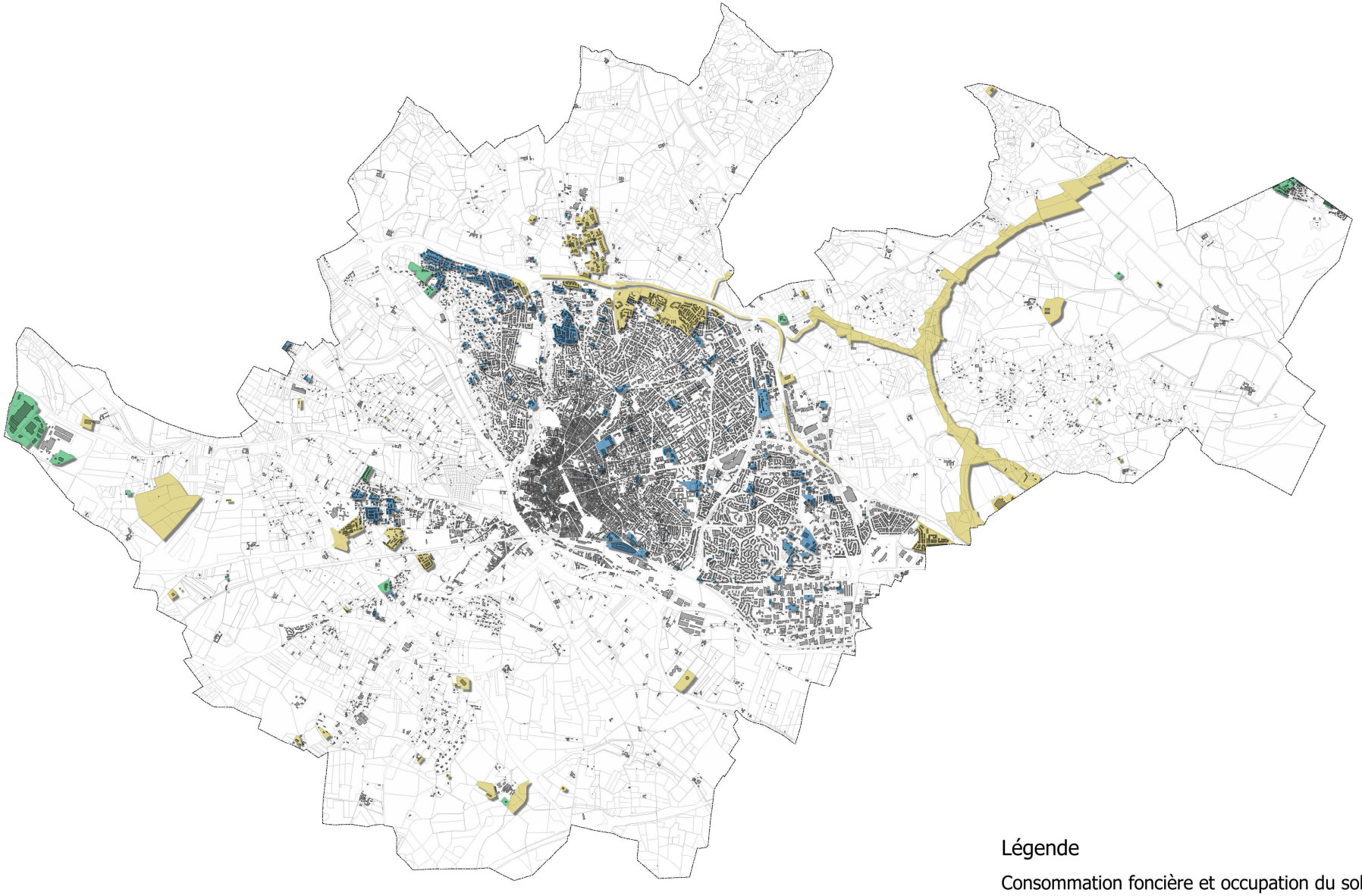


Parcelles bâties ou aménagées entre 2008 et 2018 :



Parcelles bâties ou aménagées entre 2008 et 2018 : zoom




Légende
Consommation foncière et occupation du sol
Espace agricole
Espace naturel
Espace anthropisé

4.2. Objectifs chiffrés du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) donne des objectifs de modération de la consommation d'espace :

La dynamique de construction entre 2008 et 2018 a impliqué la mobilisation de près de 410 ha de foncier sur le territoire communal dont 330 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers.

La ville de Béziers entend modérer sa consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain de la façon suivante :

- Pour l'habitat : sur les 4200 logements à produire, moins de 20 % seront produits en extension urbaine (17 ha). Le reste de la production se répartira entre :
  - Un renouvellement urbain important (environ 1400 logements),
  - La densification par optimisation du foncier (environ 2100 logements)

- Pour le développement de l'activité économique : la suppression des zones de développement économique à l'Est de la ville et le long de la route de Narbonne, confortant ainsi les zones d'activité en cours de développement (ZABO II, Méridienne et Mazeran).

Ainsi la consommation d'espaces agricoles et naturels sera essentiellement dédiée à des projets à vocation touristique d'intérêt général pour la collectivité.

La ville de Béziers entend ainsi réduire d'au moins 10% sa consommation foncière observée ces dix dernières années.

4.3. Potentiel en densification dans la trame bâtie

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a renforcé certaines dispositions réglementaires relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification. Ainsi, « le rapport de présentation (…) analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales (…) ». Cette analyse doit ainsi permettre, aux travers d'une étude foncière et urbaine détaillée, la quantification et l'évaluation du résiduel constructible des tissus urbanisés. L'objectif est de mobiliser ce potentiel avant toute extension urbaine dans les années à venir.

Ainsi, l'analyse du gisement foncier « densifiable » et mutable a reposé sur **4 étapes fondamentales** :

1) **Repérage, délimitation et caractérisation de l'enveloppe urbaine :** cette première étape consiste à délimiter les contours des espaces urbains. Il s'agit ainsi d'identifier les tissus bâtis qui au regard de leurs caractéristiques urbaines et architecturales seront de nature à admettre une densification ou à connaître un changement d'usage. A noter que de ce périmètre initial, sont extraits tous les espaces considérés comme inconstructibles. Il s'agit par exemple des zones non destinées à l'urbanisation dans le document d'urbanisme local ou documents cadres supra communaux, de zones de protection environnementale, de contraintes liées aux activités agricoles, aux risques technologiques ou d'inondation, etc. Ainsi, le contour des espaces bâtis s'appuie sur la limite extérieure de la tâche urbaine existante en 2018 (indépendamment des règles du PLU en vigueur), intégrant les espaces de jardins lorsqu'ils forment un ensemble avec la construction considérée.

   Cette délimitation a été réalisée au plus proche des tissus bâtis et s'appuie également sur des éléments de rupture tels que :
   * des infrastructures routières et ferroviaires ;
   * des modes d'occupation spécifiques revêtant une importance pour le cadre de vie (espaces naturels ou éléments de paysage) ou l'économie locale (espaces supports aux activités agricoles).

   Les espaces bâtis pris en compte correspondent donc aux espaces où les constructions et leurs terrains attenants sont limitrophes et constituent un ensemble aggloméré artificialisé. A Cet égard, seuls les espaces agglomérés liés au bourg ou disposant d'une taille critique suffisante pour se voir être qualifiée d'espaces urbains ont été retenus. ;

2) **Recensement des capacités de densification et du potentiel de mutation** par repérage cartographique et vérification de terrain : cette étape permet de constituer une cartographie globale non sélective des espaces potentiels de densification et de mutation urbaine sur la base d'analyses de photos aériennes, superposées au découpage cadastral. Elle est accompagnée d'une analyse chiffrée des surfaces potentiellement mobilisables. A noter que seuls les terrains dont la forme et la taille permettent d'accueillir potentiellement une nouvelle construction, sont retenus. Après vérification de terrain, le gisement identifié est actualisé et mis à jour.

3) **Evaluation de capacité d'accueil et estimation de la production théorique en logement** : une fois les gisements fonciers repérés, il convient d'évaluer dans quelle mesure il est souhaitable de mobiliser les différents espaces libres mis en exergue pour accueillir de nouvelles constructions. Toute parcelle libre n'a pas systématiquement vocation à être construite. Il s'agit de statuer sur l'opportunité de voir se densifier ou muter certains tissus bâtis au regard des incidences potentielles de leur urbanisation future sur les milieux naturels supports à la nature en ville, sur le contexte urbain et paysager, sur les flux ou mobilités, etc. Dans ce cadre, une analyse basée sur les critères présentés ci-dessous a permis d'écarter un certain nombre de parcelles identifiées initialement comme densifiable ou mutable :
   * du Plan de Prévention des Risques inondations,
   * le Plan de prévention des risques Mouvements de terrain,
   * l'ensemble des Espaces boisés classés,
   * la liste des emplacements réservés pour le compte d'une collectivité, en vue de la réalisation d'un équipement public, d'un ouvrage, d'un élargissement de voie,
   * les courbes de niveau, qui ont pu montrer des secteurs avec des pentes abruptes, inconstructibles,
   * la connaissance de servitudes privées d'inconstructibilité,
   * Les stades et équipements sportifs (cependant bon nombre sont situés en zone inondable),
   * La configuration de la parcelle par rapport aux accès et le cadre urbain environnant pouvant justifier d'une préservation des formes urbaines existantes tel que le quartier du Cayrou.

Après l'évaluation du potentiel foncier mobilisable, le nombre de logements éventuellement constructibles est estimé. Cette estimation tient compte des objectifs de densité minimale fixée au SCoT du Biterrois, à savoir 35 logements à l'hectare. Il s'agit de cette façon de s'inscrire dans un rapport de conformité avec ce dernier dans le cadre de l'estimation des besoins en logements.

4.3.1. Le potentiel en division parcellaire



Le potentiel de division parcellaire représente une surface de 24,18 ha, identifié sur la carte ci-contre.

On estime que seuls 30% de ce potentiel pourra être mobilisable dans le cadre du PLU pour de nouvelles constructions. En effet, ces parcelles appartiennent à des propriétaires privées et n'ont pas évolué de façon importante au cours des dix dernières années. Même si en théorie, elles peuvent représenter un potentiel important, il convient d'atténuer ce dernier au regard des problématiques de rétention foncière, d'où une rétention estimée à 70%.

Ainsi, **7,25 hectares sont potentiellement divisibles**, permettant la production **d'environ 254 logements** sur la base d'une densité moyenne de 35 log/ha.

4.3.2. Le potentiel en dents creuses

Les dents creuses représentent un **potentiel de 51,04 hectares**. Ce total prend en compte les évolutions urbaines et les projets en cours sur les secteurs de la ZAC du Frigoulas et du lotissement des Terrasses de Saint-Nazaire. Au-delà de ces deux projets, compte tenu de l'identification de dents creuses sur des parcelles privées, **un coefficient de rétention de 30% est appliqué, ramenant le potentiel au sein des dents creuses à 35,7 ha,** soit une capacité d'accueil **de 1179 logements avec une densité moyenne de 33 log/ha.**

LES DENTS CREUSES DU TISSU URBAIN



4.4. Consommation d'espace projetée dans le projet de révision du PLU

	POTENTENTIEL CONSTRUCTIBLE	DENSIFICATION	CONSO D'ESPACE NATUREL ET AGRICOLE	PRODUCTION DE LOGEMENTS		
				Densité recherchée (log/ha)	Rétention	nombre de logements
Dents creuses au sein des zones U	51,04	51,04		33	30%	1179
Division parcellaire au sein des zones U	24,18	24,18		35	70%	254
ZAC Courondelle	5,17	5,17				500
ZAC de l'Hours	0,94	0,94				310
ZAC Frigoulas	8	8				300
Grandes Vignes (habitat)	9,57		9,57	24		228
Grandes Vignes (activités)	2,91		2,91			
Garissou (habitat)	3,31		3,31	33		109
Garissou + Crouzette (activité)	5,89		5,89			
Crouzette (habitat)	2,24		2,24	33		73
Extension ZABO 2 (activités)	29,05		23,75 (bassin de rétention réalisé)			
Mazeran (activités)	65		65			
Extension Uxa+Uxh (activités)	4,15		4,15			
AUX Sud Mazeran (SDIS)	1,31		1,31			
Pech Cocut	20,63		20,63			
Extension UD1 (habitat)	0,45		0,45	30		5
Extension UD2 (habitat)	0,56		0,56	30		5
STECAL zone At	0,60		0,60			
Secteur de Bayssan – Jardins de la Méditerranée	29		4,66 (secteurs AUja et AUj1a)			
Emplacements réservés			60,55			
Renouvellement Urbain						1255
Total	**264**	**89,33**	**205,58**			**4218**

Au total le potentiel constructible dans le PLU est de **264 hectares, comprenant les espaces en densification et en extension.**

Le projet de PLU prévoit de consommer environ **205,58 hectares en extension de la trame bâtie**. Sur ces 205,58 hectares, **16,73 hectares vont être consommés pour un usage à destination d'habitat**, **103,01 hectares seront destinés à de l'activité** et **25,29 ha seront consommés pour un usage de loisirs** et **60,55 ha sont des emplacements réservées liés à des infrastructures urbaines.**

Les secteurs, toutes vocation confondues, situés en extension de la trame urbaine sont identifiés en tant que consommation d'espaces des zones agricoles et naturelles. Les secteurs situés au sein de la trame bâtie, tels que le secteur de Port Neuf ou de Port Notre Dame ne sont pas considérés comme des secteurs en extension. De plus, ces secteurs sont déjà bâtis et feront l'objet de renouvellement urbain.

Les logements identifiés en tant que renouvellement urbain sont répartis de la manière suivante :

- 360 logements dans le centre-ville (dont 230 logements déjà identifié via les dispositifs « Nouveau Programme de Renouvellement Urbain » et « Action Cœur de Ville »).
- 105 logements pour le secteur de la Devèze.
- 720 logements pour le secteur Quai Port Neuf.
- 70 logements pour le secteur Quai Port Notre Dame.

La commune se veut vertueuse en termes de modération de la consommation d'espaces et favorise la densification au sein de la trame bâtie pour développer l'habitat. **Le potentiel total en densification sur la commune s'élève à 75,22 hectares,** comprenant 51,04 hectares qui correspondent à des dents-creuses et 24,18 hectares correspondant à des divisions parcellaires.

Pour répondre aux objectifs de développement, le PADD prévoit la création de 4200 logements dont moins de 20% seront produits en extension urbaine. En suivant les objectifs de PADD, le renouvellement urbain concernera 1255 logements au minimum et la construction des logements en densification sera privilégiée. Ce sont plus de 2 540 logements qui seront construits en densification (issus de dents-creuses, de divisions parcellaires et de ZAC) au sein de la trame bâtie.

Les objectifs de modération de la consommation d'espaces prévus par le PADD, qui sont de réduire d'au moins 10% la consommation foncière observée ces dix dernières années, sont respectés et sont plus vertueux dans le PLU révisé. En effet, le PLU prévoit la consommation d'espaces agricole et naturel d'environ 205,58 hectares, alors que précédemment la consommation d'espaces agricoles et naturels des dix dernières années sur la commune était de 330,55 hectares. Ce sont donc 124,97 hectares de moins qui seront consommés dans le PLU en cours de révision, **soit une modération de la consommation d'espaces de l'ordre de 37,8 %.**

Le SCoT du Biterrois fixe pour la totalité de son territoire, une réduction de 50 % du rythme d'artificialisation d'espace par rapport au développement réalisé sur la période précédente (350 hectares par an sur 2000-2008). En tant que commune centre du SCoT, Béziers réduit sa consommation d'espaces de plus de 37%. Le PLU s'attache donc à réduire la consommation d'espaces projetée. Cependant, le taux de consommation foncière est particulièrement affecté par de nombreuses infrastructures de transport, qui participent à l'intérêt général et intercommunal. Ce n'est donc pas que la ville de Béziers qui va bénéficier de ces nouvelles infrastructures (agrandissement de la rocade, ligne ferroviaire à grande vitesse Languedoc-Roussillon,…).

En ce qui concerne les emplacements réservés dédiés à la nouvelle LGV, il est seulement prit en compte dans le calcul de consommation foncière l'ER T1. En effet, deux autres emplacements réservés ne sont pas pris en compte puisqu'ils ne seront pas utilisés avant 2030.

La ville de Béziers participe donc à l'objectif et à l'intérêt général de réduction de la consommation d'espaces sur le territoire de l'Agglomération Béziers Méditerranée et du SCoT.

4.5. Comparaison entre le PLU en vigueur et le PLU en cours de révision

Le PLU de 2008, toujours en vigueur, prévoyait une surface de 583,73 hectares en zones à urbaniser et 430,11 hectares en AU0, c'est-à-dire des zones à urbaniser à long terme. Au total, les zones à urbaniser étaient de 1013,8 hectares sur le territoire communal.

Dans le PLU révisé en 2021, les zones AU (à vocation d'habitat et de loisirs) font 19,78 hectares et les zones AUX (zones à urbaniser à vocation d'activité) font 137,97 hectares.

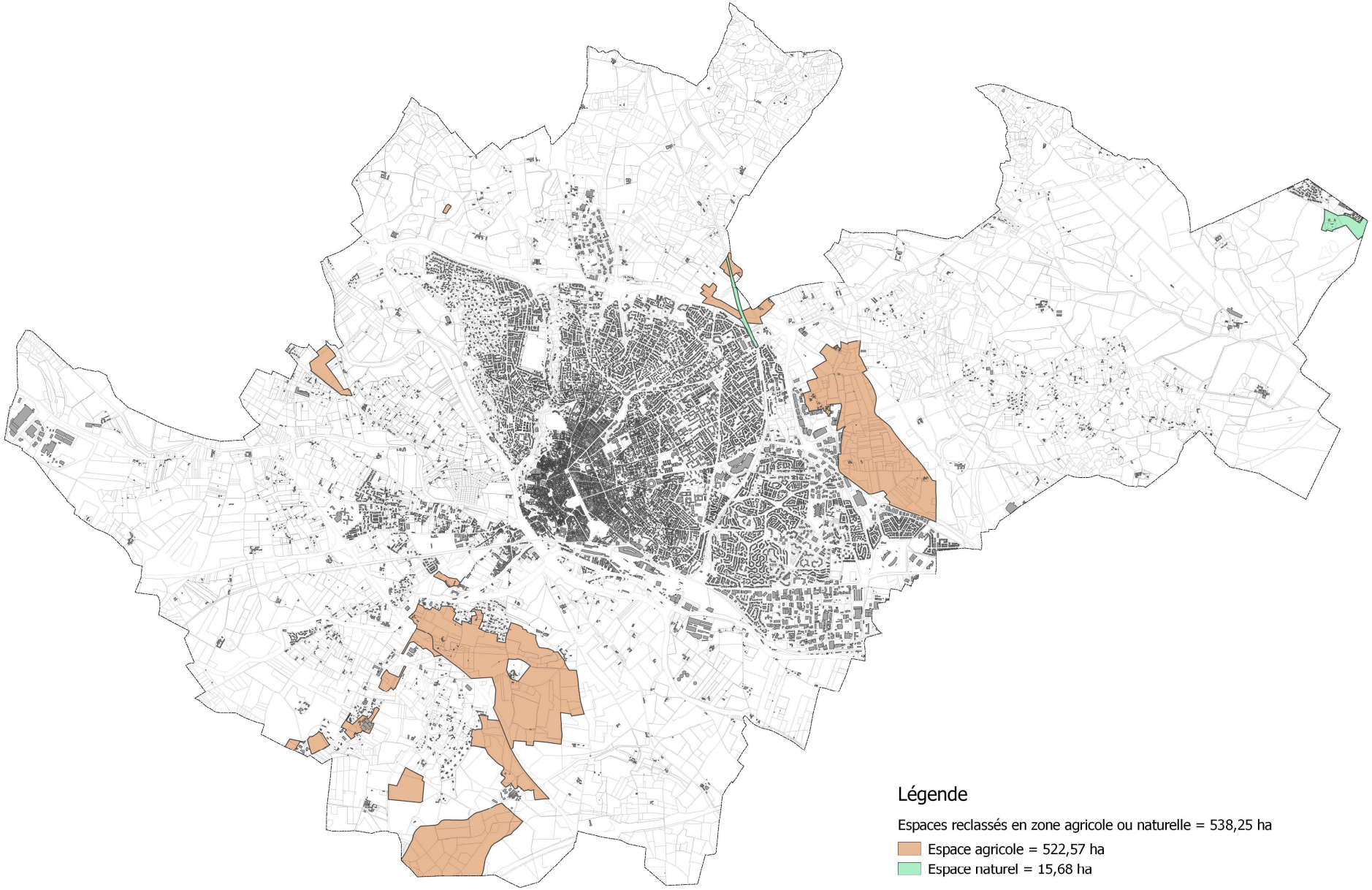
Les zones à urbaniser à vocation mixte à long terme (AU0) font 16,82 hectares et une zone AUL0, zone à urbaniser à vocation touristique sur le long terme, a une surface de 22,6 hectares.

La **surface des zones à urbaniser a donc été drastiquement diminuée** entre le PLU approuvé en 2008 et le PLU en cours de révision.

Zones du PLU approuvé en 2008		Zones du PLU en cours de révision	
PLU 2008	**Superficie ha**	**PLU 2021**	**Superficie ha**
AU	71,59	AU	15,12
AU'ZAC'	397,45	AUja + AUj1a	4,66
AUL	49,32	AUL0	20,63
AUE	65,37	AUX	137,97
0AU	430,11	AU0	16,82
Total zones AU + 0AU	**1 013,84**	**Total zones AU + AU0**	**195,2**

Les zones à urbaniser ont été réduite de 818,64 hectares, dont certaines ont été urbanisées et sont devenues des zones urbaines et d'autres ont été reclassées en espaces agricoles ou naturels.

Au total, ce sont **538,25 hectares qui ont été reclassés en zones agricole et naturelle** dans le PLU révisé (522,57 hectares en zone agricole et 15,68 hectares en zone naturelle).


Légende
Espaces reclassés en zone agricole ou naturelle = 538,25 ha
Espace agricole = 522,57 ha
Espace naturel = 15,68 ha

ALTEREO
Délégation urbanisme Sud-Ouest
26 Chemin de Fondeyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59
e-mail : toulouse@altereo.fr

VILLE DE
BÉZIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION – CAHIER 3 : ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT MESURES CORRECTIVES ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX



IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Titre du document	**REVISION GENERALE DU PLU DE LA VILLE DE BEZIERS** ***Analyse des incidences et mesures correctives***	
Nom du fichier	1.3_RP_CAHIER 3_ANALYSE INCIDENCES ET MESURES CORRECTIVES	
Version	Approbation	
Bureau d'études	altereo	
Rédacteur	**Laura Santos Caballero :** Analyse des incidences et mesures correctives	
Chef d'agence	**Anthony Lherm**	

Bureau d'études :

Altereo - Agence Sud-Ouest
26 chemin de Fondeyre
31200 Toulouse
Tél : 05 61 73 70 50
Fax : 05 61 73 70 59
Courriel : toulouse@altereo.fr

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

SOMMAIRE

IDENTIFICATION DU DOCUMENT 1

BUREAU D'ETUDES : 2

SOMMAIRE 3

1. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 5

1.1. Analyse des incidences sur le milieu physique et mesures correctives envisagées 6

1.2. Analyse des incidences sur les milieux naturels et mesures correctives envisagées 20

1.3. Incidences sur les paysages et le patrimoine et mesures correctives envisagées 25

1.4. Incidences sur le milieu humain et mesures correctives envisagées 29

2. ANALYSE DES INCIDENCES LOCALISEES SUR LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES 39

2.1. Les secteurs AU et AUX à l'est de la commune – Secteur Grandes Vignes 42

2.2. Les secteurs AU et AUx à l'est de la commune : Garissou Habitat (3,31 ha) - Crouzette Habitat (2,24 ha) – Garissou & Crouzette Activités (5,89 ha) 47

2.3. Le secteur UD1 au nord de la commune 52

2.4. Le secteur UD2 au sud de la commune 56

2.5. Le secteur UXa au sud de la commune 60

2.6. Les secteurs AUja, AUj1a et Nj au sud de la commune 64

2.7. Le secteur AUL0 – Puech Cocut 70

2.8. Le secteur AUX - futur SDIS 71

3. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 74

3.1. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois 74

3.1.1. Préserver le socle environnemental du territoire 75

3.1.2. Urbaniser sans s'étaler 77

3.1.3. Se loger, se déplacer et vivre au quotidien 78

3.1.4. Renforcer l'attractivité économique du territoire 79

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

3.1.5. Développer un urbanisme durable et de projet 80
3.2. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée 82
3.3. Compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée, le SAGE Orb Libron et le SAGE de la Nappe Astienne 83
3.3.1. Les orientations générales du SDAGE et du SAGE 83
3.3.2. Points de compatibilité du PLU avec le SDAGE et le SAGE 87
3.4. Compatibilité avec le Plan de déplacement urbain Agglomération Béziers Méditerranée 89
3.5. Compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques Inondations bassin Rhône Méditerranée 93
4. INDICATEURS DE SUIVI POUR L'EVALUATION DES EFFETS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 94
5. BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 99
5.1. Incidences cumulées potentielles 99
5.2. Conclusions de l'analyse des incidences 99

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences prévisibles du projet de PLU sur l'environnement est présentée sous la forme de tableaux de synthèse thématiques. Ces tableaux mettent en parallèle les incidences prévisibles de ce dernier sur l'environnement avec les mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de sa traduction réglementaire.

Ainsi pour chaque thématique présentée, l'estimation du degré d'incidence pressentie sur l'environnement a reposé sur la démarche d'analyse suivante :

***Enjeu / Sensibilité x Effet = Incidence,** où :*

- *l'**effet** correspond à l'étendue ou à l'importance des dégradations causées par les modifications apportées au document sur l'environnement. Par exemple, un projet qui conduit à la réduction de quelques m² d'espaces boisés aura un effet moindre qu'un projet qui induit sa suppression ;*
- *l'**enjeu** est lié au degré de sensibilité du site vis-à-vis de la thématique considérée. Par exemple : la préservation d'une zone Natura 2000 abritant des espèces protégées correspond à un enjeu de conservation fort.*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

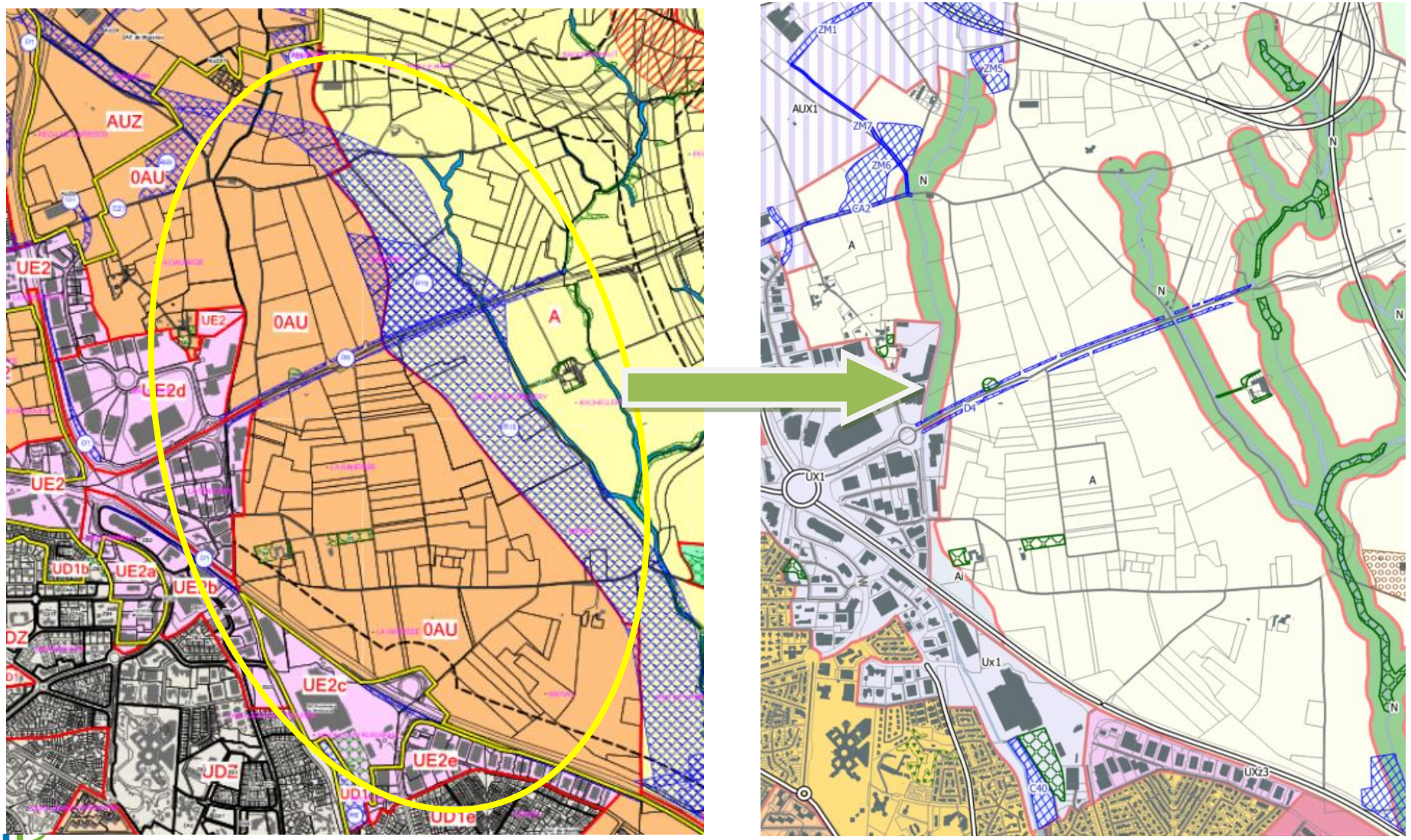
1.1. Analyse des incidences sur le milieu physique et mesures correctives envisagées

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets du PLU*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
La pédologie, la géologie et la valorisation agricoles des sols				
Fort	Le territoire de Béziers s'inscrit au Sud des collines viticoles du Biterrois, au contact de la plaine alluviale de l'Orb. L'agriculture est un des secteurs majeurs de l'économie héraultaise. A Béziers, les activités du secteur primaire occupent une place de choix dans la dynamique productive locale. Elle repose essentiellement sur la viticulture, qui est perçue comme une activité « identitaire » et est doté d'une reconnaissance nationale. La cartographie du potentiel agronomique des terres agricoles, élaborée en 2010 par la direction régionale de l'agriculture et de la forêt (DDAF) avec le concours de l'INRA, souligne que la plaine concentre les zones à plus forte potentialité agricole. En effet, majoritairement indicé en catégorie 1, les sols biterrois semblent particulièrement filtrants, dans un contexte climatique particulièrement adapté à la viticulture. Alors même qu'il est devenu le site préférentiel d'habitation, le plateau biterrois demeure malgré tout un espace privilégié pour l'agriculture, ce qui n'est pas sans incidence sur l'accès au foncier. La préservation des terres à plus forte potentialité vis-à-vis de l'urbanisation paraît en ce sens indispensable et la protection des terres agricoles dispose d'un enjeu fort. Le projet de PLU tend à limiter la fragmentation des espaces agricoles et vise à réduire les pressions à l'urbanisation sur les sols agricoles. Ce dernier prévoit l'artificialisation d'environ 16 ha en extension des tissus bâtis existants d'ici 2030. Il ne prévoit pas d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs, mais seulement de mobiliser le foncier non construit au PLU en vigueur bénéficiant actuellement d'un classement en zone AU. Partant de ce constat, l'effet du projet sur la consommation d'espaces agricoles projeté au PLU en vigueur peut être considéré comme faible. Dans la mesure où le foncier mobilisé dans le cadre du présent document conduit à diminuer considérablement la consommation d'espaces agricoles et naturels par rapport au 10 dernières années (baisse de 37 %), l'incidence du document sur cette thématique est très limitée et l'effet pressentie du PLU sur la valorisation des terres agricoles et la préservation des activités existantes peut être qualifié **de faible.**	**Modérée à faible** *Indirecte et permanente*	○ **Favoriser la densification des espaces actuellement urbanisés pour l'habitat. Seulement 16 ha d'espaces agricoles seront consommés pour l'habitat en extension.** ○ **Réduire la consommation d'espaces agricoles en :** ○ **s'appuyant sur des opérations de renouvellement urbain et la densification du bâti existant afin de limiter l'étalement urbain :** près de 80% des besoins en logements seront ainsi créer au sein des espaces bâtis et cela en cohérence avec le SCoT du Biterrois ; ○ **contenant le développement le long de la route de Narbonne :** le développement des activités économiques sera limité aux enveloppes existantes, afin de conserver les coupures entre les différents noyaux urbanisés et favoriser le maintien des activités agricoles existantes ; ○ **stoppant le développement de l'urbanisation à l'Est et à l'Ouest de la Rocade, permettant ainsi de restituer près de 540 hectares en zone agricole** : les besoins foncier à horizon 2030 ne justifiant pas le maintien de ces terres en zone constructibles. ○ **maitrisant l'évolution du bâti au sein des campagnes :** ➢ Implantation de constructions supplémentaires limitée sur le secteur de Montimas (UD3), aux seules dents creuses existantes ; ➢ Evolution des constructions existantes au sein des secteurs d'habitat diffus classés en zone A et N strictement encadrée : emprise au sol et surface de plancher limitées pour les annexes et extensions de constructions à usage d'habitation ; ○ **Réduire les effets indirects de l'urbanisation sur la viabilité économique des exploitations agricoles en :** ○ **assurant la protection des terres agricoles par un classement au sein d'une zone A** dédiée aux règles d'urbanismes facilitant l'installation de nouvelles exploitations et la réalisation de nouveaux bâtiments ; ○ **favorisant la diversification des activités agricoles**, notamment vers l'œnotourisme et/ou l'agrotourisme : le règlement graphique identifie les bâtiments de caractère admis à changer de destination pour réaliser des activités touristiques ou d'hébergement.	***Faible à très faible***

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

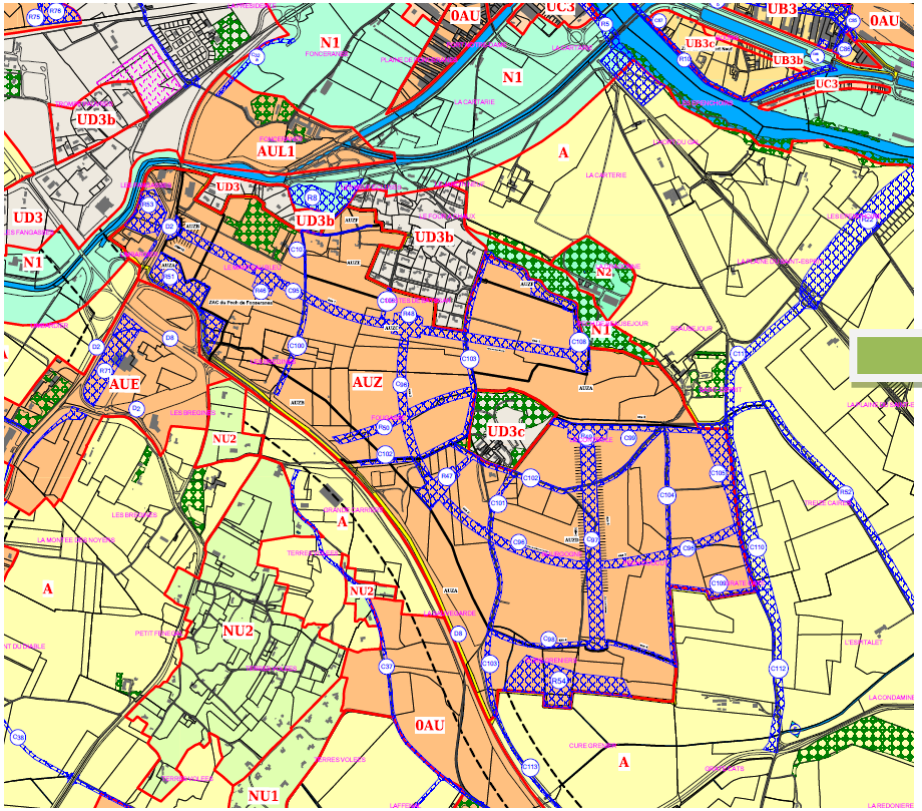
Plus de 100 hectares de zone 0AU reclassés en zone A dans le PLU projeté

L'évaluation environnementale a permis d'interroger les secteurs classés en AU0 au PLU en vigueur, au regard de l'importante consommation des espaces agricoles envisagée. A l'Est de la ville, le foncier disponible dans le PLU en vigueur ne répond plus aux besoins actuels. Un Classement en zone Agricole a été mis en place au sein du projet de PLU et permet ainsi de limiter fortement la consommation d'espaces.

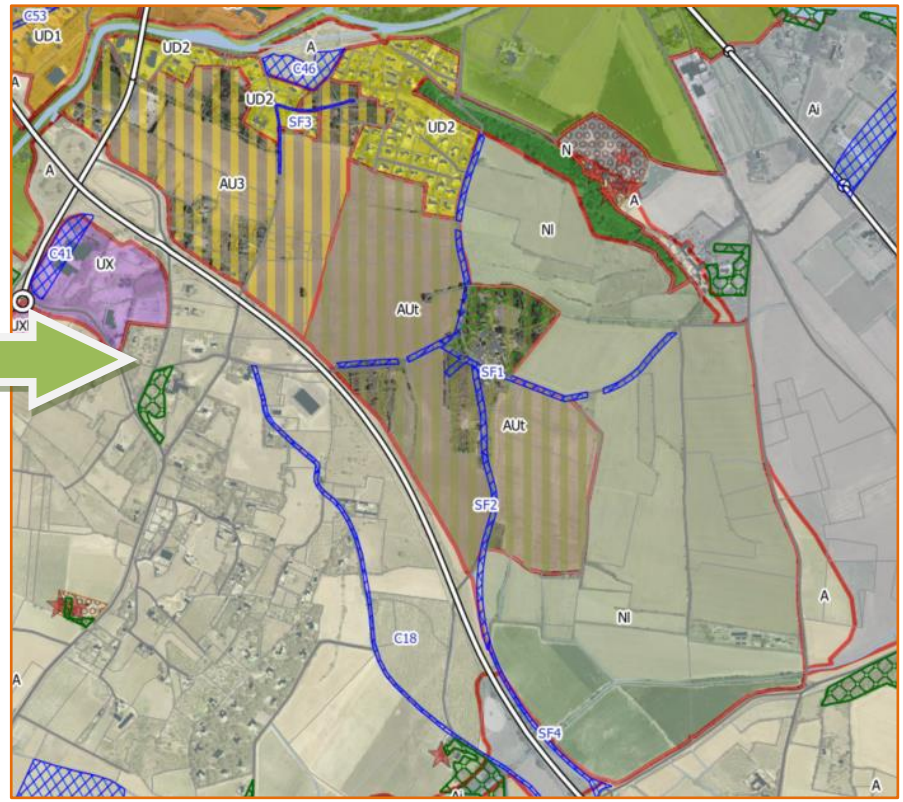


Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

A l'ouest de la ville, sur le secteur de Fonséranes, la même logique s'est appliquée. Plusieurs étapes ou phases ont néanmoins été nécessaire afin d'acter un retour en zone agricole. La ville de Béziers détenant une centaine d'hectares sur le site de Fonséranes, le premier réflexe a été de rechercher une valorisation financière de ce site par la mise en place de projets urbains de tous types, allant de la création d'un nouveau quartier d'habitat sur 180 ha (6000 logements) à la mise en place d'un golf et de tous les équipements de standing associés ; Cette hypothèse fut un temps acté dans le PLU et traduite par un zonage spécifique et par une Orientation d'Aménagement et de Programmation affichant un quartier d'habitat d'environ 1000 logements, la création d'un golf et l'aménagement d'un secteur touristique organisé autour d'une hôtellerie de haut standing et de résidences secondaires.



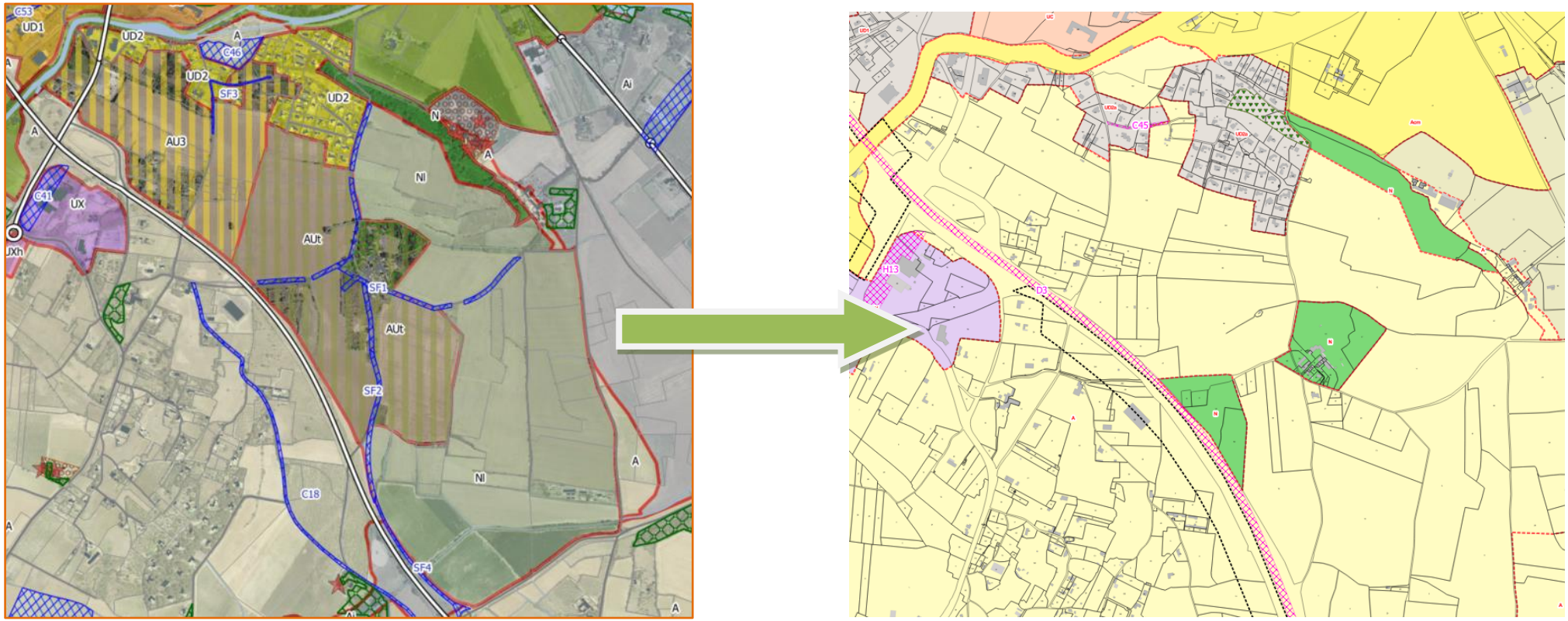
Zonage du PLU en vigueur



Première étape d'application de mesures correctives : Création d'une OAP Fonséranes

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Compte tenu des coûts d'investissement générés par un tel projet, des problématiques de desserte et de connexion à la ville centre, de la forte consommation d'espaces agricoles et naturelles, les élus ont souhaité reclasser ces espaces en zone agricole et naturelle pour les sites les plus sensibles. L'objectif affiché pour ce secteur est de le maintenir en zone agricole et naturelle afin de conserver les corridors écologiques existants, identifiés dès l'état initial de l'environnement.

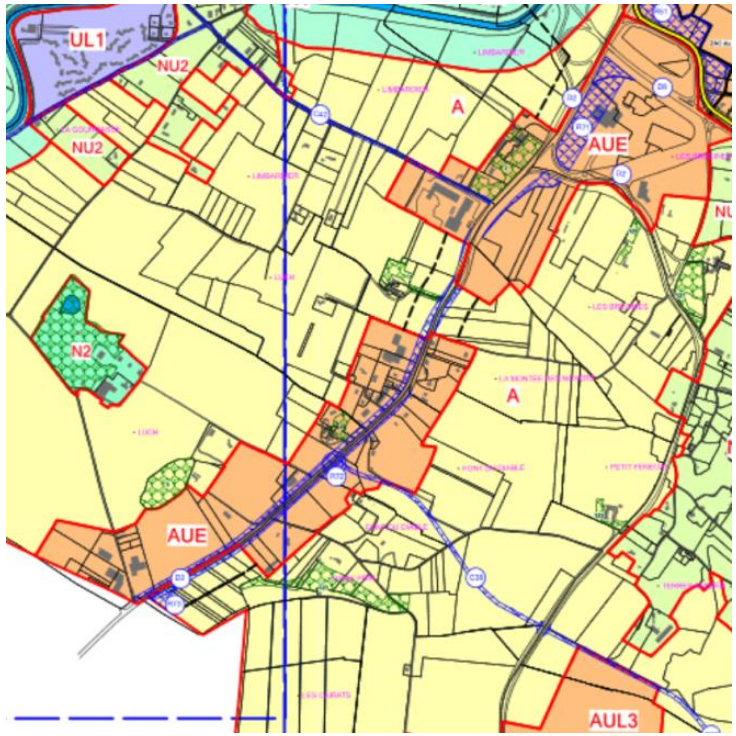


Seconde étape d'application de mesures correctives : classement de l'ensemble du secteur en zone agricole au PLU.

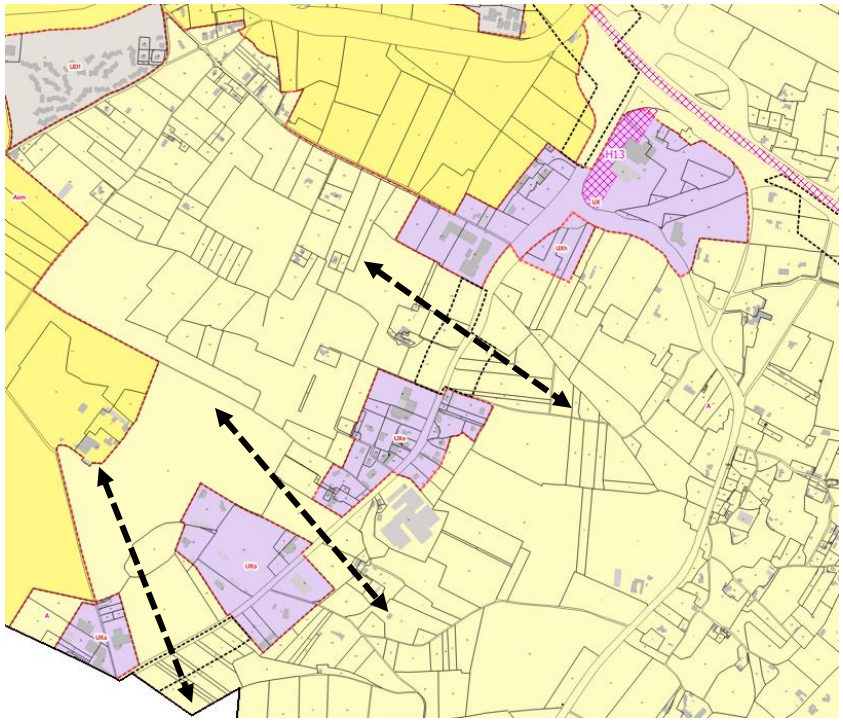
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Les possibilités constructives le long de la route de Narbonne a été réduit au profit de coupures à l'urbanisation

Le long de la route de Narbonne, plusieurs terrains d'usage agricole étaient classés en zone économique au PLU de 2008. Compte tenu de la volonté de stopper ce type de développement linaire de l'urbanisation et afin de conserver des coupures le long de cet axe, tous les espaces agricoles non bâti ont été reclassés en zone agricole



PLU actuel



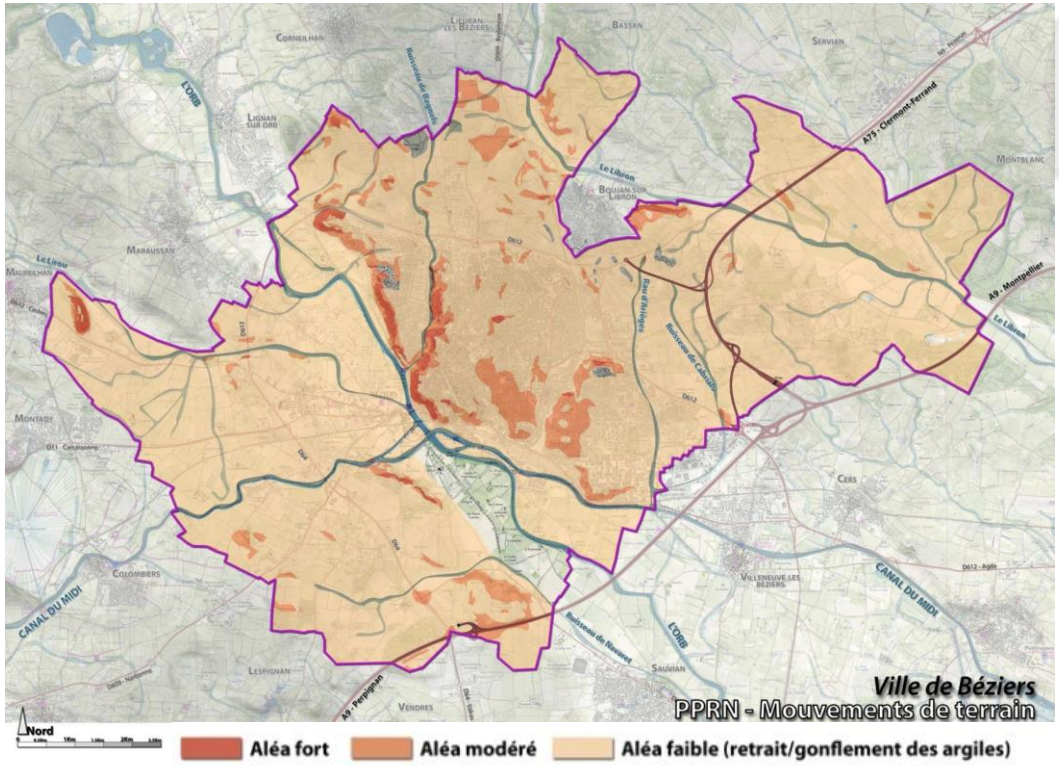
PLU projeté

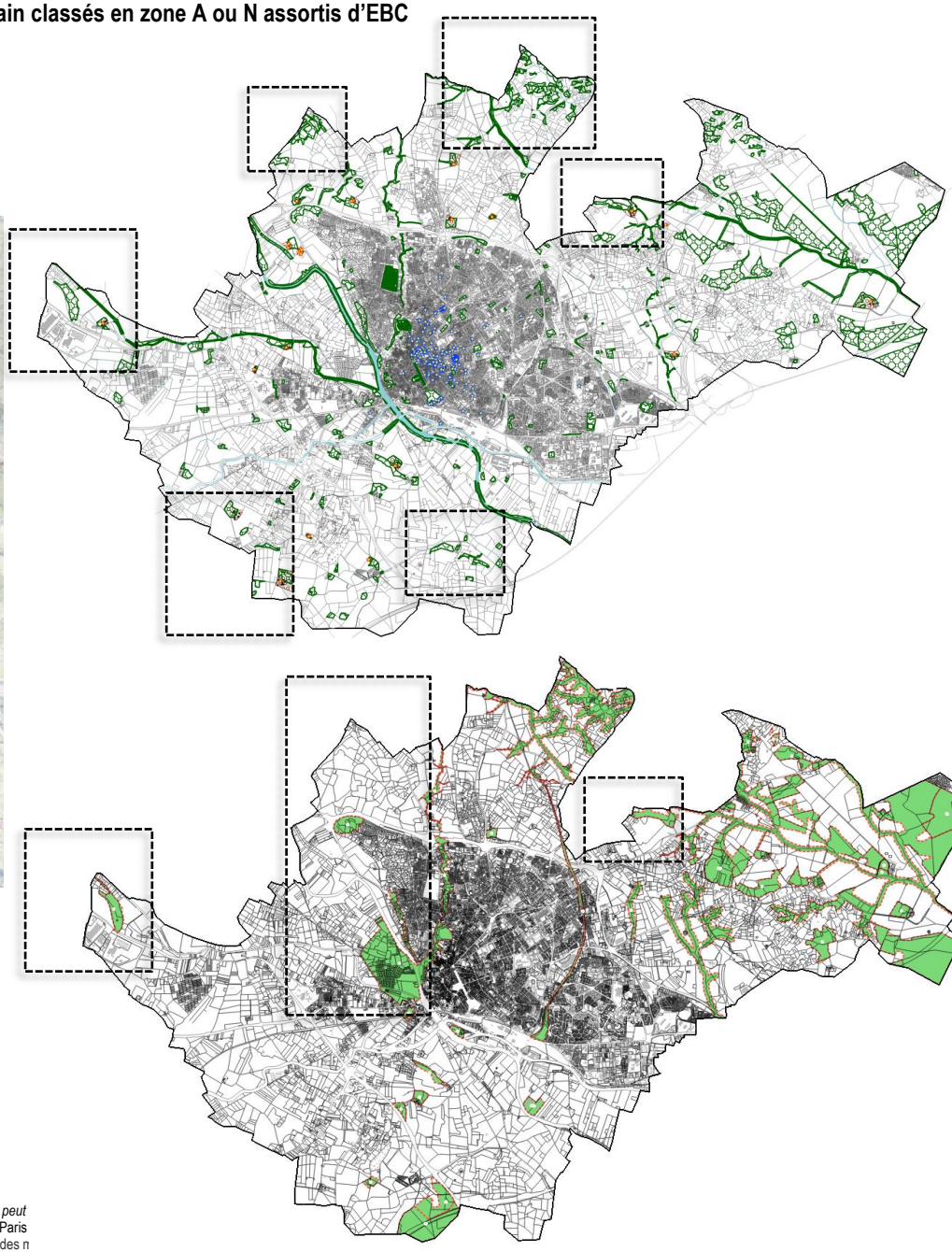
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets Du PLU*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
La pédologie, la géologie et la valorisation agricoles des sols				
Modéré à Fort	Béziers est particulièrement sensible aux mouvements et glissements de terrain. La commune connaît d'importantes variations topographiques. La rive droite de l'Orb est plate et large avec un dénivelé très doux tandis que la rive gauche culmine à plus de 60 mètres d'altitude, où est implanté le centre historique. A cet égard, les secteurs les plus sensibles ont été rendus inconstructibles par application des dispositions du plan de prévention des risques de mouvements de terrain. Face à l'instabilité des substrats en présence, les dispositions du PLU préviennent du risque d'érosion et de glissements de terrain en : - classant en zone N, admettant un nombre restreint d'occupation des sols, les secteurs d'aléa fort - imposant le maintien et la préservation de la végétation existante dans les secteurs d'aléa modéré constructible sous-conditions au PPR. En compléments des dispositions favorables au maintien de la végétation dans le règlement. Des espaces boisés classés ont ainsi été dessinés sur les secteurs les plus sensibles, d'aléa moyen à fort. **Ainsi, le projet n'est pas susceptible d'aggraver les phénomènes de mouvements et glissements de terrain.** Ce dernier prévoit une densification des espaces bâtis existants ainsi qu'une extension mesurée des espaces construits **implantés hors des emprises inconstructibles aux titres du PPR.** Le PLU contient également dans son règlement des dispositions favorables à la prise en compte de cette sensibilité.	**Modérée** *Indirecte et permanente*	○ **Eviter l'urbanisation des secteurs les plus sensibles,** en limitant les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols par un classement en zone N des zones d'aléa fort identifiées au PPRmt ; ○ **Réduire l'exposition des personnes et de biens,** grâce au rappel des dispositions du PPRmt au sein du rapport de présentation et des annexes ; ○ **Réduire le risque d'affaissement et de nivellement** par : ○ la protection au plan de zonage de la végétation existante au titre des EBC et EPI (Eléments de Paysage Identifiés) ; ○ la mise en place, dans le règlement, de dispositions générales (titre 1), encadrant les possibilités de recours aux affouillements et les exhaussements du sol : ➢ *Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels.* ➢ *En zone :* * *A, seuls les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole ou à la réalisation de bassins de rétention sont autorisés.* * *Ng, seuls les terrassements et affouillements nécessaires à l'aménagement de terrains de golf en Ng sont autorisés.* ➢ *Leur autorisation est toutefois conditionnée à l'élaboration d'une notice justifiant de l'intégration paysagère et environnementale du projet.*	***Faible***
Modéré	Par ailleurs, la commune dispose d'un sol riche, aujourd'hui valorisé dans le cadre d'activités d'exploitation de carrière. Ce type d'activités peut avoir des incidences considérables sur les sols. Elle conduit à la formation d'excavation, favorise l'érosion et se traduit par un appauvrissement des sols. **Le projet de PLU ne visant pas à accroitre les capacités d'exploitation des activités en place aura un effet négatif limité sur cette thématique.**	**Faible** *Direct et permanente*	○ **Eviter le développement de nouvelles activités de carrière**, en identifiant pas de nouveaux secteurs d'exploitation et en limitant les possibilités de valorisation aux seules emprises existantes.	***Très faible à nulle***

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Secteurs sensibles aux mouvements de terrain classés en zone A ou N assortis d'EBC





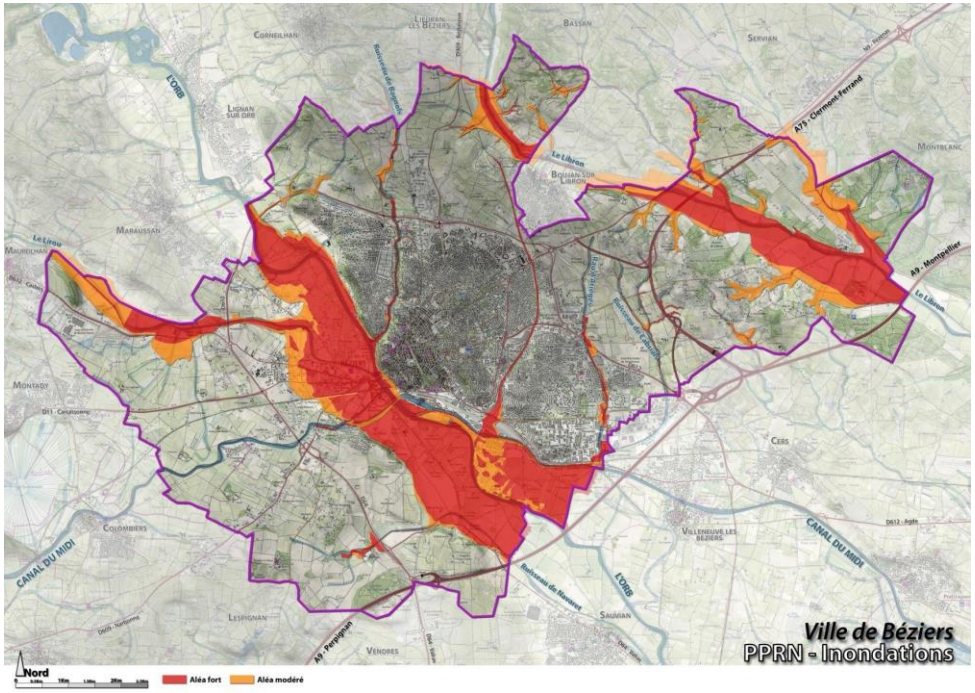
Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut*
© copyright Paris
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des n

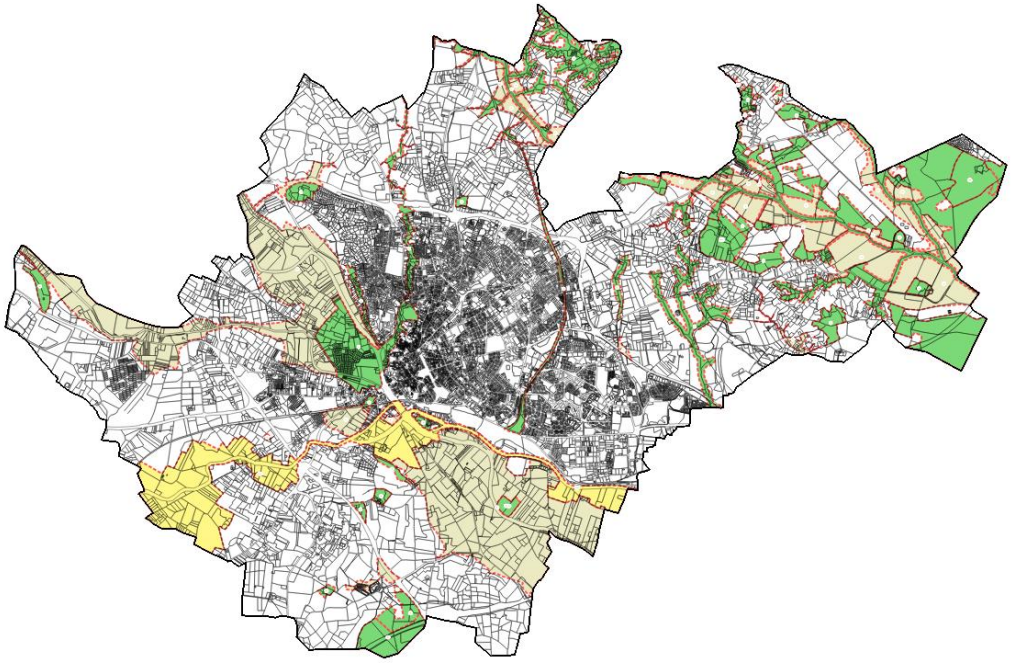
Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets Du PLU*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Les eaux superficielles et souterraines				

Fort	Béziers est sensible au risque d'inondation. Plusieurs risques d'inondations existent : le risque inondation par débordement de cours d'eau, par le ruissellement et par les remontées de nappe.
	
	L'Orb est particulièrement sensible aux apports en eau, de même que certains de ces affluents. L'intensité du risque a conduit à la mise en place d'un plan de prévention des risques visant à limiter les possibilités d'usages.
	
	Face au caractère urbain du territoire, un grand nombre de constructions est implanté en zone d'aléa. Les secteurs les plus sensibles rendus inconstructibles par application des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation restent néanmoins concentrés dans la plaine et plus faiblement occupés que les zones de relief.
	
	Le projet de PLU ne prévoit pas d'accroître les possibilités d'urbanisation au sein des zones d'étalement des crues. Il réserve la réalisation de nouveaux quartiers résidentiels hors des secteurs sensibles et recherche à limiter les occupations humaines dans les secteurs les plus sensibles.
	
	Néanmoins, l'accroissement des superficies urbanisées conduira nécessairement à une augmentation des volumes d'eau pluviale, ce qui peut avoir une incidence indirecte sur la régulation des crues, leur importance et leur occurrence.
	
	A ce titre, l'effet du projet sur l'accroissement de l'exposition au risque inondation pouvant être qualifié de faible doit être majoré. Celui-ci aura un effet potentiellement fort sur l'apport en eau dans la vallée de l'Orb.
	
	Le PLU prend en compte les zones sensibles aux inondations en classant ces secteurs en zone agricole et naturelle. Dans le cas où les constructions sont déjà existantes, le PLU identifie des zones urbaines indicées i pour « inondation ». Dans ce cas, le règlement du PPRi devra être pris en compte.
	
	Les cartes ci-dessous identifies les zones soumises par le PPRi et fait la comparaison avec les zones A et N du règlement graphique.
		Modérée
		Indirecte et permanente
			○ **Eviter l'urbanisation des secteurs les plus sensibles**, en limitant les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols par un classement en secteur indicé « i » non constructible des zones d'aléa fort identifiées aux différents PPR : la création de zones UBi, UCi, UDi, UXi et Ai ;
			○ **Réduire l'exposition des personnes et de biens**, grâce au rappel des prescriptions liés aux différents PPR au sein du rapport de présentation et des annexes ;
			○ **Réduire les écoulements de superficiels, favoriser l'infiltration des eaux tout en compensant l'artificialisation des sols** par :
			  ○ la protection des parcs, jardins et boisements au titre des éléments de paysage à protéger ou des EBC afin d'assurer le maintien de zones perméables au sein des tissus bâtis du centre et pavillonnaires ;
			  ○ L'identification au sein des OAP d'espaces privilégiés pour la réalisation de bassin de rétention et de noues paysagères dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.
				Faible

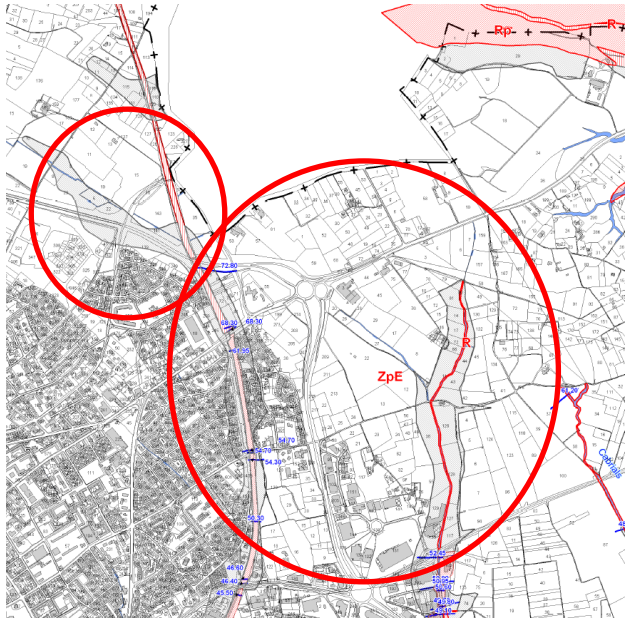
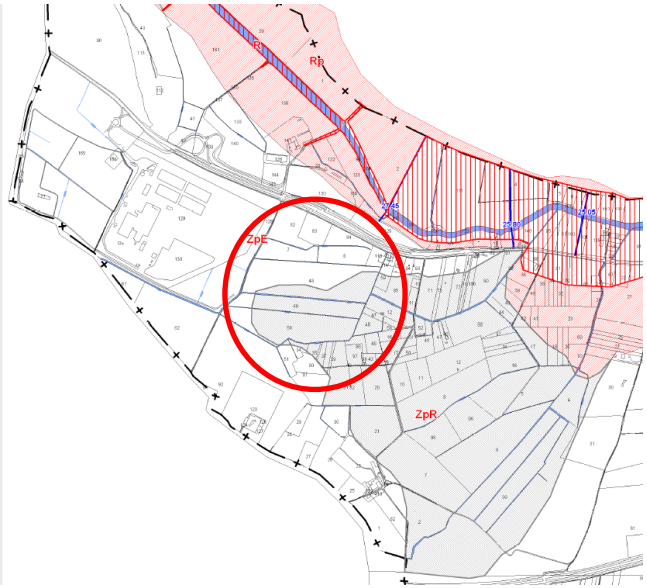
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Secteurs sensibles aux inondations classés en secteur indicé « i » et zone N

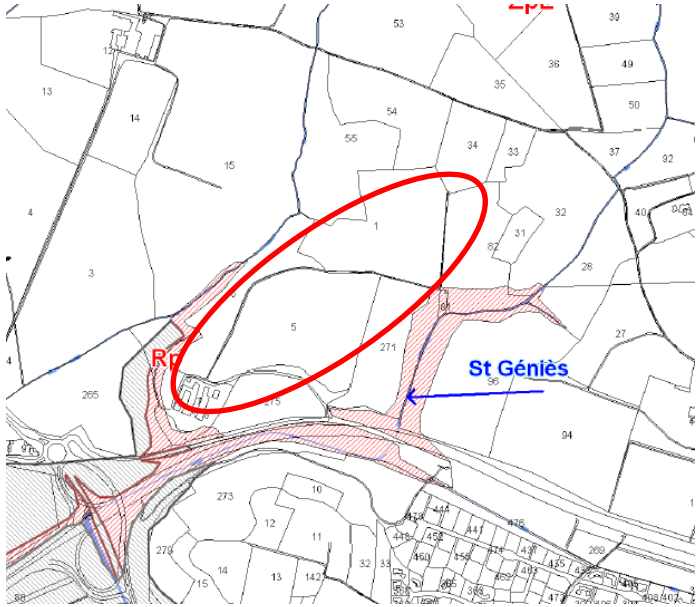
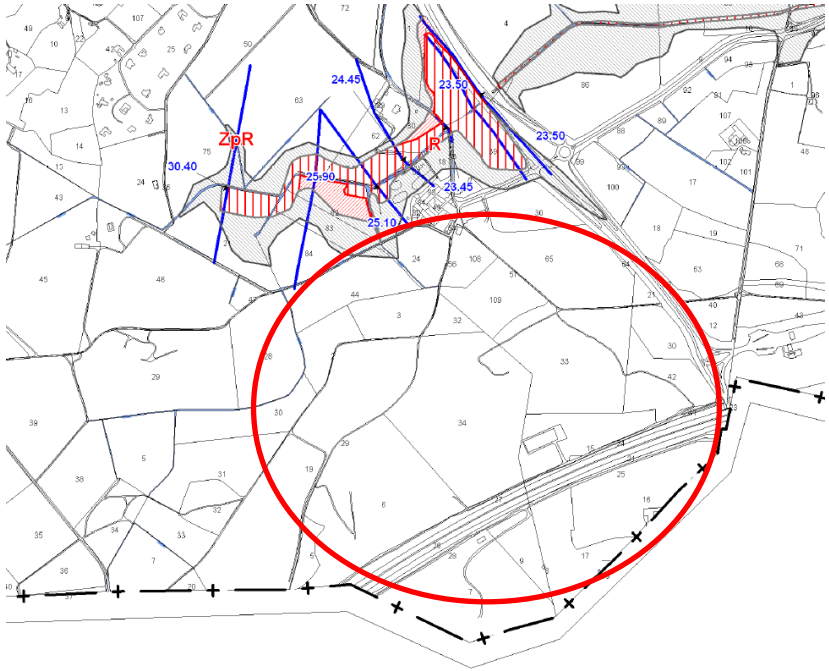




Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

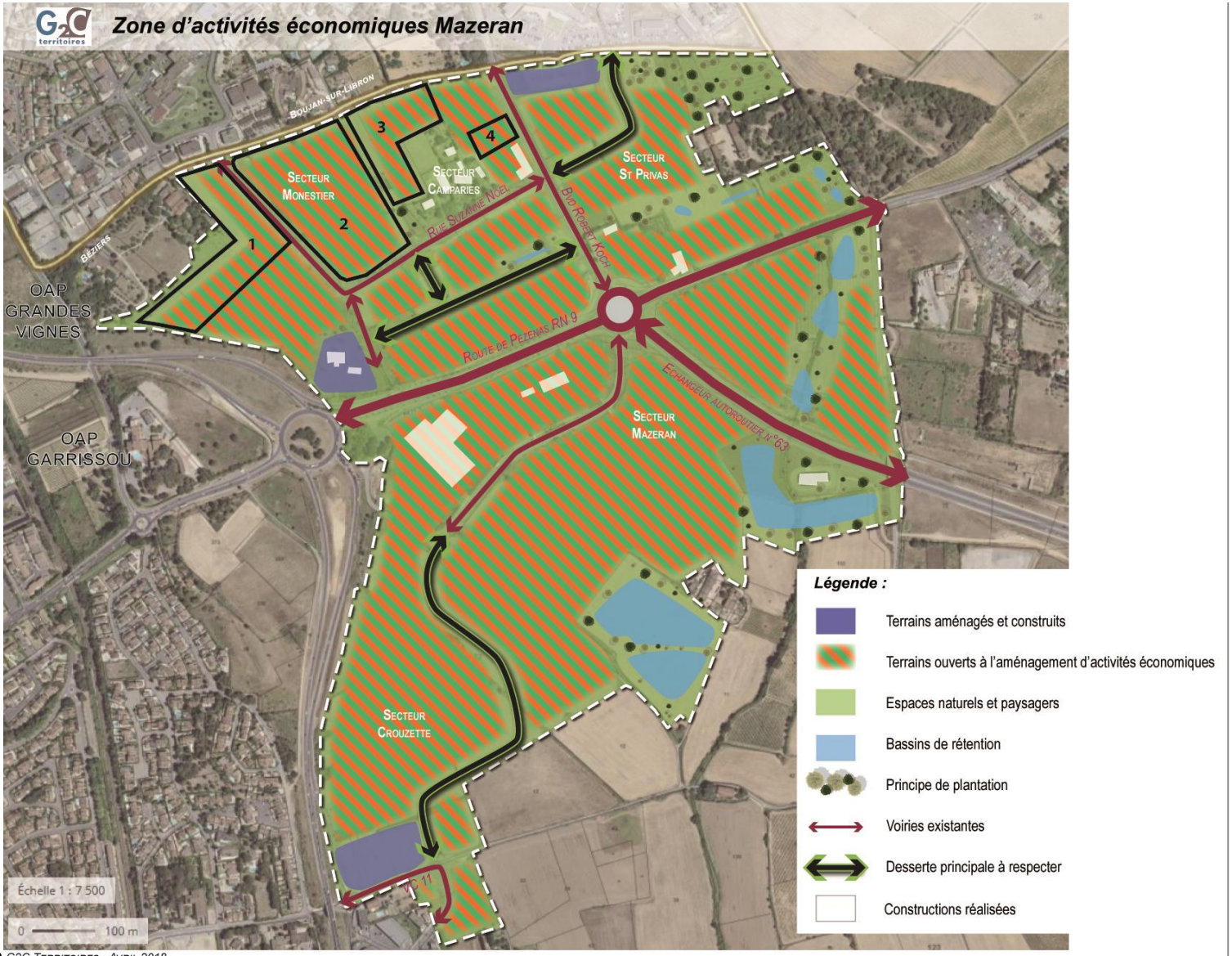
Les secteurs de Grandes Vignes, Crouzette, Garissou et Mazeran ne sont pas concernés par la zone rouge du PPRi :	Le secteur de Béziers Ouest n'est pas concerné par la zone rouge du PPRi :
	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Le secteur AUL0 de Puech Cocut n'est pas concerné par la zone rouge du PPRi :	Le secteur de Bayssan des Jardins de la Méditerranée n'est pas concerné par la zone rouge du PPRi :
	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Création de bassin de rétention ou noues paysagères :



§ G2C Territoires - Avril 2018

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	Nature et intensité des effets Du PLU	Incidences pressenties	Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire	Incidences résiduelles
Air, climat, énergie et changement climatique				
Modéré	Le Languedoc-Roussillon, comme l'ensemble du Sud méditerranéen, est particulièrement affecté par les phénomènes de pollutions photochimiques, favorisés par un fort ensoleillement et des températures élevées. L'ozone (O3) est le principal traceur de cette forme complexe de pollution. Les concentrations les plus importantes d'ozone sont mesurées de mai à octobre et coïncident avec l'afflux touristique important que connait la région. L'importance des transports en termes d'émissions est une spécificité régionale qui se vérifie au niveau de Béziers et de son agglomération. Les émissions de gaz à effet de serre par le trafic automobile et les activités spatiales sont à mettre en regard de la présence de nombreuses surfaces agricoles, qui en raison de ses capacités de captation du carbone permet au territoire de ne pas produire une « empreinte carbone » pénalisante pour le climat. Il est toutefois à prévoir une augmentation des activités humaines en lien avec la croissance démographique, qui dans un contexte de changement climatique aura des conséquences sur les émissions de gaz à effet de serre et éventuellement sur le climat. L'accueil de nouveaux habitats ou de nouvelles activités permises par le PLU conduira à l'accroissement des consommations d'énergie et des transports. Ces deux postes seront les principales sources de gaz à effet de serre dans les années à venir. Rappelons cependant que le recours aux déplacements collectifs et aux mobilités douces seront de nature à minorer les effets de l'accroissement de la population sur les flux et donc sur les consommations et émissions. Le PDU prévoit d'ici 5 ans, la mise en place d'un BBNS. Ce dernier a pour ambition de relier le Parc d'activités de la Méridienne à Fonséranes en moins de 30 min, tout en assurant la desserte des espaces résidentiels les plus importants (centre-ville, la Devèze, etc.) et les pôles structurants de Béziers (centre hospitalier, gare SNCF, etc.). Par ailleurs, les communes de la région sont globalement peu consommatrice d'énergie du fait d'un climat méditerranéen limitant le recours au chauffage et d'une faible occupation industrielle. Même si les consommations sont largement dominées par les énergies fossiles, la part des énergies renouvelable ne cesse d'augmenter, ce qui peut également avoir un effet compensatoire. Ainsi, les effets du projet de PLU sur les consommations énergétiques seront fonction de la part donner aux énergies vertes mais également aux mobilités alternatives dans les années à venir. Au regard des perspectives démographiques retenues, il est peut être estimé que l'effet du PLU sur la dégradation de la qualité de l'air et sur l'accroissement des consommations énergétiques sera **modéré.**	**Modérée** *Indirecte et permanente*	• **Fluidifier les déplacements et limiter les émissions polluantes en privilégiant une l'urbanisation nouvelle à proximité des lignes de transport collectif et du futur BBNS :** La majorité des nouvelles habitations bénéficieront de la proximité du réseau de bus (arrêt dans un rayon de 10 min à pieds) ou d'une desserte ferroviaire (Grandes Vignes), ce qui facilitera le report modal. Pour faciliter sa réalisation, le PLU prévoit des réservations ; • **Le PLU s'attache à limiter les émissions de GES en identifiant les zones d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées.** De plus, ces zones sont situées dans des secteurs desservis par le transport collectif, ce qui permet de limiter les émissions de GES. • **Accroitre les possibilités de recourt aux mobilités alternatives**, afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, grâce : o à la mise en place d'une **OAP thématique sur la question des mobilités** o au **réaménagement des places et espaces publics en centre-ville** ainsi qu'à une réorganisation du stationnement o à la **création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux** entre le centre, les équipements et les secteurs résidentiels à l'occasion du réaménagement des voies (Er pour voiries) ; o à la **définition de principe d'aménagement assurant une plus grande place aux mobilités douces et aux transports collectifs** dans le cadre de l'OAP thématique « en entrées de ville » ; o à **l'aménagement possible d'une halte ferroviaire** en périphérie du futur quartier des Grandes Vignes, comme indiqué dans l'OAP ; • **Conserver et renforcer la présence végétale pour le confort bioclimatique des habitants et ses fonctionnalités de « puits CO2 »,** en : o assurant la préservation des espaces agricoles, naturels et boisés : classement des grands ensembles cultivés et végétalisés du territoire en zone N, identification des éléments boisés en EBC, classement des parcs et jardins présents au sein des tissus bâtis en éléments de paysage à protéger ; o la mise en place tant dans le règlement qu'au sein des OAP de dispositions favorables à la présence de végétation : emprise au sol limitée, coefficient de pleine terre, obligation de plantation et de maintien d'espaces végétalisés, etc. • **Limiter les consommations d'énergies fossiles et réduire la déperdition énergétique** par la mise en place dans dispositions générales relatives à la performance énergétique des bâtiments : Pour les nouvelles constructions, les dispositions, les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale de	***Faible***

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

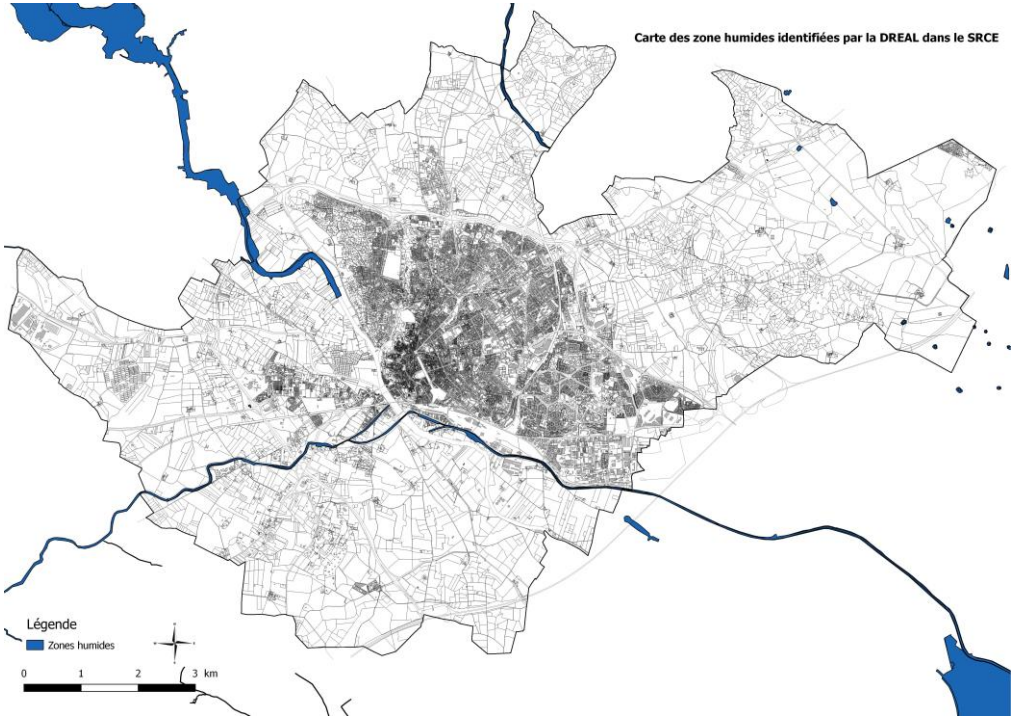
			la construction, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés. D'une manière générale, la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables doit faire partie intégrante de l'architecture de la construction, les toit-terrasses végétalisés et les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés.	

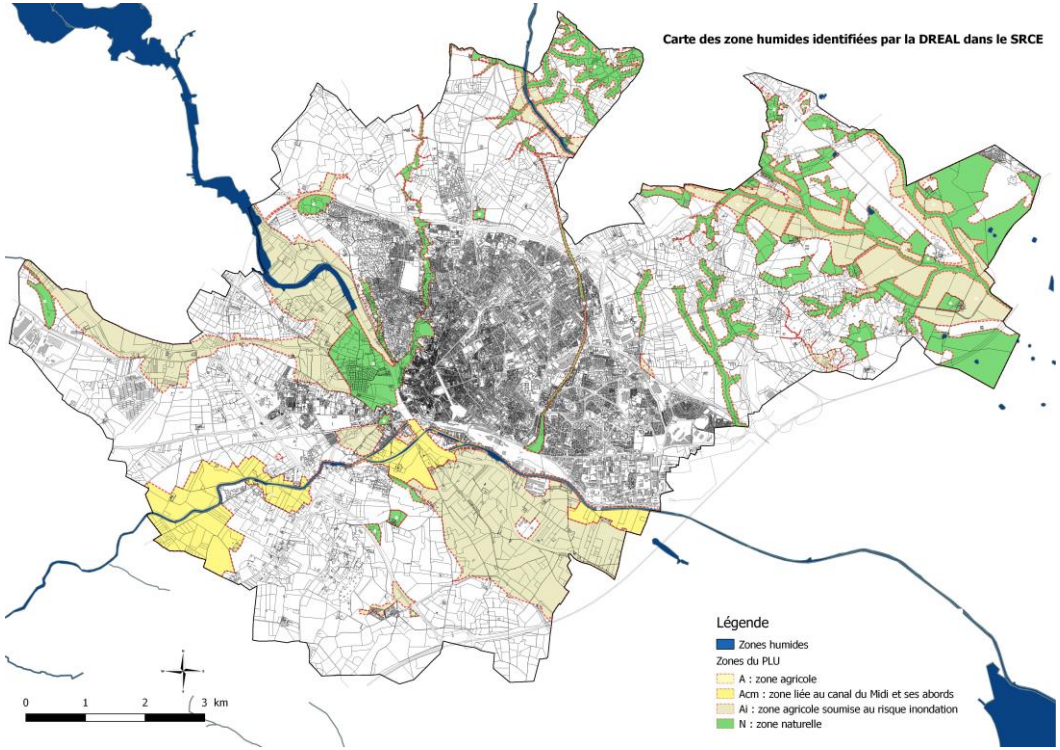
Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1.2. Analyse des incidences sur les milieux naturels et mesures correctives envisagées

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets du PLU*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Faune, flore, habitats naturels et continuités écologiques : espaces ordinaires et zones humides				
Modéré	Le projet de révision du PLU prévoit une extension de l'urbanisation ayant vocation à accueillir de l'habitat, des activités, des équipements publics et loisirs, induisant des modifications d'occupation des sols. Le projet de PLU prévoit plusieurs zones à urbaniser à vocation d'habitat (AU), d'activité économique (AUx, AUx1 pour la ZAC de Mazeran, AUx2 pour la ZAC de Béziers Ouest 2), AUL0 à vocation touristique concernant le site de Puech Cocut et AU0 à vocation mixte. Il s'agit principalement de zones agricoles, de terres agricoles (terres arables, systèmes culturaux complexes, vignobles). Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels sont très faibles à nuls. De manière résiduelle, les impacts potentiels sur les milieux naturels peuvent concernent : • La destruction d'habitats due à l'implantation de nouvelles zones de bâti sur des secteurs jusqu'à présent non urbanisés, provoquant le départ définitif et/ou la destruction d'une partie de la faune ; • La fragmentation d'espaces et d'habitats (zones d'alimentation), provoquant la réduction significative de ces derniers, limitant de manière partielle ou totale le maintien des populations sur les secteurs concernés. Le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de près 126,74 hectares en extension, dont 15.98 hectares à destination d'habitat et 11,76 hectares à destination d'activités. Ces 126,74 ha sont essentiellement des espaces agricoles. Le projet de PLU aura donc une incidence **faible** sur les milieux naturels. La commune est concernée par plusieurs zones humides, identifiées par la DREAL dans le SRCE du Languedoc-Roussillon. Ces zones humides sont identifiées dans le PLU par un zonage en A, Ai ou N.	**Faible** *Directe et permanente*	○ **Eviter la destruction des habitats naturels les plus sensibles et des continuités écologiques** par : ○ un classement en zone N en raison de leur fonction de réservoirs ; ○ une protection du couvert végétal par l'identification d'EBC ou d'éléments de paysages à protéger. • **Evitement de la rupture de corridors écologiques identifiés dans le cadre du SRCE et de l'artificialisation de milieux naturels à enjeu** ○ **Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels, grâce au regroupement des zones urbanisables et au respect du principe de développement en continuité des espaces bâtis ;** ○ **Réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation, afin d'assurer la conservation d'habitats.** ○ **Réduction de l'incidence du projet d'aménagement sur les espaces de nature et les espaces de nature ordinaire et** ○ mise en place dans le règlement, de dispositions favorables au développement de la végétation dans le règlement : ○ AUX : 10% surfaces en pleine terre, aménagements d'espaces vert, ○ AUX1 : 25% d'espaces libres dont 60% traités en espaces verts, intégration des espaces verts internes au paysage général, traitement en espaces verts des bordures de la rocade, implantations d'arbres de hautes tiges, ○ AUX2 : 10% d'espaces libres, respect des dispositions de le ZAC en matière de plantations, ○ AUL0 : zone bloquée, ouverte après révision ou modification du PLU ○ UD3 : 50% d'espaces en pleine terre ○ Les OAP thématiques et sectorielles intègrent des éléments de projet visant à préserver, valoriser et développer des espaces paysagers et naturels ○ OAP Thématique valorisation des paysages Biterrois : cette OAP vise à conserver et mettre en valeur la richesse patrimoniale, préserver les vues lointaines sur l'Acropole de Béziers et les paysages du canal du Midi, engager une politique de qualification de tout projet de construction ou d'aménagement sur la ville de Béziers, ○ OAP Paysage Canal du Midi : préservation et mise en valeur des 7 séquences paysagères du parcours du Canal du Midi, ○ OAP sectorielles : traitements paysager des lisières, création d'espaces verts, conservation d'espaces verts présents, protection des perspectives visuelles et paysagères, préservation de cœurs d'ilots végétalisés, préservation de ruisseaux, création de bassin de rétention paysager.	***Très faible***

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.



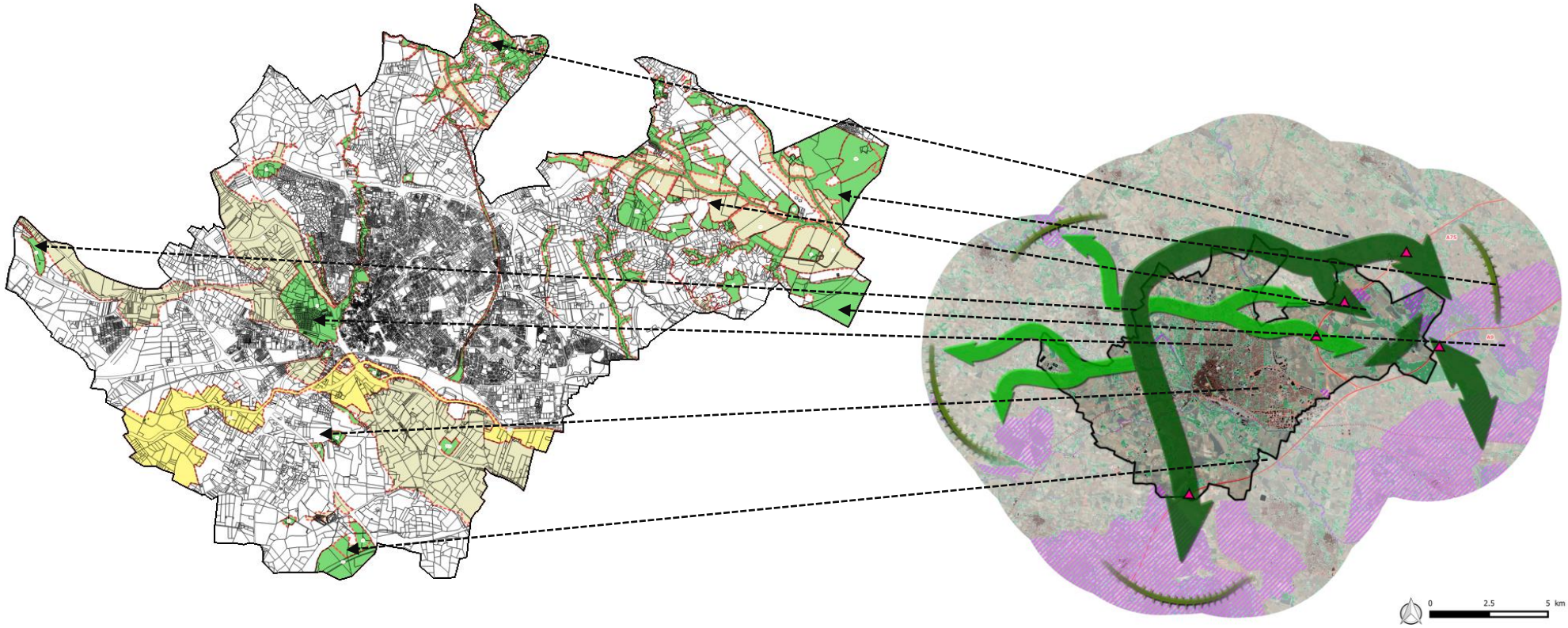


Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets Du PLU*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Faune, flore, habitats naturels et continuités écologiques : périmètres de protection et d'inventaire				
Modéré	Le territoire de Béziers est potentiellement concerné par **2 enjeux du SRCE**, à savoir : - La conservation de l'importante **continuité écologique** de la Trame Bleue que forme l'**Orb**, - Garantir la **perméabilité du paysage** pour aider les espèces à rallier les **réservoirs de biodiversité** situés dans la périphérie de la commune. Béziers est concerné par trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques : deux de type I les **« Mares de Cantagal »** et **« Grand Bois de Montblanc »** et une de type II les **« Collines de Nissan et Lespignan »**. Aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne se trouve dans l'emprise de ces périmètres de protection et d'inventaire. Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux classés en ZNIEFF et Natura 2000 restent limités à la seule transmission de pollutions d'origine domestique ou agricole. Par ailleurs, seule l'artificialisation ou la destruction d'habitats naturels au sein des zones naturelles ou forestières pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations.	**Faible à Modérée** *Directe et permanente*	**Classement en zone naturelle des espaces sensibles** identifiés au sein de l'état initial de l'environnent **Classement en zone N ou Ai des corridors écologiques** identifiés dans la phase diagnostic : trame verte et trame bleue **Mise en place d'espaces boisés classés** sur les boisements les plus significatifs de la commune, les espaces de fraicheur présents en ville, mais également sur les haies et ripisylves existantes ; **Création d'un secteur Acm** afin de prendre en compte la sensibilité patrimoniale, paysagère et environnementale du Canal du Midi.	***Très faible***

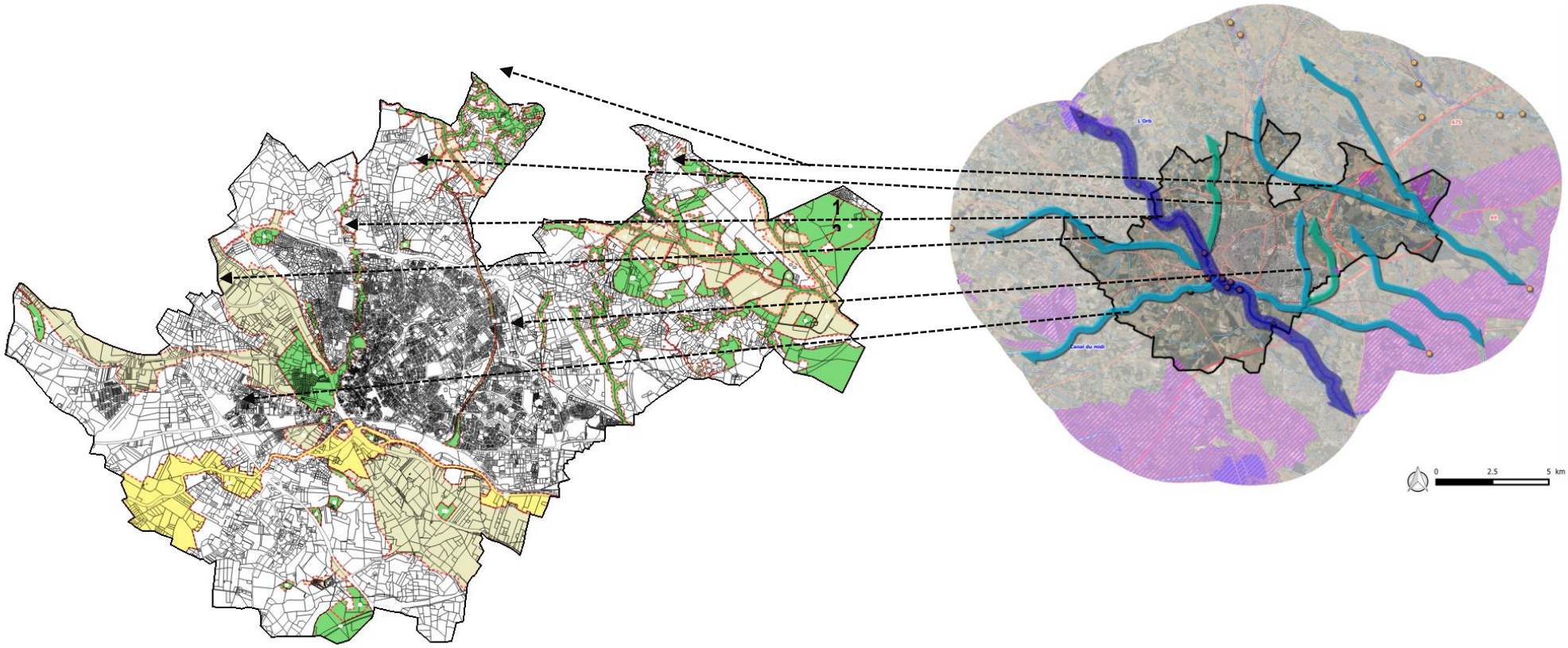
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

La prise en compte des continuités écologique de Béziers – Trame verte



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

La prise en compte des continuités écologique de Béziers – Trame bleue



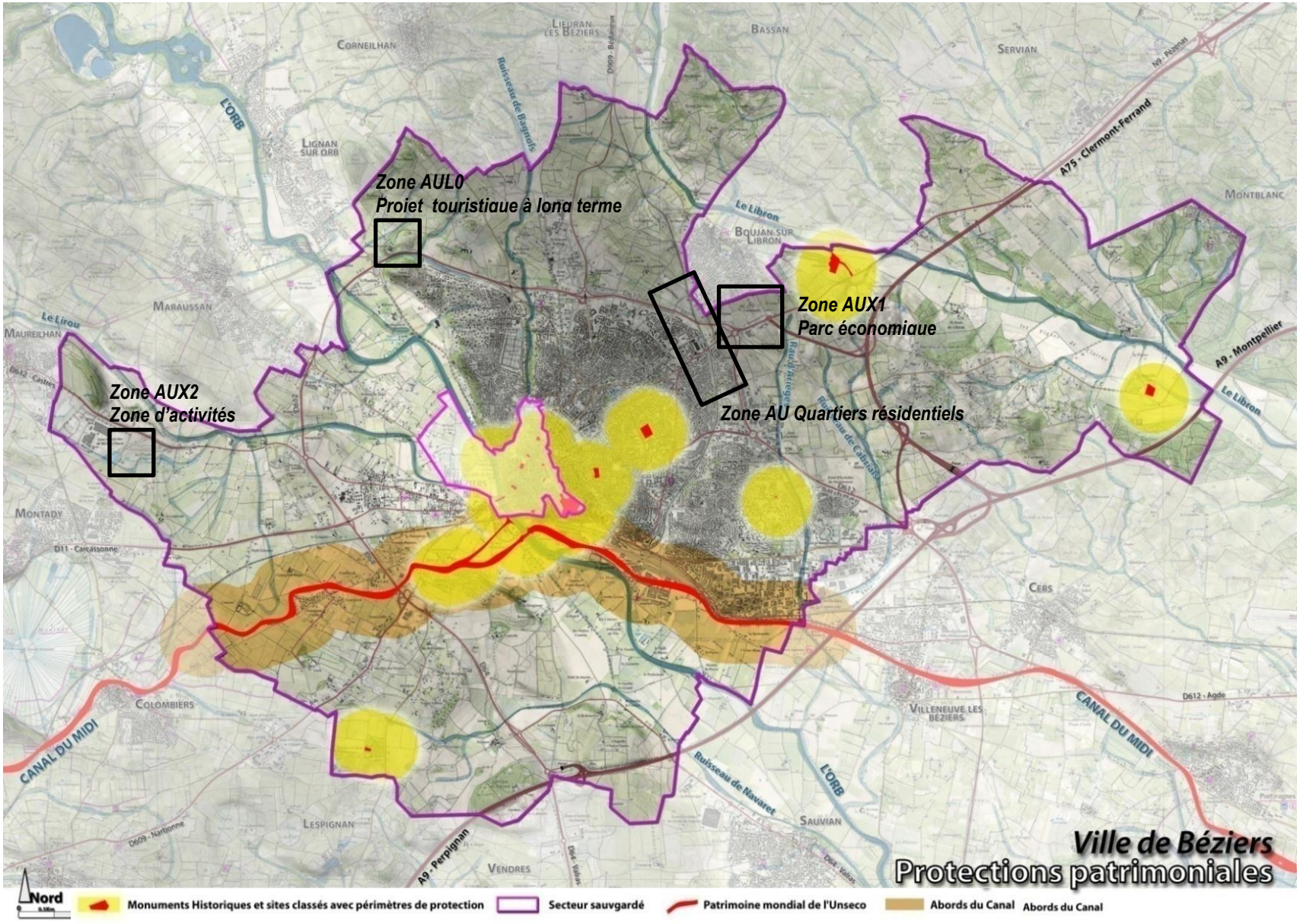
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1.3. Incidences sur les paysages et le patrimoine et mesures correctives envisagées

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets Du PLU*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Patrimoine bâti, paysager et archéologique				
Fort	Béziers est riche de la variété de ses paysages et de son patrimoine historique et architectural. La commune compte ainsi plusieurs édifices classés et inscrits aux titres des monuments historiques. La commune possède le plus grand secteur sauvegardé de France, qui assure la préservation des tissus anciens de l'Acropole. La commune est également traversé par le Canal du Midi, un atout touristique considérable, classé patrimoine mondial de l'UNESCO. Face à la sensibilité paysagère du territoire, l'implantation de nouvelles constructions en densification des tissus existants aura une incidence sur la qualité des perceptions visuelles et monumentales existantes. Les caractéristiques des aménagements et constructions projetés pourraient susciter une modification de l'ambiance qui s'y dégage, de la qualité des perceptions sur le bâti et abords puis conduire à une banalisation des tissus identitaires. Dans ce contexte**,** l'effet du PLU pourrait être qualifié de fort. **Toutefois, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est élaboré conjointement à la démarche PLU.** Ce dernier, par ses dispositions, sera de nature à assurer la préservation des ensembles paysagers et architecturaux les plus sensibles en compléments notamment des édifices patrimoniaux et des sites inscrits d'ores-et-déjà identifiés. Toutefois, dans l'attente de son approbation, seul le dessin de dispositions réglementaires particulières sur ce secteur sera de nature à assurer la préservation du site **L'effet du plan sur la préservation des édifices et paysages identitaires et patrimoniaux peut être qualifié de modéré.**	**Modérée à fort** *Indirecte et permanente*	○ **Eviter la dégradation des paysages et édifices patrimoniaux,** grâce aux : ○ l'élaboration d'un PSMV élaborée conjointement au PLU sur les tissus bâtis du centre ancien; ○ rappel des dispositions résultant d'un classement ou d'une inscription aux titres de monuments historiques ou des paysages en annexe du PLU ; ○ **Eviter la destruction des ensembles patrimoniaux bâtis et paysagers classés, inscrits ou non protégés** par leur identification en éléments de paysage à protéger, leur protection au titre des EBC, leur classement en zone A ou N et le dessin d'une OAP. ○ **Réduire les possibilités d'appauvrissement esthétique** des tissus urbains non couverts ou périphériques du secteur sauvegarder, via : ○ l'identification de zones ou secteurs aux dispositions règlementaires spécifiques, dont la zone UA, destinée à préserver les qualités intrinsèques de la ville anciennes ou encore le secteur Acm, destiné à protéger la qualité paysages des franges agricoles au canal du midi ; ○ le dessin d'OAP dans les secteurs jugés comme sensibles au regard de la prise en compte du paysages, tel que le canal du midi ou les entrées de ville ; ○ **Assurer la préservation et la mise en valeur du canal du midi et ménager les vue sur ce dernier** via : ○ le dessin d'une OAP thématique permettant d'assurer une meilleure intégration du canal dans les espaces urbains existants (quai Port-neuf) et des aménagements touristiques et de loisirs envisagés sur les berges de l'Orb ; ○ le classement des espaces agricoles périphériques au sein d'un secteur dédié (Acm), regroupant des dispositions de nature à assurer le maintien des exploitations agricoles, la protection des paysages et la mise en accessibilité du site à des fins touristiques ;	***Faible***
Modéré	Plus de 200 sites archéologiques qui ont également été repérés sur le territoire communal. Rappelons que l'identification de ses secteurs ne préjuge en rien de la présence de vestige. Dans ces secteurs, les services de la DRAC seront sollicités avant toute autorisation de construire. Seules les occupations et utilisations du sol admises sur des sites méconnus à ce jour seraient susceptibles d'entrainer la destruction involontaire de vestiges. Au regard de la faible étendue des emprises constructibles au PLU et nombre de secteurs sensibles identifiés dés-à-présents, **l'effet de ce dernier sur cette thématique peut être considéré comme faible.**	**Faible à Modérée** *Directe et permanente*	○ **Eviter la destruction de vestige archéologique et approfondir les connaissances dans ce domaine**, lors de l'urbanisation des quartiers des Grandes Vignes, de la ZAC économique de Mazeran et du secteur de Garissou-Crouzette : l'aménagement de ces secteurs sera l'occasion de solliciter les services de l'archéologie préventive et de réaliser des fouilles, permettant ainsi d'accroître les connaissances sur les occupations passés ; ○ **Réduire les risques de destruction de vestiges archéologiques** dans des sites inconnus à ce jour, grâce au rappel de la réglementation applicable.	***Très faible à nulle***

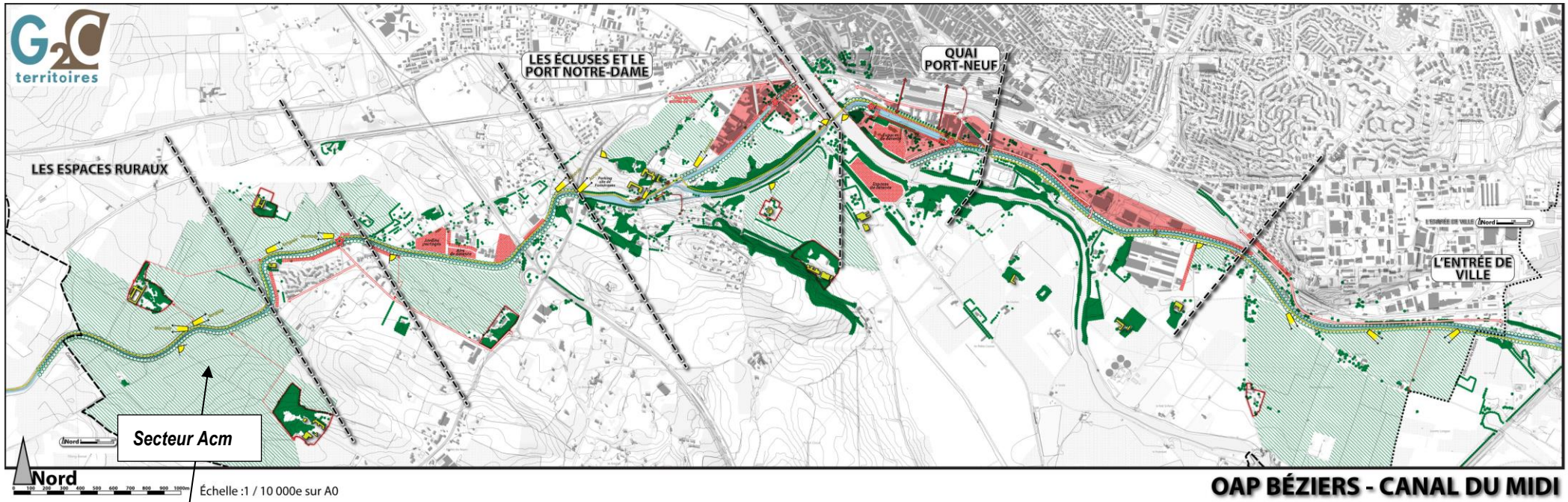
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

La prise en compte du patrimoine naturel, architectural et paysager

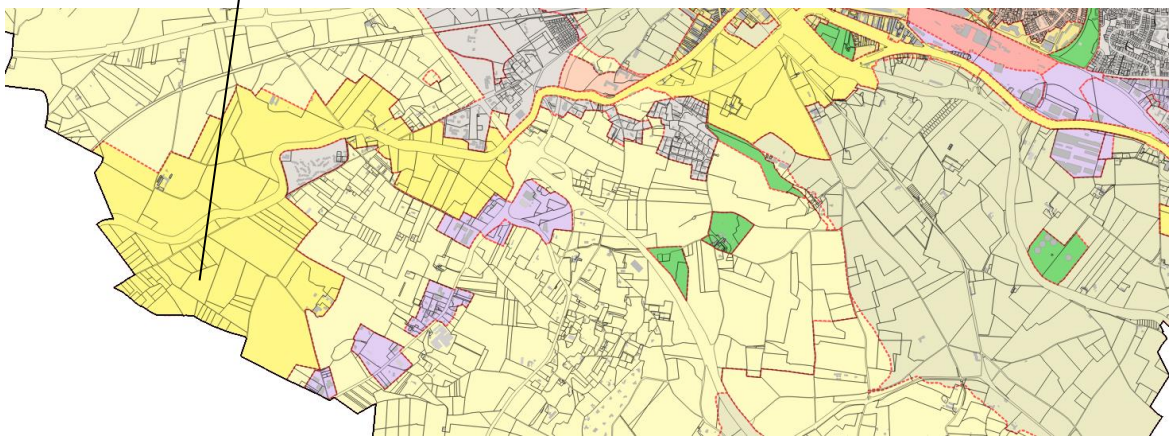


Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Une OAP thématique vient valoriser les paysages liés au canal du Midi et la ruralité de l'Ouest de Béziers. Cette OAP a pour ambition d'assurer la préservation du patrimoine naturel et paysager du Canal du Midi, en affirmant la vocation touristique du site, et en valorisant le terroir et les activités viticoles de Béziers. Afin d'atteindre pleinement cet objectif, les secteurs agricoles établis en continuité de ce dernier ont également bénéficiés d'un classement en secteur Acm, dont les règles visent à maitriser les possibilités d'aménagement afin d'assurer le maintien des activités en place.



OAP BÉZIERS - CANAL DU MIDI



LÉGENDE

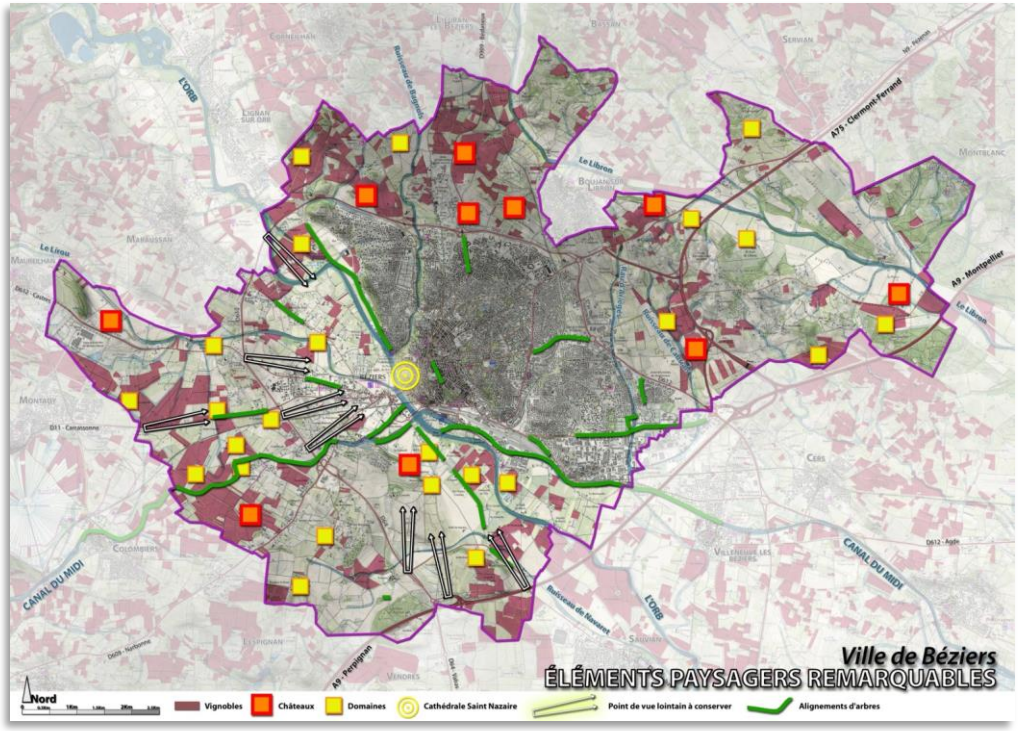
LIMITES
- Limites communales
- Limites de séquences paysagères

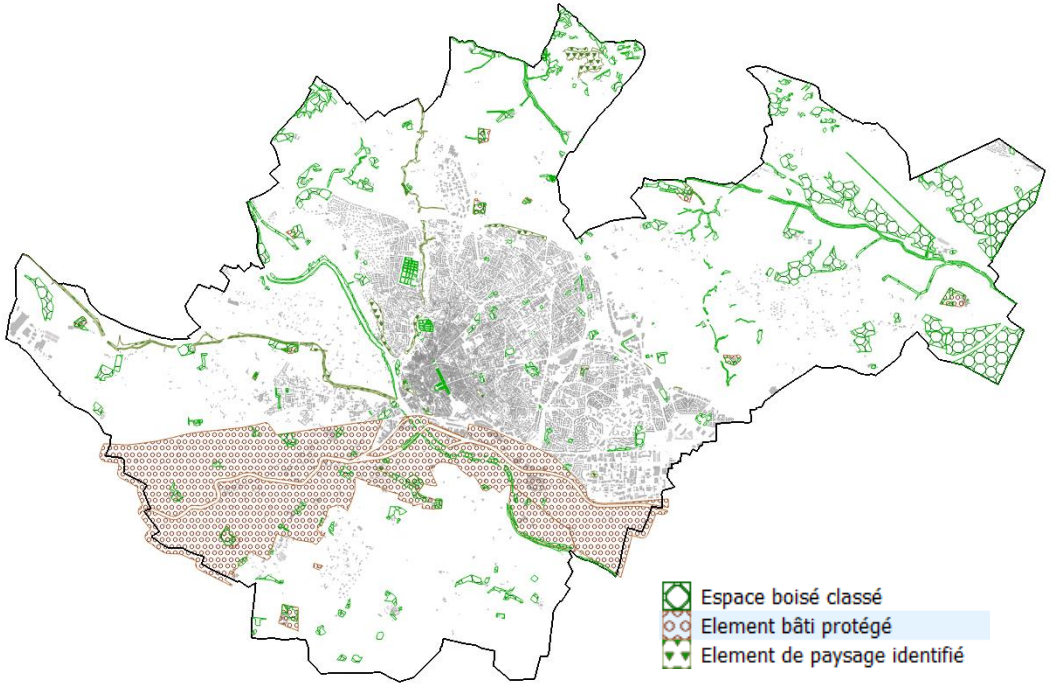
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER
- Trame arborée (boisements, arbres isolés, haies)
- Alignements du Canal
- Espaces agricoles à valoriser
- Domaines, châteaux et patrimoine bâti remarquable
- Points de vue confinés
- Points de vue ouverts
- Véloroute

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Le paysage Biterrois repose également sur la présence de points de vue lointains sur la ville et sa cathédrale, de châteaux et domaines viticoles ou encore d'alignement d'arbres anciens qui ne bénéficie d'aucune protection Afin d'assurer leur conservation dans les années à venir, une OAP thématique a également été dessinée. Il s'agit aux travers d'orientations écrites et d'une représentation cartographique, d'assurer la valorisation des richesses patrimoniales de la commune, de préserver les vues lointaines sur le grand paysage et d'engager une politique de valorisation du bâtis agricoles.

En complément, les éléments les plus sensibles et susceptibles de changer d'affection ont été protégé via une identification au plan de zonage en en EBC et éléments de paysage à protéger. Les éléments bâtis susceptibles d'être mise en valeur dans le cadre de projet de diversification à des fins touristiques ont aussi été répertoriés.





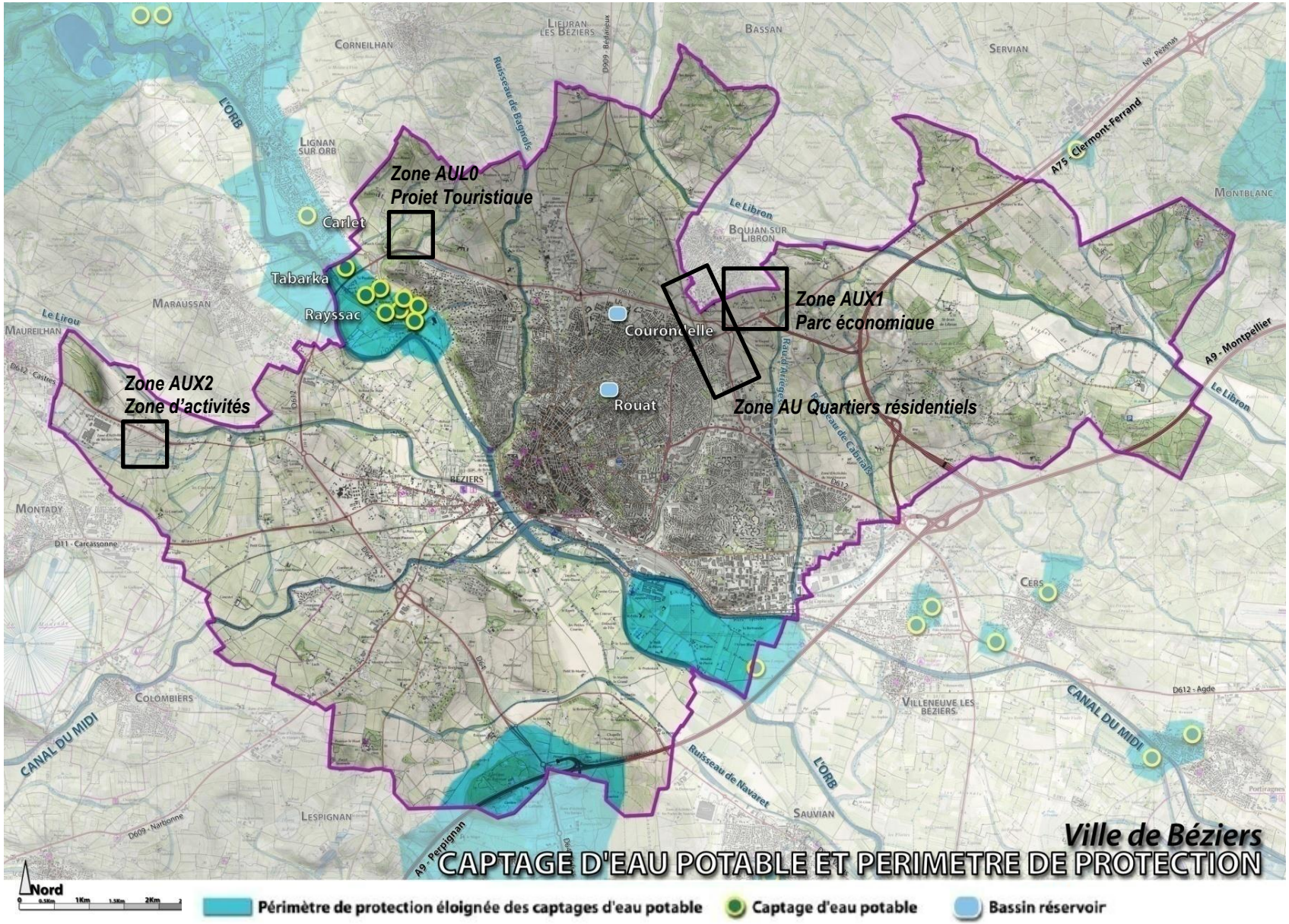
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1.4. Incidences sur le milieu humain et mesures correctives envisagées

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	Nature et intensité des effets du PLU	Incidences pressenties	Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire	Incidences résiduelles
Desserte par le réseau d'eau potable et de défense incendie				
Fort	L'alimentation en eau potable des treize communes du territoire de l'Agglo est assurée à partir de dix-neuf sites de production qui permettent de solliciter plusieurs ressources dont la nappe alluviale de l'Hérault, la nappe alluviale de l'Orb, ainsi que des formations tertiaires et du crétacé et des Sables de l'astien. Plusieurs points de prélèvement sont ainsi répartis sur l'agglomération. Ainsi, Béziers compte plusieurs captages. Principalement implantés à l'Ouest du territoire à Rayssac, Tabarka et Carlet en limite de commune avec Lignan-sur-Orb, ces derniers bénéficient de périmètres de protection. En effet, la vulnérabilité des ouvrages de production est étroitement liée à la qualité de l'eau de l'Orb. Le PLU ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation en continuité directe des forages en présence. **Partant de ce constat, le projet n'aura aucune incidence sur l'exploitation et la qualité de la ressource.** A Béziers, le réseau d'adduction dessert la quasi-intégralité des tissus bâtis, soit en 2016 près de 77 061 habitants. Ainsi la probabilité de voir se réaliser d'éventuels nouveaux forages privés à des fins de consommations est faible. Le PLU ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation dans des secteurs non desservis par le réseau public. **Ainsi, le projet n'aura aucune incidence sur développement de forages privés.** Toutefois, l'accueil de nouveaux habitants va induire des besoins en eau supplémentaires. Sans anticipation, cette augmentation peut conduire à des difficultés d'alimentation. Le projet de PLU prévoit l'accueil d'environ 12 233 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Sur la base d'une consommation moyenne par habitant de 120 litres/hab/j cela conduira à un besoin en eau de 52 742 m3/hab/j. La consommation attendue à court terme pour Béziers pour les besoins de la population (hors gros consommateurs, et gros projets) est de 12 163 m3/jour. La révision du schéma directeur AEP de l'Agglo porte sur l'ensemble du territoire. Ainsi, les besoins de l'Agglo atteignent entre 52 700 m³/j et 62 300 m³/j à court terme (échéance du PLU de Béziers) qui peuvent être assurés avec le développement des autorisations à 71 000 m³/j des ressources de la nappe alluviale de l'Orb dans le cas du scenario maximal. Pour être complet, les autres ressources locales contribuent à l'alimentation du territoire communautaire avec des volumes autorisés de 5 690 m³/ j (en été) et 6 480 m³/j (hors pointe) pour l'Astien et 3 600 m³/j pour les ressources du bassin versant de la Thongue soit 9 290 m³/j en période estivale. **Au regard de ces éléments, l'effet du projet peut être considéré comme modéré à faible sur la ressource en eau.**	**Modérée à faible** *Indirecte et permanente*	○ **Réduire la pression diffuse sur la ressource en eau** et le réseau, comme préconisé par le SDAGE Rhône Méditerranée Corse, via : ○ **La prise en compte des capacités de production :** Dans le cadre de son "schéma directeur d'alimentation en eau potable" validé fin 2006, un programme pluriannuel de travaux a été retenu, dans le but de mettre en cohérence les ressources et les équipements avec les perspectives d'évolution du territoire retenu à horizon 2030. Plus de 100 millions d'euros HT de travaux ont ainsi été programmés afin de permettre à terme la production de 80 000 et 90 000 m3/j. La capacité de production prévue au SDAEP sera largement suffisante pour répondre aux besoins en eau supplémentaires prévus au PLU. Par ailleurs, les travaux de sécurisation de la ressource ont été réalisés : doublement l'adduction entre Béziers et les communes Sud de l'agglo, extension des capacités de stockage pour les communes Nord de l'agglo, etc. La CABM assure à ce jour un volume de production de 28 128m³/jour, ce qui laisse d'importante marge de manœuvre pour faire face aux besoins à venir. ○ **Une maîtrise des consommations et pressions directes sur le réseau**, grâce aux dispositions règlementaires applicables tant en zone urbaine qu'à urbaniser : *Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble pouvant être desservies par un réseau d'eau brute, l'utilisation de l'eau brute pour des usages privatifs ou collectifs non domestiques est préconisée.* ○ **Un engagement du gestionnaire de réseau** en faveur de l'amélioration de la performance des réseaux (rendement et de lutte contre les pertes). Notons que les volumes prélevés ne cessent de réduire depuis 2014. En 2016, 10 266 835 m3 ont été prélevés soit 5,61% de moins qu'en 2015. ○ **Une protection des forages** par un classement en zone Ai **;**	***Faible***

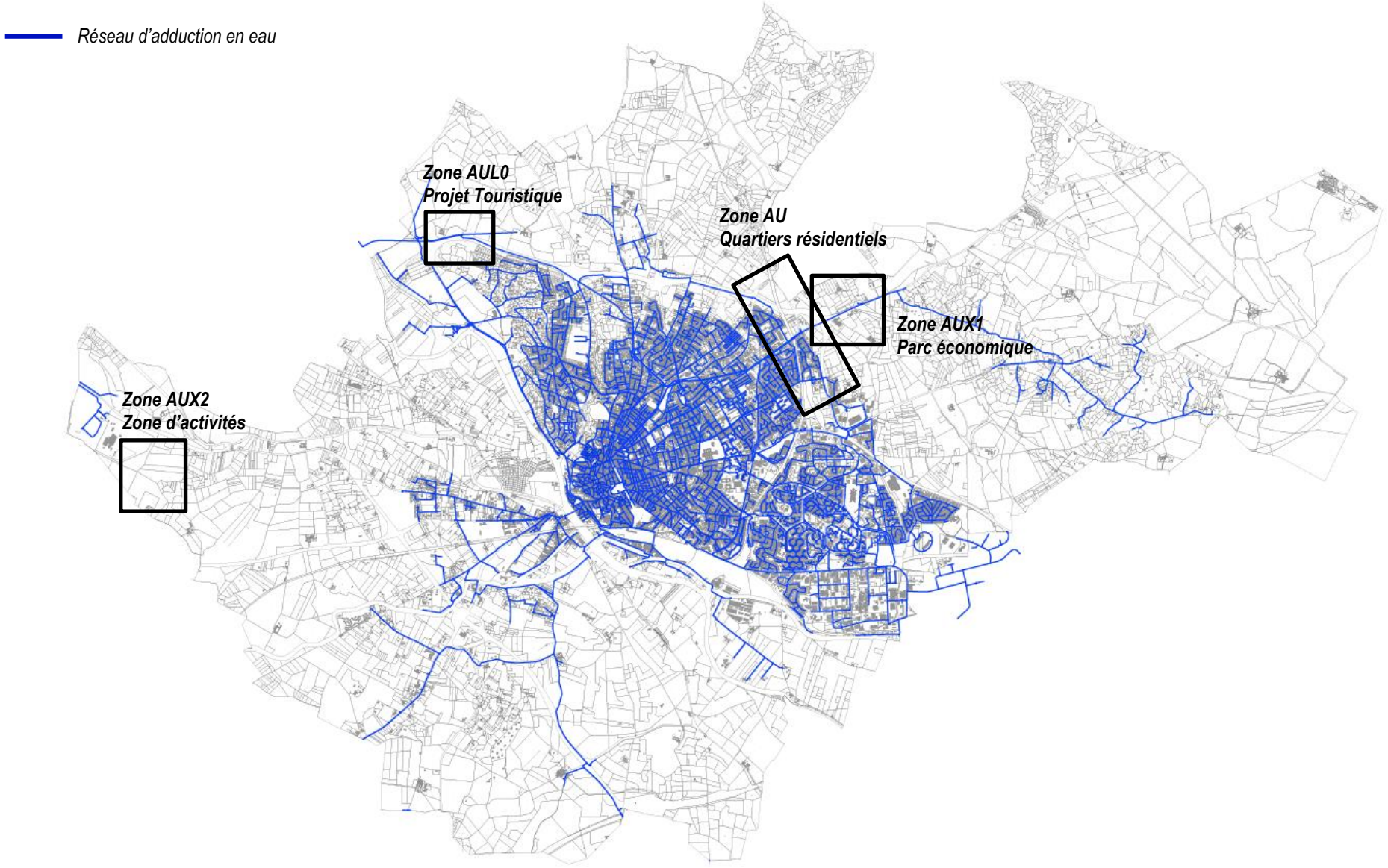
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

La prise en compte des points de captage



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

La prise en compte de la desserte par le réseau d'adduction en eau potable

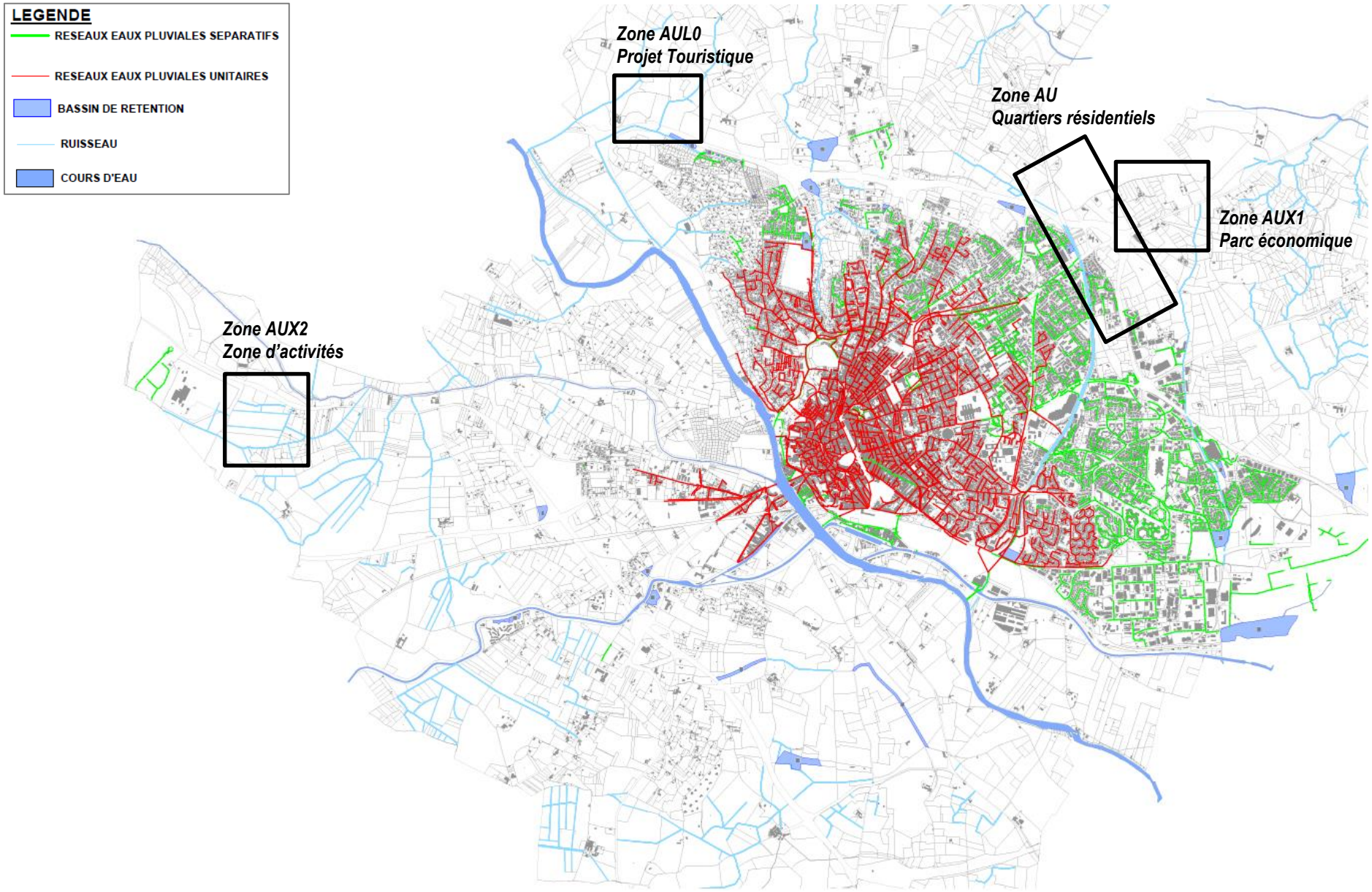


Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets Du PLU*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Desserte par le réseau d'assainissement des eaux pluviales				
Fort	Béziers s'inscrit dans un contexte particulier vis-à-vis de la gestion de la ressource en eau. Même si la ressource semble suffisante, cette dernière est particulièrement sensible aux pressions humaines induites par l'urbanisation croissante des territoires. La qualité des ressources souterraines dépend pour beaucoup de la qualité des eaux superficielles en particulier de l'Orb. Ainsi, la bonne gestion des eaux de ruissellement est tout autant indispensable que la bonne gestion de la ressource, dans l'esprit des orientations du SDAGE Rhône Méditerranée Corse. Le réseau d'assainissement collectif des eaux pluviales repose sur un réseau unitaire (dans tissus les plus ancien) ainsi que sur un réseau séparatif (secteurs d'urbanisation récents). Les eaux collectées en centre urbain sont rejetées dans le réseau hydrographique superficiel. Sur le reste du territoire, les eaux de ruissellement sont principalement infiltrées sur place ou collectées par un réseau de fossés et de ruisseaux interconnecté à l'Orb. Sensibles aux apports pluviaux en nombre et sur de courte durée, ce réseau superficiel est déjà sujet à débordements. Il fait l'objet de plusieurs rétention et d'orage afin de réguler les débits d'écoulement et de ne pas accentuer les risques de crues. L'accueil de nouvelles constructions aura nécessairement une incidence sur les quantités et débits pluviaux à collecter et sera susceptible de provoquer de nouveaux désordres hydrauliques. Par ailleurs, la proximité de l'urbanisation vis-à-vis des eaux superficielles impose une vigilance quant à la maitrise des débits de ruissellement mais également des rejets polluants. Au regard de la faible extension des zones constructibles dans le PLU, **l'effet de ce dernier sur cette thématique peut être considéré comme modéré à faible.**	**Modérée à faible** *Indirecte et permanente*	○ **Eviter la densification aux abords des ruisseaux et canaux sensibles aux débordements en** limitant les possibilités d'occupations et d'utilisations des sols par un classement en zone N, A et Ai ; ○ **Réduire les écoulements de superficiels, favoriser l'infiltration des eaux tout en compensant l'artificialisation des sols** par : ○ la protection des parcs, jardins et boisements au titre des éléments de paysage à protéger ou des EBC afin d'assurer le maintien de zones perméables au sein des tissus bâtis du centre et pavillonnaires ; ○ la mise en place dans le règlement, de dispositions générales favorables à la bonne gestion des eaux pluviales, pensées en partie dans le cadre de l'étude pluviale portée par l'agglomération : ○ L'identification au sein des OAP d'espaces privilégiés pour la réalisation de bassin de rétention et de noues paysagères dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, ○ **Accroitre les capacités du réseau pour répondre aux besoins futurs,** en prévoyant l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation d'aménagement hydraulique (ER pour bassin).	***Faible***

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

La prise en compte de la desserte par le réseau pluvial



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

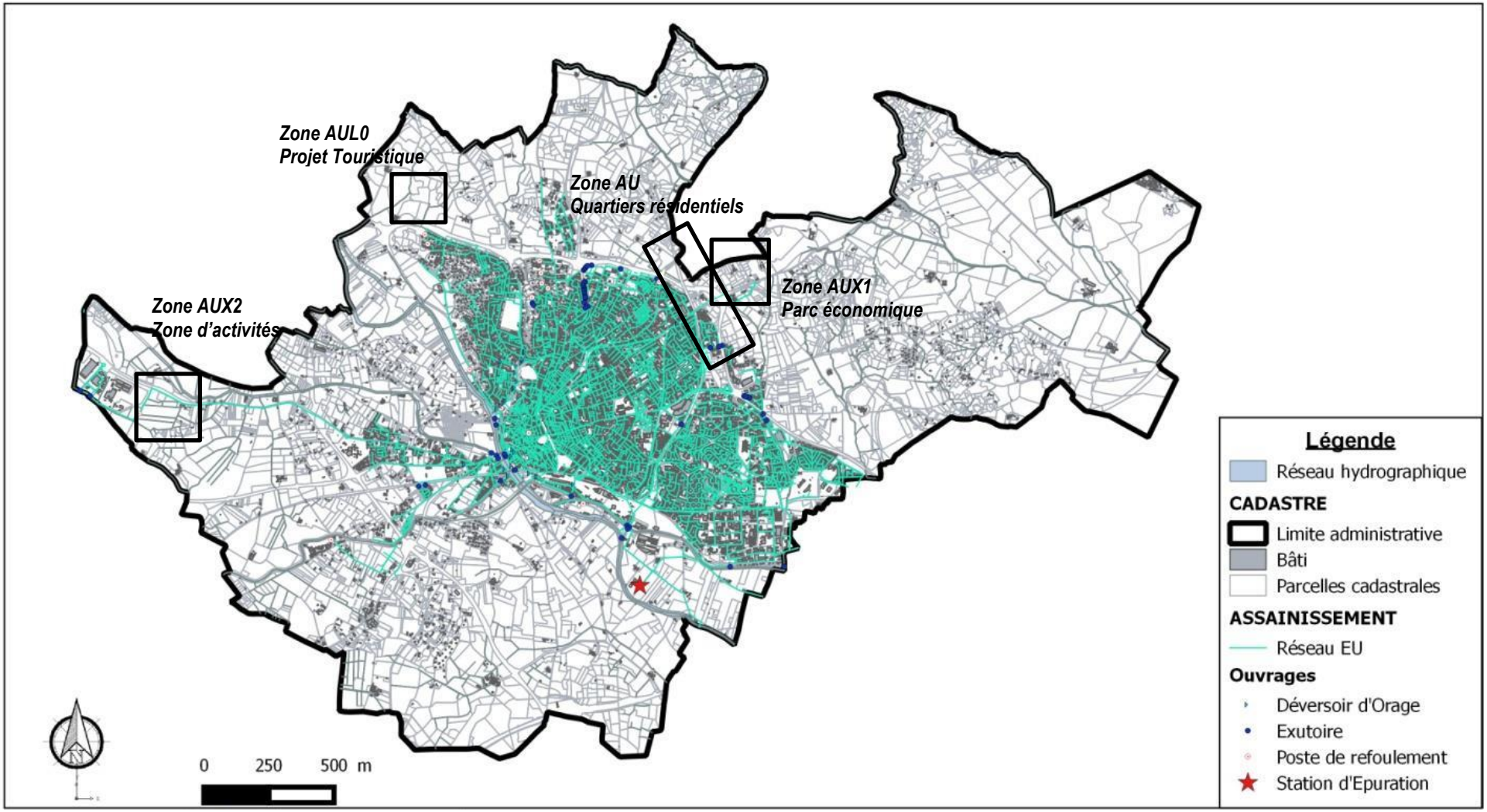
Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets Du PLU*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Desserte par le réseau d'assainissement des eaux usées				
Fort	Si la bonne gestion des eaux de ruissellement est tout autant indispensable que la bonne gestion de la ressource, elle est également pour l'assainissement des eaux usées dans l'esprit des orientations du SDAGE Rhône Méditerranée Corse. Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées dessert actuellement une large part des tissus urbanisés. Le centre ancien est doté d'un réseau unitaire, à l'inverse ses extensions périphériques disposent de canalisations dédiées. Suite à la mise en œuvre de plusieurs actions figurant au SDA, le secteur du faubourg est aujourd'hui doté d'un réseau séparatif et plusieurs canalisations ont fait l'objet d'un remplacement afin de limiter les entrées d'eau de pluie dans le réseau. Dans ce cadre, la STEP a fait l'objet d'important travaux afin de face à l'augmentation de la quantité d'eau à traiter dans les années à venir, compte tenu de la croissance démographique du territoire d'ici 2030 et du raccordement de 3 communes de l'agglomération (Cers, Corneilhan, Lignan-sur-Orb) en plus de Villeneuve lès Béziers et Sauvian qui sont déjà raccordées. Les nouveaux aménagements ont permis d'augmenter la capacité de traitement de la station d'épuration, 219 400 équivalents-habitants contre 130 000 anciennement. Les nouveaux aménagements offrent ainsi une réponse durable indispensable au développement de l'agglomération et permettent de se conformer aux évolutions réglementaires visant une meilleure protection de l'Orb. Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif, des dispositifs automnes assurent la collecte, le traitement et l'infiltration des eaux assainies. Afin de contrôler la conformité des installations d'assainissement autonome sur la commune, un diagnostic a débuté en 2011 par le SPANC. Ce dernier n'est pas encore achevé puisque sur les 1 458 dispositifs d'assainissement non collectif, 1 064 ont, à ce jour, fait l'objet d'un contrôle. En l'absence de réseau, l'assainissement des eaux usées ne peut s'effectuer que grâce à l'installation de dispositifs d'assainissement autonome ou semi-collectifs privés. L'accroissement de tels dispositifs, dans un parc d'ores-et-déjà jugé problématique en raison de son importance sera de nature à renforcer indirectement les pressions existantes.	**Modérée à Forte** *Indirecte et permanente*	• **Eviter la pollution diffuse des ressources en eau et milieux aquatiques et améliorer la qualité des eaux de surface, dont les eaux de baignade :** ○ en s'assurant de la capacité de la STEP à faire face à l'accroissement des effluents à traiter : les eaux usées sont traitées dans la station d'épuration d'une capacité de traitement de 219 400 équivalents-habitants qui dispose d'une capacité résiduelle suffisant pour répondant aux besoins à venir. ○ en privilégiant une urbanisation des secteurs desservis ou devant faire l'objet d'une desserte par le réseau collectif au zonage d'assainissement en cours de révision : ➢ *le réseau public d'assainissement est présent au droit de l'intégralité des parcelles classées en zone U.* ➢ *les secteurs ouverts à l'urbanisation à court-moyen terme sont également desservis et pourront être raccordés après réalisation des réseaux internes à chaque zone. Les zones insuffisamment desservies ne pourront être ouverture à l'urbanisation qu'après extension des réseaux. A ce titre, leur ouverture à l'urbanisation n'interviendra qu'après modification ou révision du PLU.* • **Eviter la pollution diffuse des ressources en eau et milieux aquatiques et améliorer la qualité des eaux de surface, dont les eaux de baignade :** ○ via la mise en place dans le règlement, de dispositions générales applicables tant en zone urbaine qu'à urbaniser, favorables à la bonne gestion des eaux usées : ➢ *Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.* ➢ *Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique .Les conduites de rejets d'assainissement sur façades devront être supprimées.* ➢ *Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.*	***Faible***

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Desserte par le réseau d'assainissement des eaux usées				
Fort	Soulignons cependant que les incidences de l'accueil de nouveaux dispositifs autonomes sont progressives. La durée de bon fonctionnement d'un dispositif autonome est d'une dizaine d'années. Partant ce constat, **l'effet du PLU sur cette thématique peut être considéré comme progressif, passant de faible à fort, dès lors que les dispositifs non collectifs se dégradent.** En complément, le SPANC, dans le cadre de l'exercice de ses missions de contrôle et d'information, participera au bon entretien des nouveaux dispositifs et renouvellement de ceux-jugés défectueux dans l'attente d'une desserte collective.	**Modérée à Forte** *Indirecte et permanente*	○ **Encadrer le recours aux dispositifs d'assainissement individuel dans les secteurs non desservis par le réseau collectif**, grâce à la mise en place dans le règlement, de dispositions spécifiques : ○ En l'absence d'un réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. ○ L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau public d'eaux pluviales est interdite. ○ Les effluents liés aux activités agricoles doivent faire l'objet d'un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public. ○ Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.	***Faible***

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

La prise en compte du réseau d'assainissement des eaux usées



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets Du PLU*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Transports et déplacements				
Modérée à fort	Depuis plusieurs années, « l'espace voiture» a pris une place considérable. Dans l'Hérault, entre 1990 et 2010 le parc de voitures (voitures particulières et commerciales de moins de 15 ans) est passé de 38 0000 à 54 8000 véhicules soit une hausse de 44%. En 2016, 49% des déplacements effectués au sein du département sont réalisés en automobile[1]. En tant que cœur d'agglomération Béziers n'est pas épargné et accuse un trafic dense et en forte progression. L'implantation de constructions va générer un surcroit de trafic sur les différents axes qui traversent le territoire. Cela suppose l'existence de voies d'accès d'un gabarit suffisant pour permettre la circulation des résidents mais également l'accès des transports collectifs, des véhicules de collecte des déchets ou encore des engins de secours et de lutte contre l'incendie. A terme, le gabarit de certaines de ces voies peut s'avérer incompatible avec la hausse de la circulation prévue, ce qui peut majorer le risque associé à la circulation le long de ces axes. Aussi, l'éloignement entre les différents secteurs de développement et les lieux de résidence pourra accroitre encore davantage les besoins en matière de déplacement, et induire une élévation du nombre et de la distance des trajets effectués en automobile. La refonte du réseau de transport en commun et le lancement de la phase pré-opérationnelle du projet de Bus à Bon niveau de service (BBNS) en site propre de l'agglomération, seront de nature favorable à l'usage des transports en collectif. Cette infrastructure, véritable colonne vertébrale de l'agglomération, permettra de structurer et d'améliorer de manière significative le niveau du transport et la qualité du trafic. De fait, l'effet du projet sur la dégradation de qualité des transports et déplacements (fluidité du trafic, accidentologie, proposition de modes alternatifs, etc.) **peut être considéré de faible à modéré.**	**Faible à Modérée** *Directe et permanente*	• **Limiter l'accroissement des flux et favoriser le report modal en privilégiant une l'urbanisation nouvelle à proximité des lignes de transport collectif et du futur BBNS :** La majorité des nouvelles habitations bénéficieront de la proximité du réseau de bus (arrêt dans un rayon de 10 min à pieds) ou d'une desserte ferroviaire (Grandes Vignes), ce qui facilitera le report modal. • **Accroitre les possibilités de recourt aux mobilités alternatives**, grâce : o à la mise en place d'OAP thématique intégrant la problématique des mobilités o au **réaménagement des places et espaces publics en centre-ville** ainsi qu'à une réorganisation du stationnement ; o à la **création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux** entre le centre, les équipements et les secteurs résidentiels à l'occasion du réaménagement des voies (Er pour voiries) ; o à la **définition de principe d'aménagement assurant une plus grande place aux mobilités douces et aux transports collectifs**, comme indiqué et prévu au sein des OAP sectorielles ; o à l'intégration **de dispositions réglementaire en matière de cheminements** piétonniers et pistes cyclables : *les chemins piétonniers et les pistes cyclables doivent avoir une largeur minimum de 2 mètres. La sécurité des usagers doit être assurée par des aménagements adéquats. Pour les voies mixtes, la largeur minimum est de 3 mètres ;* o *à* **la mixité fonctionnelle***:* Le règlement projeté permet l'implantation d'activités économiques au sein des différentes zones du PLU pour favoriser l'offre de en service de proximité dans le respect des fonctions de l'habitat. Par exemple, les ICPE ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent qu'à un service de proximité, dans le respect des fonctions d'habitat ; o **Fluidifier le trafic automobile en limitant les contraintes aux déplacements** grâce à l'intégration dans le règlement d'urbanisme de dispositions relatives aux stationnements automobiles et cycles: o *Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.* o *pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé 1 local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.*	***Très faible à faible***

[1] Transport en Occitanie, chiffre clé 2016, Observatoire des déplacements

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Economie locale				
Modérée	L'attractivité de la commune de Béziers, qu'elle soit résidentielle ou touristique passe par le maintien de son dynamisme économique, un dynamisme lié à la capacité du territoire à offrir les conditions nécessaires au maintien des activités existantes. Cette attractivité passe également par la mise en place de mesures favorables au développement et à l'implantation d'une nouvelle offre, source de nouveaux emplois. La commune dispose à ce jour d'une offre en foncier économique, qui est susceptible d'être mobilisée pour permettre l'implantation de nouvelles activités sur le territoire. Rappelons que l'ouverture de nouvelles surfaces à vocation d'activités **peut conduire à la désertification du bourg et de ses commerces.** Le développement possible d'une offre commerciale dans les zones ouvertes à l'urbanisation entrant en concurrence directe avec l'offre commerciale existante, en dehors du bourg peut potentiellement induire un phénomène de vacance commerciale et à plus long terme un changement de destination vers de l'habitat. Dans la mesure où la stratégie de développement économique ne vise pas à accroitre davantage les surfaces commerciales, mais au contraire à les réduire, l'effet du projet sur le développement économique **peut être considéré positif.** A ce titre, l'établissement de complémentarité entre les anciens et nouveaux établissements **serait plutôt de nature à nourrir les publics visés sans introduire de concurrence locale**.	**Faible** *Indirecte et permanente*	○ **Eviter la mutation des surfaces commerciales vacantes en centre historique** par l'Identification de linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme en zone UA et UB et l'établissement d'un droit de préemption commercial sur ces secteurs ; ○ **Favoriser la mixité urbaine dans la ville, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations** au sein des zones urbaines et à urbaniser. Les habitations, bureaux, hébergement hôtelier, équipements publics et artisanat sont ainsi admissibles. ○ **Limiter l'offre en foncier industriel** au secteur d'activités existants ou en cours d'aménagement en : ○ **confortant les secteurs d'activités existants** par la mise en place d'un zonage adapté à chaque à la destination de chaque zone (UX, UXi, UX1 et UXz1 à 4) ; ○ répondant favorablement au besoin d'extension exprimé à Béziers Ouest, tout en assurant l'achèvement du programme prévu dans le cadre du parc d'activités de Mazeran par un classement en zone AUX1 et AUX2, soumis au respect d'OAP ; ○ **Développer l'activité touristique** en facilitant la découverte du territoire communal et en se dotant d'une capacité d'hébergement suffisante grâce : ○ **A la mise en valeur et à la protection du canal du Midi** via le dessin d'une OAP thématique et le classement des espaces agricoles périphériques au sein d'un secteur dédié (Acm), regroupant des dispositions de nature à assurer le maintien des exploitations agricoles, la protection des paysages et la mise en accessibilité du site à des fins touristiques ; ○ **A l'identification de secteur de loisir touristique** au plan de zonage dont deux secteurs AUj et AUja et une zone NL, sur les secteurs de Bayssan pour faciliter la réalisation du projet départemental « les jardins de Méditerranée ». ○ **Conforter l'activité agricole par la diversification économique** en : ○ **Permettant le changement de destination d'anciennes bâtisses agricoles :** le règlement graphique identifie les bâtiments de caractère admis à changer de destination pour réaliser des activités touristiques ou d'hébergement ; ○ définissant des dispositions règlementaires compatibles avec la création d'activités complémentaire et de permettre la sauvegarde du patrimoine agricole ; ○ **réservant les emprises nécessaires à la réalisation d'un projet oenotouristique** visant à mettre en valeur d'anciens chais **par un classement en zone AUL0** dont l'ouverture est soumis à révision ou modification du PLU.	***Faible***

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2. ANALYSE DES INCIDENCES LOCALISEES SUR LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Conformément aux objectifs formulés par la commune, le projet de PLU s'inscrit dans une démarche de préservation des espaces naturels.
Les dispositions du PLU peuvent potentiellement engendrer l'altération ou la destruction d'habitats naturels ou d'espèces. En ce sens, la désignation des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU a reposé sur l'examen :

- des orientations formulées dans le cadre du PADD,
- de la sensibilité des différents sites ouverts à l'urbanisation.

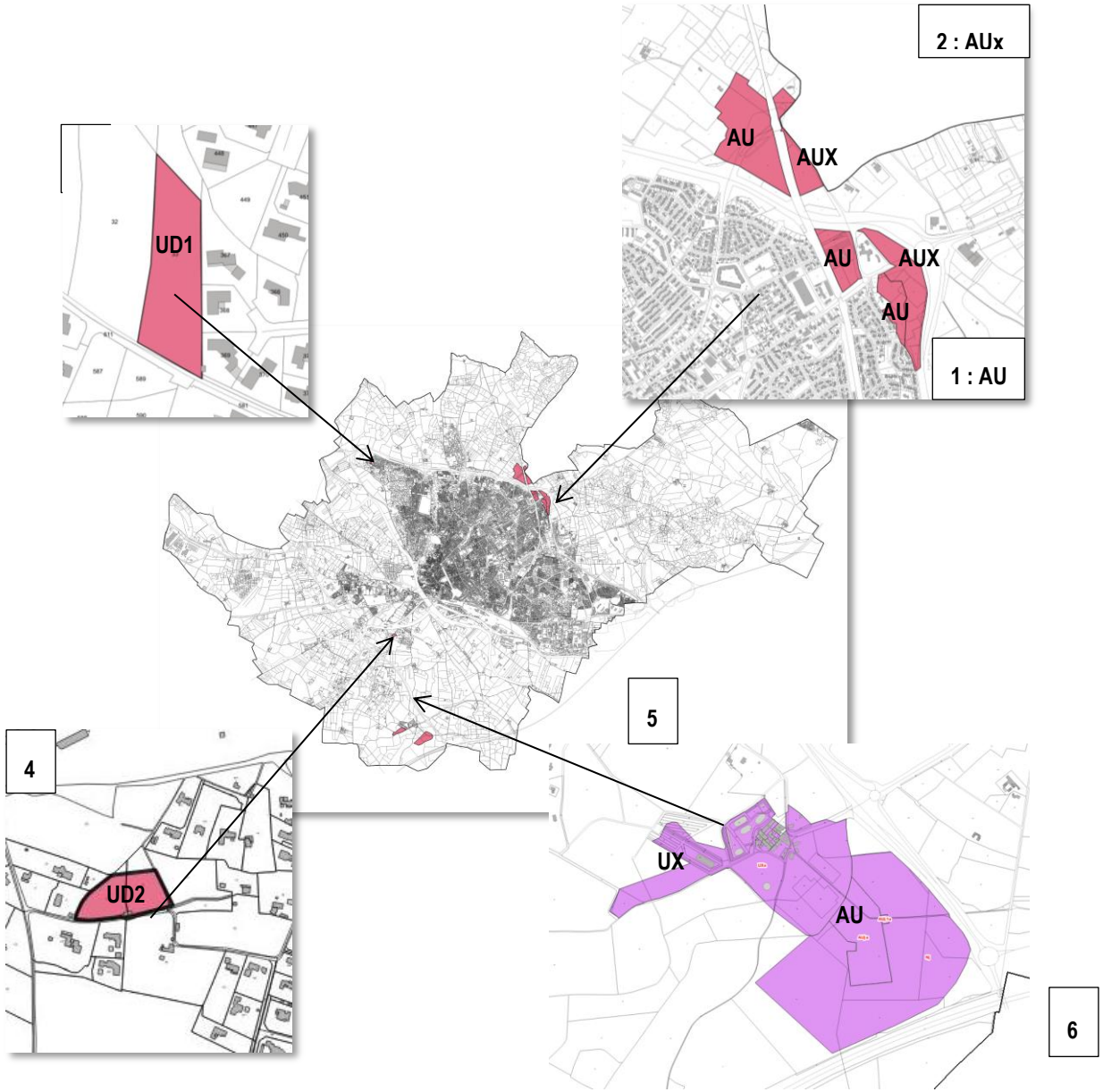
Le caractère « notable » des incidences pressenties a permis d'exclure de cette analyse, dans un premier temps, les projets d'aménagement ou de construction inscrits au sein ou à l'interface de tissus d'ores-et-déjà bâtis.

L'analyse des sites où les orientations du projet de PLU sont susceptibles de porter atteinte aux composantes environnementales concernent essentiellement les secteurs de projets et d'extension :

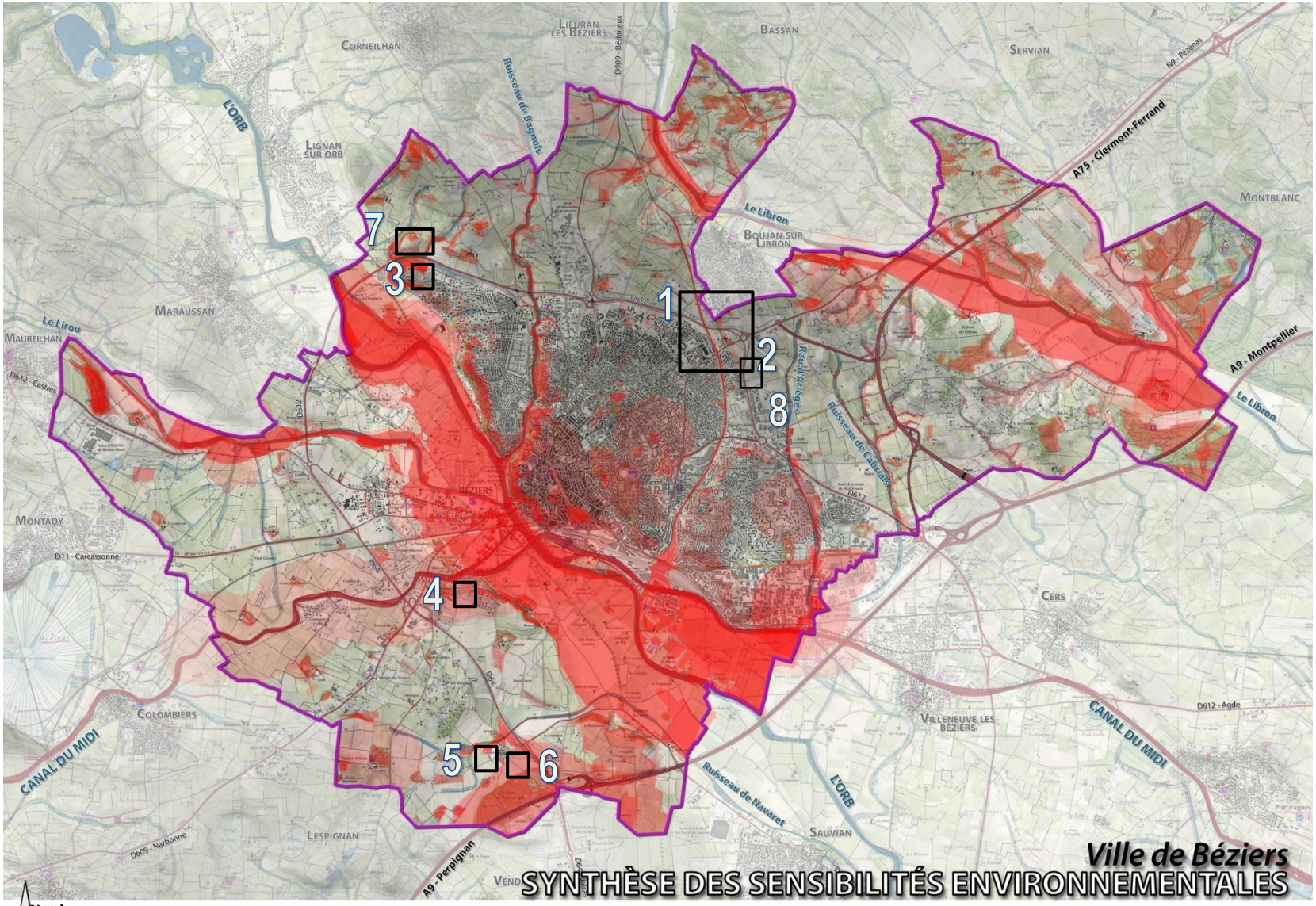
- des zones AU et AUX,
- une zone UX et des secteurs UXx, UD1 et UD2

Les zones AU font l'objet de secteurs d'Orientations ; d'Aménagement et de Programmation : OAP Garrissou habitat, Garrissou activités, Crouzette habitat et activités

Le territoire communal est parcouru par différentes mesures de protection ou identifications (TVB par exemple) qui identifient une richesse biologique et écologique particulière du fait d'une ripisylve quasi continue le long des cours d'eau et d'une diversité de milieux ouverts et fermés, créant une mosaïque d'habitats. La biodiversité qui compose les sites est potentiellement fragilisée par plusieurs tendances d'évolution (déprise agricole, développement de l'urbanisation, exploitation de la ressource en eau, etc.).



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.



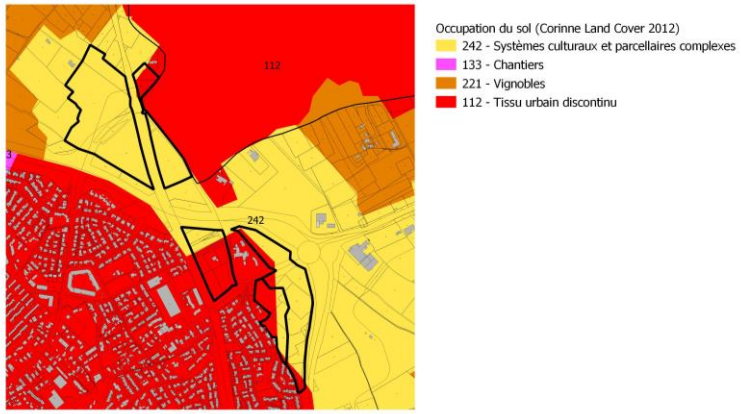
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2.1. Les secteurs AU et AUX à l'est de la commune – Secteur Grandes Vignes

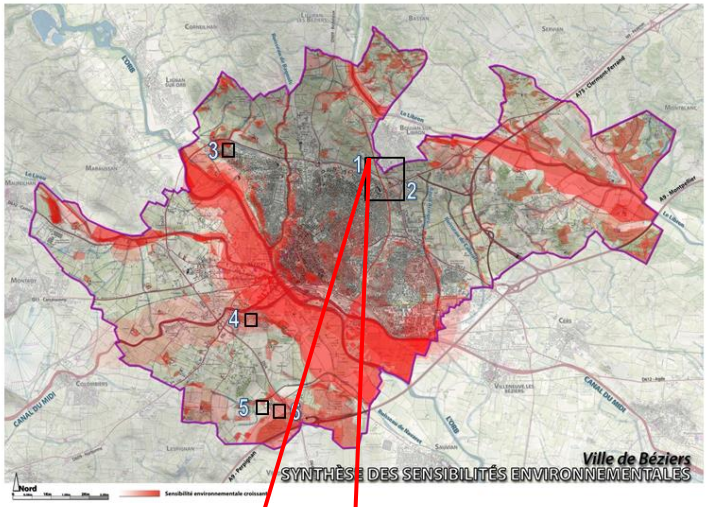
Caractéristiques des sites

Ces secteurs sont destinés à accueillir des constructions à vocation d'habitation et d'activités. Ils s'inscrivent au sein d'un secteur urbanisé et au croisement des départementales D612 et D15.
Les secteurs AU sont distants de plus de 5 km des espaces classés en ZNIEFF et en secteur Natura 2000.

Ils sont principalement constitués d'espaces agricoles (blé, raisin de table) et d'espaces de friches. Des haies et des espaces végétalisés ponctuent ces sous forme de trame arborée le long de la voie de chemin de fer. Leur valeur écologique est donc faible et le projet aura un impact limité à nul.



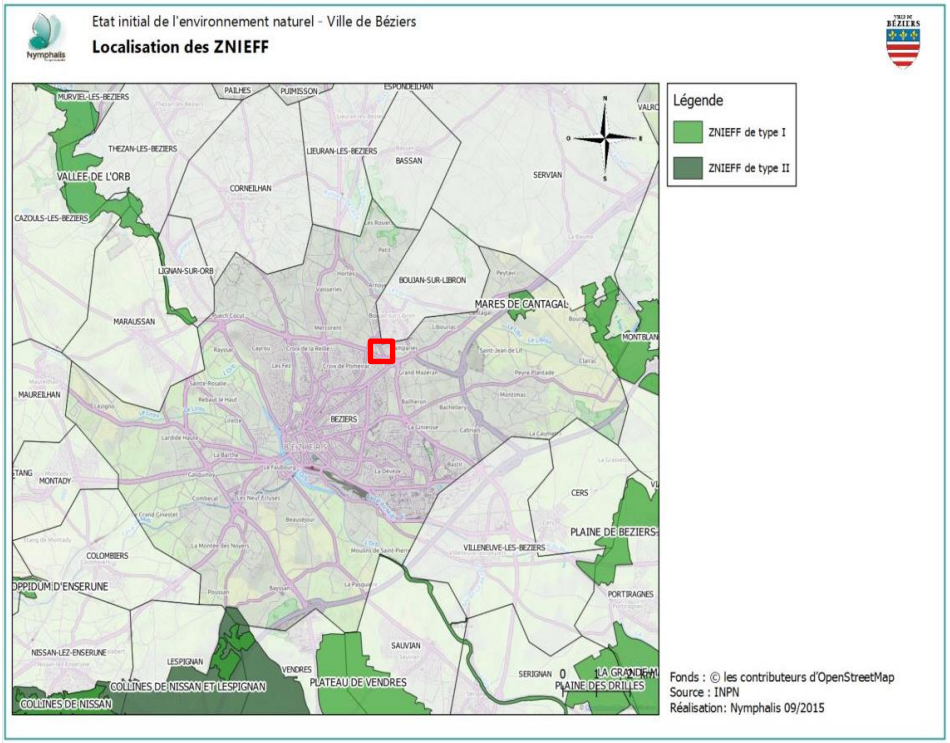


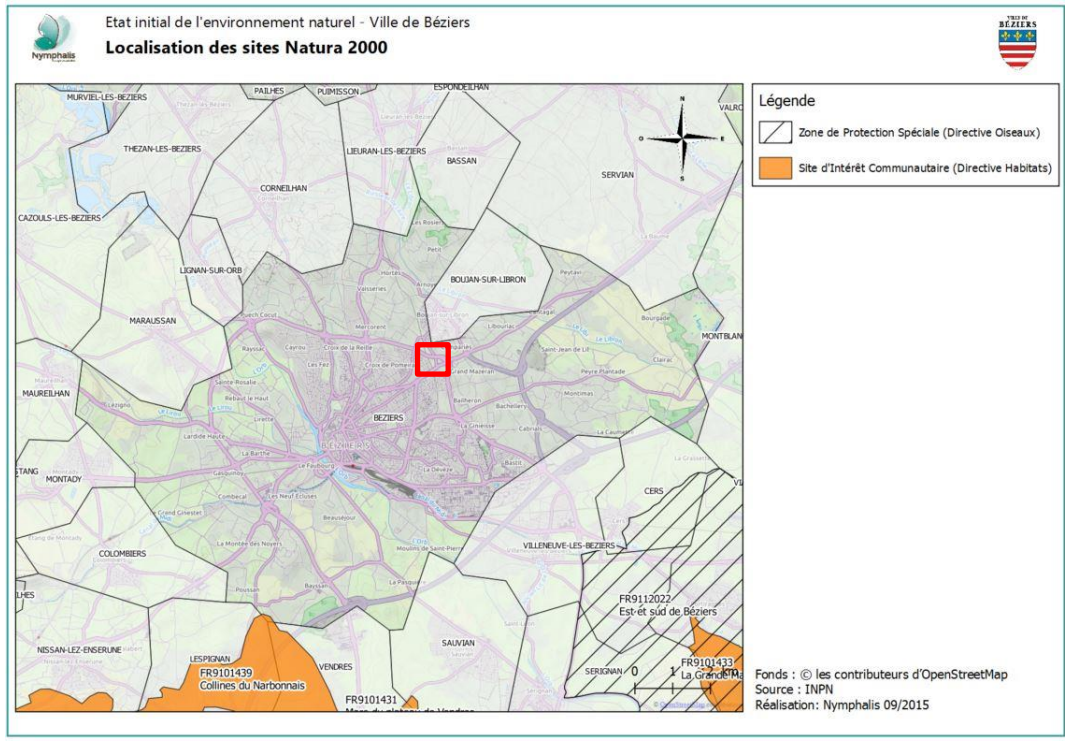




Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Localisation du secteur de projet en fonction des zonages réglementaires

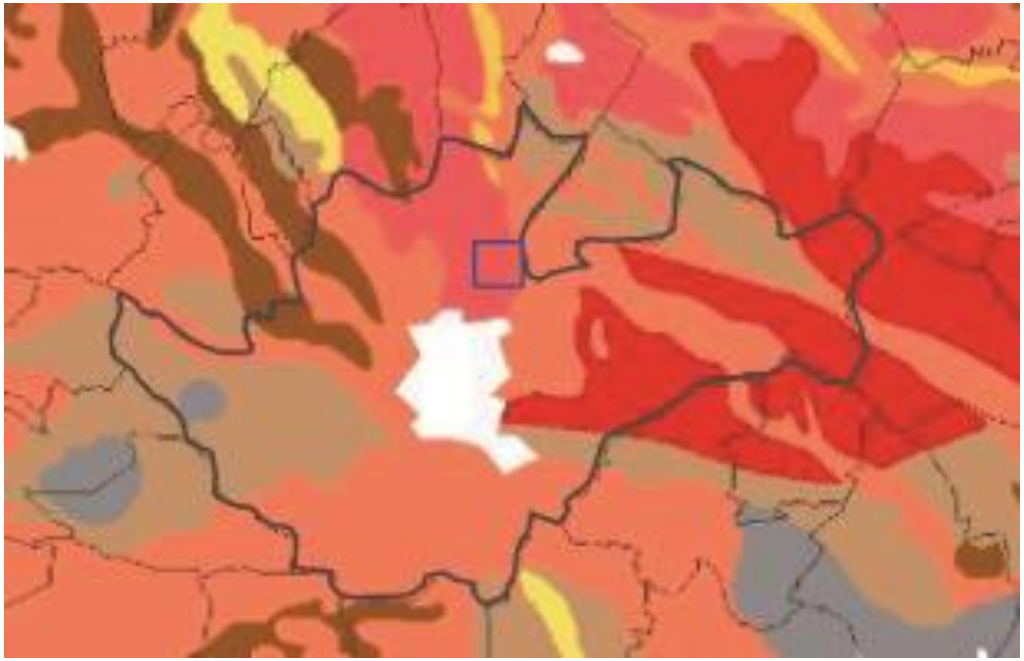




Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Potentiel agronomique des sols

Le secteur des Grandes Vignes se situe au Nord du centre-ville, sur des espaces aujourd'hui en en zone agricole.
Concernant le potentiel agronomique des sols, le secteur est concerné par un enjeu fort à très fort.
Toutefois, afin de préserver autant que possible ce potentiel agronomique, il est stipulé dans l'OAP qu'il sera privilégié une urbanisation associant étroitement un développement urbain à densité modérée à une importante installation d'agriculture urbaine.
De plus, le PLU s'attache à protéger les terres agricoles puisque dans le PLU en vigueur, le secteur de ZAC ouvert à l'urbanisation est de 25 ha. Dans le PLU révisé, ce secteur est fortement réduit, pour atteindre 12 hectares et ainsi limiter la consommation d'espaces agricoles.



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Incidences du projet et mesures associées

Au regard des éléments identifiés, l'implantation de nouveaux quartiers d'habitats et de secteurs d'activités ne semblent pas engendrer d'impacts notables pour l'environnement au regard de la composition écologique du site. D'autant plus que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadre les secteurs d'habitations en instaurant des principes de desserte et de plantation, prenant en compte les éléments paysagers existants.

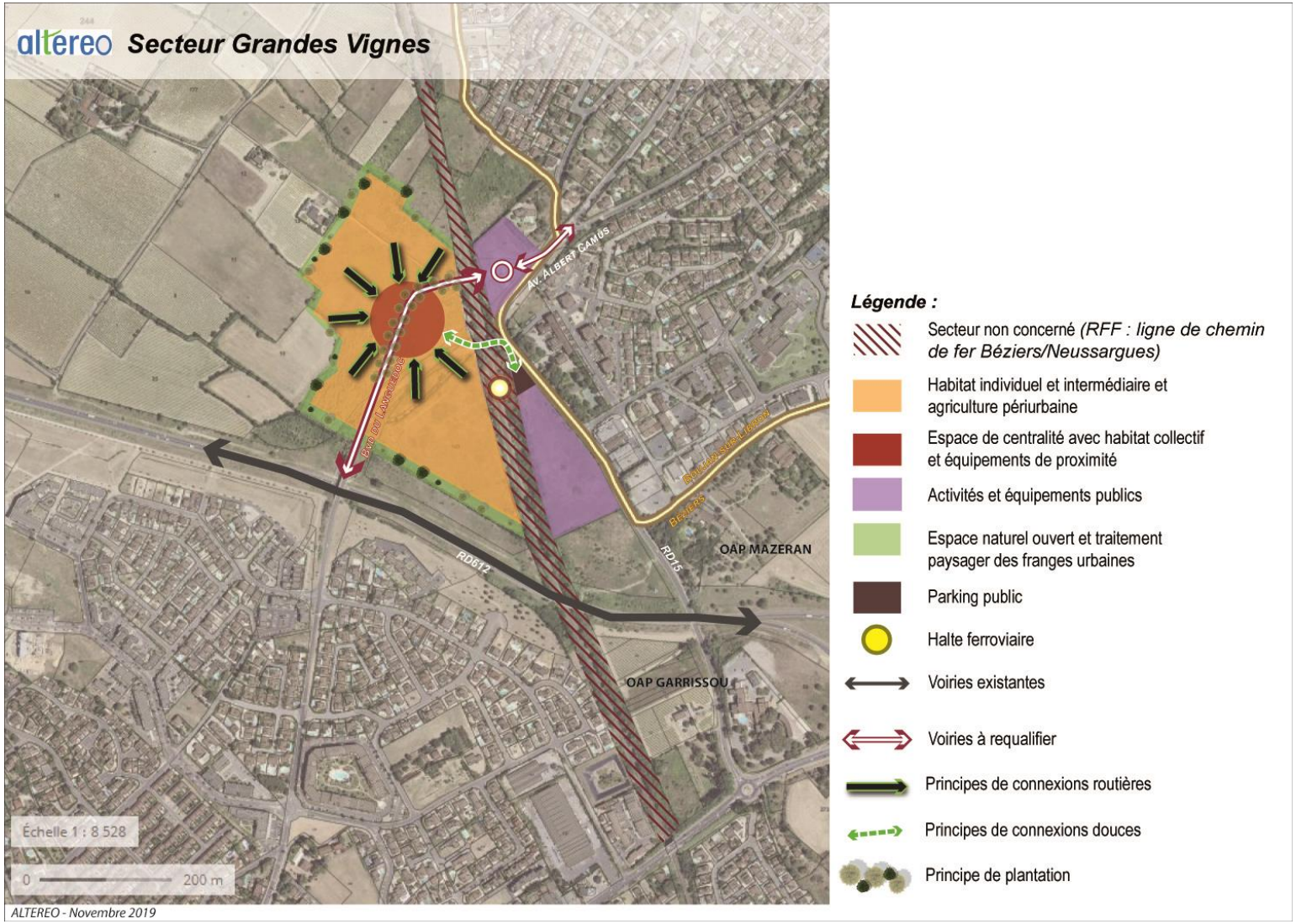
Le PLU par son règlement permet de réduire les incidences du projet :

Dans le secteur AU :

<u>Réduction des risques de tassements / nivellements grâce à la mise en place, dans le règlement, de conditions encadrant les affouillements et les exhaussements des sols :</u>
Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserves d'en limiter l'impact paysager

<u>Réduction des impacts paysagers des activités autorisées et développement du végétal:</u>

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain pour les parcelles supérieures ou égales à 500 m² et 60% pour les parcelles inférieures à 500 m².
- Au moins 10% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales.
- Un espace vert devra être aménagé. A minima sa surface représentera 10% de la surface de l'unité foncière, support de l'opération.



ALTEREO - Novembre 2019

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Réduction du risque de pollution de l'eau

- Toute construction ou installation nouvelle, ou construction existante réhabilitée ou restaurée doit être raccordée au réseau public d'assainissement par gravité ou non s'il existe, par des canalisations souterraines présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.
- Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Dans le secteur AUx :

Réduction des risques de tassements / nivellements grâce à la mise en place, dans le règlement, de conditions encadrant les affouillements et les exhaussements des sols :
Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserves d'en limiter l'impact paysager

Réduction des impacts paysagers des activités autorisées et développement du végétal:

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.
- Les espaces libres doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière et faire l'objet d'un traitement paysager.

Réduction du risque de pollution de l'eau

- Toute construction ou installation nouvelle, ou construction existante réhabilitée ou restaurée doit être raccordée au réseau public d'assainissement par gravité ou non s'il existe, par des canalisations souterraines présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.
- Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

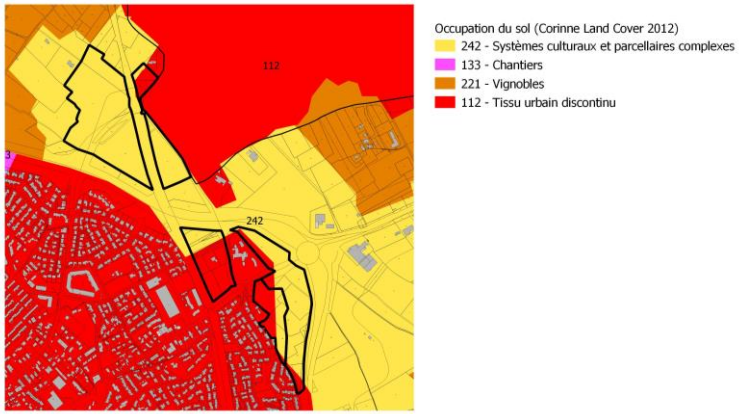
2.2. Les secteurs AU et AUx à l'est de la commune : Garissou Habitat (3,31 ha) - Crouzette Habitat (2,24 ha) – Garissou & Crouzette Activités (5,89 ha)

Caractéristiques des sites

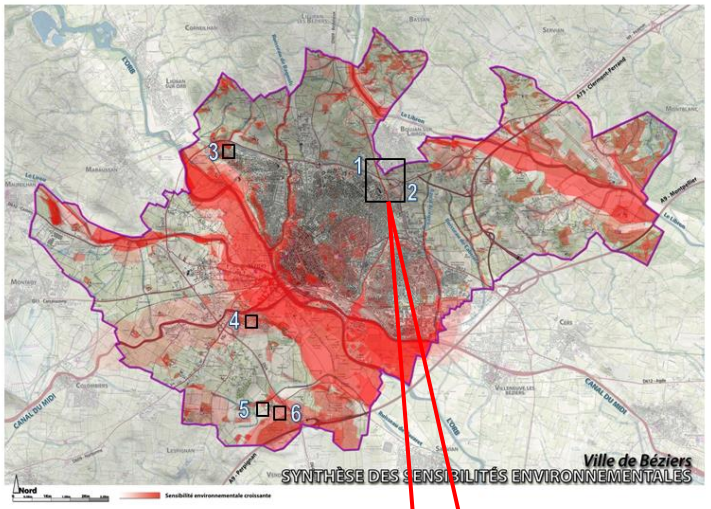
L'aménagement de ce secteur correspond à une surface de 11,44 ha : Garissou Habitat (3,31 ha) – Crouzette habitat (2,24 ha) – Garissou & Crouzette Activités (5,89 ha). Ces secteurs sont destinés à accueillir des constructions à vocation d'habitation et d'activités. Ils s'inscrivent au sein d'un secteur urbanisé et au croisement des départementales D612 et D15.

Les secteurs AU sont distants de plus de 5 km des espaces classés en ZNIEFF et en secteur Natura 2000.

Ils sont principalement constitués d'espaces agricoles (blé, raisin de table) et d'espaces de friches. Des haies et des espaces végétalisés ponctuent ces sous forme de trame arborée le long de la voie de chemin de fer. Leur valeur écologique est donc faible et le projet aura un impact limité à nul.



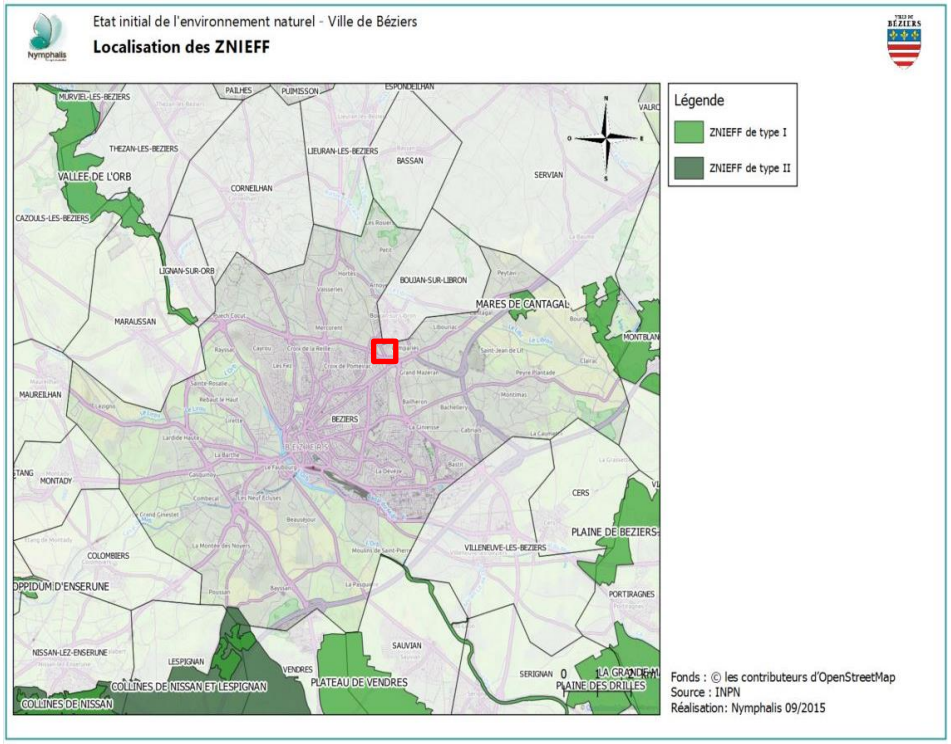


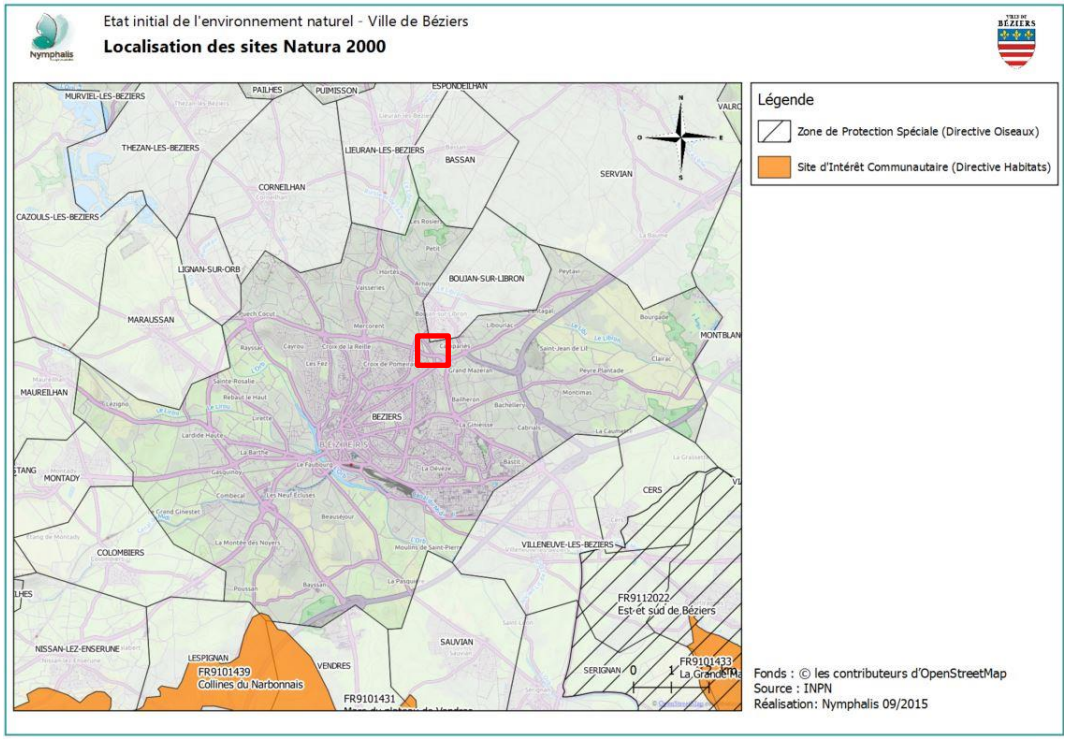




Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Localisation du secteur de projet en fonction des zonages réglementaires

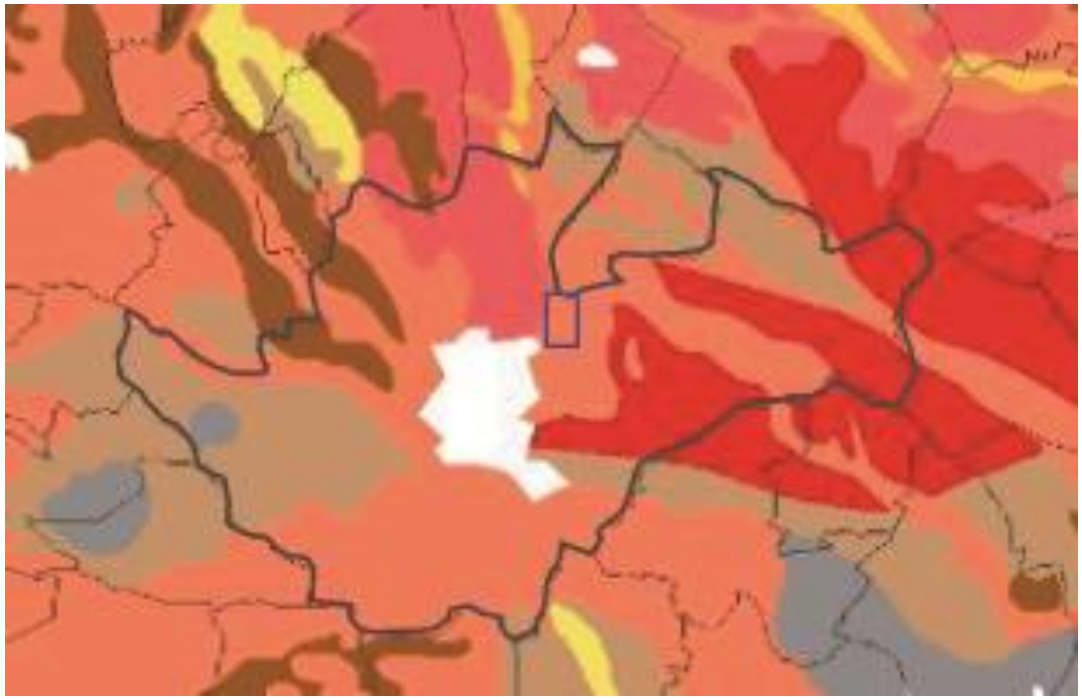




Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Potentiel agronomique des sols

Les secteurs de Crouzette et Garissou se situent au Nord-Est du centre-ville, sur des espaces en partie anthropisés et en partie en agricole.
Concernant le potentiel agronomique des sols, le secteur est concerné par un enjeu assez fort. Toutefois, ce secteur est situé entre des espaces actuellement urbanisés et la rocade, ce qui ne permet pas la bonne culture de l'espace agricole.

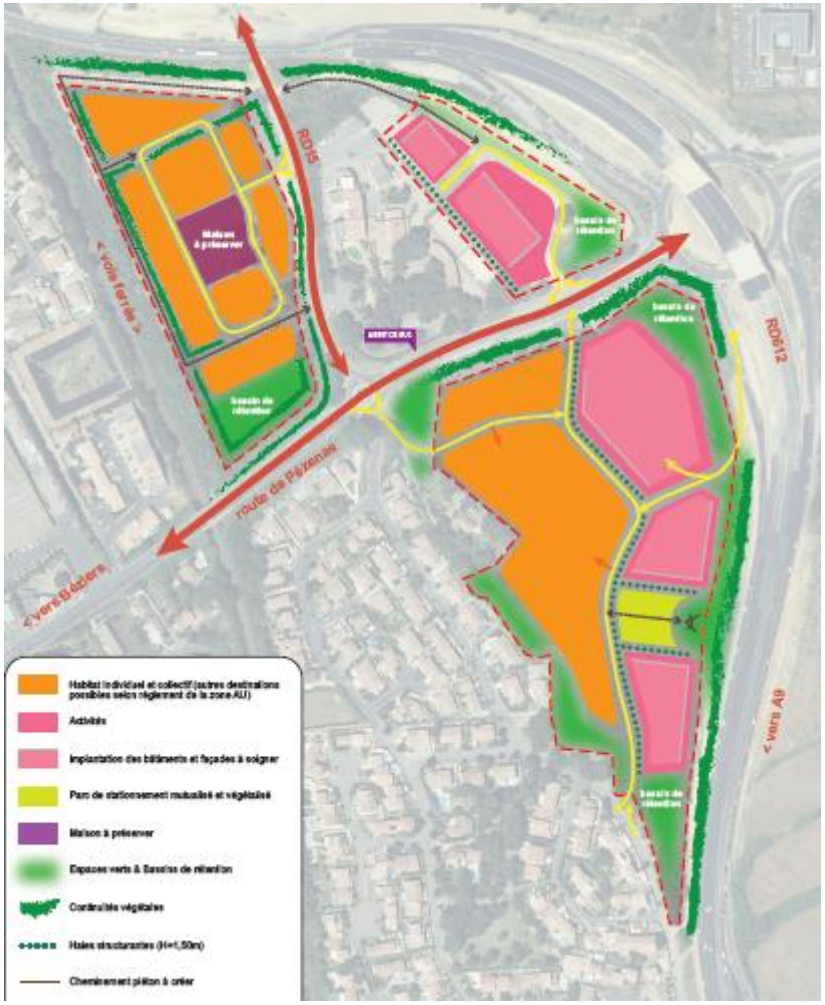


Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Incidences du projet et mesures associées

Au regard des éléments identifiés, l'implantation de nouveaux quartiers d'habitats et de secteurs d'activités ne semblent pas engendrer d'impacts notables pour l'environnement au regard de la composition écologique du site. D'autant plus que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant les secteurs d'habitations en instaurant des principes de desserte et de plantation, de gestion des eaux pluviales prenant en compte les éléments paysagers existants.





Habitat individuel et collectif (autres destinations possibles selon règlement de la zone AU)
Activités
Implantation des bâtiments et façades à soigner
Parc de stationnement mutualisé et végétalisé
Maison à préserver
Espaces verts & Bassins de rétention
Continuités végétales
Haies structurantes (H=1,50m)
Cheminement piéton à créer
Voiries à créer
Voirie secondaire à créer
Voiries à requalifier (selon l'OAP «Entrée de ville»)
Limites d'opération

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Le PLU par son règlement permet de réduire les incidences du projet :

Dans le secteur AU :

Réduction des risques de tassements / nivellements grâce à la mise en place, dans le règlement, de conditions encadrant les affouillements et les exhaussements des sols :
Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserves d'en limiter l'impact paysager.

Réduction des impacts paysagers des activités autorisées et développement du végétal :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain pour les parcelles supérieures ou égales à 500 m² et 60% pour les parcelles inférieures à 500 m².
- Au moins 10% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales.
- Un espace vert devra être aménagé. A minima sa surface représentera 10% de la surface de l'unité foncière, support de l'opération.

Réduction du risque de pollution de l'eau :

- Toute construction ou installation nouvelle, ou construction existante réhabilitée ou restaurée doit être raccordée au réseau public d'assainissement par gravité ou non s'il existe, par des canalisations souterraines présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.
- Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Dans le secteur AUx :

Réduction des risques de tassements / nivellements grâce à la mise en place, dans le règlement, de conditions encadrant les affouillements et les exhaussements des sols :
Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserves d'en limiter l'impact paysager.

Réduction des impacts paysagers des activités autorisées et développement du végétal :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.
- Les espaces libres doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière et faire l'objet d'un traitement paysager.

Réduction du risque de pollution de l'eau :

- Toute construction ou installation nouvelle, ou construction existante réhabilitée ou restaurée doit être raccordée au réseau public d'assainissement par gravité ou non s'il existe, par des canalisations souterraines présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.
- Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2.3. Le secteur UD1 au nord de la commune

Caractéristiques du secteur

Le secteur UD1, situé au nord de la commune est distant de plus de 5 kilomètres des secteurs classées en ZNIEFF et des zones Natura 2000.

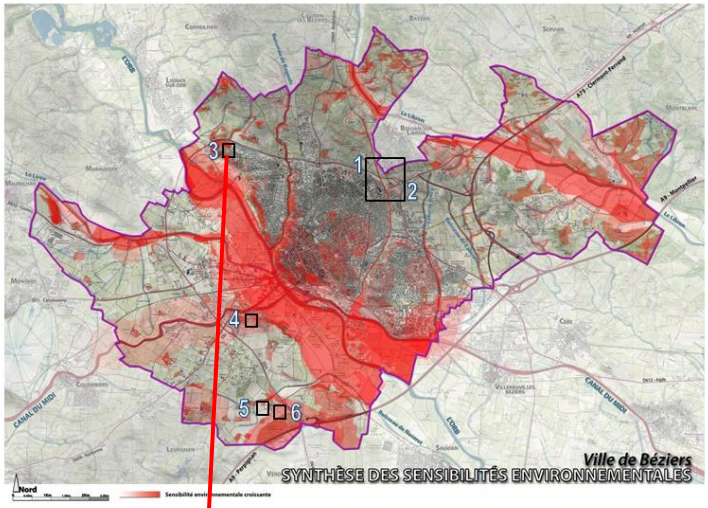
Il se compose d'espace en jachère depuis plus de 5 ans d'après le RGP 2017 comme étant exploité. L'occupation du sol (Corinne Land Cover), classe ce secteur en partie en espace urbanisé et en espace agricole. Il est localisé à l'interface de plusieurs secteurs urbanisé et constitue un espaces de friche. Il est en contact au nord et à l'ouest avec un secteur boisé.



Localisation des secteurs
Occupation agricole (RGP 2017)
Jachère de 5 ans ou moins



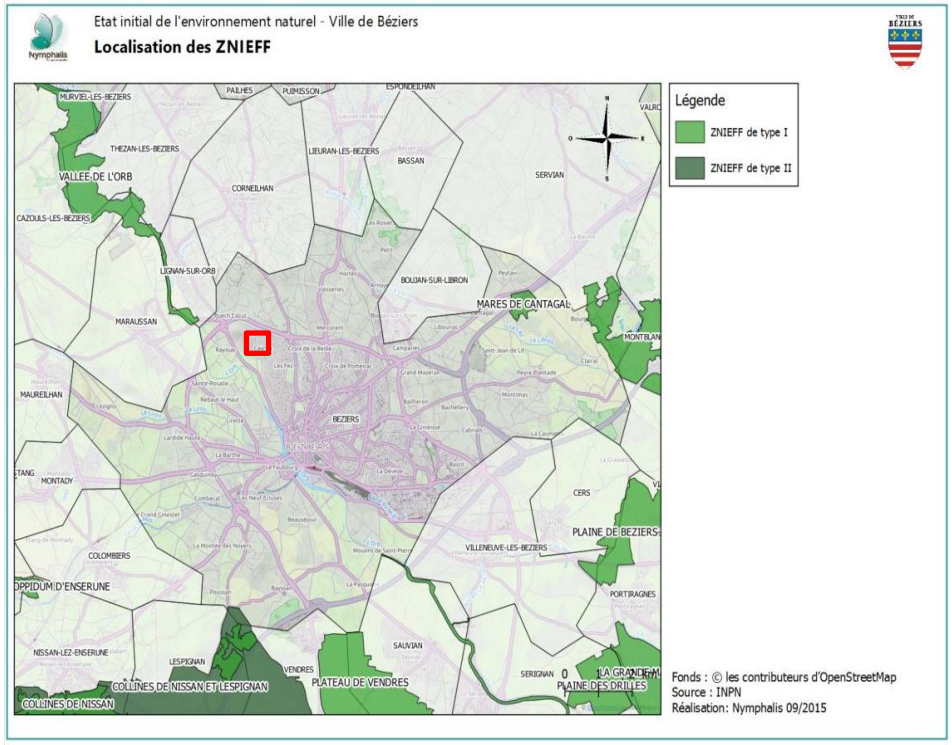
Occupation du sol (Corinne Land Cover 2012)
242 - Systèmes culturaux et parcellaires complexes
131 - Extraction de matériaux
133 - Chantiers
221 - Vignobles
112 - Tissu urbain discontinu

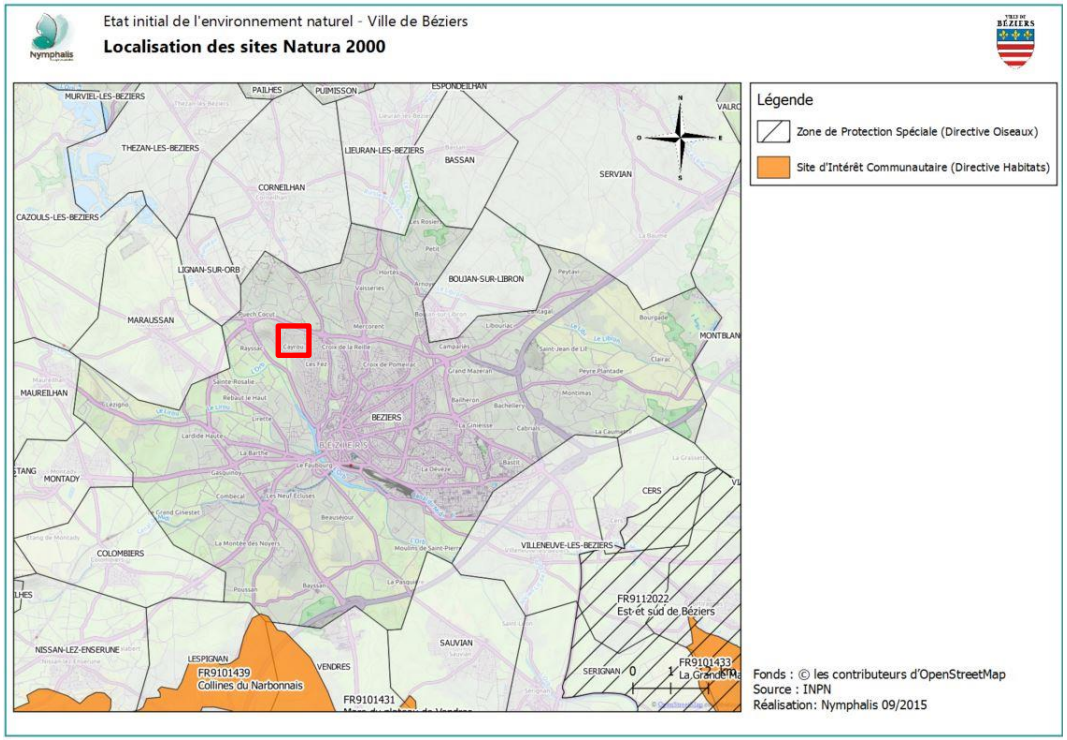




Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Localisation du secteur de projet en fonction des zonages réglementaires

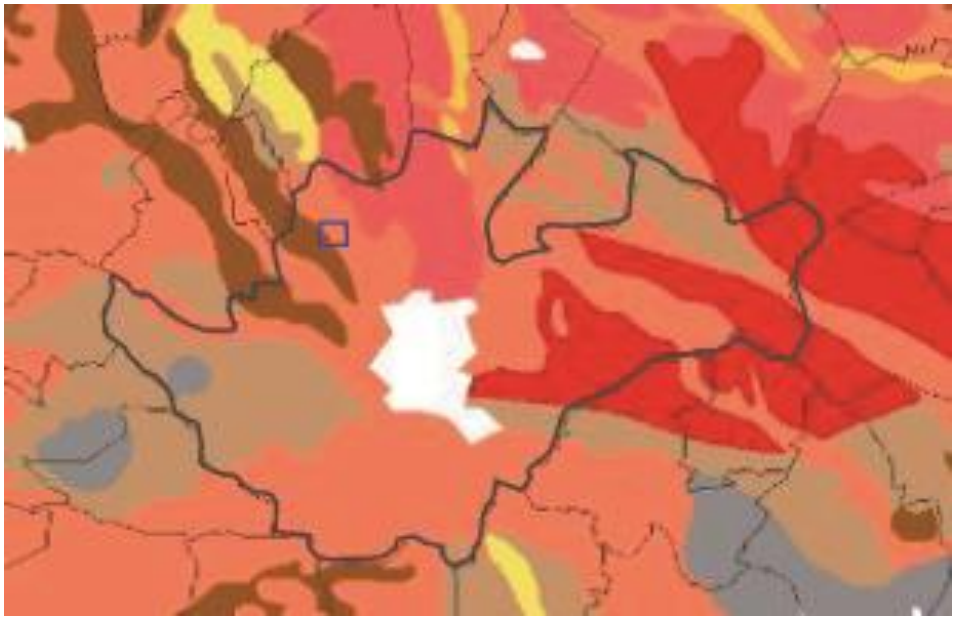




Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Potentiel agronomique des sols

Le secteur UD1 se situent à l'Ouest du centre-ville, sur des espaces en limite de zone anthropisée.
Concernant le potentiel agronomique des sols, le secteur est concerné par un enjeu faible.



Incidence du projet et mesures associées

Au regard des éléments identifiés, l'implantation de nouveaux secteur d'habitations ne semblent pas engendrer d'impacts notables pour l'environnement au regard de la composition écologique du site.

Le PLU par son règlement permet de réduire les incidences du projet :

Réduction des risques de tassements / nivellements grâce à la mise en place, dans le règlement, de conditions encadrant les affouillements et les exhaussements des sols :
Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserves d'en limiter l'impact paysager

Réduction des impacts paysagers des activités autorisées et développement du végétal:

- **Dans le secteur UD1**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération,
- Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.
- **Dans le secteur UD1**, au moins 20% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Réduction du risque de pollution de l'eau

- Toute construction ou installation nouvelle, ou construction existante réhabilitée ou restaurée doit être raccordée au réseau public d'assainissement par gravité ou non s'il existe, par des canalisations souterraines présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.
- Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

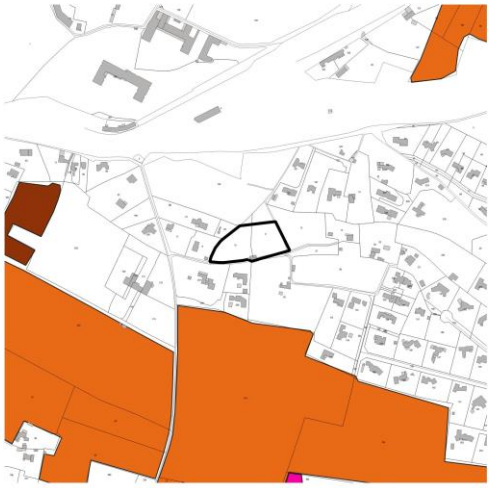
Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2.4. Le secteur UD2 au sud de la commune

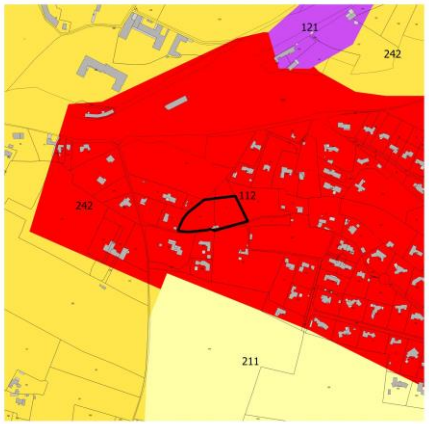
Caractéristiques du secteur

Le secteur UD2, situé au sud de la commune est distant de plus de 5 kilomètres des secteurs classées en ZNIEFF et des zones Natura 2000.

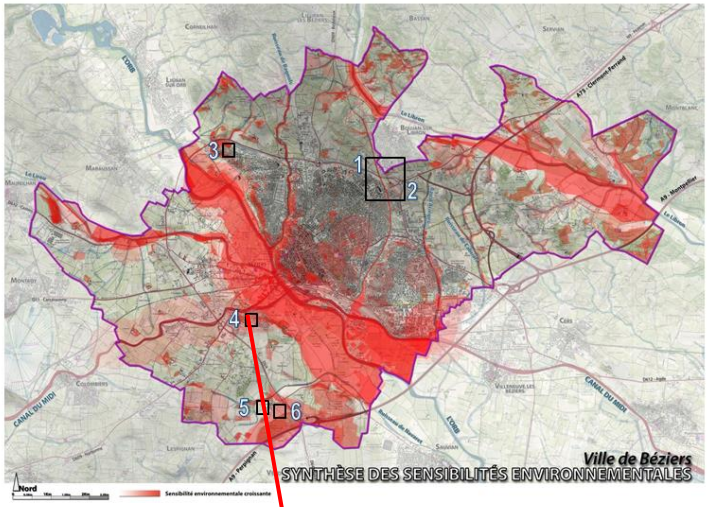
Bien que proche d'espaces agricoles il n'est pas identifié au RGP 2017 comme étant exploité. L'occupation du sol (Corinne Land Cover), classe ce secteur en espace urbanisé. Il est localisé à l'interface de plusieurs secteurs urbanisé et constitue un espaces de friche végétalisée. Une haie borde le sud du secteur et quelques arbres ponctuent cette lisère sud.

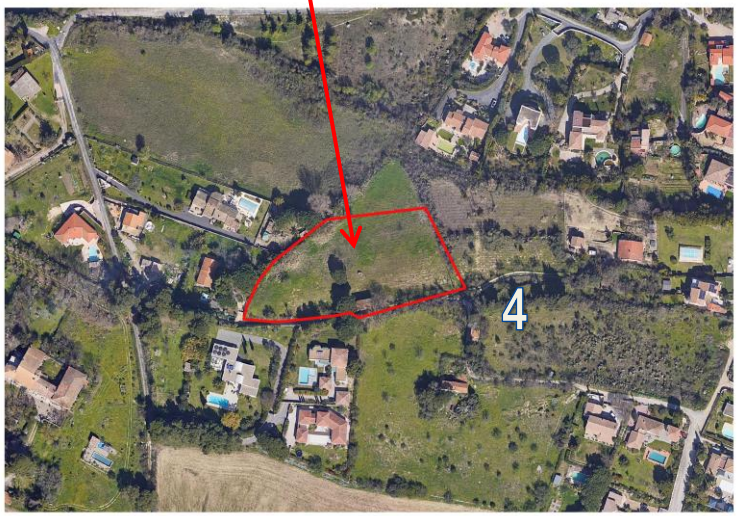


Localisation des secteurs
Occupation agricole (RGP 2017)
Jachère de 5 ans ou moins
Pois chiche
Surface pastorale



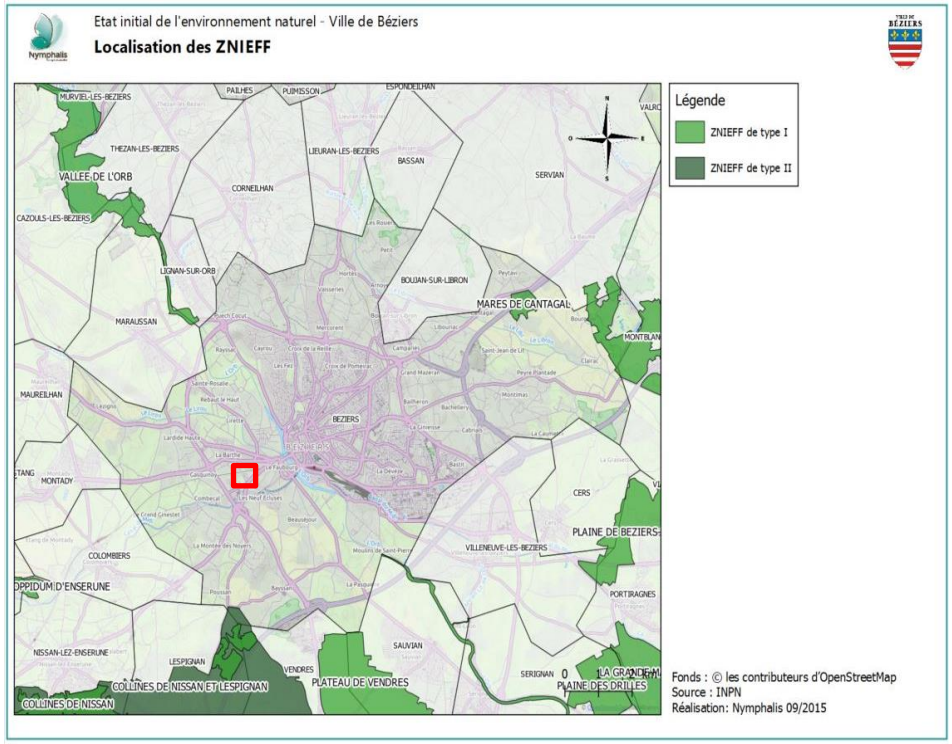
Occupation du sol (Corinne Land Cover 2012)
242 - Systèmes culturaux et parcellaires complexes
112 - Tissu urbain discontinu
211 - Terres arables hors périmètres d'irrigation
121 - Zones industrielles ou commerciales et installations publiques

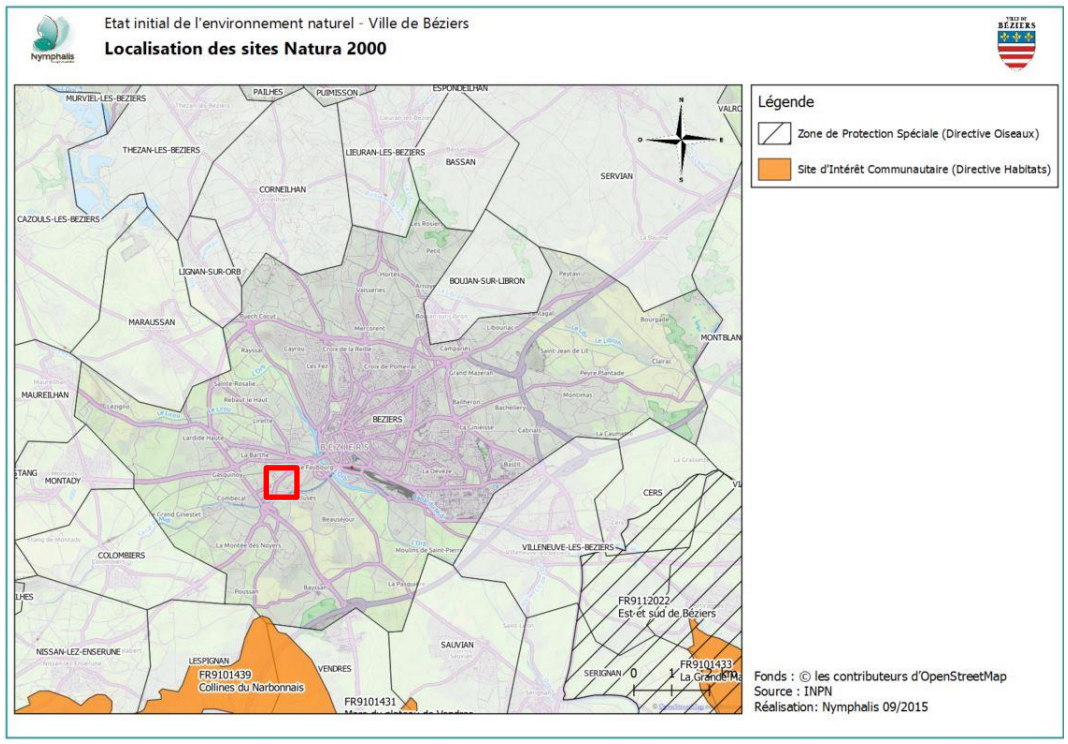




Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Localisation du secteur de projet en fonction des zonages réglementaires

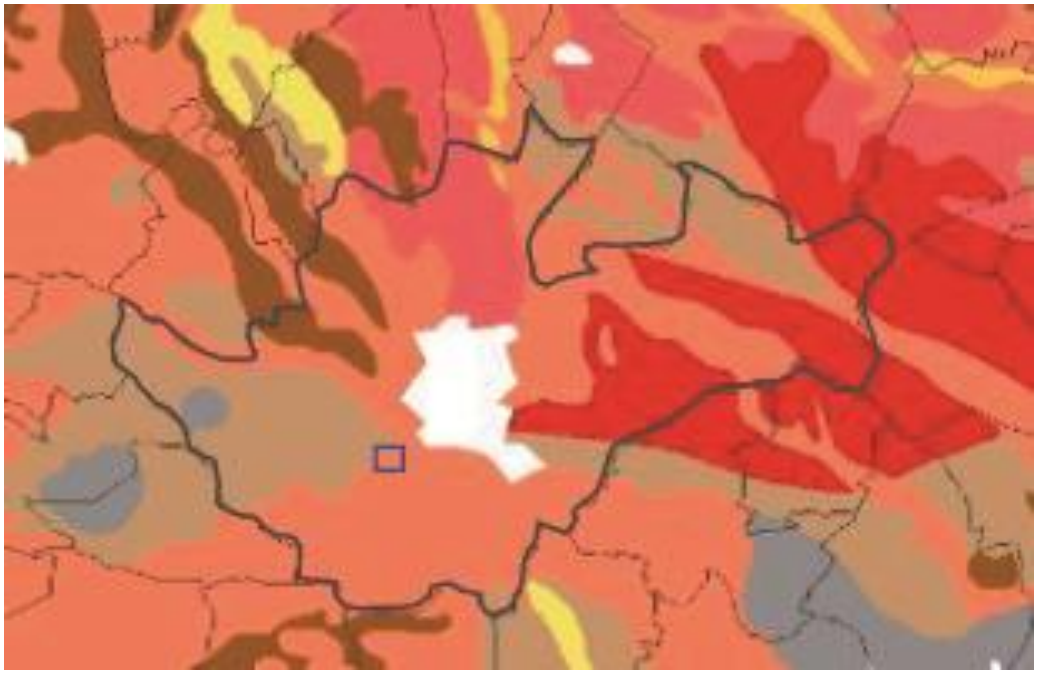




Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Potentiel agronomique des sols

Le secteur UD2 se situe au Sud du centre-ville, sur des espaces en limite de zone anthropisée.
Concernant le potentiel agronomique des sols, le secteur est concerné par un enjeu faible à moyen.



Incidence du projet et mesures associées

Au regard des éléments identifiés, l'implantation de nouveaux secteurs d'habitation ne semblent pas engendrer d'impacts notables pour l'environnement au regard de la composition écologique du site.

Le PLU par son règlement permet de réduire les incidences du projet :

Réduction des risques de tassements / nivellements grâce à la mise en place, dans le règlement, de conditions encadrant les affouillements et les exhaussements des sols :
Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserves d'en limiter l'impact paysager

Réduction des impacts paysagers des activités autorisées et développement du végétal:

- **Dans le secteur UD2**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération,
- Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.
- **Dans le secteur UD2**, au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Réduction du risque de pollution de l'eau

- Toute construction ou installation nouvelle, ou construction existante réhabilitée ou restaurée doit être raccordée au réseau public d'assainissement par gravité ou non s'il existe, par des canalisations souterraines présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.
- Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2.5. Le secteur UXa au sud de la commune

Caractéristiques du site

Le secteur UXa numéroté 5 et UXX numéroté 6 se situent sur le secteur de Bayssan, au sud de la commune, à proximité du Chemin Rural 144.

Ils sont distants de plus de 1 km de la ZNIEFF de type II **Collines de NIssan et Lespignan.**

L'aménagement de ces secteurs s'inscrit dans la continuité d'un secteur déjà urbanisé dédié à des activités économiques et localisé à proximité d'un secteur de carrière en exploitation.

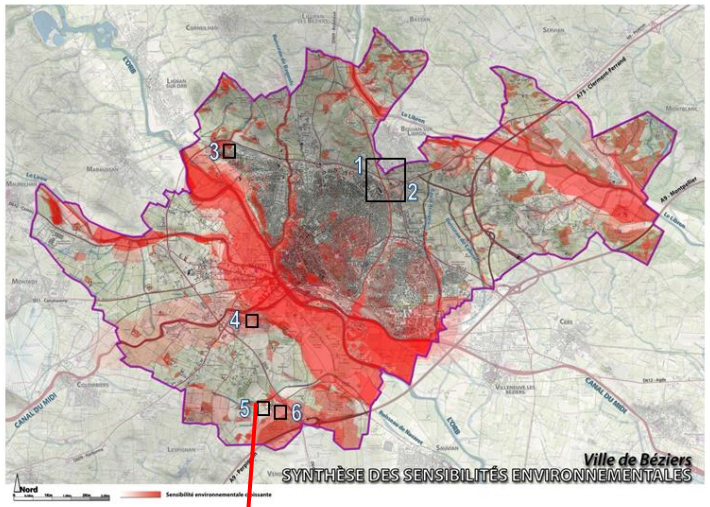
Dans un rayon de 5 km autour du projet, plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de types 1 et 2, ainsi que des sites du réseau Natura 2000 sont présents mais en dehors du projet.

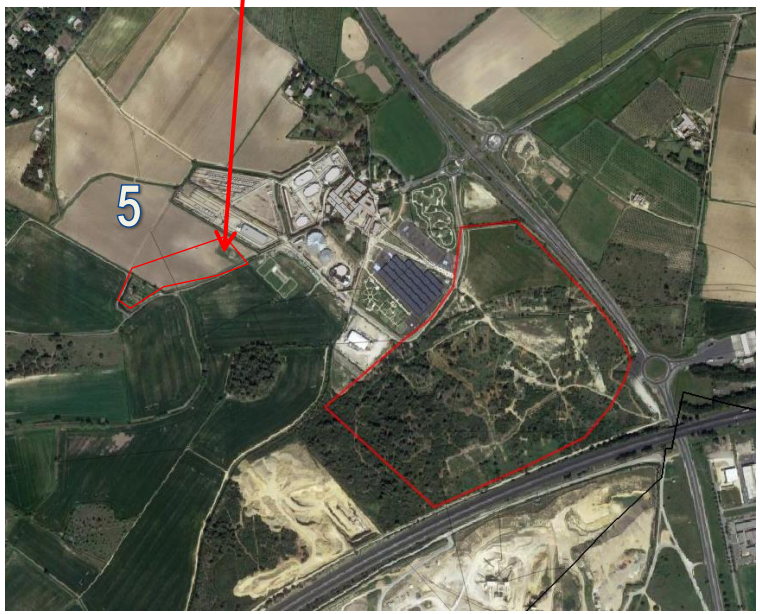
Le projet s'inscrit dans la continuité d'une activité viticole et une activité de gardiennage de véhicules de loisir et de stockage de matériel à destination des professionnels et des particuliers. Le site est destiné à accueillir un aménagement nécessaire à la pérennisation des activités existantes.

Plan masse prévisionnel de la zone d'activité économique



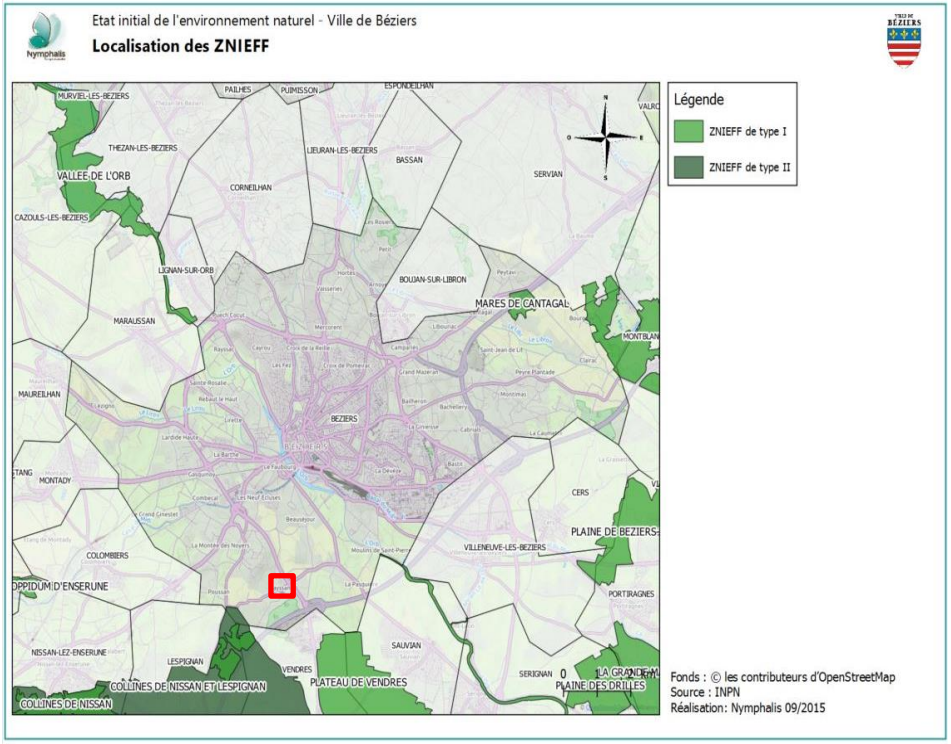
Bâtiment
Ombrière
Haie végétale

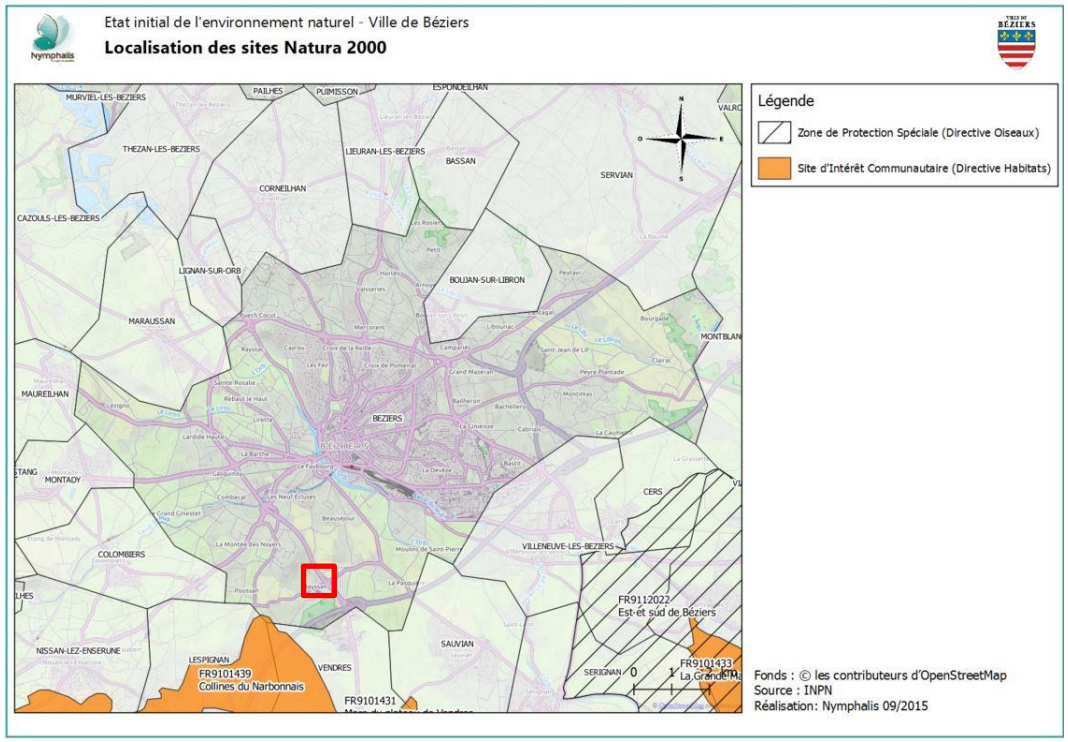




Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Localisation du secteur de projet en fonction des zonages réglementaires

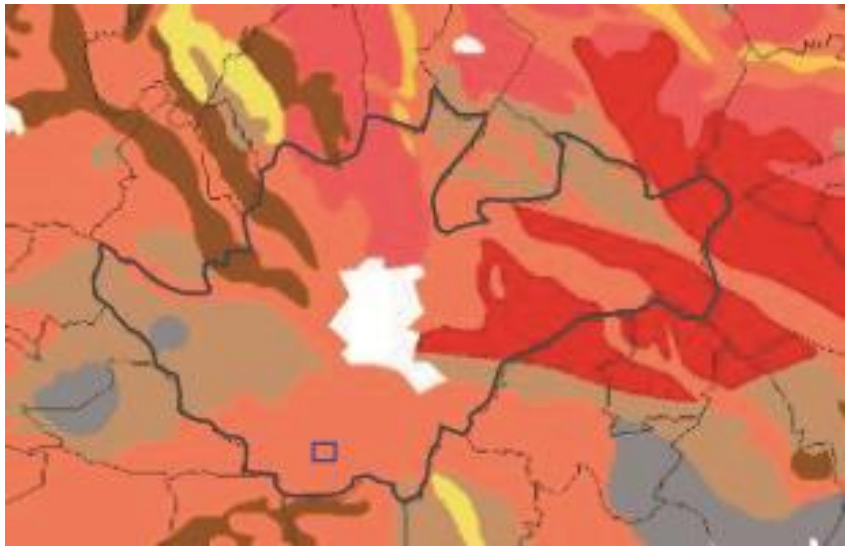


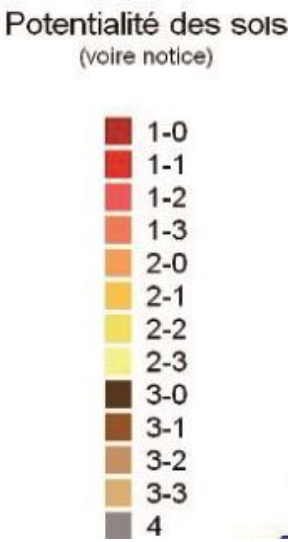


Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Potentiel agronomique des sols

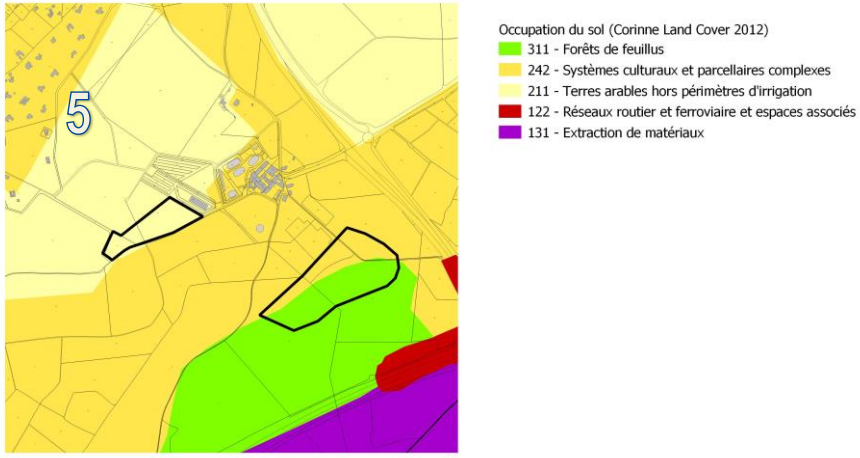
Le secteur UXa se situe au Sud du centre-ville, sur des espaces en extension d'une zone anthropisée.
Concernant le potentiel agronomique des sols, le secteur est concerné par un enjeu moyen.

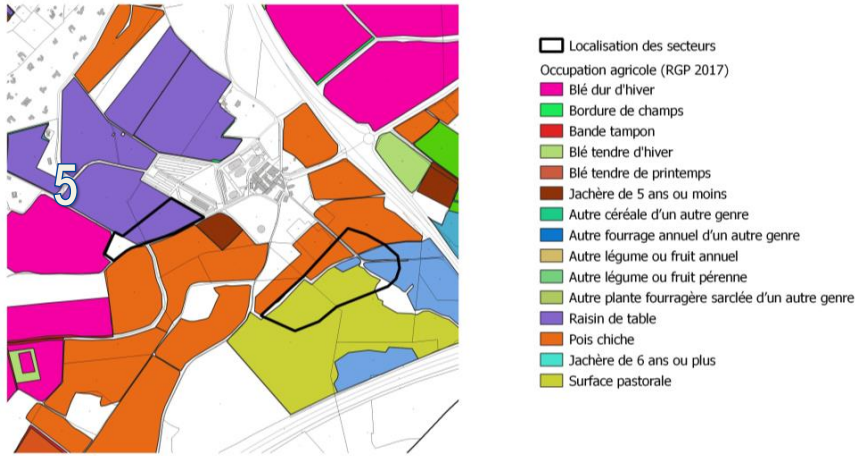




Incidences du projet

Le Registre Parcellaire Graphique 2017 identifie se secteur comme étant occupé par une culture de raisin de table. L'occupation du sol (Corinne Land Cover) met en évidence la présence de terres arables. Les parcelles du fait de leur utilisation en culture ne présentent pas d'enjeu pour la biodiversité. L'artificialisation du secteur agricole n'entraînera pas d'effet significatif sur la biodiversité. Les conséquences directes du développement de la zone seront donc négligeables. Les incidences sont estimées comme faibles pour ce projet sur les milieux naturels et l'environnement.





ingénierie *et ne peut être reproduit ni*
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Les mesures associées

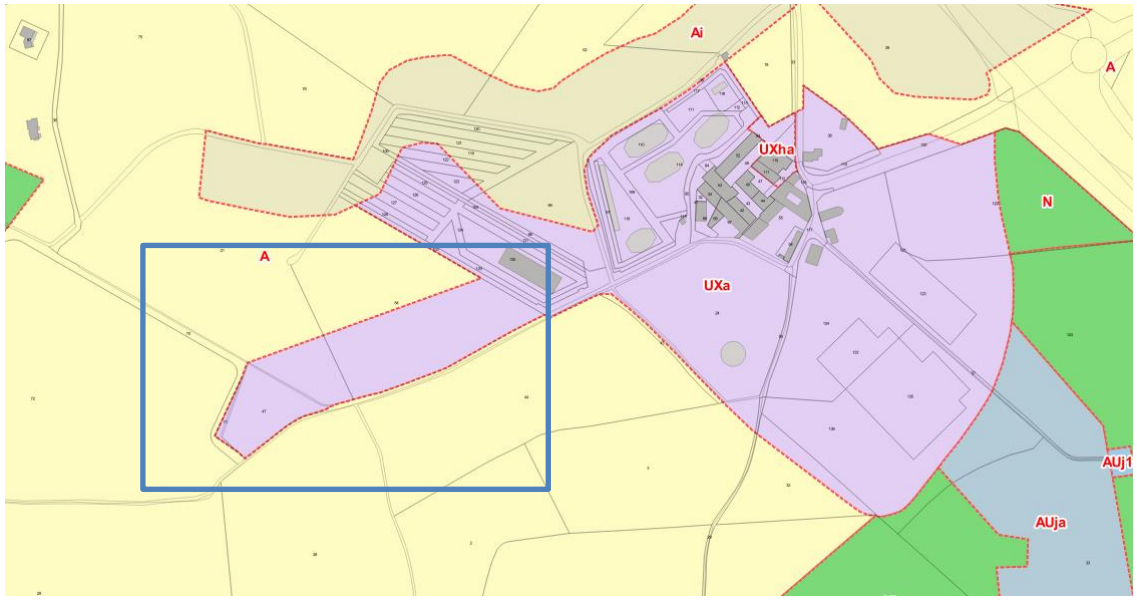
Le PLU par son règlement permet de réduire les incidences du projet :
Réduction des risques de tassements / nivellements grâce à la mise en place, dans le règlement, de conditions encadrant les affouillements et les exhaussements des sols :
Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserves d'en limiter l'impact paysager

Réduction des impacts paysagers des activités autorisées et développement du végétal:

- Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et qu'elles soient masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière.
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.
- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère est limitée à 10 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement.
- Les différentes zones seront composées suivant le concept du "parc d'activités". Ce concept doit se traduire par :
  - un traitement paysager des voies publiques, de leurs abords et des espaces libres (accompagnement végétal de hautes tiges),
  - la mise en place d'une signalisation lisible et cohérente pour l'ensemble des zones, à la fois pour les voies d'accès et pour chaque entreprise,
  - une architecture favorisant les compositions simples et homogènes, notamment dans le traitement des toitures et de l'ensemble des façades.
- Les bâtiments doivent, par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.
- Les aires de stationnement ainsi que les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre par 50 m2 de terrain ou un arbre pour deux emplacements de stationnement minimum.
- 50% des espaces libres doivent être plantés.

Réduction du risque de pollution de l'eau

- Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur. En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :
  - eaux pluviales de ruissellement ;
  - huiles, graisses et produits pétroliers ;
  - matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeuses) ;
  - ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration ;
  - et d'une manière générale, tous produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.
- Le raccordement de chaque lot industriel sur le réseau public d'eaux usées comptera obligatoirement des regards de contrôle et de prélèvement implantés sur les trottoirs, hors des murs d'enceinte.
- Les zones de dépôt et de stockage extérieurs liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2.6. Les secteurs AUja, AUj1a et Nj au sud de la commune

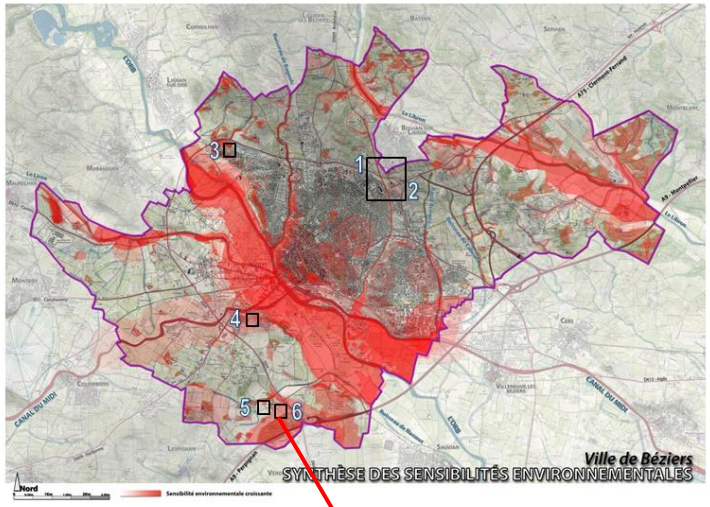
Caractéristiques du site et du projet

Les secteurs AUja, AUj1a et Nj se situent sur le secteur de Bayssan, au sud de la commune, à proximité du Chemin Rural 144. Le secteur à fait l'objet d'une déclaration de projet qui sera annexée au rapport de présentation et qui est reprise en partie dans l'incidence localisée.

Le secteur est distant de plus de 1 km de la ZNIEFF de type II **Collines de Nissan et Lespignan.**
L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la continuité d'un secteur déjà urbanisé dédié à des activités économiques et localisé à proximité d'un secteur de carrière en exploitation. Ce secteur présente des contraintes paysagères avec la présence d'infrastructures routière et d'activités extractives. Ces éléments participent en revanche à l'attractivité du secteur pour son développement économique.

Le projet : sur ce secteur Le Département souhaite accueillir sur le domaine de Bayssan, sur le territoire de la commune de Béziers, des jardins, un aquarium et un dôme comme théâtre d'expression de la Méditerranée, de sa nature, de sa culture et de ses paysages. Les activités seront diurnes et ponctuellement nocturnes. Environ 300 000 visiteurs/an sont attendus. L'emprise de ce projet comprend une surface d'environ 29 hectares.

Le site : Cette colline est localisée sur la plaine biterroise est une enclave de garrigue au cœur d'une plaine viticole coincée entre deux domaines agricoles, celui de Bayssan au nord et celui de la Galiberte au sud. Ce secteur est impropre aux cultures en raison de sa particularité géologique. Aucun cours d'eau n'est présent sur la parcelle.





Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Si la partie basse de la parcelle (notée 1) a été cultivée récemment en blé, le reste n'est plus occupé par une quelconque activité et est en cours de reconquête végétale. Cependant, il reste des traces très visibles d'anciennes activités. Par exemple, une bande végétale (notée 2) où poussent des amandiers ainsi que des aubépines laisse présager un ancien verger. Au sud de la parcelle, certains végétaux domestiques (notés 6) comme un double alignement de pins parasols, des figuiers et certains cyprès anciens indique une ancienne occupation de l'Homme. Le reste du terrain est occupé par une garrigue dont la végétation est propre au climat méditerranéen du site et au substrat calcaire. La basicité du sol conditionne la présence de végétaux typiques de la garrigue que sont le chêne vert, le pin d'alep, le laurier thym ou l'iris nain par exemple. Certains beaux sujets pourront également être conservés. Les garrigues de Bayssan présentent en l'état actuel certaines qualités paysagères liées à leur patrimoine végétal, à la topographie et aux interactions visuelles qui existe avec le territoire. Le but est de les identifier et de les réemployer dans la démarche de projet.
La commune est impactée par plusieurs risques naturels : Feu de forêt, Inondation, Retrait-Gonflement des argiles. Néanmoins leprojet est peu concerné par ces risques.
La présence de l'Autoroute, à proximité du projet engendrent des nuisances notamment visuelles et sonores.

Plans du projet et vue aérienne du projet



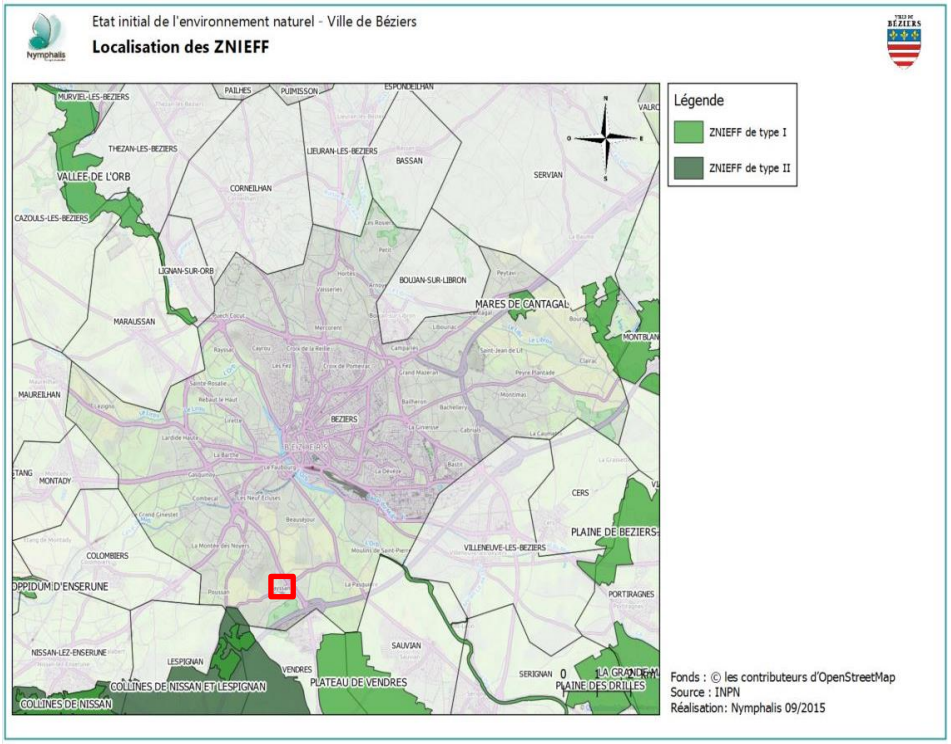


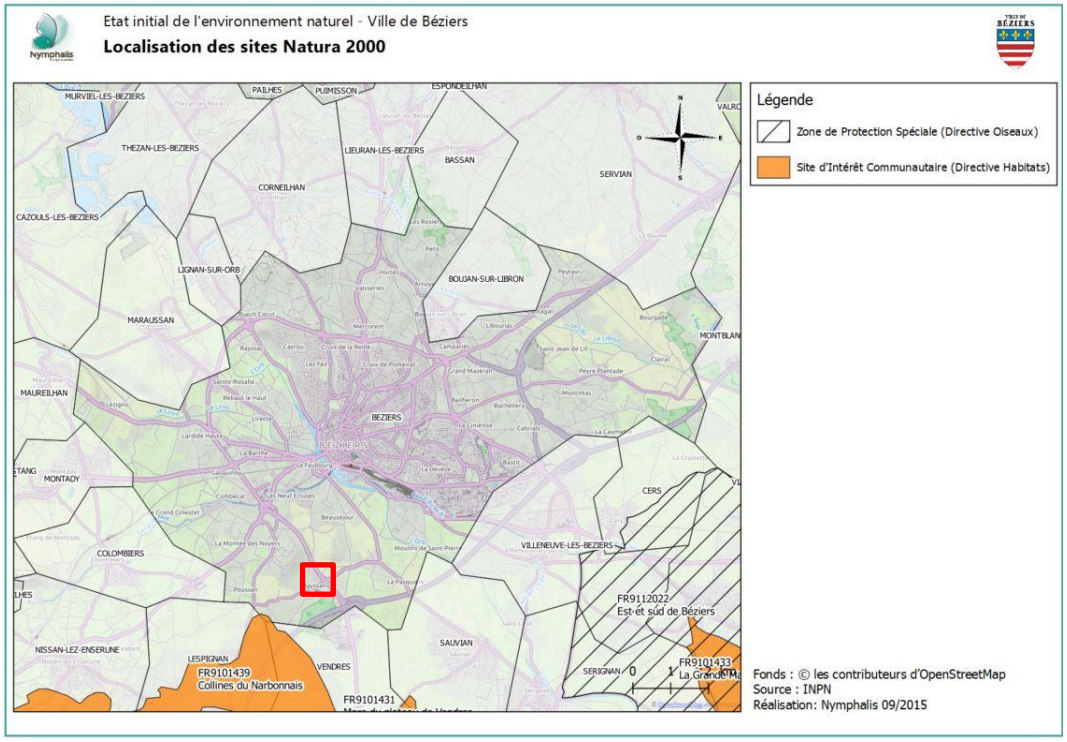


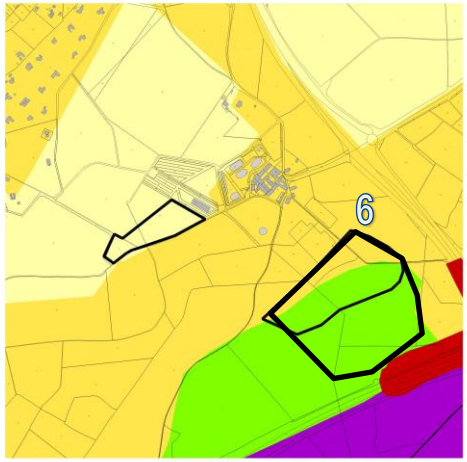
Vue aérienne depuis l'est sur les Garrigues de Bayssan- 2013

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

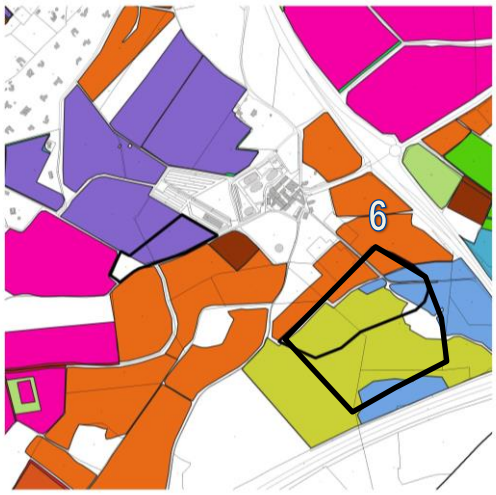
Localisation du secteur de projet en fonction des zonages réglementaires







Occupation du sol (Corinne Land Cover 2012)
- 311 - Forêts de feuillus
- 242 - Systèmes culturaux et parcellaires complexes
- 211 - Terres arables hors périmètres d'irrigation
- 122 - Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés
- 131 - Extraction de matériaux



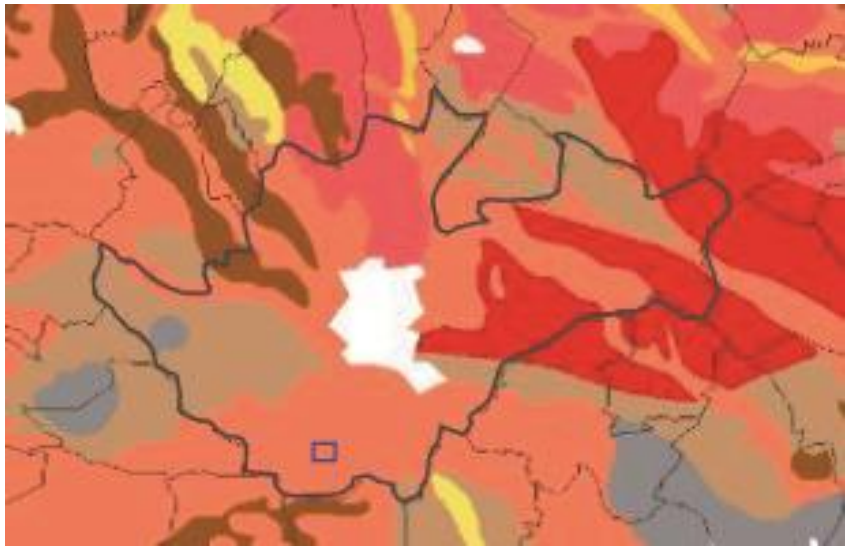
- Localisation des secteurs

Occupation agricole (RGP 2017)
- Blé dur d'hiver
- Bordure de champs
- Bande tampon
- Blé tendre d'hiver
- Blé tendre de printemps
- Jachère de 5 ans ou moins
- Autre céréale d'un autre genre
- Autre fourrage annuel d'un autre genre
- Autre légume ou fruit annuel
- Autre légume ou fruit pérenne
- Autre plante fourragère sarclée d'un autre genre
- Raisin de table
- Pois chiche
- Jachère de 6 ans ou plus
- Surface pastorale

té de G2C ingénierie
© cop
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires

Potentiel agronomique des sols

Le secteur AUja se situe au Sud du centre-ville, sur des espaces en extension d'une zone anthropisée.
Concernant le potentiel agronomique des sols, le secteur est concerné par un enjeu moyen.



Les incidences du projet

Le projet ne se situe dans aucun périmètre présentant un statut de protection, de réglementation, ni dans un périmètre d'inventaire. Mais il se trouve intégré dans plusieurs périmètres où s'appliquent des plans nationaux d'actions (PNA).
Aucun parc naturel national ou régional, aucun arrêté de protection de Biotope, aucune réserve naturelle nationale ou régionale, ni aucune réserve biologique ou périmètre de la Convention de Ramsar ne se trouve à proximité du projet.
Dans un rayon de 5 km autour du projet, plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de types 1 et 2, ainsi que des sites du réseau Natura 2000 sont présents mais en dehors du projet.
La zone humide la plus proche se situe à 1,3 km du projet (il s'agit du « Ruisseau de la Carriérasse et réseau de sources » présents au Sud-ouest du projet).

Il n'a pas d'incidences significatives à distance sur les habitats d'intérêt communautaire inclus dans ce périmètre Natura 2000. Aucune incidence de type destruction d'espèces d'intérêt communautaire n'est à prévoir sur les trois espèces de chiroptères notées dans le FSD du site « Collines du Narbonnais ». Concernant les milieux et la biodiversité, le secteur présente une richesse de milieux et d'habitat sur le territoire ainsi qu'une faune et une flore remarquable.
Ce secteur boisé et en partie cultivé. Du fait de sa situation enclavé par le réseau routier présente peu d'enjeu pour la biodiversité. Les conséquences directes du développement de la zone seront donc négligeables. Concernant les sensibilités environnementales, ce site ne présente pas de sensibilités aux risques.

Les incidences sont estimées comme faibles pour ce projet sur les milieux naturels.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Les mesures associées

Le projet aura comme objectifs de :

- Prendre en compte les zones de protection de l'environnement dans le futur projet des jardins de la Méditerranée ;
- Protéger les milieux remarquables en préservant les boisements dans le cadre du projet ;
- Concentrer les espaces bâtis sur un secteur AUja et AUj1a afin de ne pas impacter les espaces naturels remarquables de la commune ;
- Conserver les liaisons végétales et les haies au sein du projet des jardins de la Méditerranée.

Afin de répondre à ces objectifs, une partie du projet est classée en zones naturelles, ce qui permettra de limiter et d'encadrer les possibilités de constructions sur ce secteur. Le secteur accueillant les constructions les plus importantes a été délimité en secteur AUja et AUj1a. Cette zone délimite l'espace où il y aura des constructions lourdes. C'est une zone urbaine qui permettra l'implantation des constructions et installations tels que le parvis, le patio, le pavillon de Dionysos, le phare de la Méditerranée, le grand bestiaire marin, la galerie des statues et le passage des brumes, l'aquarium et le dôme.
Les secteurs AUja et AUj1a ont vocation à accueillir des sites aménagés à vocation d'activité et de services à caractère touristique et de loisirs tout en respectant le caractère paysager du site.
Le PLU par son règlement permet de réduire les incidences du projet :

Réduction des risques de tassements / nivellements grâce à la mise en place, dans le règlement, de conditions encadrant les affouillements et les exhaussements des sols :
Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserves d'en limiter l'impact paysager

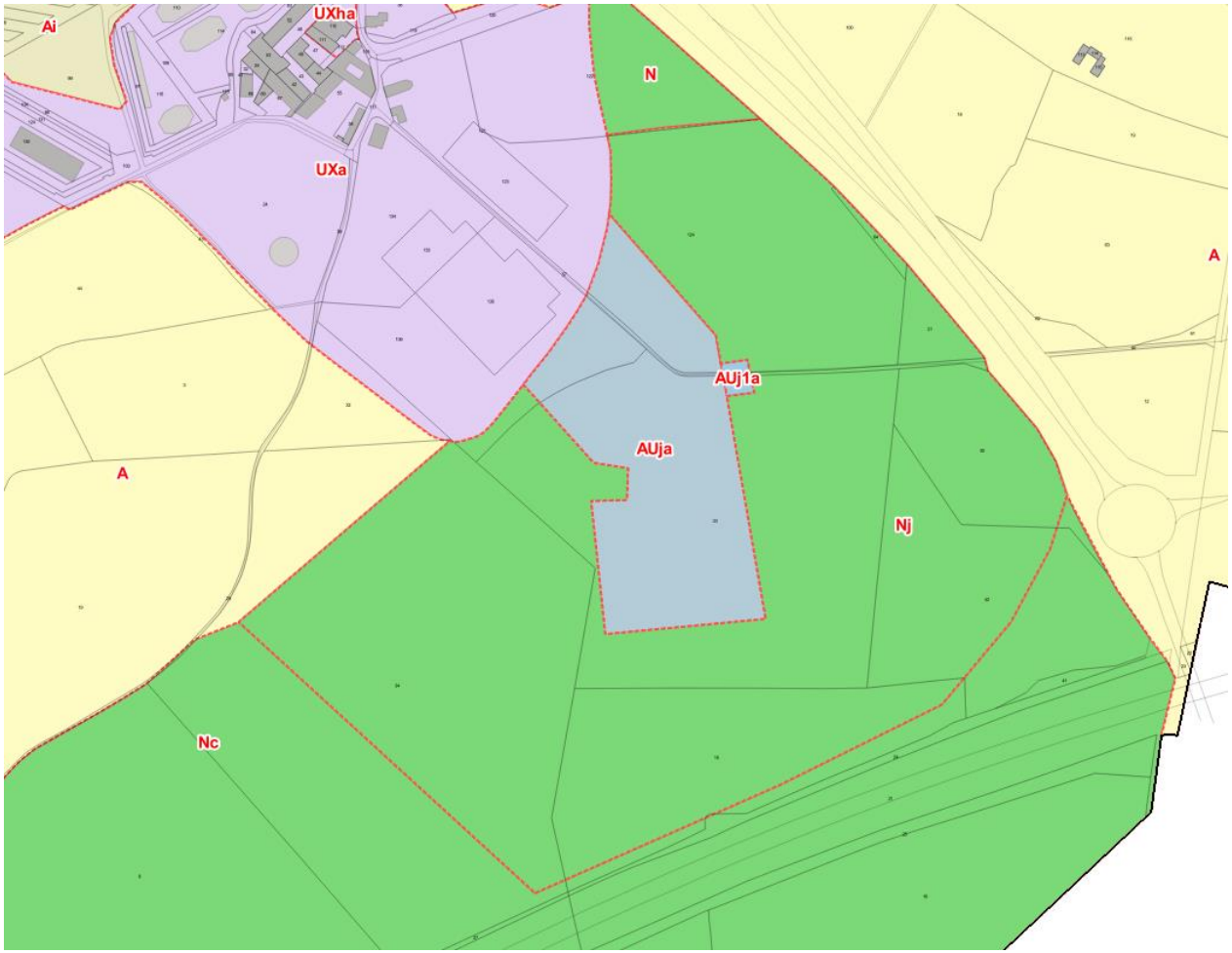
Réduction des impacts paysagers des activités autorisées et développement du végétal:

- Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et qu'elles soient masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière.
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.
- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère est limitée à 30 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des éléments techniques nécessités par l'implantation des activités et tout ce qui concerne leur fonctionnement.
- Les différentes zones seront composées suivant le concept du "parc d'activités". Ce concept doit se traduire par :
  - un traitement paysager des voies publiques, de leurs abords et des espaces libres (accompagnement végétal de hautes tiges),
  - la mise en place d'une signalisation lisible et cohérente pour l'ensemble des zones, à la fois pour les voies d'accès et pour chaque entreprise,
  - une architecture favorisant les compositions simples et homogènes, notamment dans le traitement des toitures et de l'ensemble des façades.
- Les bâtiments doivent, par leur volumétrie et les matériaux employés, présenter une harmonie d'ensemble. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.
- Les aires de stationnement ainsi que les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre par 50 m2 de terrain ou un arbre pour deux emplacements de stationnement minimum.
- 50% des espaces libres doivent être plantés.

Réduction du risque de pollution de l'eau

- Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur. En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :
  - eaux pluviales de ruissellement ;
  - huiles, graisses et produits pétroliers ;
  - matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeuses) ;
  - ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration ;
  - et d'une manière générale, tous produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.
- Le raccordement de chaque lot industriel sur le réseau public d'eaux usées comptera obligatoirement des regards de contrôle et de prélèvement implantés sur les trottoirs, hors des murs d'enceinte.
- Les zones de dépôt et de stockage extérieurs liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.



Extrait du zonage du secteur

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2.7. Le secteur AUL0 – Puech Cocut

Caractéristiques du site et du projet

Le secteur AUL0 représentant le développement touristique et de loisirs de Puech Cocut était déjà présent dans le PLU approuvé en 2008.
Le PLU doit être soumis à modification ou révision du PLU afin de pouvoir ouvrir ce secteur à l'urbanisation.

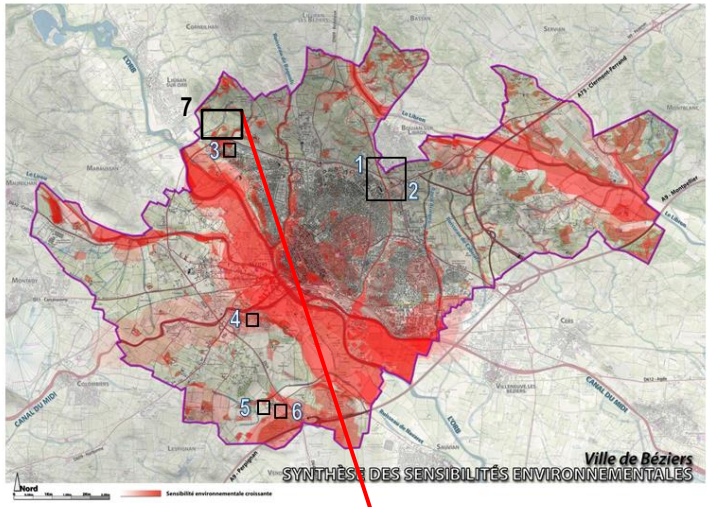
Toutefois, l'emprise de ce secteur a légèrement évoluée compte tenu des avancées du projet sur ce secteur.



Légende

Zone PLU en cours de révision

Zonage PLU en vigueur



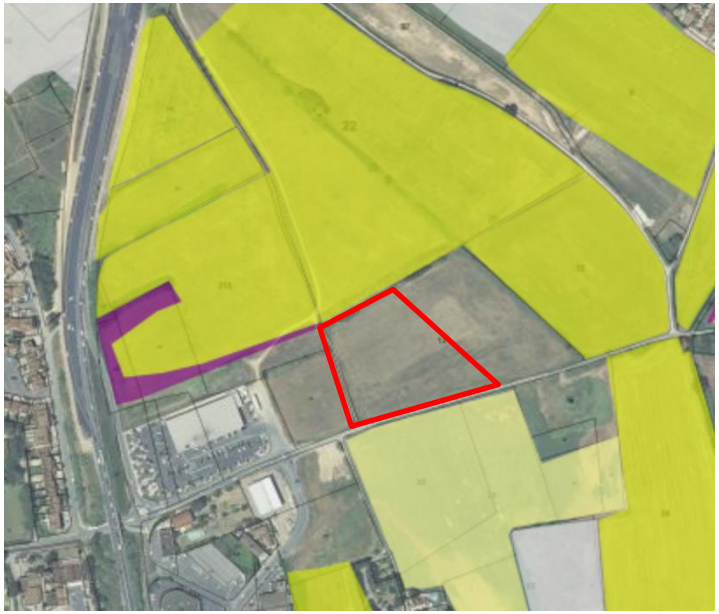


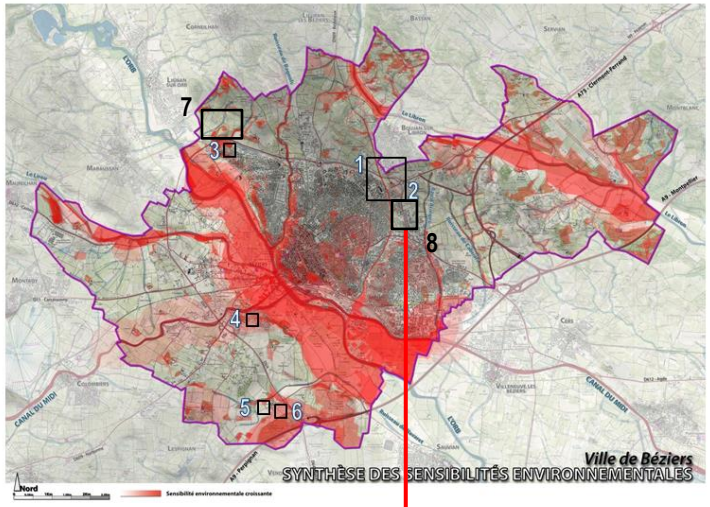
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2.8. Le secteur AUX - futur SDIS

Caractéristiques du site et du projet

Le secteur AUX est situé au Sud de la ZAC de Mazeran. Ce secteur est voué à accueillir le futur SDIS. Le secteur a pour superficie 1,41 ha.

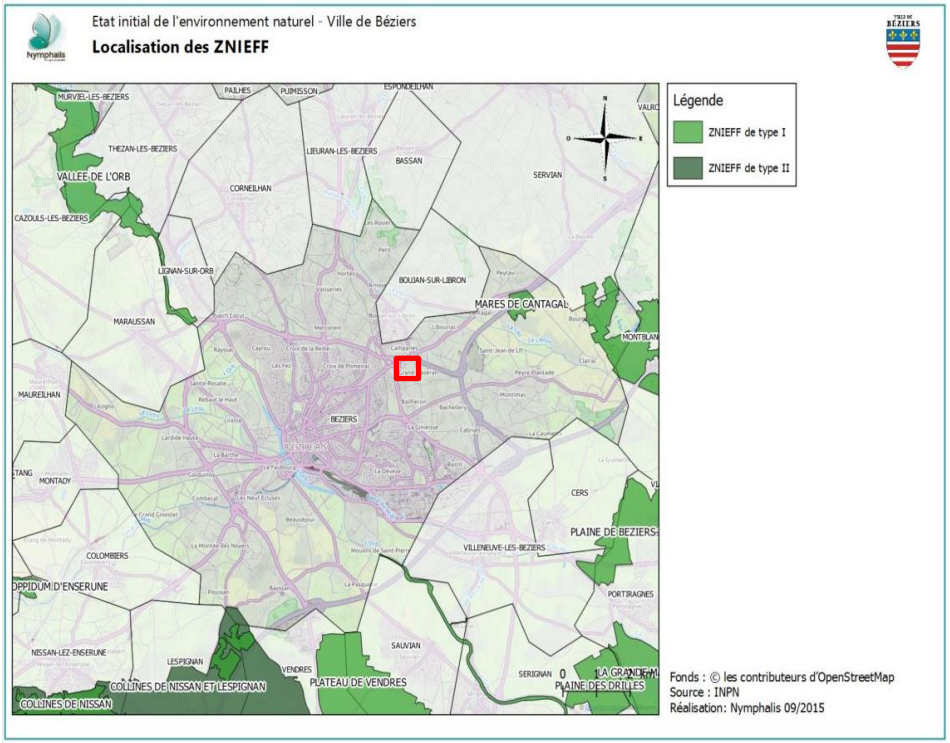


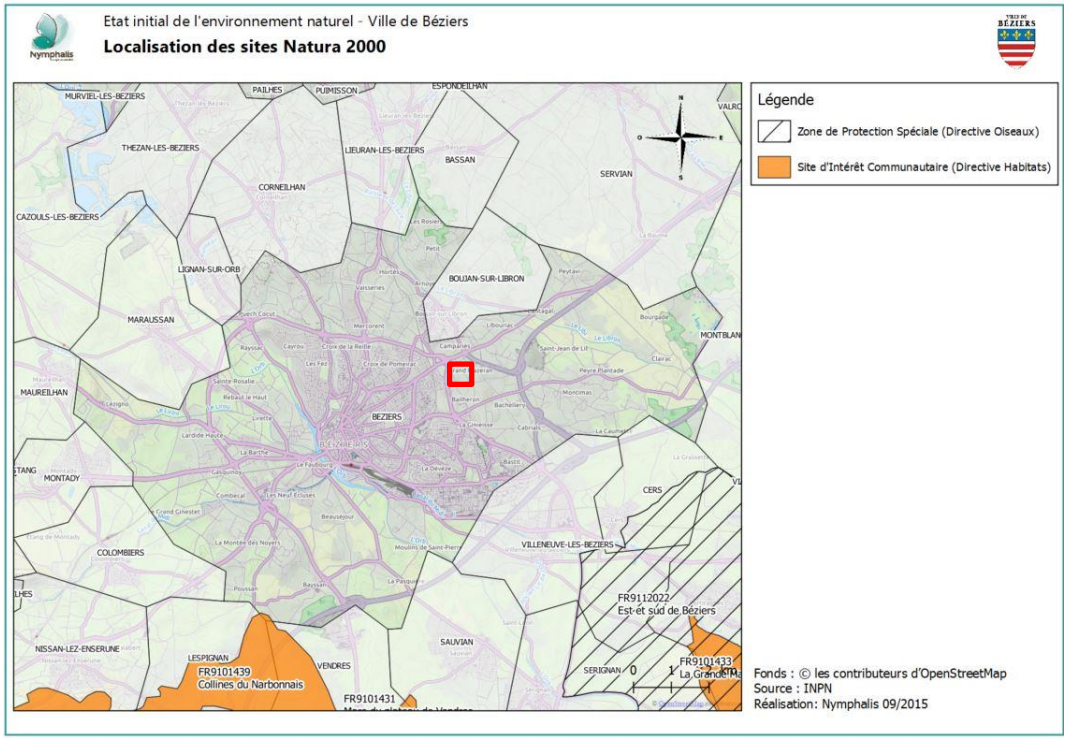




Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Localisation du secteur de projet en fonction des zonages réglementaires

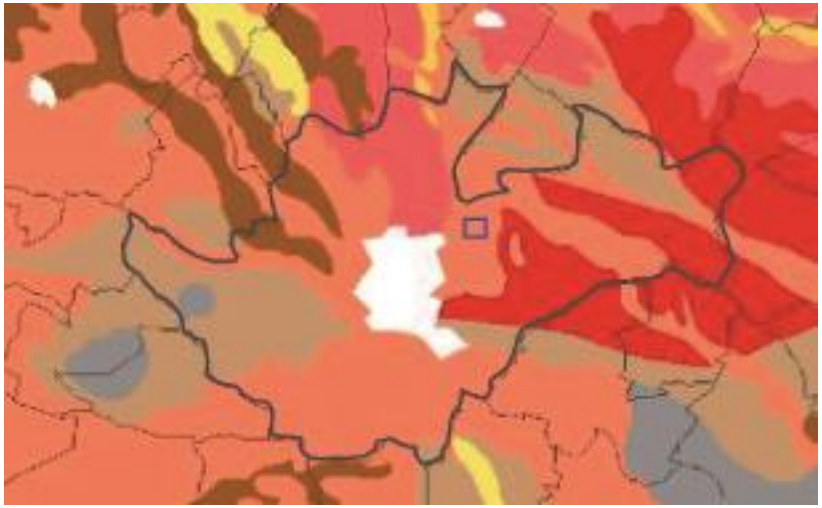




Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Potentiel agronomique des sols

Le secteur AUX se situe au Nord-Est du centre-ville, sur des espaces en continuité de zone anthropisée.
Concernant le potentiel agronomique des sols, le secteur est concerné par un enjeu moyen.



Les incidences du projet

Au regard des éléments identifiés, l'implantation de nouveaux quartiers d'habitats et de secteurs d'activités ne semblent pas engendrer d'impacts notables pour l'environnement au regard de la composition écologique du site.
Les incidences sont estimées comme faibles pour ce secteur.

Dans le secteur AUx :

Réduction des risques de tassements / nivellements grâce à la mise en place, dans le règlement, de conditions encadrant les affouillements et les exhaussements des sols :
Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserves d'en limiter l'impact paysager

Réduction des impacts paysagers des activités autorisées et développement du végétal:

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.
- Les espaces libres doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière et faire l'objet d'un traitement paysager.

Réduction du risque de pollution de l'eau

- Toute construction ou installation nouvelle, ou construction existante réhabilitée ou restaurée doit être raccordée au réseau public d'assainissement par gravité ou non s'il existe, par des canalisations souterraines présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.
- Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

3. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

3.1. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois

Le SCOT du Biterrois a été approuvé le 27 juin 2013 en comité syndical et complété le 11 octobre 2013.

Le SCOT doit répondre à 6 défis, identifiés dans le cadre du PADD :

- Construire un nouveau dynamisme touristique ;
- Conforter et diversifier l'économie du territoire ainsi que son armature commerciale ;
- Cultiver l'attractivité du territoire par le développement d'un urbanisme durable et la qualité de vie au quotidien ;
- Construire les nouvelles centralités pour l'accueil de la population, structurer le territoire autour de ces centralités ;
- Déployer une nouvelle organisation du littoral ;
- Préserver la qualité environnementale du territoire.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT fixe les moyens à mettre en œuvre afin de répondre aux différents défis identifiés dans le PADD. Il est possible de préciser pour chaque objectif fixé dans le DOG, les moyens mis en œuvre par la commune de Béziers afin d'y répondre :

- Préserver le socle environnemental du territoire ;
- Urbaniser sans s'étaler ;
- Se loger, se déplacer et vivre au quotidien ;
- Renforcer l'attractivité économique du territoire ;
- Développer un urbanisme durable et de projet ;
- Accompagner la mise en œuvre et le suivi du SCoT.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

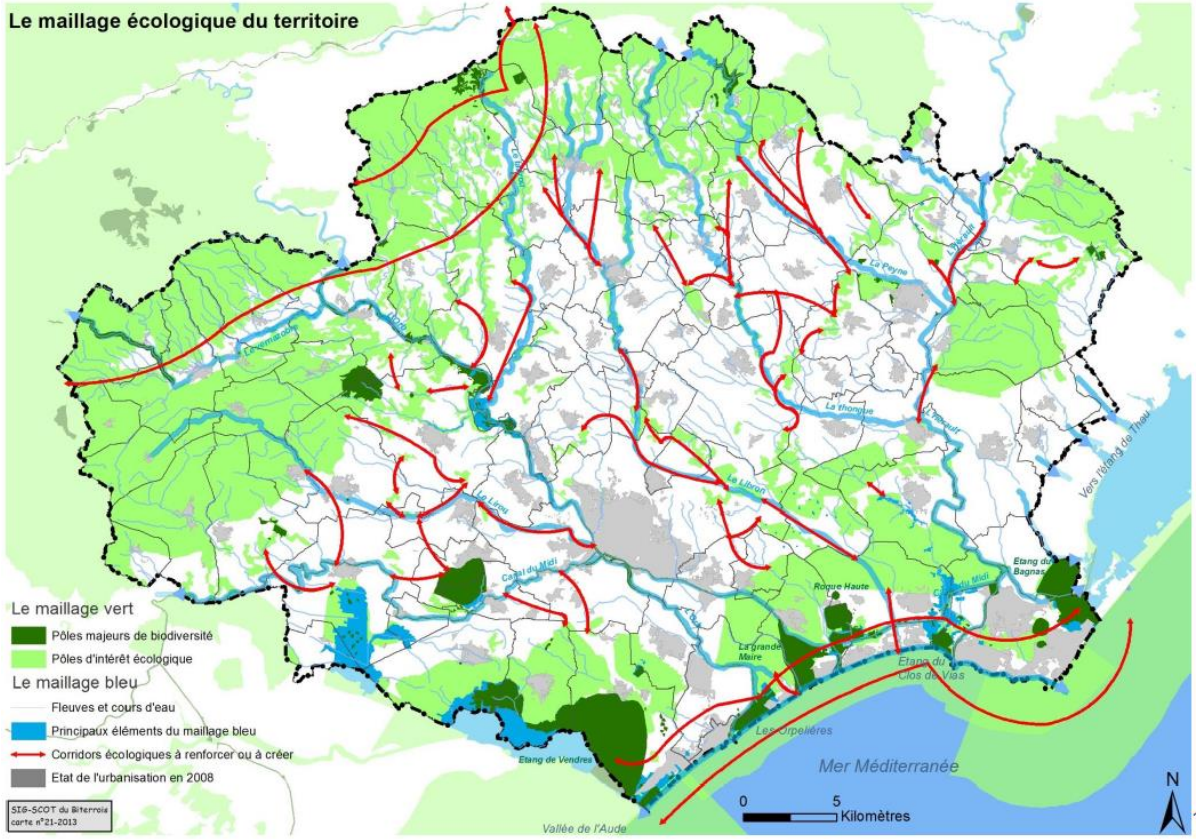
3.1.1. Préserver le socle environnemental du territoire

3.1.1.1. Etablir un maillage vert du territoire mettant en relation les espaces urbains et les espaces naturels

Béziers accueille des pôles majeurs de biodiversité, ainsi que le précise la carte du maillage vert du territoire incluse dans le DOO. Le Canal du Midi et l'Orb sont identifiés comme des éléments fondamentaux de la trame bleue locale dans le cadre du PLU. Leurs abords, boisés par endroits, sont inclus dans les zones agricole et naturelle, sauf au niveau de la traversée de ville. Par ailleurs, les boisements rivulaires le long des berges du Canal du Midi et de l'Orb sont protégés grâce au classement en EBC ou en éléments de paysage. Enfin le projet de la commune ne permet l'implantation de constructions que dans des zones desservies par le réseau public d'eau potable et d'assainissement collectif, lequel est relié à une station d'épuration d'une capacité suffisante pour répondre aux besoins de la population. **Les pôles majeurs de biodiversité et la trame bleue sont donc protégés.**

La commune compte également plusieurs entités identifiée comme des pôles d'intérêt écologique, situées aux extrémités nord et est (correspondant aux réservoirs de biodiversité du SRCE Languedoc-Roussillon) ainsi qu'au sud à la limite avec les communes de Sauvian, Vendres et Lespignan. Les bois sont classés en zone N sur la commune. **Ces pôles d'intérêt écologique sont donc préservés dans le PLU.**

Le diagnostic relatif au fonctionnement écologique de la commune a permis de mettre en évidence l'existence d'une riche biodiversité « ordinaire », concentrée au niveau du réseau de haies qui parcourt le vignoble de la commune. Plusieurs bosquets dispersés au sein des espaces viticoles ont été identifiés comme espaces boisés classés. De plus, une partie du réseau de haies de la commune a fait l'objet d'une protection par leur identification au titre des éléments du paysage à protéger. Les corridors écologiques ont donc pu être clairement identifiés. Néanmoins, la carte du maillage vert du territoire incluse dans le DOO, montre que plusieurs continuités écologiques sont à créer ou renforcer sur la commune, et cela principalement le long des cours d'eau du Libron et du Lirou.



3.1.1.2. Préserver l'identité des grandes unités paysagères et valoriser les éléments structurants du territoire

Le PADD a identifié les principales vues à protéger afin de maintenir la lisibilité du paysage du cœur historique. Ce maintien des vues passe notamment par la conservation des éléments marquant de l'identité communale. Par ailleurs, le potentiel récréatif des espaces naturels, via les sentiers de randonnée, est clairement mis en avant dans le cadre des orientations du PADD, comme moyen d'appropriation par le plus grand nombre des objectifs de préservation de l'environnement. Enfin, les principaux points de vue de la commune sont classés en zone N ou A, ce qui permet d'assurer leur conservation et le libre accès aux panoramas qu'ils permettent d'offrir. **Ces dispositions permettent la mise en valeur du grand paysage.**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Par son règlement et ses documents graphiques, le PLU prévoit la protection des espaces agricoles. Les espaces remplissant d'importantes fonctions paysagères ou écologiques tels que les abords du Canal du Midi, bénéficient d'un zonage Acm, interdisant l'implantation de nouvelles constructions. Les autres espaces agricoles sont classés en secteur A, où seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les extensions sous conditions des constructions à usage d'habitation. Cette disposition permet ainsi le développement de projets indispensables en vue d'assurer la pérennité de l'activité agricole, et en particulier de la viticulture, sur la commune. **Le PLU prévoit ainsi la préservation et la valorisation des paysages agricoles.**

La commune compte plusieurs monuments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historique. Son cœur de ville est classé en secteur sauvegardé, couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. L'ensemble des servitudes relatives à la protection du patrimoine est annexé au dossier de PLU. La commune compte également des éléments de patrimoine vernaculaire, comme des mazets, des calvaires, des chapelles rurales, des domaines viticoles et des moulins. Ces ouvrages divers ont fait l'objet d'une identification au titre des éléments du patrimoine à protéger, qui a pour effet d'empêcher leur démolition. **Cette démarche assure la protection et valorisation du patrimoine rural.**

3.1.1.3. Pérenniser et exploiter rationnellement les ressources naturelles

Les besoins en eau induits par le développement urbain programmé dans les 10 ans à venir ont été chiffrés dans le cadre du diagnostic. Les valeurs retenues sont conformes à celles prévues dans le PLHI. La maitrise de la croissance démographique permise par le phasage des opérations programmées doit permettre de réguler dans le temps la hausse de la pression sur la ressource en eau. **De cette manière, le projet adopte une gestion économe de l'eau.**

La capacité nominale de la station d'épuration est de 219 400 EH environ. Elle est suffisante pour faire face à la croissance démographique prévue au cours des années à venir. En effet, en 2020, la station d'épuration de Béziers atteint 34% de sa capacité totale. L'ensemble des extensions urbaines prévues dans le cadre du PLU seront raccordées au réseau d'assainissement collectif connecté à cette station. A terme, le raccordement des zones gelées dans l'attente de la réalisation des réseaux permettra le rejet d'effluents traités, dans de bonnes conditions, dans le milieu naturel. De plus, en zone A et N, l'implantation des constructions est interdite à moins de 10 m du lit des cours d'eaux et de 5 m des fossés. **Il est ainsi possible d'assurer la préservation des fonctionnalités et de la qualité des milieux aquatiques.**

3.1.1.4. Conforter la pérennité économique de l'espace agricole pour garantir sa qualité

Le projet de la commune protège les espaces agricoles, par le classement en zone agricole. De plus, la révision du PLU a permis de réduire en conséquence la surface des zones ouvertes à l'urbanisation. **L'élaboration du PLU a ainsi permis de limiter fortement le phénomène d'artificialisation des espaces agricoles.**

Les exploitations agricoles en activité ont été recensées dans le cadre du diagnostic. Les sièges d'exploitation ont été intégrés dans la zone agricole, qui n'autorise que les constructions nouvelles nécessaires au fonctionnement des exploitations. **Ce règlement permet ainsi l'évolution des exploitations agricoles présentes sur la commune, et par la même occasion concourt à la préservation de la fonctionnalité des outils de production agricole**.

L'habitat diffus, avec des constructions qui bien souvent n'ont plus de vocation agricole, a été classé en zone N ou en zone A. Conformément aux dispositions prévues à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, le règlement autorise l'extension limitée du bâti existant, sans possibilité de création de volumes ex-nihilo. Ainsi, tout en tolérant l'évolution de ces constructions, les règles adoptées permettent de limiter fortement le risque de consommation d'espace agricole. **Grâce à ces règles, la commune s'engage en faveur de la réduction du mitage des espaces agricoles.**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

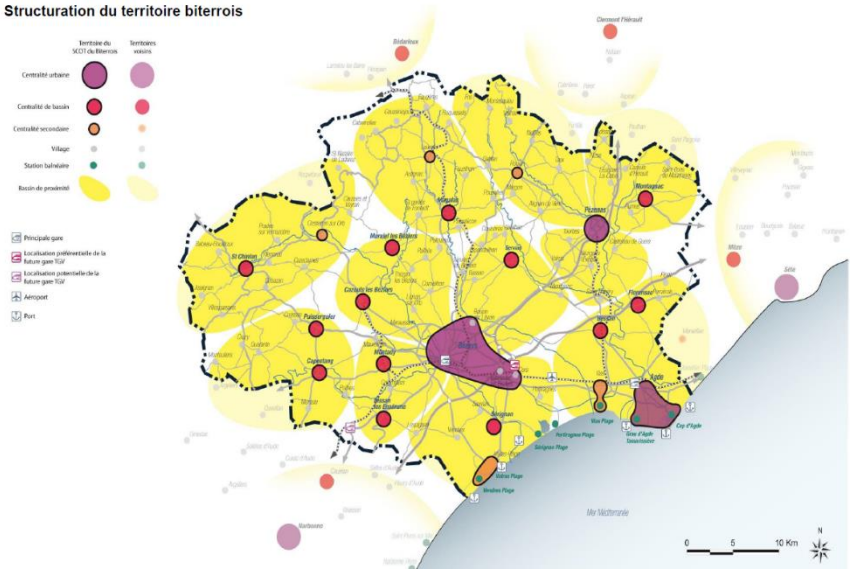
3.1.2. Urbaniser sans s'étaler

3.1.2.1. Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation

Dans le cadre du DOG, la commune est considérée comme étant une centralité urbaine. Le SCoT préconise la mise en place d'une densité minimale pour encadrer l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, de l'ordre de 35 logements à l'hectare. La commune a choisi de s'engager clairement en faveur de la densification, pour limiter la consommation d'espaces agricoles dans les années à venir. Les perspectives démographiques et économiques ainsi que la détermination des besoins en foncier à mobiliser s'appuient directement sur ces différents ratios. La formulation des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace s'appuie sur les valeurs énoncées dans le SCoT : 9,57 hectares pour le développement résidentiel des Grandes Vignes, 2,24 hectares pour les Crouzettes et 3,31 hectares pour Garissou, 2,91 hectares pour le développement des activités sur les Grandes Vignes et 5,89 hectares sur les Crouzettes et Garissou. Le développement des secteurs d'activité se situe également sur l'extension de la ZABO 2 (avec environ 29 hectares), sur Mazeran (65 hectares), sur Pech Cocut (22,6 hectares) et dans les extensions des zones UX et Uxh (cela représente environ 4 hectares). **La formulation des objectifs de modération de la consommation d'espace respecte strictement les valeurs présentées dans le SCoT.**

Dans le cadre du diagnostic, de nombreuses dents creuses d'urbanisation ont pu être identifiées dans les secteurs urbanisés. Au total, la densification des espaces urbanisés et le comblement des dents creuses correspond à environ 75 hectares. Par ailleurs, dans le cadre de l'estimation des besoins en logements, une partie est prévue en renouvellement de l'existant (environ 1 255 logements). **Le PLU organise ainsi la reconquête des espaces déjà urbanisés de Béziers.**

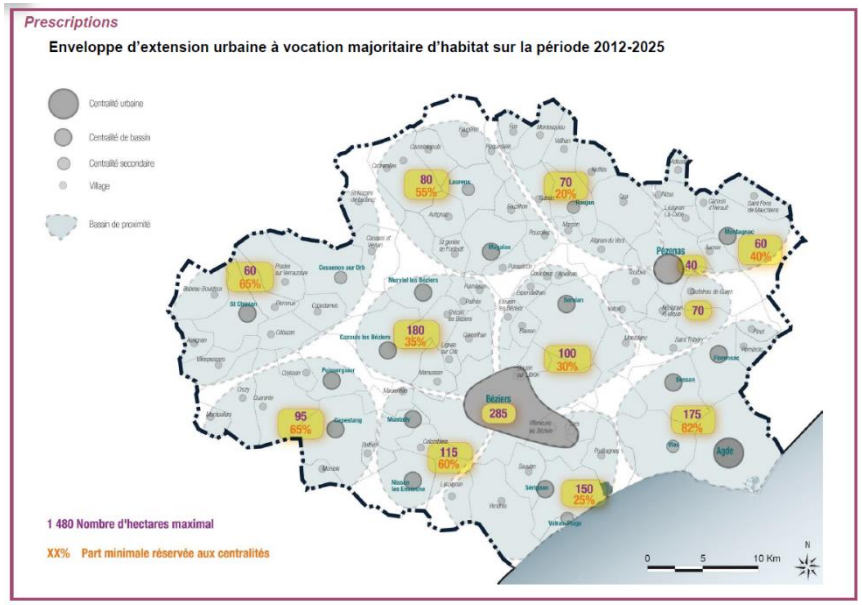
Structuration du territoire biterrois



3.1.2.2. Maitriser la consommation foncière

Les dispositions réglementaires retenues par la commune permettent d'atteindre les objectifs prescrit par le SCoT en terme de respect des densités minimales dans les cadre des opérations d'aménagement et de constructions à venir en fonction du niveau de desserte en transport collectifs, existants ou programmés sur la commune. Afin d'atteindre ces objectifs, les dispositions règlementaires déterminent les hauteurs maximales compatibles avec la réalisation de programmes de logements collectifs et les emprises au sol dans les zones urbaines. Les dispositions du PLU permettent donc la réalisation d'opérations plus denses que par le passé.

Le SCoT du Biterrois fixe pour la totalité de son territoire, une réduction de 50 % du rythme d'artificialisation d'espace par rapport au développement réalisé sur la période précédente (350 hectares par an sur 2000-2008). En tant que commune centre du SCoT, Béziers réduit sa consommation d'espaces d'environ 37%. Le PLU s'attache donc à réduire la consommation d'espaces projetée. Cependant, le taux de consommation foncière est particulièrement affecté par de nombreuses infrastructures de transport, qui participent à l'intérêt général et intercommunal. Ce n'est donc pas que la ville de Béziers qui va bénéficier de ces nouvelles infrastructures (agrandissement de la rocade, ligne ferroviaire à grande vitesse Languedoc-Roussillon,...).



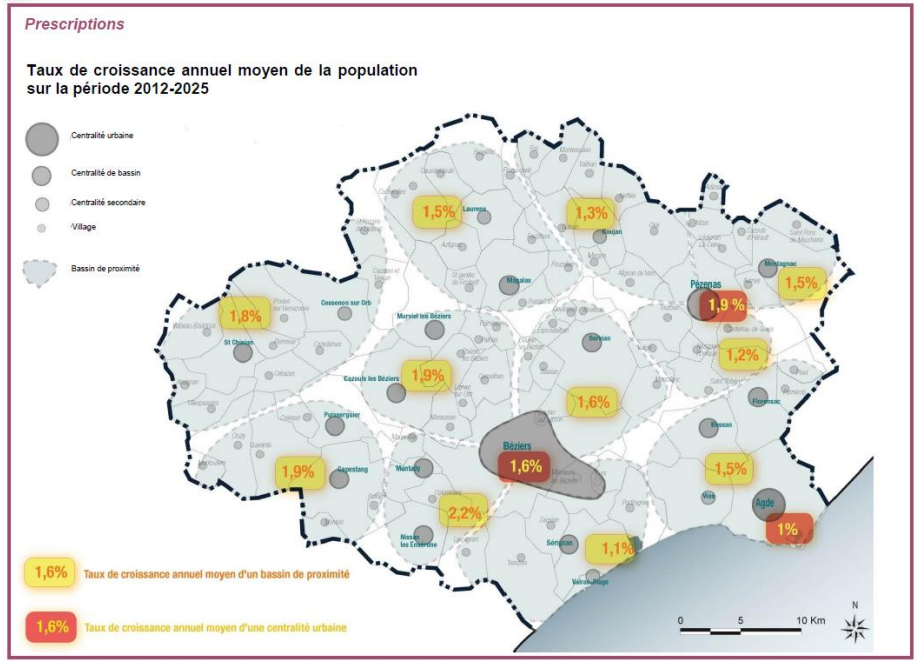
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Le choix des secteurs à urbaniser est relativement contraint, afin de maitriser la consommation d'espaces. Il convient de souligner que la démarche de révision du document a permis de réduire les surfaces des zones à urbaniser sur la commune. L'ajustement du périmètre des zones à urbaniser s'est opéré notamment au regard de la sensibilité écologique des milieux impactés, de manière à éviter les parcelles présentant le potentiel écologique le plus élevé. La commune satisfait ainsi un objectif de limitation de la consommation foncière, en matière d'habitat et d'activité.

3.1.3. Se loger, se déplacer et vivre au quotidien

3.1.3.1. Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins

Le SCOT fixe un plafond, en matière de croissance démographique, visant à hiérarchiser le développement du territoire et à prioriser l'urbanisation des centralités urbaines. Le SCOT prévoit ainsi une croissance annuelle de la population d'environ 1,6% à Béziers. En 2021, le projet communal, ajuste ces données par rapport aux tendances actuelles et aux prévisions du futur SCoT. Ainsi, le PLU prévoit quant à lui un accueil de population à environ 12 233 habitants supplémentaires, avec un taux d'accroissement de la population de 1%/an. **La production de logements à l'horizon 2030 a été estimée en fonction de cet objectif démographique, en cohérence avec les documents intercommunaux.**



La part des logements devant être réalisés en renouvellement et en densification est fixée à 25 % minimum. Le document d'urbanisme mise sur le comblement des dents creuses d'urbanisation recensées au sein des secteurs urbanisés, pour assurer environ 34% de la production totale de logement permise par le PLU. Par ailleurs, le renouvellement du parc ancien a également été pris en compte dans le cadre de l'évaluation du besoin en logements, dans la mesure où 1220 logements au moins parmi ceux à créer en application du PLH sont à réaliser en renouvellement du parc existant. **La commune respecte donc les objectifs relatifs à la production globale de logements.**

Le PLU doit être compatible avec le PLHI en vigueur : « Pour atteindre les engagements de production, un pourcentage minimum de logements sociaux sera imposé à tout programme de logements par les Plans Locaux d'Urbanisme. Ce pourcentage minimal s'appliquera, notamment aux zones d'aménagement concerté, mais aussi aux lotissements et aux opérations de promotion immobilière de taille supérieure à un seuil défini par le PLU ». Le PLHI fixe un objectif de production de logement social supérieur à ce seuil, en imposant la réalisation de 30 % de logements sociaux dans les opérations réalisées d'ici 2025.

Au 1/01/2012, la ville de Béziers comptait 7367 logements sociaux (soit un taux d'équipement de 21,3%). L'engagement de production du PLHI était de 786 pour atteindre un taux d'équipement de 21,4 % au 1/01/2018. Ce **taux était de 20,7 % au 1/1/2018** et **21,5 % au 1/1/2019**. La **ville de Béziers tient donc ses objectifs en matière de production de logements sociaux et s'attache à poursuivre cette dynamique.**

Au 1er octobre 2020, près de 1 100 logements sociaux sont en projet ou en cours de construction sur Béziers. Ainsi, il est nécessaire de prévoir la production de 50 à 100 logements sociaux par an pour atteindre progressivement un taux de 25 % (par rapport aux résidences principales). Ces logements seront essentiellement produits dans le neuf (secteurs concernés par le comblement de dents creuses, ou des divisions foncières, extension urbaines) ou dans l'ancien (conventionnement ANAH).

Ainsi, dans l'objectif d'une atteinte du taux imposé de 25%, la ville de Béziers prévoit dans le cadre de la révision générale du PLU :

- un taux minimum de 25 % de logements sociaux dans les futures opérations d'aménagement supérieures à 5 ha, notamment dans les secteurs des Grandes Vignes, Crouzette et Garissou,
- un taux minimum de 25 % de logements sociaux dans les opérations de lotissements et opérations de promotion immobilière supérieures à 100 logements situées en dehors des quartiers prioritaires.

Pour les opérations Quai Port Neuf et Quai Port Notre Dame, situées en Quartier Prioritaire du Centre-Ville, aucun quota n'a été établi.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Dans les trois quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Iranget, Devèze, Centre-ville), il n'est plus possible de construire des logements sociaux neufs, seules les réhabilitations sont admises. Cette politique de la ville permettra à moyen/long terme de rééquilibrer les logements sociaux sur le reste du territoire de la ville et de la Communauté d'Agglomération (en effet près de 90% des logements sociaux de l'agglomération se situent sur le territoire de Béziers). La ville favorise la réhabilitation de petites opérations de logements sociaux pour atteindre progressivement le taux de 25%. La commune favorise ainsi la production de logement social.

3.1.3.2. Répartir les services à la population et les équipements pour une couverture optimale du territoire

L'objectif démographique retenu par la collectivité dans le cadre de son projet permet d'assurer la pérennité des services et des équipements présents, recensés dans le cadre du diagnostic. Elle garantit l'usage des différents équipements, notamment scolaires et sportifs, dont est dotée la commune. Elle concourt également à asseoir la viabilité économique des commerces de proximité. **L'arrivée de nouvelles populations participe au maintien d'un niveau minimum de services.**

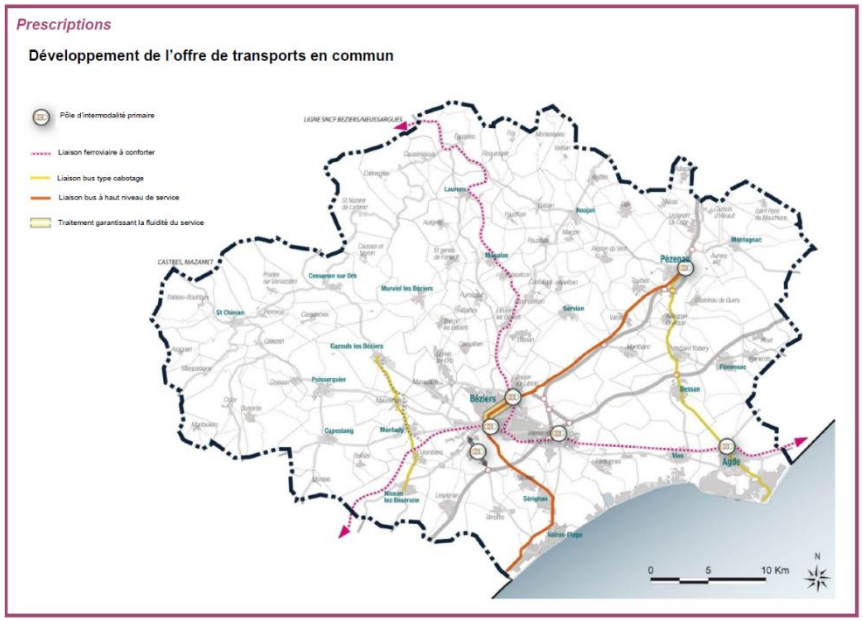
Le développement urbain à venir est concentré autour du centre-ville et autour des extensions urbaines effectuées précédemment. De plus, les nouvelles zones à urbaniser à destination d'habitat sont situées en continuité de la trame urbaine et seront correctement relié à cette dernière, en termes de mobilités douces. L'effet de coupure que peut susciter l'Orb et le Canal du Midi sera atténué, grâce aux aménagements et équipements qui y seront réalisés dans le respect des règles du PPRI. **L'amélioration de l'accessibilité du centre-ville renforcera ainsi son rayonnement et participera à la pérennisation de ses commerces de proximité.**

3.1.3.3. Mettre à niveau l'infrastructure de transports et développer l'offre de mobilité alternative

La commune est traversée par la ligne SNCF Béziers/Neussargues. Il est essentiel de préserver sa continuité, en évitant le développement d'obstacles sur leur emprise. La liaison ferroviaire Agde-Béziers est à conforter. **La continuité des emprises ferroviaires est ainsi préservée, afin de développer l'offre en transport en commun sur la commune et sur le territoire du SCoT.**

La commune dispose d'une offre en transports collectifs insuffisamment compétitive (avec une vitesse commerciale insuffisante) pour encourager au report modal. Il y a toujours une omniprésence de l'automobile jusqu'au cœur du centre-ville. La commune n'est pas desservie assez bien par un réseau de transports en commun performant, qui lui permettrait d'offrir une alternative intéressante en matière de déplacements domicile-travail. Néanmoins, il convient de souligner qu'un projet de bus à haut-niveau de service est à l'étude afin de relier le centre de Béziers à Pézenas. Cela permettrait d'avoir une liaison rapide du territoire (en concurrence avec l'A75) et cela favoriserait la desserte des pôles intermédiaires (ex : PAE « La Baume » à Servian).

Au niveau des déplacements à l'intérieur de la ville, la constitution d'une trame d'espaces publics accueillants, connectant les extensions récentes au centre-ville, permettra de favoriser les mobilités douces pour les petits trajets du quotidien. **Par ce biais, le projet communal peut aussi inciter au report modal.**



3.1.4. Renforcer l'attractivité économique du territoire

3.1.4.1. Organiser l'accueil des activités

La commune dispose de zones économiques, que le PLU envisage d'étendre. Ainsi, les extensions à usage d'activités regroupe environ 112 hectares dans le PLU, avec les zones de Grandes Vignes, de Crouzette, l'extension de la ZABO 2, de Mazeran, de Pech Cocut et les extensions des zones UX et UXh. Ce développement commercial a fait l'objet d'une inscription au SCoT. Dans l'attente de l'aménagement de cette zone,

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

les dispositions réglementaires du PLU relatives aux secteurs urbains de Béziers, autorisent l'implantation de constructions destinées à l'activité économique, dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec la présence d'habitat. En admettant le développement de telles constructions, la commune permet ainsi l'installation d'activités et la création d'emplois, tout en stimulant la mixité fonctionnelle. **La commune suit ainsi les préconisations du SCOT, qui recommande l'installation des activités créatrices d'emplois au sein des espaces urbains.**

3.1.4.2. Structurer l'offre commerciale

La commune de Béziers comprend plusieurs polarités commerciales. L'accueil de populations nouvelles dans des quartiers situés à proximité immédiate du centre-ville peut contribuer à pérenniser la présence des commerces dans ces secteurs. De même, le travail réalisé au niveau des espaces publics est un élément susceptible de favoriser leur fréquentation. A noter que les commerces peuvent être autorisés dans l'ensemble des zones urbaines, afin de favoriser la mixité des fonctions. **L'objectif du maintien de la fréquentation des commerces existants peut donc être atteint de cette manière.**

3.1.4.3. Redéployer l'activité touristique

La qualité de la production viticole locale et le cachet du centre historique de Béziers assurent une activité touristique en plein essor, révélée notamment par la croissance rapide de la capacité en matière d'hébergement hôtelier, principalement via la multiplication des gîtes en zone agricole. Le développement de ces constructions peut contribuer, s'il n'est pas encadré, au mitage des espaces agricoles. Afin d'assurer un développement de la capacité en hébergement touristique plus respectueux des paysages et tenant compte des objectifs de lutte contre le mitage des terres agricoles, des dispositions sont prévues dans le cadre du PLU. A l'intérieur de la zone agricole, les bâtiments admis à changer de destination ont néanmoins été identifiés de manière précise, sur les documents graphiques du règlement. Ces bâtiments pourront donc être reconvertis en gîtes. **La commune participe ainsi à la diversification de l'hébergement touristique sur le grand territoire, tout en protégeant les terres agricoles menacées par le mitage.**

Dans le cadre de son projet d'aménagement et de développement durable, la collectivité a exprimé le souhait de favoriser la pratique de la randonnée et le cyclotourisme. Le Canal du Midi, traversant Béziers, est une des liaisons prioritaires permettant d'encourager les mobilités douces. **Grâce à cet engagement, la commune prend position en faveur du développement des mobilités touristiques.**

3.1.5. Développer un urbanisme durable et de projet

3.1.5.1. Réduire les interférences entre espaces urbanisés et zones à risques

Une large partie du territoire est concernée par les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation. Les périmètres à risques ont été identifiés dans le cadre du diagnostic. Aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée dans les secteurs classés en zone rouge du PPRI, dont le périmètre est reporté sur le document graphique du règlement du PLU. En effet, bien que des parcelles en zone rouge du PPRI aient été classées en zone urbaine ou à urbaniser, en cohérence avec l'occupation des sols, le règlement du PLU soumet toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol au respect des dispositions du PPRI, qui prévalent. Le règlement du PPRI est annexé au PLU. **Ainsi, la commune se conforme aux préconisations du SCOT, qui exige l'arrêt de l'urbanisation dans les zones à risque fort d'inondation.**

3.1.5.2. Améliorer l'interface entre espace urbain et espace naturel et agricole

Afin de réussir l'intégration des zones à urbaniser dans l'écrin paysager des espaces viticoles et de marquer la séparation entre les espaces urbains et ruraux de la commune, des limites franches à l'urbanisation ont été posées dans le cadre de l'élaboration du PLU. Afin de maintenir l'effet de transition paysagère entre les espaces urbanisés et naturels de la commune, les entités végétales aux franges de la ville font l'objet de mesures de protection. De plus, dans les secteurs à urbaniser, une réflexion relative à l'intégration paysagère des constructions a été menée, afin de limiter l'impact de ces dernières sur les perceptions visuelles. **Ainsi, la commune a pu définir des limites nettes entre espace urbain et espace rural et cherché à valoriser les transitions entre ces entités.**

Béziers est idéalement desservie par un important réseau routier : autoroutes, 2x2 voies, nationales et départementales. Ainsi, la commune dispose de plusieurs entrées de ville. Ces entrées de ville doivent être encadrées et repensées pour améliorer l'image de la ville de Béziers. La commune dispose déjà de certaines entrées de ville de qualité. Afin d'organiser les entrées de ville de Béziers, une Orientations d'Aménagement et de Programmation traite de cette thématique. **La commune respecte les règles définies dans le SCoT en vue d'assurer la qualité des entrées de ville.**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

3.1.5.3. Développer et conforter la qualité des espaces bâtis

Le règlement des différentes zones du PLU impose le respect de prescriptions assurant l'intégration des nouveaux bâtiments comme des extensions en harmonie avec l'existant. En fonction des enjeux propres à chaque zone, ces prescriptions sont plus ou moins détaillées. Le centre historique fait l'objet d'une attention toute particulière, de même que la zone agricole, qui comprend de nombreux domaines d'une qualité architecturale et patrimoniale remarquable. Ces recommandations visent à assurer la réhabilitation du bâti ancien, dans le respect du vocabulaire architectural vernaculaire. **Ces mesures témoignent d'une recherche, en faveur de la qualité architecturale et urbaine.**

Dans les zones U, les constructions à usage d'habitation ne sont pas les seules à être autorisées. Les constructions à usage artisanal, de bureau, de commerces et d'hébergement hôtelier, sont également acceptées, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat. **Cette disposition favorise clairement la mixité fonctionnelle des ensembles urbains considérés.**

La commune a engagé une réflexion relative à sa trame d'espaces publics. L'objectif est de permettre la connexion des espaces publics existants, en programmant la réalisation de cheminement doux et en réduisant l'effet de coupure créé par les voiries au trafic le plus élevé. Les secteurs de développement seront également pourvus en espaces collectifs, destinés à faciliter l'appropriation du lieu par ses futurs habitants. De plus, le déploiement d'un maillage en cheminement doux au niveau des secteurs à urbaniser complétera la trame existante en favorisant la connexion du site de développement communal au centre historique. **La commune veille ainsi à améliorer la qualité des espaces publics.**

Dans les zones urbaines, le recours aux énergies renouvelables est autorisé, sous réserve de ne pas conduire à dégrader les paysages urbains. Des conditions sont également posées afin de favoriser l'intégration des dispositifs et de réussir à les masquer depuis les espaces publics (dispositifs de récupération des eaux de pluie par exemple). Globalement, la rédaction adoptée permet d'admettre un grand nombre de dispositifs innovant, à l'exception de ceux requérant la mise en place de toitures terrasses, qui sont interdites. **Le document permet ainsi de favoriser une approche plus durable de la construction.**

3.1.5.4. Appliquer les principes environnementaux et de développement durable

Dans les différents secteurs urbanisables, la réalisation de lieux de stockage des déchets commun pour chaque opération est exigée. Ces lieux de stockage seront implantés en entrée de chaque opération. **La collectivité se conforme ainsi aux règles du SCOT en matière d'implantation des équipements de gestion des déchets.**

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement collectif, connecté à une station d'épuration de 219 400 Equivalent Habitant. L'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation seront desservis par ce réseau lorsque les constructions pourront être admises à s'y implanter. Le dispositif existant est donc suffisant pour assurer le traitement des effluents avant rejet. **La configuration de ce réseau permet ainsi à la commune de se conformer aux prescriptions du SAGE et du SDAGE, et prévient les risques liés à la pollution de l'eau par l'assainissement.**

D'une manière générale, le règlement des différentes zones du PLU précise que les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales est imposé en cas de desserte par ledit réseau. **Le document d'urbanisme est donc utilisé comme un outil participant à la gestion des phénomènes de ruissellement.**

Le diagnostic réalisé à l'échelle de la commune a permis d'identifier les grandes composantes de la trame verte et bleue. La mise en place de zonages n'autorisant pas les constructions nouvelles, d'espaces boisés classés et d'éléments du paysage à protéger ont permis la protection des entités végétales situées dans les espaces agricoles et naturels, ainsi que dans les espaces urbains. Un travail particulier a été conduit au niveau des secteurs de développement, afin de maintenir les continuités écologiques actuelles. **Cette réflexion a pu aboutir à intégrer des principes environnementaux, à l'échelle du tissu urbain.**

La sixième orientation, accompagner la mise en œuvre et le suivi du SCoT, n'appelle pas de démonstration particulière de compatibilité. A noter cependant qu'en cohérence avec les dispositions adoptées dans ce chapitre du DOG, les représentants du syndicat mixte ont été conviés aux réunions de présentation du projet aux personnes publiques associées organisées par la commune.

Le PLU est ainsi compatible avec le projet, les orientations et les objectifs du SCOT du Biterrois.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

3.2. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée

La CABM dispose d'un PLH pour la période 2013/2018 dont les orientations stratégiques sont :

- conforter l'attractivité résidentielle de l'Agglomération
- poursuivre et optimiser la diversification de la production ; répondre aux besoins des jeunes actifs
- répondre aux besoins en logement des ménages en difficulté
- rechercher l'intégration des logements sociaux
- poursuivre la mobilisation du parc existant
- promouvoir la qualité urbaine et le développement durable

Ces orientations se déclinent en une série d'objectifs de production :

- Produire 1100 logements par an ;
- Poursuivre le rééquilibrage de la production à l'échelle de l'agglomération ;
- Adapter qualitativement l'offre à la demande et aux contextes locaux
- Accroître et rééquilibrer l'offre en logements locatifs sociaux familiaux
- Développer la production de logements en accession à la propriété à prix abordable
- Participer aux réponses en matière de logements et d'hébergement spécifique

Les communes membres se sont engagées, au vu des projets de construction recensés, à produire globalement 6 600 logements dont 600 dans le parc vacant ; il sera question de produire 1 440 logements locatifs sociaux publics et de favoriser la réhabilitation de 360 logements locatifs conventionnés sur leur territoire respectif et ce, en application de la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), de la loi Dalo et eu égard à un objectif d'équipement en logements locatifs sociaux déterminé en fonction de résidences principales récemment recensées dans chaque commune.

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée a affirmé sa volonté de revitaliser les centres anciens en s'associant avec l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) autour de dispositifs opérationnels tels que l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH «Cœur Vivant» sur le centre-ville de Béziers), le Programme d'Intérêt Général (programme en faveur de l'habitat et des économies d'énergie sur le reste du territoire) ou le Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Ces dispositifs identifient des périmètres et des axes d'intervention sur lesquels des aides financières publiques sont attribuées aux propriétaires occupants et bailleurs. Dans ce cadre, l'État a créé le Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART), programme nommé «Habiter mieux» qui met à disposition une enveloppe financière mobilisable sur le Grand Emprunt en complément des aides de l'Anah.

La révision du PLU de Béziers est compatible avec les objectifs de productions de logements et les typologies inscrits dans le PLH de Béziers Méditerranée.
En cohérence avec les dispositions du PLH, un pourcentage est affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre des opérations de construction à venir. En effet, au 1/01/2012, la ville de Béziers comptait 7367 logements sociaux (soit un taux d'équipement de 21,3%). L'engagement de production du PLHI était de 786 pour atteindre un taux d'équipement de 21,4 % au 1/01/2018. Ce taux était de 20,7 % au 1/1/2018 et 21,5 % au 1/1/2019. La ville de Béziers tient donc ses objectifs en matière de production de logements sociaux. Il convient alors de poursuivre cette dynamique. Au 1er octobre 2020, près de 1100 logements sociaux sont en projet ou en cours de construction sur Béziers. Ainsi, il est nécessaire de prévoir la production de 50 à 100 logements sociaux par an pour atteindre progressivement un taux de 25 % (par rapport aux résidences principales). Ces logements seront essentiellement produits dans le neuf (secteurs concernés par le comblement de dents creuses, ou des divisions foncières, extension urbaines) ou dans l'ancien (conventionnement ANAH).

Ainsi, dans l'objectif d'une atteinte du taux imposé de 25%, la ville de Béziers prévoit dans le cadre de la révision générale du PLU :

- un taux minimum de 25 % de logements sociaux dans les futures opérations d'aménagement supérieures à 5 ha, notamment dans les secteurs des Grandes Vignes, Crouzette et Garissou,
- un taux minimum de 25 % de logements sociaux dans les opérations de lotissements et opérations de promotion immobilière supérieures à 100 logements situées en dehors des quartiers prioritaires.

La commune favorise grandement la réhabilitation **de l'habitat ancien dans le centre grâce à des dispositions adaptées et identifie les possibilités de densification au travers de l'identification des espaces disponibles dans la trame urbaine ; l'enjeu étant de produire au moins 20% des logements à l'intérieur de la trame bâtie et de densifier l'espace urbain (en lien avec les objectifs du PLH).**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Plusieurs opérations sont en cours sur la commune pour mobiliser les disponibilités foncières à l'intérieur de la trame urbaine. Les capacités de développement définies par le PLU sont à plus de 25% incluses dans la trame urbaine. La révision du PLU met également en place des mesures d'intégration environnementale des nouvelles constructions grâce à un travail minutieux sur la morphologie urbaine. Les dispositions d'insertion architecturales des nouvelles constructions favorisent le maintien de l'identité du centre-ville. Les éléments de production d'énergies renouvelables sont également traités pour favoriser leur installation dans un souci d'intégration urbaine.

3.3. Compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée, le SAGE Orb Libron et le SAGE de la Nappe Astienne

Depuis la loi sur l'eau de 1992, la France possède deux outils de planification dédiés à la gestion de la ressource en eau : les SDAGE et les SAGE. Les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) fixent pour chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales pour favoriser une gestion équilibrée de la ressource en eau entre tous les usagers (citoyens, agriculteurs, industriels). Les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) sont quant à eux une déclinaison locale des SDAGE au niveau des sous-bassins et proposent des mesures plus précises et surtout adaptées aux conditions locales. Le SDAGE et le PDM sont des plans d'actions qui répondent à l'obligation de résultat de la Directive cadre européenne sur l'eau pour atteindre le bon état des cours d'eau, lacs, nappes souterraines, estuaires et du littoral en 3 cycles de gestion de 6 ans : 2010-2015, 2016-2021, 2022-2027,etc.

3.3.1. Les orientations générales du SDAGE et du SAGE

Le SDAGE 2016-2021 comprend 9 orientations fondamentales (OF). Celles-ci reprennent les 8 orientations fondamentales du SDAGE 2010-2015 qui ont été actualisées et sont complétées par une nouvelle orientation fondamentale, l'orientation fondamentale n°0 «s'adapter aux effets du changement climatique». Ces 9 orientations fondamentales s'appuient également sur les questions importantes qui ont été soumises à la consultation du public et des assemblées entre le 1er novembre 2012 et le 30 avril 2013.

- **OF 0 : S'adapter aux effets du changement climatique**
- **OF 1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité**
- **OF 2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques**
- **OF 3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement**
- **OF 4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau**
- **OF 5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé**
- **OF 6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides**
- **OF 7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir**
- **OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques**

Le SAGE Orb Libron, approuvé le 5 juillet 2018, fixe des objectifs de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielles et souterraines, ainsi que des écosystèmes aquatiques. Il détermine également des objectifs de préservation des zones humides. Le périmètre du SAGE Orb – Libron est constitué des bassins hydrologiques de l'Orb et du Libron, prolongés en mer par la masse d'eau côtière contigüe. Situé en quasi-totalité dans le département de l'Hérault, le territoire Orb - Libron occupe une superficie de 1 700 km². Ce périmètre comporte 104 communes (dont 99 dans l'Hérault).

De longue date, une attention particulière a été portée sur la gestion de la ressource en eau sur l'Orb et le Libron. La création du barrage des Monts d'Orb et des équipements associés dès les années 60 témoigne de l'importance de la ressource disponible sur ce territoire. Dans les années 80, le constat d'une dégradation de la qualité des eaux de baignade, les mortalités piscicoles de plus en plus fréquentes sur certains secteurs, les dégâts de plus en plus importants liés aux inondations, a conduit à un contrat, à un PAPI puis à un SAGE.

Les vallées de l'Orb et du Libron recoupent une grande variété de formations géologiques. Le cours amont traverse des reliefs calcaires, avant d'aborder une région plus contrastée, où s'imbriquent granites, grès et schistes. Un fort gradient de précipitations s'observe entre la plaine littorale et les reliefs les plus élevés. Ces caractéristiques climatiques se traduisent sur le plan hydrologique par des épisodes d'assèchement

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

sévères et des épisodes de crues torrentielles.
Bien que la bordure Nord-Ouest du bassin subisse une influence océanique, un climat méditerranéen domine partout ailleurs. Chaque année, de fortes précipitations peuvent être observées entre la plaine littorale (600 mm en hauteur moyenne annuelle) et les reliefs les plus élevés, où la pluviométrie annuelle peut atteindre 1500 mm.

La viticulture re-dynamisée par la production de vins de qualité (Faugères, Saint-Chinian, Minervois) occupe une place prépondérante dans l'économie du territoire, même si l'activité minière a profondément marqué l'histoire de la région. Pourtant ces dernières années, le tourisme et le thermalisme se sont largement développés sur la côte autour de la station de Valras-Plage.
Près de la moitié des habitants réside à Béziers, seconde ville du département de l'Hérault. Au nord et à l'ouest du bassin on assiste à une stagnation démographique et un vieillissement de la population alors que les communes péri-urbaines et littorales voient leur population augmenter.

A l'issue de l'analyse du territoire menée dans le cadre de l'état des lieux du SAGE, 7 enjeux thématiques et 5 enjeux transversaux ont été identifiés et validés par la CLE.

Sur la base de ces enjeux thématiques et transversaux identifiés 7 enjeux ont été formulés pour le SAGE :

- **Enjeu A : Restaurer et préserver l'équilibre quantitatif permettant un bon état de la ressource et la satisfaction des usages,**
- **Enjeu B : Restaurer et préserver la qualité des eaux permettant un bon état des milieux aquatiques et la satisfaction des usages,**
- **Enjeu C : Restaurer et préserver Les milieux aquatiques et Les zones humides, en priorité via la restauration de la dynamique fluviale,**
- **Enjeu D : Gestion du risque inondation,**
- **Enjeu E : Milieu marin et risques liés au littoral,**
- **Enjeu F : Adéquation entre gestion de l'eau et aménagement du territoire,**
- **Enjeu G : Valorisation de l'eau sur le plan socio-économique.**

Les enjeux retenus pour le SAGE Orb-Libron se déclinent en 29 objectifs généraux (OG).

Un des objectifs du SAGE est de « Garantir la prise en compte dans les documents d'urbanisme des objectifs de protection des zones à enjeux du SAGE ».

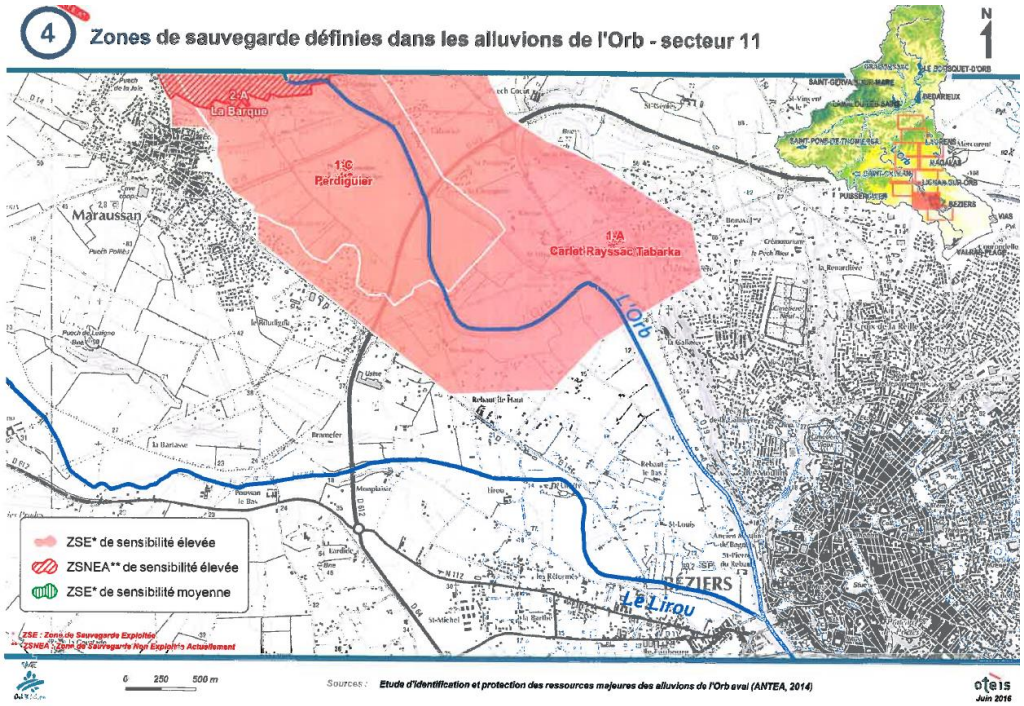
Le SAGE de l'Orb définit également un zonage cartographique identifiant les zones de sauvegarde de la nappe alluviale de l'Orb aval et leur niveau de sensibilité vis-à-vis des risques de pollution. Les cartes identifiant les zones de sauvegarde de la nappe alluviale de l'Orb sont présentes ci-dessous.

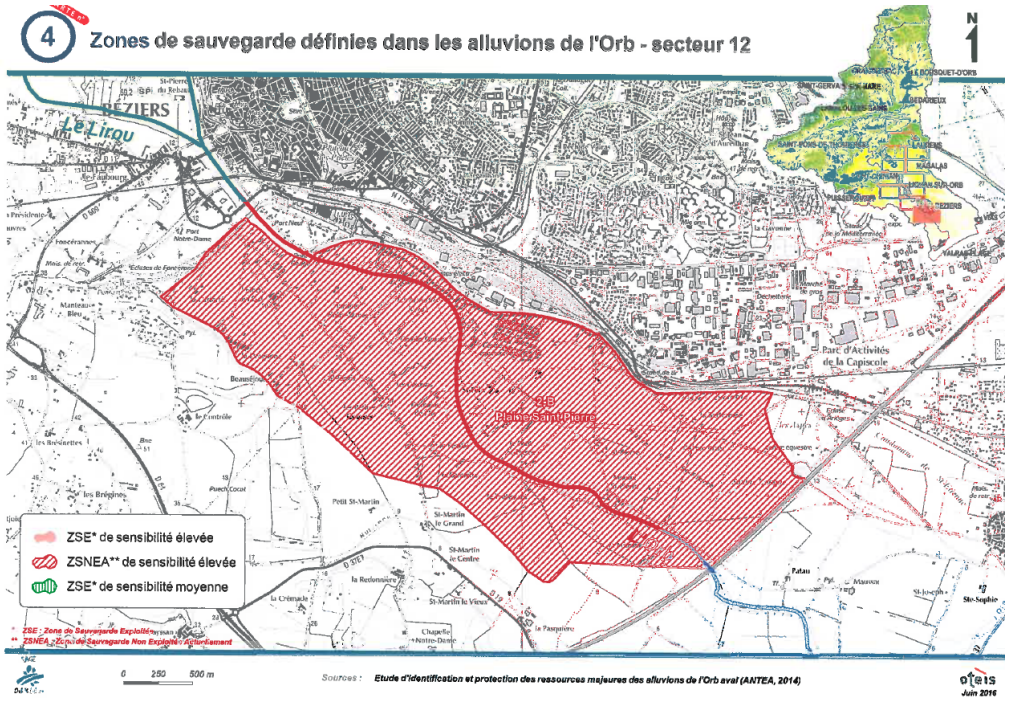
Le PLU s'attache à préserver ces zones par le biais d'un zonage en agricole pour la majeure partie de la nappe alluviale.



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit
© copyright Paris 2021 G2C in
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques comr

Schémas des zones de sauvegarde de la nappe alluviale de l'Orb aval :



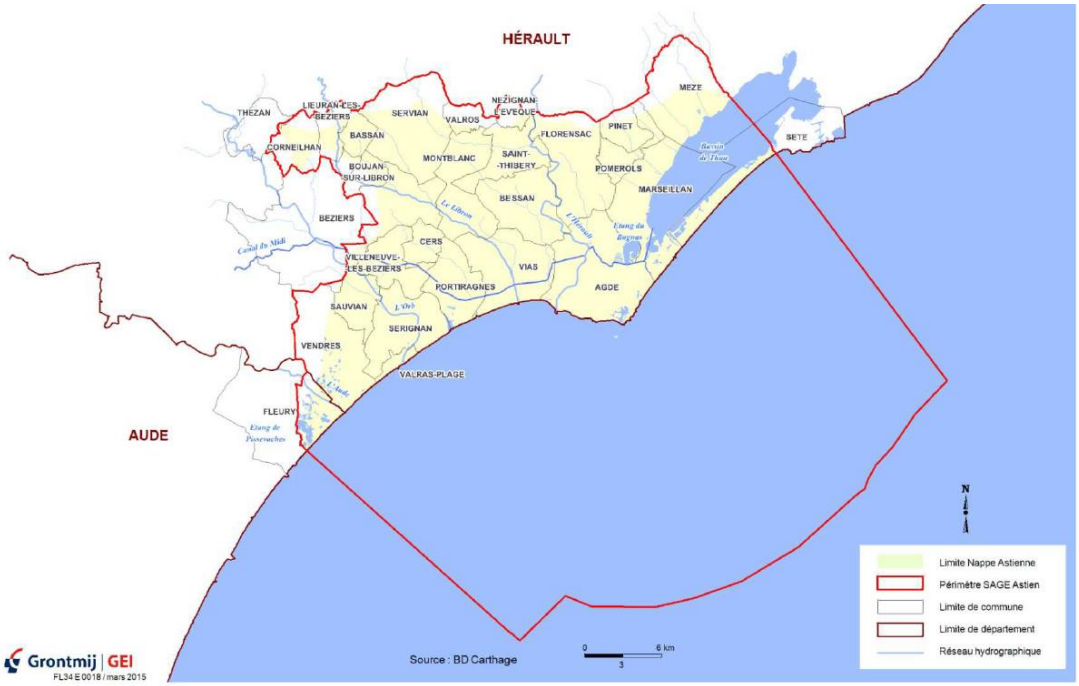


Source : Plan d'Aménagement et de Gestion Durable des eaux dubassin Orb-Libron

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Le SAGE de la nappe astienne comporte deux enjeux thématiques qui sont abordés :

- Enjeu A : Atteindre et maintenir l'équilibre quantitatif de la nappe sans dégrader les ressources alternatives.
- Enjeu B : Maintenir une qualité de nappe astienne compatible avec l'usage d'alimentation en eau potable.
- Enjeu C : Prendre en considération la préservation de la nappe dans l'aménagement du territoire.
- Enjeu D : Développer les connaissances et les outils pour améliorer la gestion de la nappe.



Objectifs généraux de l'enjeu A :

- OG1 : Organiser la gestion globale, collective et durable de la ressource
- OG2 : Partager la ressource sur la base des volumes prélevables
- OG3 : Rationaliser tous les usages
- OG4 : Résorber les déficits et satisfaire les usagers
- OG5 : Maitriser le développement des forages domestiques

Objectifs généraux de l'enjeu B :

- Protéger les zones de vulnérabilité
- Limiter les risques de pollution sur les secteurs sensibles
- Améliorer les conditions de captages

Objectifs généraux de l'enjeu C :

- Adapter le développement à la disponibilité de la ressource
- Limiter les impacts de l'aménagement du territoire sur la nappe

Objectifs généraux de l'enjeu D :

- Comptabiliser et bancariser les prélèvements
- Améliorer les connaissances sur le fonctionnement de la nappe et les moyens de la préserver
- Développer des outils d'évaluation, de contrôle et d'information/sensibilisation
- Assurer le suivi de la ressource en optimisant les moyens

Les orientations du SDAGE et du SAGE ont donc été prises en compte dans l'élaboration du PLU en suivant différentes pistes et moyens.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

3.3.2. Points de compatibilité du PLU avec le SDAGE et le SAGE

Concernant la gestion quantitative de l'eau :

Selon les données de 2018 du Service Eau France, la commune possédait un taux de rendement des réseaux d'eau potable de **77%.** L'amélioration du rendement des réseaux est un enjeu fort et la capacité à réduire les pertes doit conditionner les possibilités d'extensions.

Dans le cadre du PLU, la commune souhaite définir un rythme d'accroissement moyen de la population de 1%, ce qui correspondrait à environ 12 233 habitants à l'horizon 2030, ce qui représente un besoin d'environ 52 742 m3 d'eau potable par jour.

La révision du schéma directeur AEP de l'Agglo porte sur l'ensemble du territoire. Ainsi, les besoins de l'Agglo atteignent entre 52 700 m³/j et 62 300 m³/j à court terme (échéance du PLU de Béziers) qui peuvent être assurés avec le développement des autorisations à 71 000 m³/j des ressources de la nappe alluviale de l'Orb dans le cas du scenario maximal. Pour être complet, les autres ressources locales contribuent à l'alimentation du territoire communautaire avec des volumes autorisés de 5 690 m³/ j (en été) et 6 480 m³/j (hors pointe) pour l'Astien et 3 600 m³/j pour les ressources du bassin versant de la Thongue soit 9 290 m³/j en période estivale.

Enfin l'étude des situations de crise pour la révision du schéma directeur AEP montre toutefois que les ressources locales de l'Astien, la Thongue, du Libron, de la ressource Plaine Saint Pierre, restent nécessaires à la production d'eau potable de l'Agglo.

Ce chiffre, mis en perspective avec l'amélioration des rendements et les autorisations importantes de pompage sur les captages montre que **le service de distribution d'eau potable est en constante amélioration et est à même de répondre à une demande plus importante.**

En outre, pour permettre l'augmentation des prélèvements sans augmenter les pressions sur le milieu, l'Agglomération :

- Améliore le rendement de ses réseaux et a fixé notamment un objectif en ce sens dans le contrat de Délégation de Service Public pour atteindre un rendement de 85 % en 2027,
- A établi une convention avec BRL pour réserver un volume de 500 000 m³ à 1 000 000 m³ sur la réserve des Monts d'Orb qui permettra de compenser les volumes des prélèvements effectués dans la nappe alluviale pour la production d'eau potable.

Notons également que le programme Aqua Domitia, porté par la région Occitanie s'inscrit pleinement dans la stratégie d'adaptation au changement climatique de la Région et dans son Plan d'intervention de gestion intégrée de l'eau. Il apporte des ressources en eau sécurisées, renouvelables, pour accompagner le développement économique des territoires tout en allégeant la pression sur les milieux aquatiques les plus fragiles. Il permettra à la commune de Béziers de disposer d'une ressource d'appoint sécurisée en particulier **pour l'agriculture irriguée.**

Le règlement des zones urbaines et à urbaniser prévoit, pour l'alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimente par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble pouvant être desservies par un réseau d'eau brute, l'utilisation de l'eau brute pour des usages privatifs ou collectifs non domestiques est préconisée. Ce raccordement ne peut être autorisé qu'après mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite déconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalises, distants de 200 mètres maximum, alimentes par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération. Les prescriptions relatives à la lutte contre l'incendie et à la protection civile (SDIS) doivent être respectées (cf. annexes).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

De plus, le zonage du PLU identifie une zone tampon non constructible de 20 mètre de part et d'autre des cours d'eau non soumis à un Plan de Prévention des Risques Inondation. Cette zone tampon permet de limiter les impacts de l'anthropisation sur les cours d'eau et sur la ressource en eau.

Le PLU révisé fait également un important effort en terme de consommation d'espaces. En effet, dans le PLU en vigueur d'importants secteurs sont zonés en tant que zone à urbaniser (environ 1013 ha). Dans le PLU révisé, ces zones sont drastiquement réduites (environ 200 ha). Cette réduction impacte positivement la ressource en eau.

La ressource principale de la commune est l'Orb, mais celle-ci est très vulnérable aux pollutions. En effet, il n'y a plus de pompage dans la Nappe Astienne.

Le développement de l'urbanisation la ville est conditionné par la disponibilité de la ressource mais également par l'objectif de rendement de réseau. Les unités de distribution sollicitant la ressource Orb doivent atteindre un rendement de 76%, celles sollicitant la nappe astienne de 85%. La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, compétente en matière d'eau potable, s'est engagée dans une politique permettant non seulement d'assurer la disponibilité de la ressource mais également d'atteindre ces objectifs de rendement.

Le développement prévu ne porte pas une atteinte importante à la ressource en eau. Celui-ci est donc compatible avec les objectifs du SAGE et du PGRE.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

3.4. Compatibilité avec le Plan de déplacement urbain Agglomération Béziers Méditerranée

Formalisé pour la première fois par le biais de la loi d'orientation sur les transports intérieurs (LOTI, 30 décembre1982, consolidée au 10 décembre 2009), le Plan de Déplacement Urbain adopte un caractère obligatoire avec la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE, 30 décembre 1996, consolidée au 14 juin 2006) et se trouve renforcé par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU du 13 décembre 2000, consolidée au 14 mai 2009).

L'Agglomération de Béziers Méditerranée a approuvé en 2016 son Plan de Déplacement Urbain (PDU). Ce document stratégique a pour objectif de définir une politique coordonnée de mobilités sur le territoire à l'horizon 2030. Il comprend 11 objectifs réglementaires qui couvrent l'ensemble des champs des mobilités : diminuer le trafic automobile et limiter l'usage de la voiture, développer les transports collectifs,…

Cette démarche globale de planification et de prospective, impliquant l'ensemble des partenaires de la CABM, liés aux questions de mobilité, doit définir les solutions adaptées pour répondre aux objectifs :

- De développer une offre de transport compatible avec les enjeux de développement durable, notamment à travers une réduction du trafic automobile ;
- D'améliorer le fonctionnement du territoire en termes de transport à travers la promotion des modes alternatifs à l'automobile ;
- De promouvoir un cadre de vie de qualité et un développement équilibré du territoire ;
- D'organiser l'offre en matière de stationnement, dans le cadre élargi de l'agglomération ;
- D'améliorer le partage de la voirie entre les différents usagers, afin de favoriser les modes doux et d'étendre le réseau de circulations douces ;
- De renforcer la prise en compte de l'environnement à travers la diminution de la pollution.

28 fiches actions ont été identifiées, autour de **6 grands axes** :

- Structuration du territoire et mobilité durable
- Améliorer la gestion du trafic et le partage de la voirie
- Pour développer les transports collectifs, favoriser l'intermodalité et lutter contre l'autosolisme
- Mieux utiliser l'outil stationnement
- Pour développer l'usage des modes doux
- Management de la Mobilité et actions transversales

Axe 1 : Structuration du territoire et mobilité durable

1. Mieux articuler à l'avenir déplacements et urbanisme, deux composantes indissociables ;

2. Accentuer le développement du Canal du Midi et son articulation avec le reste du territoire

3. Préparer l'arrivée de la nouvelle gare LGV (desserte, lien avec la gare centre, le centre-ville et le reste du territoire …) ;

Axe 2 : Améliorer la gestion du trafic et le partage de la voirie

4. Définir la hiérarchisation de la voirie et tendre vers un partage plus équilibré de la voirie ;

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

5. Poursuivre la modernisation et le jalonnement de la rocade à l'échelle de la CABM pour amplifier son rôle;

6. Développer les secteurs pacifiés ;

7. Améliorer les conditions de déplacements sur l'entrée ouest de Béziers en lien avec le futur projet urbain du secteur ;

Axe 3 : Pour développer les transports collectifs, favoriser l'intermodalité et lutter contre l'autosolisme

8. Développer des aménagements visant à favoriser la circulation des bus ;

9. Mettre en place une première ligne de type « BBNS », reliée à des P+R, et réorganiser le réseau autour de cette ligne structurante ;

10. Rationaliser le réseau BMT pour le rendre plus attractif : TAD, Noctambus, diamétralisation, gare routière, préparation d'un second BBNS… ;

11. Restructuration de la Gare routière et poursuite de la mise en accessibilité du réseau BMT ;

12. Développer les liaisons avec l'Aéroport Béziers Cap d'Agde en saison estivale ;

13. Améliorer l'intermodalité et le fonctionnement urbain du PEM de la gare de Béziers Centre ;

14. Accompagner localement les évolutions de l'offre ferroviaire (ligne Béziers-Neussargues, Haltes…) ;

15. Améliorer les conditions d'intermodalité (billettique, information…) ;

16. Développer un maillage d'aires de covoiturage sur le territoire ;

Axe 4 : Mieux utiliser l'outil stationnement

17. Poursuivre les réflexions sur l'évolution de la politique de stationnement au CV (VP, véhicules de livraisons, …) ;

18. Repenser l'organisation globale du stationnement dans les bourgs et village à l'urbanisme contraint pour gérer les besoins ;

19. Mieux réguler les accès aux sites naturels et le stationnement ;

Le PLU prend en compte les enjeux de stationnement, notamment par le biais d'emplacements réservés à vocation de stationnement.

Axe 5 : Pour développer l'usage des modes doux

20. Mettre en œuvre un véritable maillage cyclable avec des aménagements adaptés aux différents usages ;

21. Jalonner les itinéraires prioritaires ;

22. Installer des stationnements vélo adaptés aux usages dans les principaux pôles générateurs de déplacements ;

23. Développer les services vélos pour encourager la pratique (recyclerie, ateliers vélos, la location vélo, etc.)… ;

24. Accentuer la pratique de la marche, adaptée pour des déplacements de courte distance, en améliorant les cheminements piétons ;

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Axe 6 : Management de la Mobilité et actions transversales

25. Communiquer sur la mobilité durable ;

26. Accompagner les initiatives en matière d'écomobilité ;

27. Développer les Plans de Déplacements (PDE, PDA,…) ;

28. Mettre en place un suivi du PDU.

En matière de transport et déplacement, le PADD du PLU est compatible avec le PDU Béziers Méditerranée. Il prévoit le renforcement de la centralité et un développement urbain en continuité de la trame bâtie. Cela contribue à limiter les déplacements automobile et à encourager les déplacements doux (piétons, vélos).

Concernant la réflexion autour de la hiérarchisation de la voirie, une OAP thématique sur la mobilité est mise en place dans le PLU. Celle-ci reprend les enjeux de mobilité et de circulation sur le territoire communal et intercommunal.

La ville de Béziers souhaite être proactive dans la structuration des circulations automobiles afin d'organiser un trafic optimal et adapté sur son territoire en proposant des itinéraires routiers sécurisés et adaptés aux différents types de trafic. Cette hiérarchie permettra notamment de préserver le centre-ville et les secteurs d'habitat du trafic de transit. Une demi-rocade modernisée assurera le contournement du centre-ville.

Un réseau de pénétrantes urbain optimisera la répartition des flux vers le centre-ville et favorisera la circulation des modes alternatifs grâce à des aménagements qui proposeront un partage équilibré de la voirie (voies en site propre, arrêt en ligne, pistes ou bandes cyclables).Dans le centre-ville et les quartiers l'enjeu est de pacifier les voies. Cette volonté de hiérarchisation nécessitera d'adapter les aménagements des voiries en fonction de l'usage souhaité.

La commune souhaite également assurer une accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite aux équipements publics.

Le projet de développement en commun est également articulé autour de la structuration des déplacements, notamment des cheminements doux. L'objectif est de créer un véritable maillage cyclable avec des aménagements adaptés aux différents usages. Dans la commune de Béziers, l'objectif est de créer un maillage interne en s'appuyant sur les aménagements existants et selon une logique d'axe (Cf. PDU action 20):

- Axes urbains;
- Axes de liaisons vers les pôles et les communes périphériques;
- Axes à vocation cyclotouristique.

Afin de développer le rabattement cyclable sur les pôles générateurs de déplacement et favoriser la pratique du vélo, des stationnements vélo seront installés à proximité de l'ensemble des sites touristiques et pôles générateurs de déplacement de Béziers qu'il faudra identifier précisément (gares, arrêts de bus structurants, équipements, commerces, points touristiques).

Le développement de modes de déplacement réellement alternatifs permettant de baisser les coûts de déplacement des habitants doit être accompagné d'un maillage d'aires de covoiturage localisées à proximité des échangeurs de la rocade et des infrastructures autoroutières.

La place du piéton dans l'hypercentre sera également favorisée.

Le Canal du Midi est un itinéraire structurant pour la pratique du vélo. L'objectif est de poursuivre son aménagement à l'ouest. Afin de proposer un équipement cyclable performant et attractif, les accès au canal devront être réalisés par l'aménagement de cheminements cyclables sécurisés et la mise en place d'un jalonnement cohérent.

Sur le secteur Port Neuf, l'ambition est de créer un port fluvial constituant un pôle de centralité intégré dans le maillage de centralités urbaines et bien desservi par les mobilités durables pour accompagner son rayonnement touristique. La fermeture du Pont Vieux permettra de constituer un axe doux structurant entre l'hypercentre et les 9 écluses (voir OAP Port Neuf).

La traduction règlementaire ainsi que les OAP identifient et permettent la création des liaisons douces dans les futurs secteurs d'aménagement.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Dans la même logique de hiérarchisation de la voirie, l'aménagement des voiries facilitera la circulation des transports collectifs par une priorisation des transports en commun sur certains secteurs ou intersections et par l'aménagement de voies dédiées aux transports en commun.

Le développement d'une ligne de Bus à Bon Niveau de Service structurante orientée est-ouest permettra de faire la liaison entre le Parc d'Activités de la Méridienne et le secteur de Fonséranes en 30 min. Une partie de l'itinéraire sera en site propre (1/4 de l'itinéraire), des arrêts en ligne. Afin de favoriser le rabattement des modes alternatifs vers la ligne BBNS, un réseau de lignes secondaires doit être structuré en fonction du BBNS.

Le développement de l'offre du réseau de Béziers Transports Méditerranée passera également par sa rationalisation en évitant les tracés en boucle induisant un changement systématique à la gare routière et en développant des liaisons interquartiers.

La création de deux lignes nocturnes permettra de satisfaire les besoins de correspondance entre le réseau TER - TGV de la gare SNCF et le réseau de bus. Deux lignes « Noctambus » pourront ainsi desservir les quartiers périphériques.

Le PLU de Béziers s'efforce de prendre en compte les enjeux liés à la mobilité et en autre la mobilité durable. Le PLU définit les zones urbaines et à urbaniser en continuité de la trame bâtie. Ces zones sont situées à des endroits desservis par les transports en communs. Les nouvelles constructions seront donc, pour la plupart, situées dans un rayon de 500 mètres autour d'un arrêt.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

3.5. Compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques Inondations bassin Rhône Méditerranée

Le PGRI 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée a été approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin le 07/12/2015.

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est au cœur de la mise en œuvre de la directive inondation. Cet outil stratégique définit à l'échelle de chaque grand bassin (district hydrographique) les priorités en matière de gestion des risques d'inondation.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des TRI, les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires listés ci-dessous.

Thème 1 : La prise en compte des risques dans l'aménagement et la maîtrise du coût des dommages liés à l'inondation par la connaissance et la réduction de la vulnérabilité des biens, mais surtout par **le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation**.

Thème 2 : La gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques au travers d'une approche intégrée sur la gestion de l'aléa et des phénomènes d'inondation (les débordement des cours d'eau, le ruissellement, les submersions marines ...), la recherche de synergies entre gestion de l'aléa et restauration des milieux, la recherche d'une meilleure performance des ouvrages de protection, mais aussi la prise en compte de spécificités des territoires tels que le risque torrentiel ou encore l'érosion côtière.

Thème 3 : L'amélioration de la résilience des territoires exposés à une inondation au travers d'une bonne organisation de la prévision des phénomènes, de l'alerte, de la gestion de crise mais également de la sensibilisation de la population.

Thème 4 : L'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation par la structuration d'une gouvernance, par la définition d'une stratégie de prévention et par l'accompagnement de la GEMAPI **(*)**.

Thème 5 : Le développement et le partage de la connaissance sur les phénomènes, les enjeux exposés et leurs évolutions.

Le PGRi définit notamment le périmètre des territoires à risques importants d'inondations (TRI). La commune de Béziers est incluse dans le TRI Béziers-Agde, concerné par la stratégie locale de gestion des risques d'inondation SLGRI des bassins Orb-Libron Hérault, approuvé le 24/04/2017.

Objectifs pour la stratégie locale du TRI Béziers-Agde :

- 1. Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maitriser le cout des dommages liés à l'inondation
- 2. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement des milieux aquatiques
- 3. Améliorer la résilience des territoires exposés
- 4. Organiser les acteurs et les compétences
- 5. Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

Le PLU de Béziers définit des zones urbaines et à urbaniser en dehors des zones les plus exposées au risque inondation. Le règlement et les franges urbains déterminées dans les OAP permettent également de diminuer le risque. Le règlement graphique du PLU prend donc en considération et intègre le risque inondation. L'identification des zones à urbaniser s'est faite en corrélation avec le PPRi présent sur la commune de Béziers.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

4. INDICATEURS DE SUIVI POUR L'EVALUATION DES EFFETS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU doit être réalisée au regard des perspectives et besoins identifiés dans le diagnostic et des orientations fixées dans le PADD. L'analyse permettra de s'assurer de :

- La cohérence des perspectives démographiques et économiques avec le développement effectif du territoire postérieurement à l'approbation du PLU ;
- La satisfaction des besoins de la population en matière de logements,
- La capacité des équipements, ouvrages et réseaux, en lien avec les évolutions démographiques et économiques ;
- L'efficacité des dispositifs de protection et de valorisation des espaces naturels et forestiers;
- L'équilibre du développement urbain entre renouvellement et extension maitrisée de l'urbanisation ;
- La modération effective de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'analyse des différents paramètres proposés pourra mettre en évidence des phénomènes en incohérence avec les projections établies initialement. Les tendances susceptibles d'être révélées par la mise en œuvre des différents indicateurs doivent conduire la municipalité à s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Suivre les tendances démographiques et analyser la production de logements et s'assurer de la satisfaction des besoins identifiés	**Attractivité démographique**	Population municipale, recensement de la population	INSEE	nombre d'habitants	annuelle, N-3	77 177 en 2017		Gain ou perte de la population entre l'année N et l'année N+6, exprimé(e) en valeur absolue et en %(cette dernière comparée à celle de l'EPCI)
	Dynamiques résidentielles et diversité du parc de logements	Parc de résidences principales, recensement de la population	INSEE	nombre de résidences principales	annuelle, N-3	35 945 en 2017		Variation du nombre de logements entre l'année N et l'année N+6
		Taux de vacance, recensement de la population	INSEE	% du parc total de logements	annuelle, N-3	16,6% en 2017		Variation du taux de vacance entre l'année N et l'année N+6
		Taux de logements HLM, recensement de la population – Inventaire des logements sociaux – Loi SRU	INSEE	% du parc total de RP	annuelle, N-1	21,5% au 1er janvier 2019		Variation du taux de logements HLM entre l'année N et l'année N+6
		Part des logements locatifs, recensement de la population	INSEE	% du parc de RP	annuelle, N-3	53,3% en 2017		Variation du taux de logements locatifs entre l'année N et l'année N+6
	Dynamique de la construction	Logements commencés en date réelle, SIT@DEL 2	Ministère en charge du développement durable	unités, nombre de logement	semestrielle, N-2	431 en 2018		Moyenne annuelle de production de logements entre l'année N et l'année N+6, à comparer avec le rythme de production antérieur à l'approbation du PLU
	Attractivité économique	Surface des terrains bâtis par des activités économiques	Communauté d'Agglomération	Surface en hectare	Permanente, N	309,7 ha en 2019 dont 91,12 ha disponible		Détermination de la surface toujours urbanisable à l'année N+6

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
		Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire	Commune ou service instructeur	m²	annuelle, N	0 ha en 2020		Calcul de la consommation foncière entre l'année N et N+6, en fonction du type d'espace prélevé et en moyenne annuelle
	Géographie du développement	Comblement des dents creuses et divisions parcellaires, PLU et Registre des demandes d'occupation du sol	Commune	en m² ou % des dents creuses des zones U	permanente, N	75,22 ha en 2020		Détermination de la surface toujours urbanisable à l'année N+6
		Aménagement des zones à urbaniser, PLU et Registre des demandes d'occupation du sol	Commune	en m² ou % des zones AU et AU0 (à vocation d'habitat, activité, équipements, loisirs,…)	permanente, N	195,2 ha en 2020		
Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux	**Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficience)**	Volume d'eau potable consommé, rapport annuel	Commune	m3 par an	annuelle, N-1	5 042 247 m³ en 2018		Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6
		Volume d'effluents traités par la STEP, rapport annuel	Commune	équivalent / habitant	annuelle, N-1	75 599 eq/hab en 2016		Comparaison à la capacité nominale de la STEP
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome, rapport annuel du délégataire	Service Eau France	% des dispositifs d'assainissement non conforme	annuelle, N-1	56% en 2018		Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Suivre l'évolution des milieux naturels et s'assurer de l'état de conservation des habitats et espèces présents sur le territoire	**Suivi de la qualité des milieux aquatiques**	Qualité du rejet des eaux épurées par la STEP	Délégataire assainissement	conformité du rejet	annuelle, N-1	Conforme		nombre de rejets conformes ou non conformes, entre l'année N et l'année N+6
		Qualité des eaux superficielles Source : Données Eau France	Syndicat du Bassin	qualité écologique et chimique des masses d'eau superficielles	annuelle, N-1	En 2015 : Qualité chimique bonne Qualité écologie moyenne		évolution de la qualité écologique et chimique des masses d'eau superficielles, entre l'année N et l'année N+6
Evaluer le développement forestier	**Efficacité des dispositifs de protection**	Cartographie du couvert forestier, inventaire forestier	Inventaire forestier National (IFN)	parcelles boisées	périodicité aléatoire	Donnée visuelle		Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Suivre l'évolution de la qualité de l'air et de la part des énergies renouvelable	**Consommation d'énergie**	Consommation d'énergie finale annuelle	PCAET Agglomération Béziers Méditerranée	GWh MWh/habitants	annuelle, N-1	3 231 GWh 26,4 MWh/habitants au niveau de la CABM en 2015		Evolution de la consommation d'énergie
	Évolution de la production d'énergie renouvelable sur le territoire	Superficie communale dédiée à la production d'énergie renouvelable	PCAET Agglomération Béziers Méditerranée	surface en hectares mobilisée	triennale, N-3	52,8 MW de puissance installée en 2015		Evolution de surface dédiée à la production d'énergie renouvelable entre l'année N et N+6
	Qualité de l'air	Taux de dioxyde d'azote	Atmo Occitanie	µg/m3	annuelle, N-1	50 µg/m3 avenue Wilson et 47 µg/m3 avenue Lattre de Tassigny en 2018		Evolution de la qualité de l'air

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

5. BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

5.1. Incidences cumulées potentielles

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers peut se cumuler avec celle générée par l'extension de l'urbanisation sur les communes voisines. A noter que la commune réalise des efforts importants en vue de réduire le rythme de l'artificialisation dans les années à venir. La maitrise de la consommation d'espace à l'échelle intercommunale reste toutefois conditionnée à l'élaboration d'un document d'urbanisme à l'échelle de l'agglomération ou du périmètre du SCOT
D'ores et déjà, il convient de souligner le caractère vertueux des choix opérés par la commune, qui permettront de réduire sensiblement le rythme de la consommation d'espaces dans les années à venir.
Les prélèvements d'eau potable et les rejets d'eaux usées étant également susceptibles de se cumuler avec ceux générés par les projets de communes voisines, les choix effectués par la commune aura une incidence positive sur la gestion de la ressource en eau. La gestion intercommunale de l'eau potable et de l'assainissement permettra dans les années à venir d'assurer une mise en capacité des réseaux et une sécurisation de la ressource en eau, de façon à répondre aux besoins estimés.

5.2. Conclusions de l'analyse des incidences

Compte tenu des options retenues dans le cadre du projet de PLU, ses dispositions réglementaires sont de nature à :

- Limiter fortement la consommation d'espaces naturels et agricoles : baisse de 58% par rapport à la période 2008 - 2018
- favoriser une intensification de l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisé : plus de 80 % de la production de logement se fera au sein de la ville de Béziers, soit en densification ou en renouvellement urbain
- Eviter, dès que possible, la destruction d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire ;
- Interdire le défrichement des espaces boisés remarquables ;
- Limiter les modifications du régime des eaux ;
- Prévenir les risques de pollution de l'eau et d'eutrophisation ;
- Réduire les risques d'introduction et de dispersion d'espèces invasives.

La révision du PLU a ainsi permis aux élus de Béziers de mettre en place des dispositions réglementaires adaptées, à la préservation du patrimoine naturel de la commune.

Au vu de ces différents éléments et compte tenu de la configuration du territoire, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, de la nature du projet et des dispositions réglementaires qui en découlent, le PLU n'est pas susceptible, pendant sa durée de validité, d'engendrer des effets significatifs dommageables sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces de Béziers.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2021 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

ALTEREO
Délégation urbanisme Sud-Ouest
26 Chemin de Fondeyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59
e-mail : toulouse@altereo.fr

VILLE DE
BÉZIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION – CAHIER 4 : RESUME NON TECHNIQUE



Éveilleur d'intelligences environnementales®

IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Titre du document	**REVISION GENERALE DU PLU DE LA VILLE DE BEZIERS** ***Résumé non technique***	
Nom du fichier	1.4_RP_CAHIER 4_ RESUME NON TECHNIQUE	
Version	Approbation	
Bureau d'études	altereo	
Rédacteur	**Florie Meissonnier :** Résumé non technique	
Chef d'agence	**Anthony Lherm**	

Bureau d'études :

altereo

Altereo - Agence Sud-Ouest
26 chemin de Fondeyre
31200 Toulouse
Tél : 05 61 73 70 50
Fax : 05 61 73 70 59
Courriel : toulouse@altereo.fr

SOMMAIRE

IDENTIFICATION DU DOCUMENT 1

SOMMAIRE 3

1. PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC 6
1.1. Une dynamique démographique retrouvée après près de trois décennies de déclin 6
1.2. Les caractéristiques de la population de Béziers 8
1.3. Les déséquilibres du parc de logements 9
1.3.1. Un parc de logements qui s'agrandit, caractérisé par une forte vacance. 9
1.3.2. Composition du parc 10
1.4. Un réseau de voirie hiérarchisé 11
1.5. Les grandes entités urbaines 12
1.6. Contexte paysager et environnemental 13
1.6.1. Macro-paysages 13
1.6.2. Composantes paysagères de Béziers 14
1.6.3. Les 4 Entités Paysagères 15
1.7. Une agriculture biterroise tournée vers la valorisation viticole des sols 16
1.8. Socle topographique 17
1.9. Hydrographie 18
1.10. Les grandes entités écologiques 19
1.11. Etat des lieux des continuités écologiques de la commune de Béziers 21
1.11.1. Etat des lieux de la Trame Verte 21
1.11.2. Etat des lieux de la Trame Bleue 22
1.12. Risques 23
1.12.1. Risques naturels 23
1.12.2. Risques technologiques 24

1.13. Synthèse du diagnostic **26**
1.13.1. Synthèse des sensibilités écologiques 26
1.13.2. Synthèse des sensibilités environnementales 27
1.13.3. Synthèse de l'état initial de l'environnement 28

2. PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PROJET **29**
2.1. Perspectives démographiques **29**
2.2. Explication des choix du PADD **31**
2.3. Les objectifs de modération de consommation d'espaces **33**
2.4. Les partis pris dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) **34**
2.4.1. Des OAP thématiques préservant et améliorant le paysage biterrois 34
2.4.2. Des OAP sectorielles permettant un comblement urbain s'inscrivant dans la continuité de l'organisation urbaine de Béziers 35
2.5. Justifications des règlements écrit et graphique **36**
2.5.1. Description et justifications des zones du PLU 38
2.6. Justification des servitudes d'urbanisme particulières **67**
2.6.1. Les emplacements réservés 67
2.6.2. Les éléments de patrimoine à préserver 68
2.6.3. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N 70
2.6.4. Les linéaires commerciaux à renforcer 71
2.6.5. Les zones non aedificandi 72

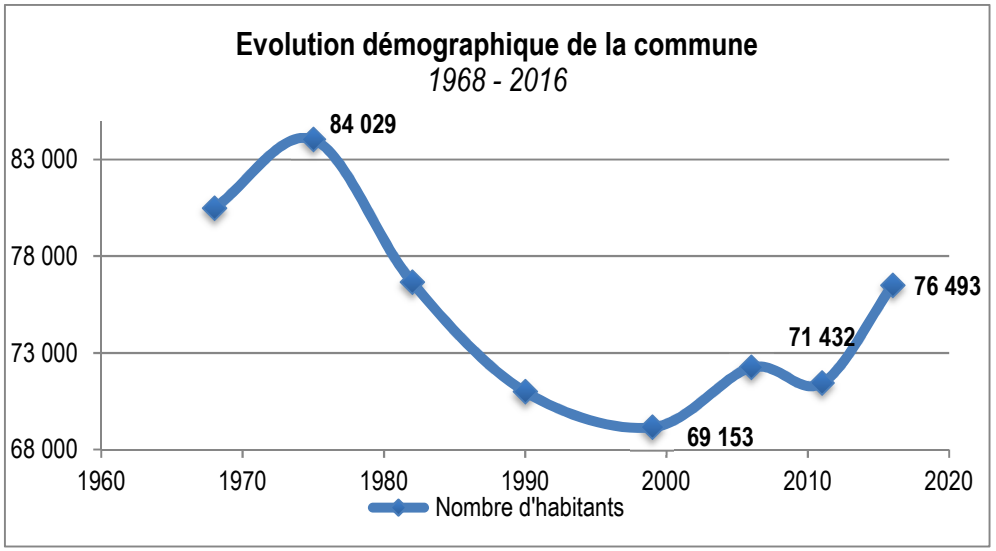
3. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE **73**
3.1. Analyse de la consommation d'espaces sur les dix dernières années **73**
3.2. Consommation d'espace projetée dans le projet de révision du PLU **74**
3.3. Comparaison entre le PLU en vigueur et le PLU en cours de révision **76**

4. PRINCIPAUX APPORTS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE **78**
4.1. Etat initial de l'environnement **78**
4.2. Elaboration du PADD **78**

4.3. Evaluation des incidences sur l'environnement 78
4.4. Mesures de suppression et d'atténuation des incidences du projet retenu 79
4.4.1. Analyse des incidences sur le milieu physique et mesures correctives envisagées 80
4.4.2. Analyse des incidences sur les milieux naturels et mesures correctives envisagées 84
4.4.3. Incidences sur les paysages et le patrimoine et mesures correctives envisagées 86
4.4.4. Incidences sur le milieu humain et mesures correctives envisagées 87

1. PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

1.1. Une dynamique démographique retrouvée après près de trois décennies de déclin



La commune de Béziers a connu une longue période de déclin démographique au cours de la seconde moitié du XXème siècle. Les années 1970 présentent la période où la ville comptait le plus grand nombre d'habitants, avec une population de 84029 habitants en 1975.

Les trois décennies suivantes ont été marquées par un certain affaiblissement : la ville a perdu près de 15000 habitants, concurrencée par l'attractivité de son périurbain, et de l'agglomération montpelliéraine située à proximité. La commune connait alors un solde migratoire négatif accompagné d'un solde naturel quasi nul.

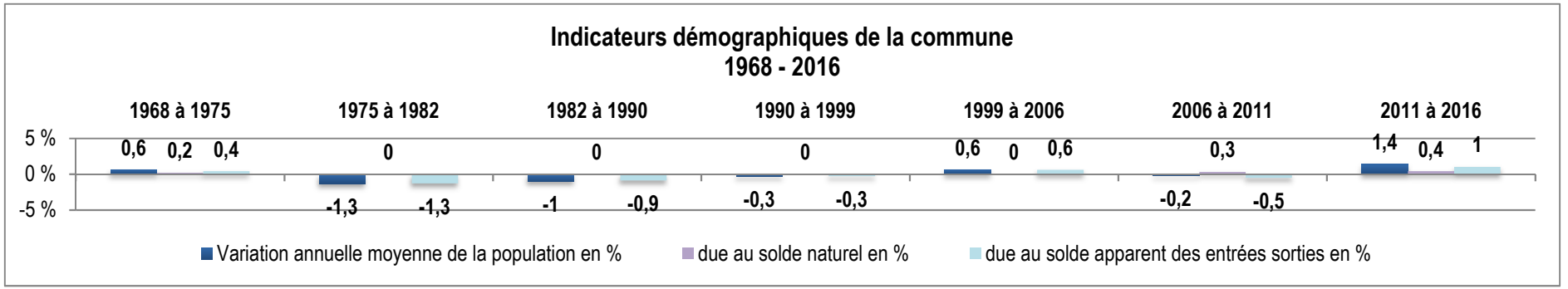
C'est à partir des années 2000 que Béziers connait un nouvel élan, avec une démographie qui retrouve une dynamique de croissance entre les années 2000 et 2010.

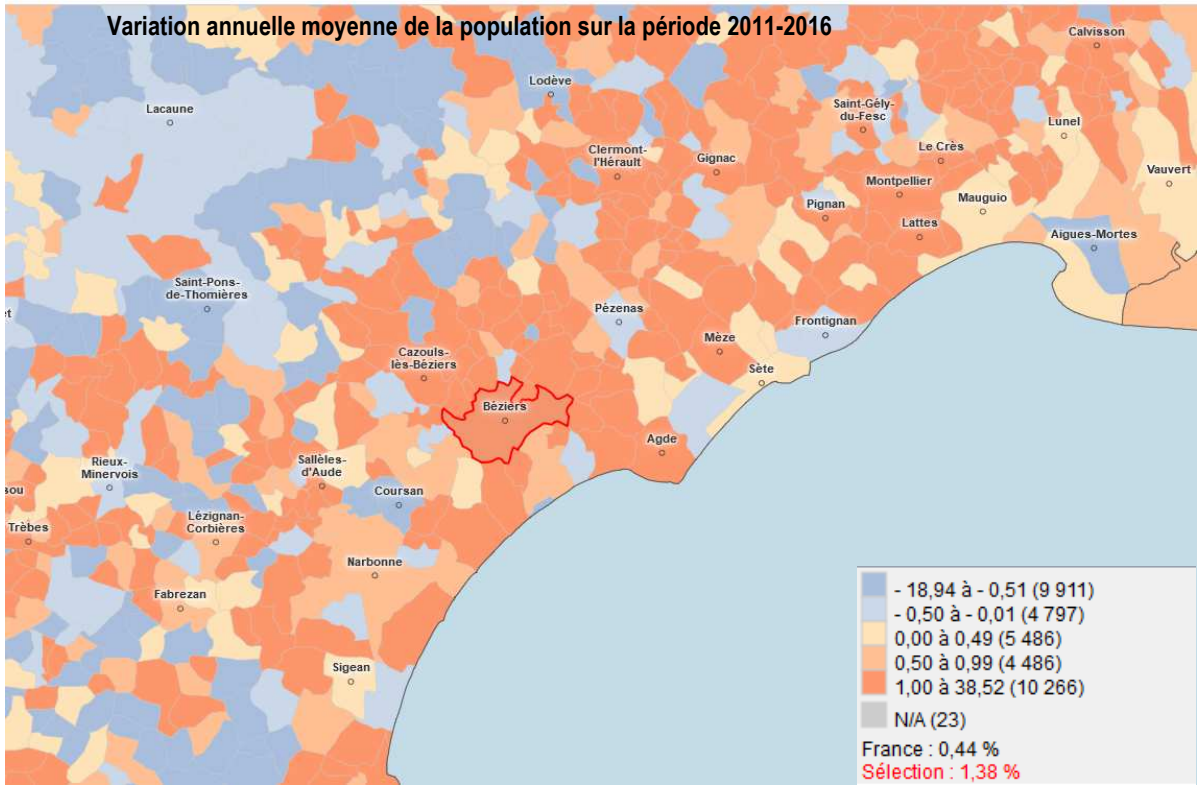
La croissance de la population est liée à la fois à l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal qui s'accompagne également d'un renouvellement de la population avec un solde naturel redevenant positif, notamment entre 2006 et 2011, signe de l'arrivée de ménages plus jeunes.

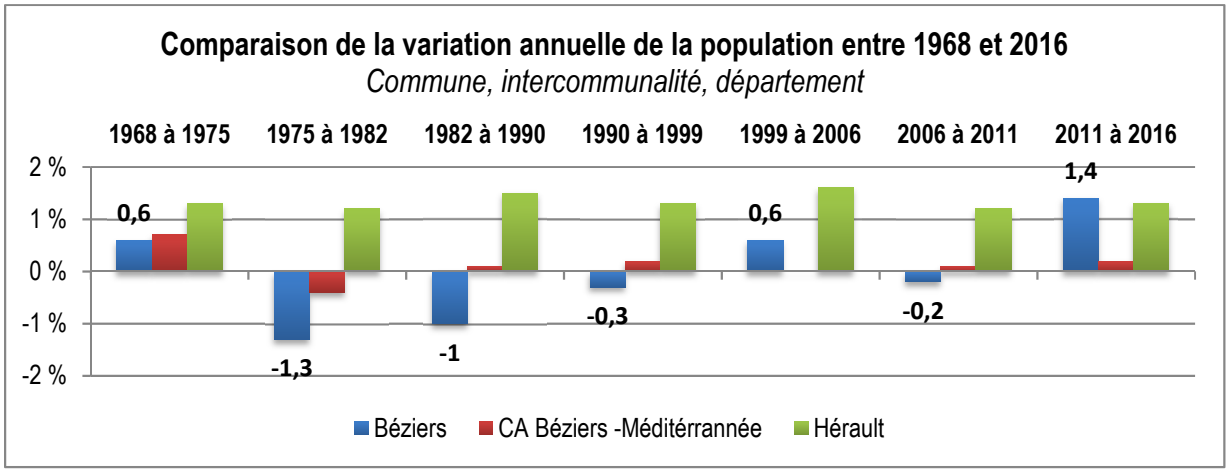
On note tout de même un tassement de cette dynamique des années 2006-2011, avec une évolution de -0,2 % et une population qui atteint les 71432 habitants en 2012.

Entre 2011 et 2016, la population a connu une forte hausse, en totalisant 76493 habitants en 2016.

Sources : INSEE







Ces tendances démographiques sont assez spécifiques à Béziers, dans un contexte territorial concurrencé par 2 autres grands pôles urbains que sont Montpellier à l'est et dans une moindre mesure, Narbonne au sud-ouest.

La carte ci-contre permet d'observer les dynamiques démographiques qui se concentrent autour de Béziers, avec des communes périurbaines en fort développement, présentant des taux de variation moyens de leur population souvent supérieur à 2%.

Ces dynamiques sont encore plus marquées en se dirigeant vers l'agglomération de Montpellier. De manière générale, l'arrière-pays héraultais reste attractif avec de nombreuses communes en développement.

En comparant la situation de Béziers et les autres échelons territoriaux, on observe que la commune connait une forte attractivité depuis ces dernières années.

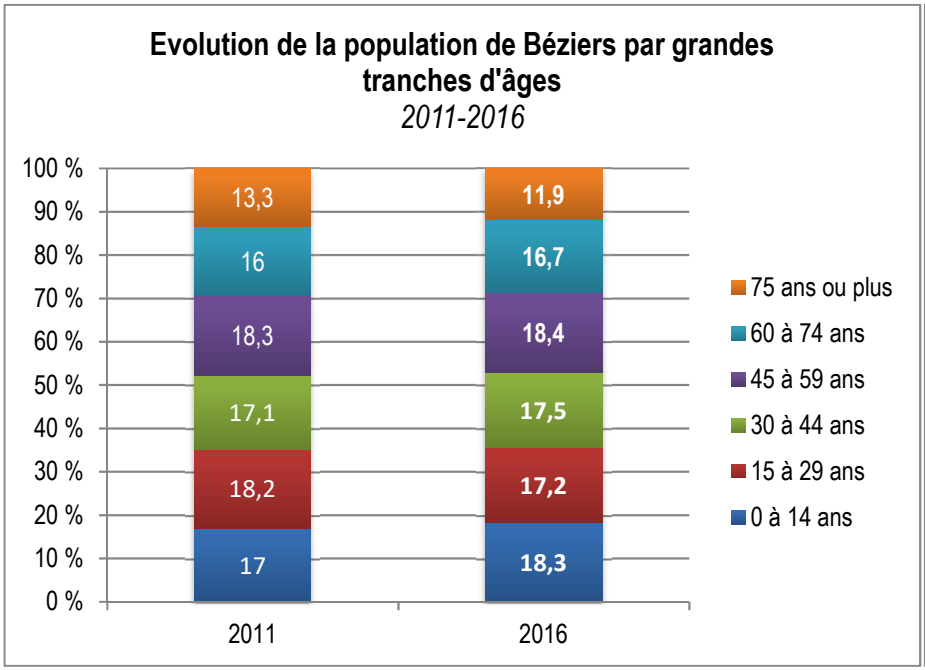
La croissance annuelle moyenne de la population y est bien plus marquée dépassant les 1% depuis 1999. Même constat pour le territoire de la Communauté d'Agglomération de Béziers, tandis que la ville est à 1,4% de croissance en moyenne sur la période 2011-2016.

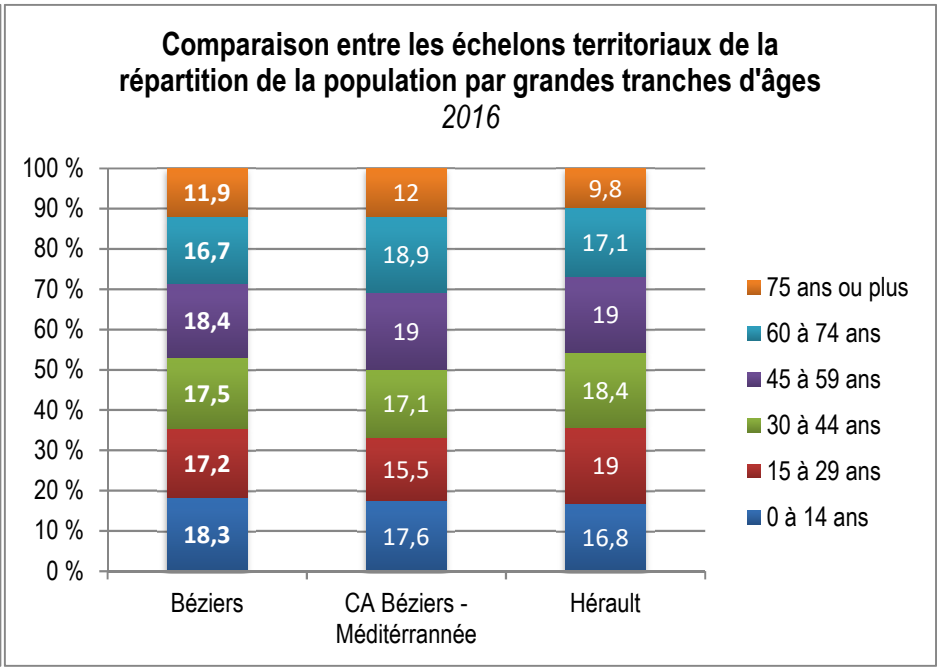
Sources : INSEE

1.2. Les caractéristiques de la population de Béziers

La population de Béziers **présente un profil assez équilibré** entre les différentes tranches d'âges qui la composent. 53% de la population communale ont moins de 45 ans. Les 45 à 59 ans sont les plus représentés, avec 18,4% de la population totale. Les **tranches d'âges les plus jeunes (moins de 29 ans) ont un poids supérieur aux tranches d'âges des plus de 60 ans** : respectivement 35,5 % de la population pour les premières contre 28,6 % pour les plus âgées. Les évolutions entre 2007 et 2012 sont minimes, même si la part des 60 à 74 ans a très légèrement progressé.

Comme l'illustre le graphique ci-contre, ces chiffres suivent les tendances observées à l'échelle de l'agglomération et du département, sans différences très notables, excepté pour la tranche des plus de 75 ans qui reste plus importante à Béziers que sur les autres territoires. 30 % de la population est âgée de plus de 60 ans. Ce chiffre reste supérieur à la moyenne nationale (environ 25%), soulignant le caractère vieillissant d'une partie de la population.



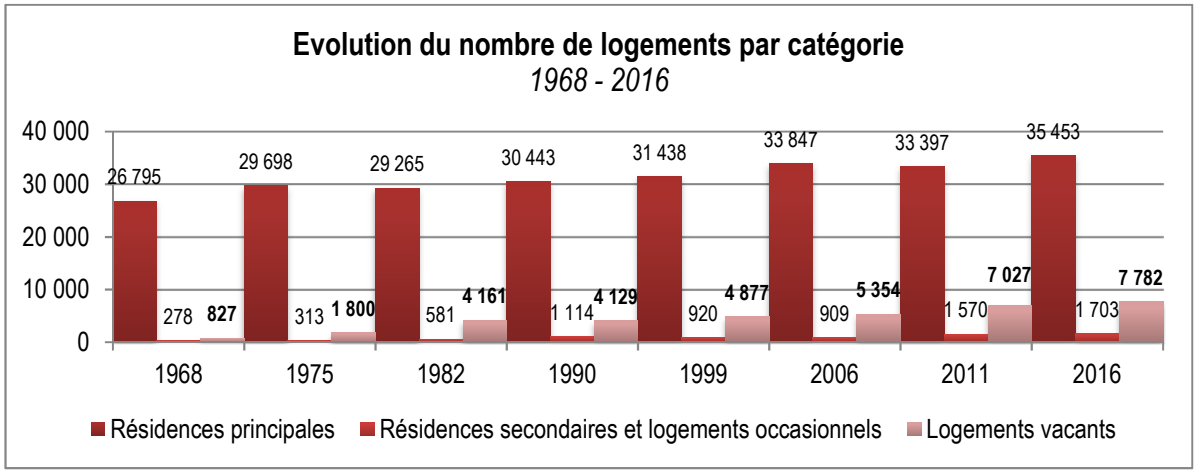


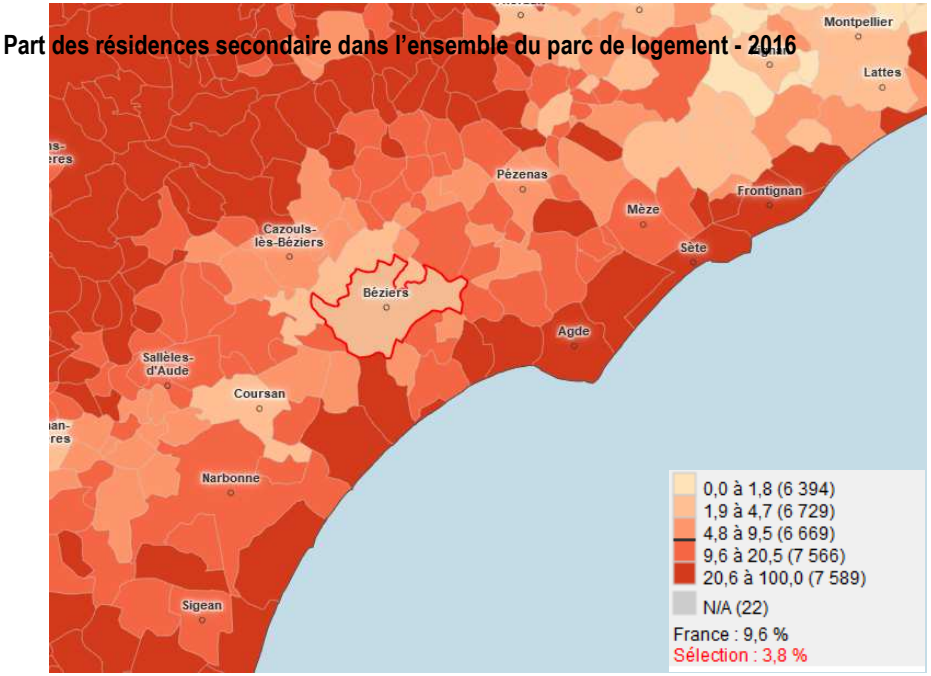
Sources : INSEE

L'indicateur de jeunesse sur la commune est de 78 en 2009. Cet indicateur est calculé en établissant le ratio entre la part des moins de 20 ans et celle des plus de 60 ans. A titre de comparaison cet indicateur est de 104 à l'échelle nationale. La carte ci-dessous souligne les dynamiques périurbaines à l'œuvre en périphérie de la commune : les communes limitrophes à Béziers qui bénéficient d'une attractivité plus forte en terme d'accueil de nouvelles populations, sont également celles qui bénéficient des tranches d'âges jeunes les plus importantes. L'enjeu pour Béziers est de **parvenir à renforcer l'attractivité pour accueillir de nouveaux ménages jeunes**, dans un souci de maintien du renouvellement de la population communale.

1.3. Les déséquilibres du parc de logements

1.3.1. Un parc de logements qui s'agrandit, caractérisé par une forte vacance.





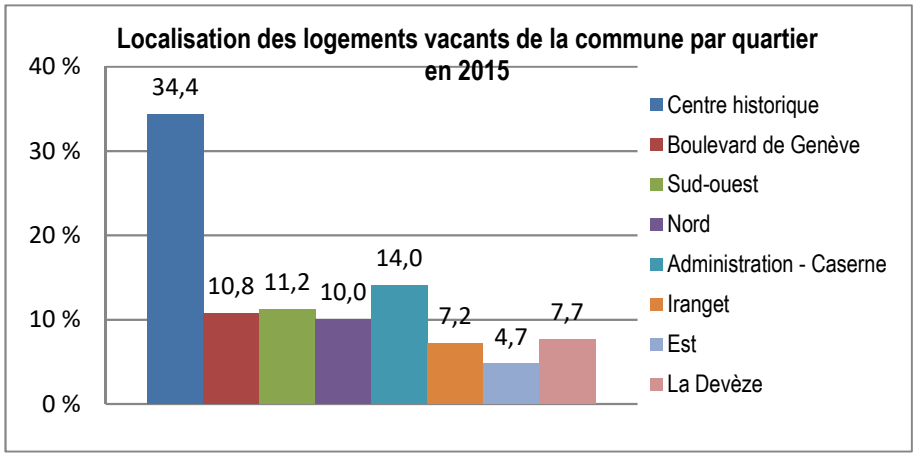
Une construction dynamique…

La croissance démographique qu'a connue la commune au cours des 15 dernières années s'est accompagnée de la construction de nouveaux logements. Ainsi la commune comptait en 2016, 44 937 logements, soit 17000 de plus qu'en 1968. Ainsi 37% du parc de logements de la commune a été réalisé au cours des cinquante dernières années. La croissance du parc de logements tend tout de même à ralentir depuis 2007 : entre 1999 et 2006, elle était de 6%, contre 5% entre 2006 et 2011. Depuis 2011, il y a une légère hausse du nombre de logements avec une croissance de 7% entre 2011 et 2016.

Le parc est majoritairement composé de résidences principales. En 2016, elles représentaient 79% du parc total. Le nombre de résidences secondaires reste faible, avec 1703 logements, représentant seulement 4% du parc, concurrencé par les stations touristiques de la côte méditerranéenne ainsi que l'arrière-pays héraultais. Bien que modeste, on notera tout de même que la tendance est à la hausse concernant le nombre de résidences secondaires depuis 1999.

… malgré la présence d'un stock considérable de logements vacants

Autre caractéristique majeure de la ville, à prendre en compte : le nombre de logements vacants. Celui-ci n'a cessé d'augmenter au cours des 50 dernières années, jusqu'à atteindre en 2016, 7782 logements. Ce nombre reste très élevé, et représente plus de 17% du parc total, alors qu'il était de 13 % en 2006. Ce phénomène semble s'accélérer au cours des dernières années, avec d'importantes disparités entre les différents quartiers de Béziers.

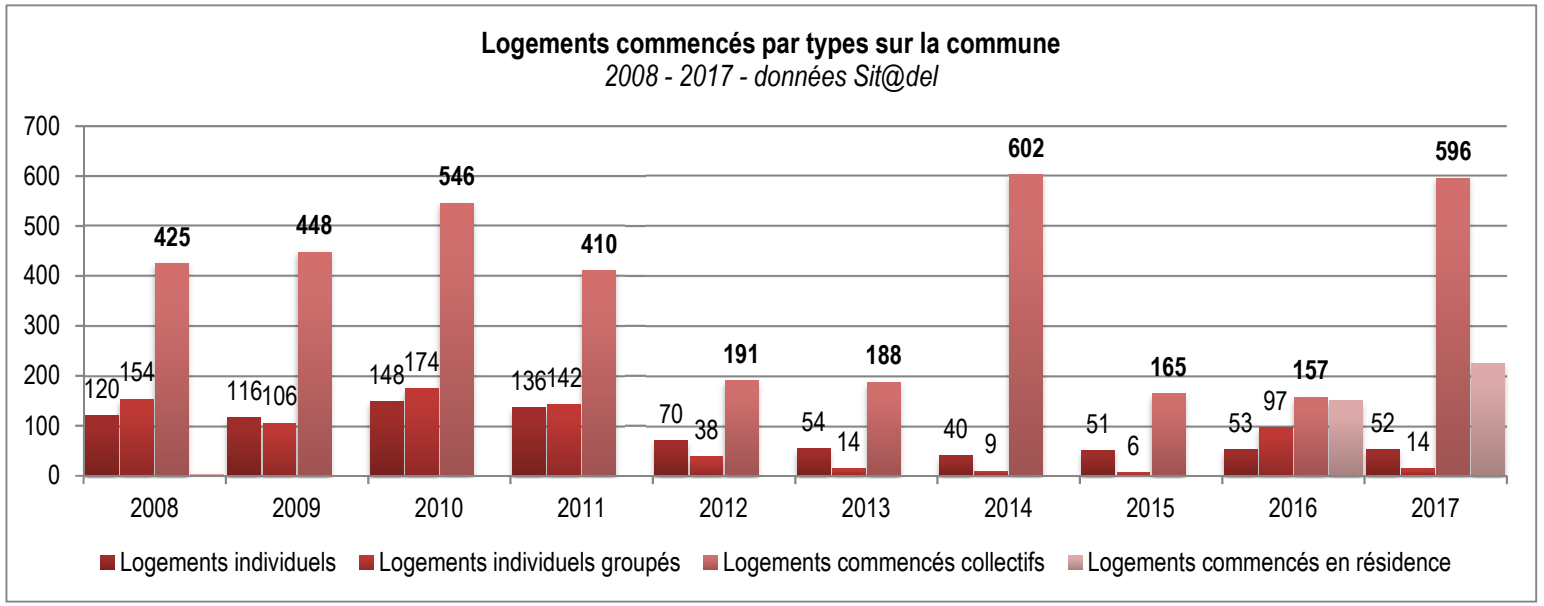


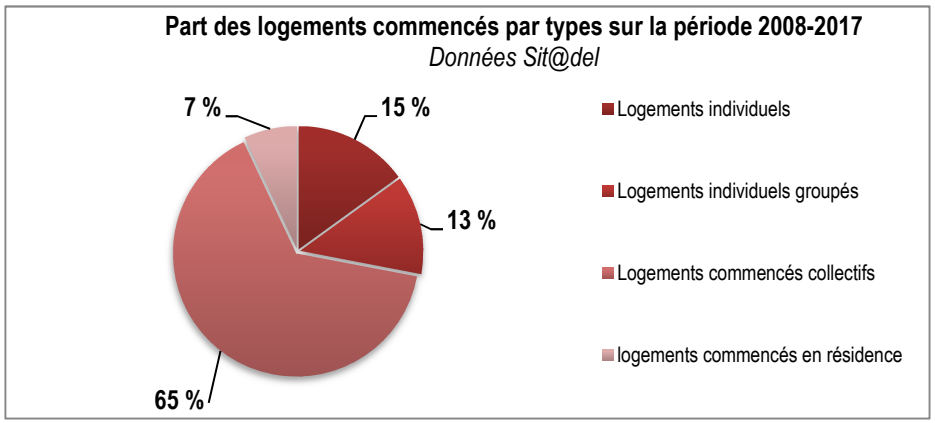
1.3.2. Composition du parc

1.3.2.1. *Une production récente tournée vers le logement collectif*

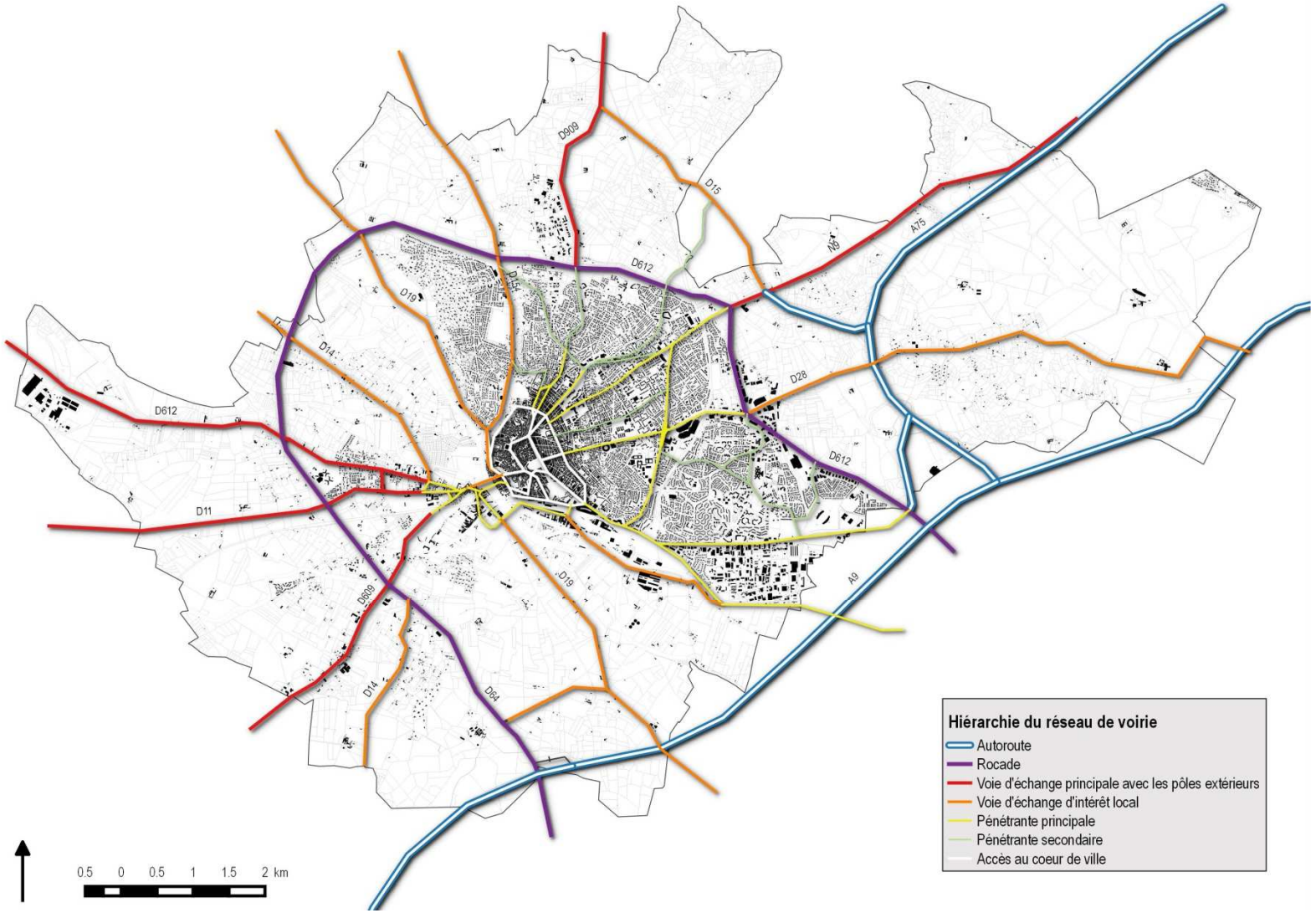
Bien que l'on assiste toujours à une croissance du parc de logements depuis 2008, on remarque que le rythme s'effectue de façon plus modérée, avec un nombre de logements commencés chaque année qui diminue fortement depuis 2013. A partir de 2014, on observe une croissance du parc de logements avec la prédominance de logements collectifs (1520 logements collectifs commencés entre 2014 et 2017). L'habitat collectif représente près de 65% du parc de logements commencés sur la période 2008 – 2017.

La construction de logements individuels est moins dynamique sur la commune, et concerne 28% des logements commencés entre 2008 et 2017. On distingue deux typologies : le logement individuel (15% des logements commencés) et le logement individuel groupé (13%).





1.4. Un réseau de voirie hiérarchisé



Les voies principales et même secondaires du réseau sont toutes aménagées et calibrées au regard du trafic, parfois très dense, qu'elles supportent.

Mais aujourd'hui, en l'absence de problème majeur de circulation, chaque habitant utilise ses itinéraires de prédilections sans véritable logique. Exemples du manque de lisibilité :

- pas de renvoi sur des pénétrantes bien identifiées ;
- pas de renvoi sur la rocade : les échanges vers le secteur du Capiscol s'effectuent par des avenues du coeur de ville alors qu'ils devraient en priorité se faire par la rocade ;
- sur le secteur Ouest, les RD conservent un caractère très routier après leur intersection avec la rocade.

La hiérarchisation mérite d'être étudiée. Elle doit cependant l'être de manière rigoureuse, de manière à éviter de diriger le trafic vers des axes à la configuration inadaptée, au regard du nombre de véhicules attendus.

1.5. Les grandes entités urbaines

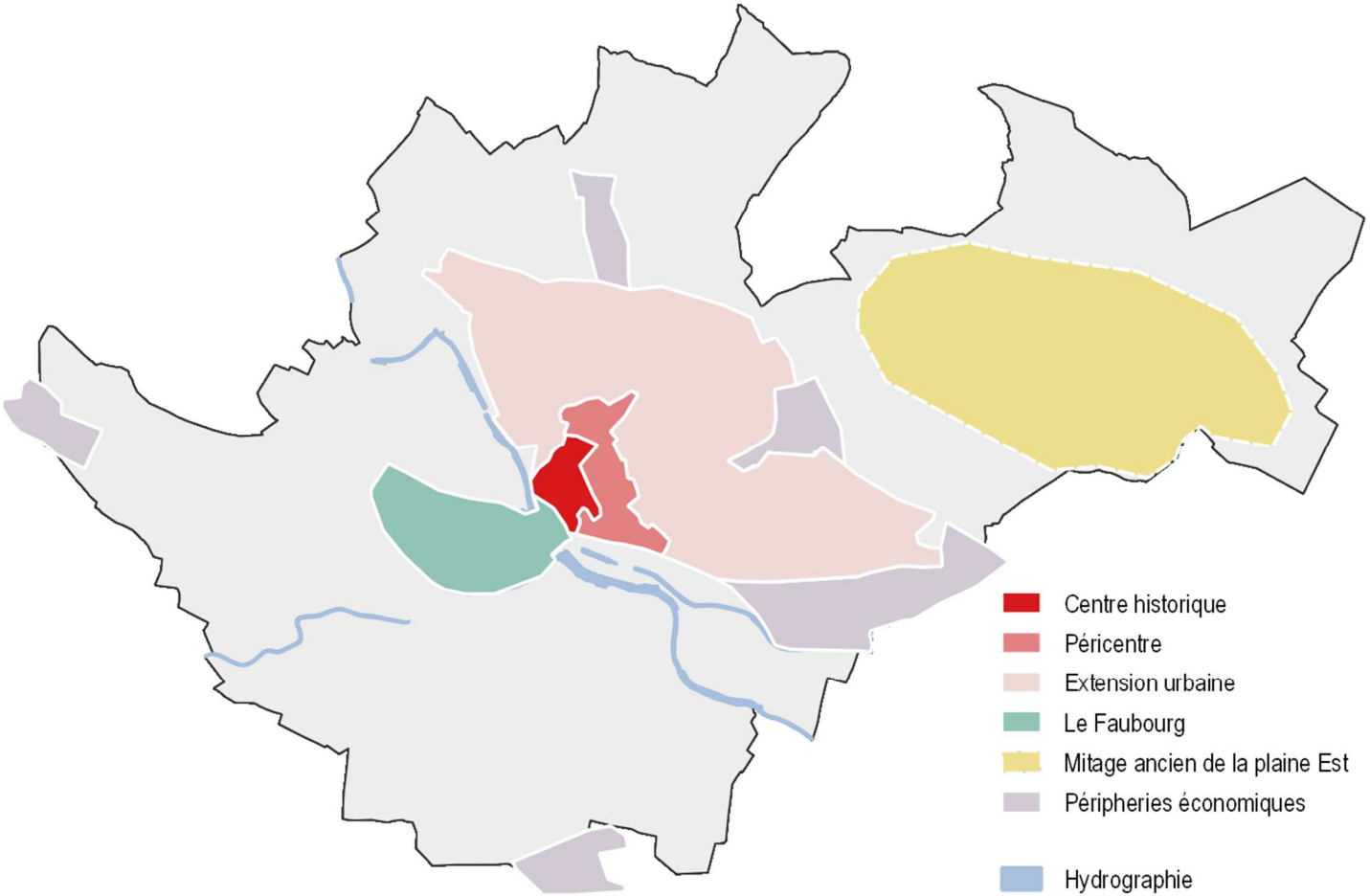
Au sein des collines du Biterrois et de l'Hérault, la vallée de l'Orb accueille l'espace urbanisé de Béziers. Son développement semi-concentrique est conditionné par les contraintes du site (risque d'inondation de la rive droite de l'Orb, relief sur la rive gauche) et les choix de développement (armature routière importante dans la structure du paysage, développement de zones d'activités périphériques en lien avec la rocade, développement sans limite du pavillonnaire sur les coteaux et la plaine).

Ainsi le centre ancien se trouve au cœur d'une urbanisation récente avec des entrées marquées par plusieurs zones d'activité, un mitage important des espaces naturels et agricoles de la plaine et un développement radiant autour des axes de communication. Très visible sur la carte de l'évolution de la tache urbaine, l'habitat pavillonnaire a investi le coteau Nord (autour du Puech de la Pieule) et la plaine à l'Est au cours des années 1970-1980. La rocade a également été le moteur de plusieurs programmes immobiliers, répondant à des logiques d'aménagement propres.

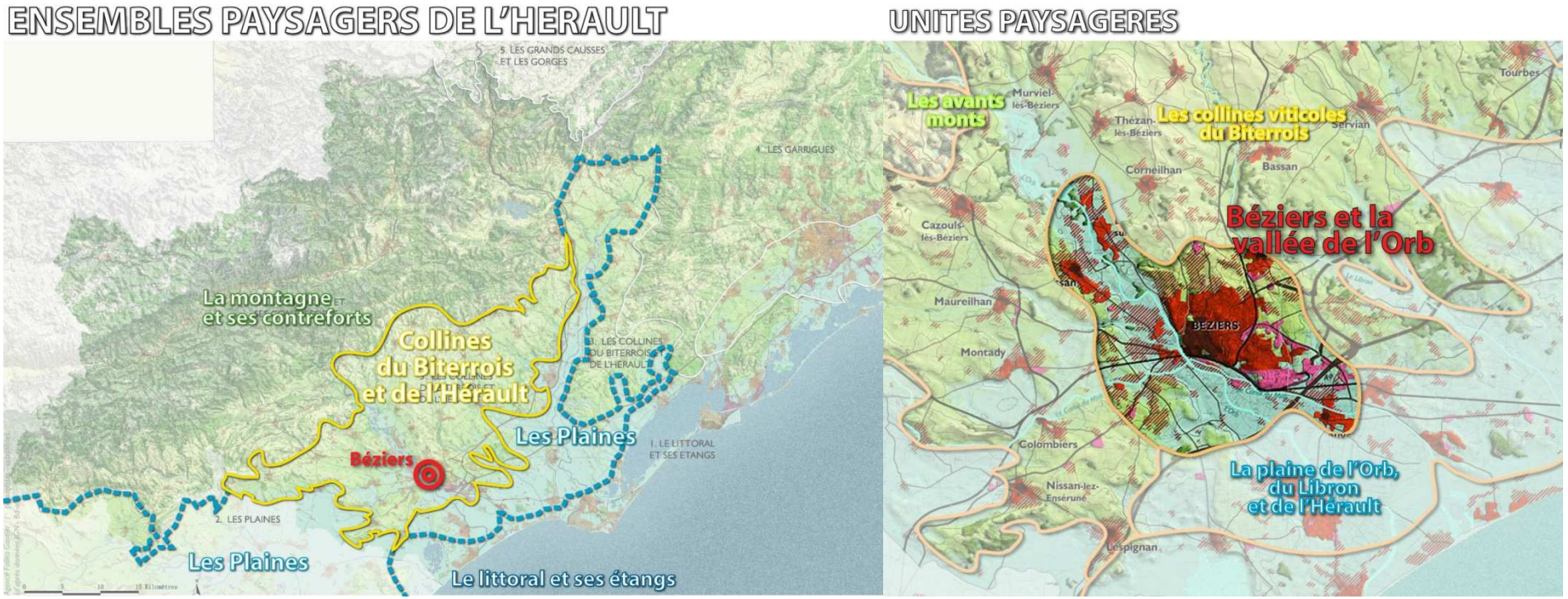
Sur la base de points communs en matière de fonctions urbaines, d'organisation de la trame viaire, de typologies architecturales et parcellaires, plusieurs grandes « unités » urbaines ont été définies :

- Le centre-ville, décomposé en noyau historique et péricentre
- Les extensions « contemporaines » (fin XXème siècle)
- Le quartier du Faubourg
- Le mitage de la plaine Est
- Les périphéries économiques

Grandes unités urbaines de Béziers



1.6. Contexte paysager et environnemental



Source de la base cartographique : Atlas des paysages de l'Hérault - DREAL

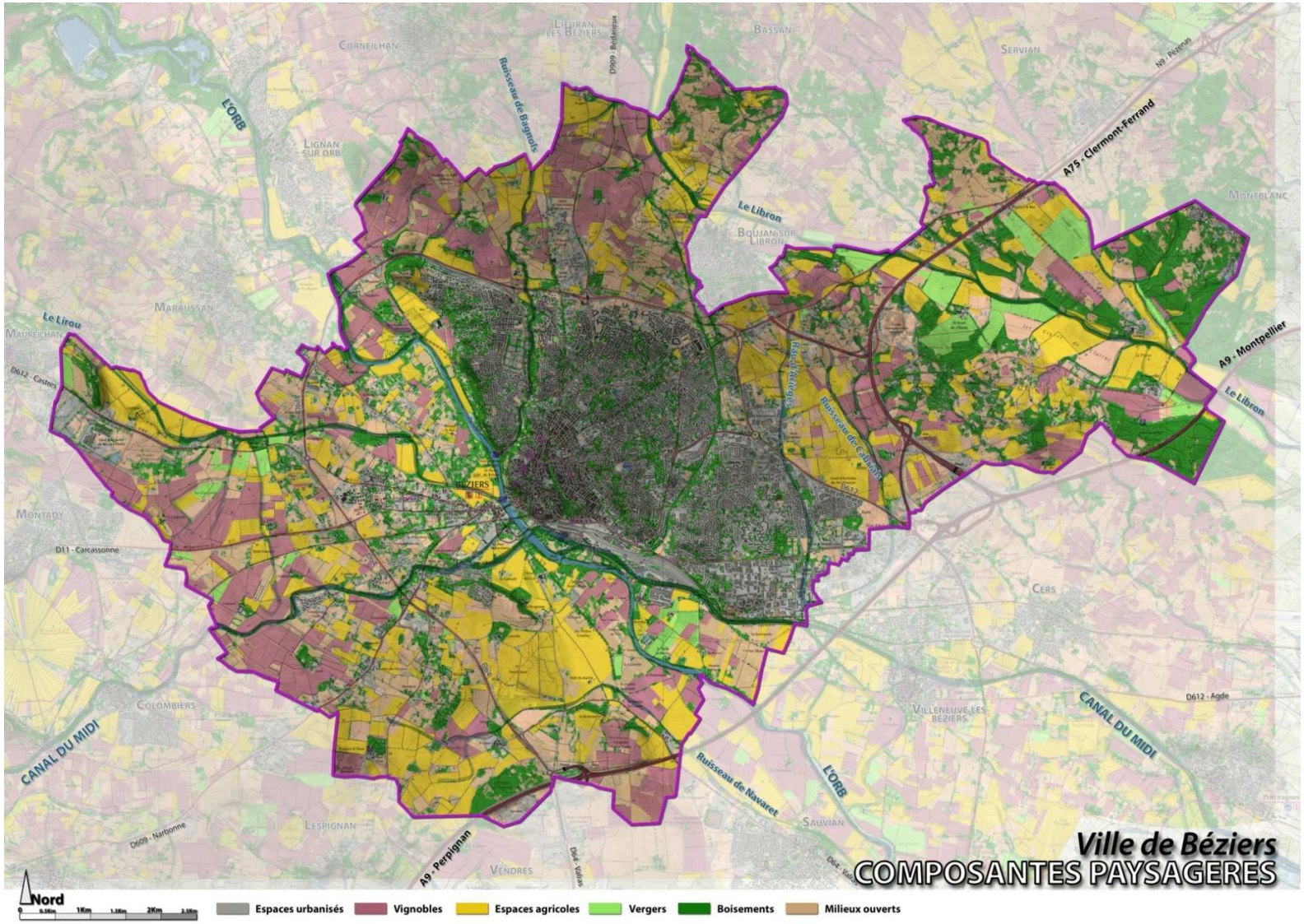
1.6.1. Macro-paysages

Située à 10km de la mer méditerranée, Béziers est néanmoins une ville terrienne implantée dans un paysage de collines viticoles. L'**Atlas des paysages de l'Hérault** réalisé par la DREAL présente **6 grands ensembles paysagers** dans le département, **dont 2 concernent le territoire de Béziers en particulier :**

- **Les collines du Biterrois et de l'Hérault,** marquent la transition entre la montagne et les plaines, menant ensuite au littoral. Béziers est totalement inscrit au sein de cet ensemble marqué par les vignes.
- **Les plaines** sont des espaces au relief faible majoritairement cultivés et urbanisés en arrière plan du littoral. Traversé par l'Orb mais aussi par le Libron, le territoire de Béziers s'ouvre sur ces paysages de plaines par le biais de ces deux vallées.

Les collines viticoles du Biterrois forment la **plus grande unité paysagère** du département de l'Hérault. Elles se succèdent sans interruption depuis la plaine de l'Aude à l'Ouest jusqu'à celle de l'Hérault à l'Est, sur 50 km. Du Nord au Sud, elles séparent les **plaines littorales** (Orb-Libron-Hérault) des **avants-monts**, sur plus de 20 km. Dans cet ensemble largement viticole, l'**aire d'influence de la ville de Béziers** dessine des paysages plus marqués par l'urbanisation et donc moins viticoles, qui font l'objet d'une unité de paysage à part entière. Contournées par l'A75 et l'A9 à l'Est au Sud, les collines échappent aux plus grosses voies de circulation qui passent en limite au niveau de la plaine. Les routes principales convergent néanmoins vers Béziers dans un système rayonnant.

1.6.2. Composantes paysagères de Béziers



L'étude des composantes paysagères nous permet de matérialiser ces **nombreux détails paysagers**, qui apparaissent de manière diffuse. Le paysage de Béziers est constitué de **5 composantes**, qui s'organisent autour du noyau urbain de la commune. Ce sont les **espaces urbanisés**, les **vignes**, les **espaces agricoles**, les **vergers** et les **boisements**.

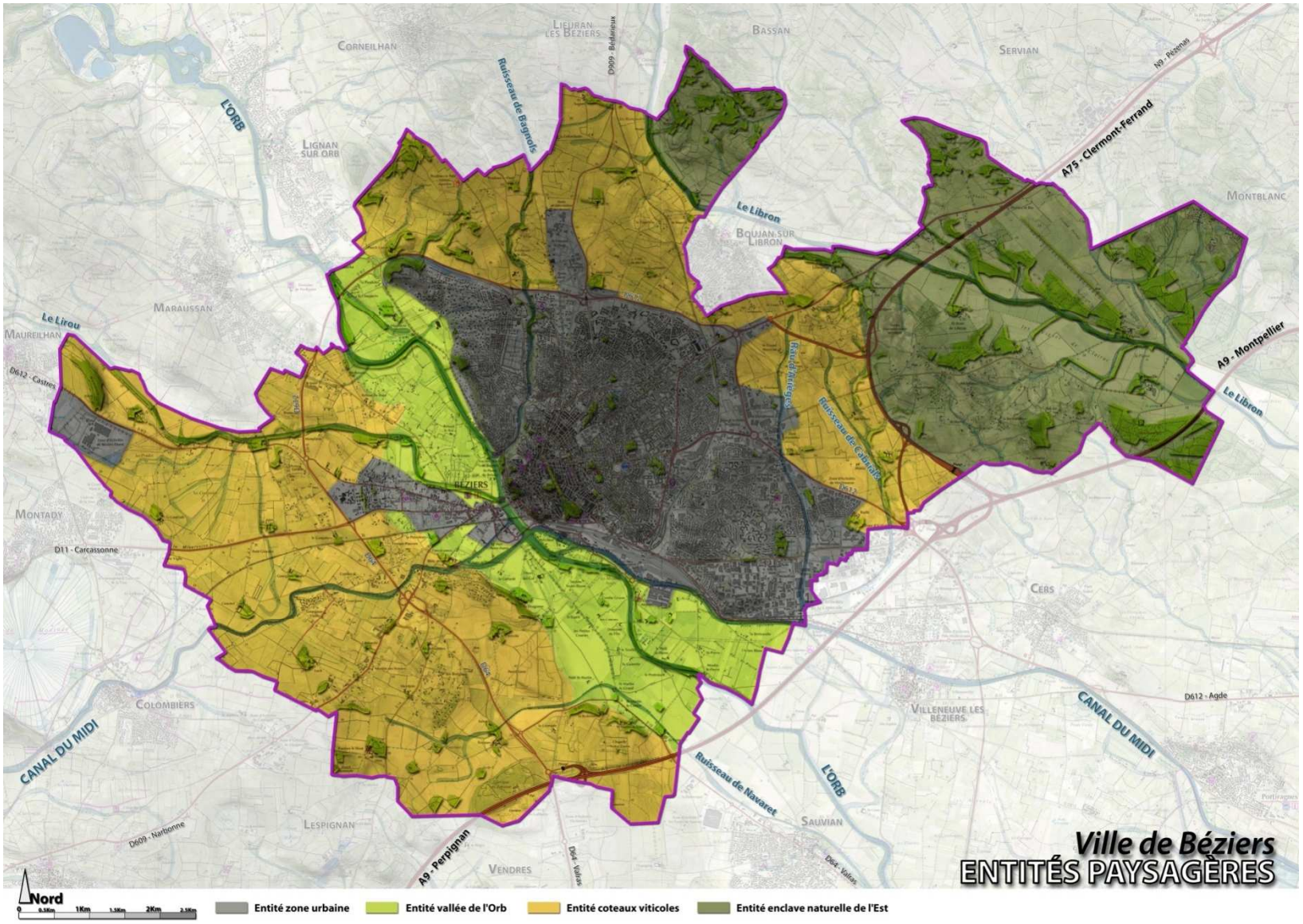
50% de la commune se trouve en zone agricole, ceci affirmant toujours l'importance de ce terroir rural. La **vigne qui par le passé a fait la gloire de la ville**, représente-t-elle toujours le paysage des Béziers ? Les abords de la cité sont-ils toujours le témoin de la « **capitale mondiale du vin** » ?

Le paysage évolue rapidement en fonction des usages, de tendances, de l'économie et des modes de vie… Mais il est nécessaire qu'il **exprime pleinement son terroir** et qu'il soit un **trait d'union** entre le passé, le présent et l'avenir. Le paysage doit **garder la marque** de ce précieux héritage et en conserver les traditions, le savoir-faire.

Pour autant, il doit aussi **être vivant** et savoir évoluer pour vraiment **correspondre à une réalité**, équilibrée entre celle des gens qui l'exploitent (exploitants agricoles) et celle des autres qui le vivent (habitants/touristes).

Les **densités** renseignent sur le type de paysage et proposent une vision des entités à suivre : une majorité de **vignes** sur les coteaux, des **espaces agricoles** dans la vallée et une **multitude de boisements** au Nord Est.

1.6.3. Les 4 Entités Paysagères



Suite à l'analyse du contexte paysager, du territoire physique, de l'environnement et des périmètres de protection et des composantes paysagères, les **différentes entités de paysage émergent** alors. Ces entités sont des blocs répondant aux mêmes problématiques paysagères. Elles permettent de faciliter la lecture des paysages de Béziers

Pour mémoire, l'étude de l'atlas des paysages de l'Hérault place **Béziers et la vallée de l'Orb** dans sa propre unité de paysage, qui fait le lien entre l'unité des **collines viticoles du Biterrois** et l'unité de la **plaine de l'Orb et du Libron**.

La **masse urbaine** forme une entité à part entière qui sera développée dans un diagnostic spécialement dédié.

L'entité « verte » centrale est la **vallée de l'Orb**, espace fertile et inondable majoritairement cultivé de manière traditionnelle, avec la présence de quelques vignobles. Le **faubourg** est une prolongation de l'entité urbaine qui coupe l'entité paysagère de la vallée.

Les **coteaux** sont des **espaces périurbains viticoles.** Ils correspondent aux « coteaux viticoles du Biterrois » alentours, mais témoignent d'une densité de parcelles viticoles plus faible, du fait de la proximité de la ville centre. Pourtant, cette **capitale a besoin de son terroir et du paysage inféodé pour s'affirmer**.

Le **Nord-Est** de la commune est enclavé par les autoroutes et est en partie mité par des pavillons. Cet espace **s'enfriche, se boise, se naturalise au dépend des traditionnelles vignes.**

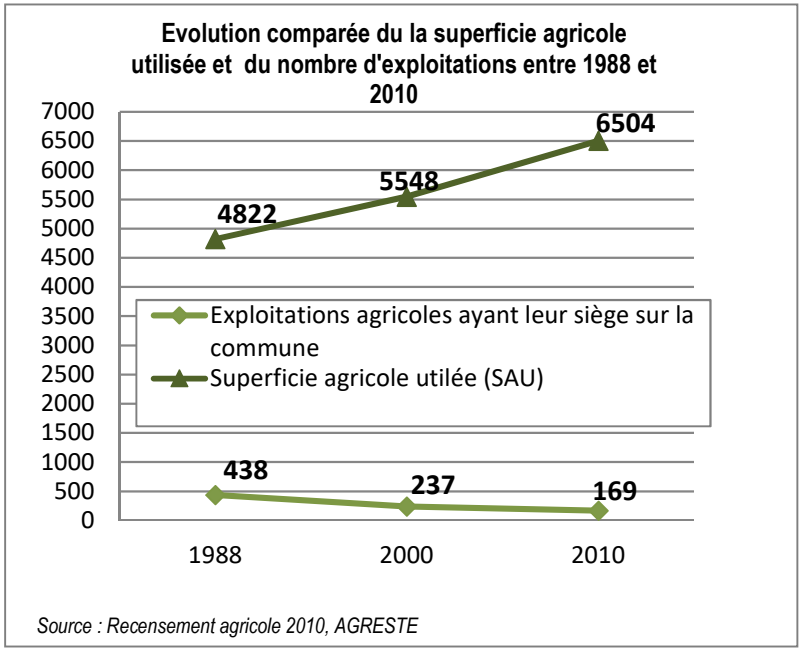
1.7. Une agriculture biterroise tournée vers la valorisation viticole des sols

L'agriculture est un des secteurs majeurs de l'économie héraultaise. Elle est présente sur plus de 70 % du territoire avec près de 5 000 exploitations professionnelles. En 2010, les 10 815 entreprises agricoles de l'Hérault rassemblent 15 000 actifs familiaux et 2 400 salariés permanents, soit 2 % de la population totale du département.

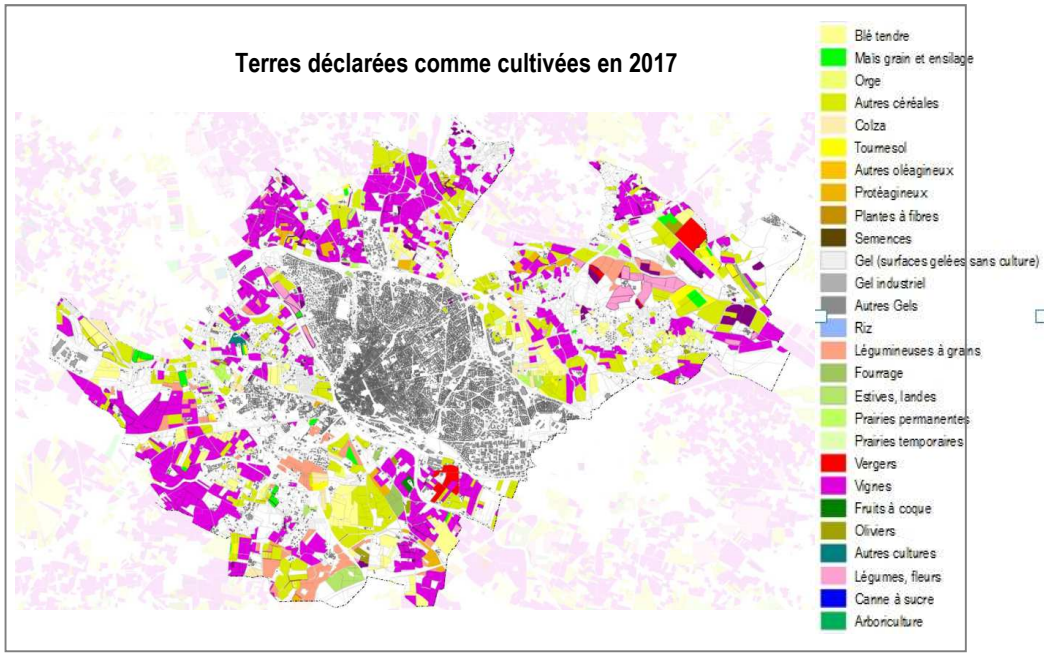
La géographie du département de l'Hérault a eu un rôle majeur dans la répartition et la structuration des différentes activités agricoles. Le département de l'Hérault, vaste amphithéâtre adossé au nord au versant méridional du Massif Central, comporte différentes zones, à l'origine d'une mosaïque de paysages très contrastés. Les zones très basses, soumises aux inondations typiques des deltas, telle la plaine du Biterrois, ont ainsi naturellement été dédiées à la viticulture.

Héritage de traditions très anciennes, la polyculture et l'élevage occupent une place prépondérante dans le paysage local. En 2010, date du dernier recensement agricole, les espaces cultivés occupaient près de 124 603 ha de la Surface Agricole Utilisée (SAU) du département, dont 68% étaient constituées de vignes.

A Béziers, l'agriculture occupe une place de choix dans la dynamique productive locale. Elle est perçue comme une activité « identitaire » avec des produits labellisés et dotés d'une reconnaissance nationale. En 2010, la **commune comptait près de 169 sièges d'exploitation**. En 1998, la commune comptait 498 sièges d'exploitations agricoles ; soit près de trois fois plus d'établissements qu'en 2010. **En revanche, les superficies exploitées semblent être de plus en plus nombreuses**, témoignant d'une augmentation de la taille moyenne des superficies exploitées par exploitation. **Ainsi, la filière paraît malgré tout attractive et dynamique. La pérennité de la plupart des exploitations reste incertaine. Les conclusions de l'enquête agricole réalisée auprès d'une vingtaine d'exploitants biterrois vont également en ce sens. Sur les 20 exploitations sondées, la majeure partie des chefs d'exploitation avait plus de 50 ans. La part des 40-50 ans était également bien représentée. Sur l'ensemble de la population sondée, seuls deux exploitants avaient une succession assurée.**

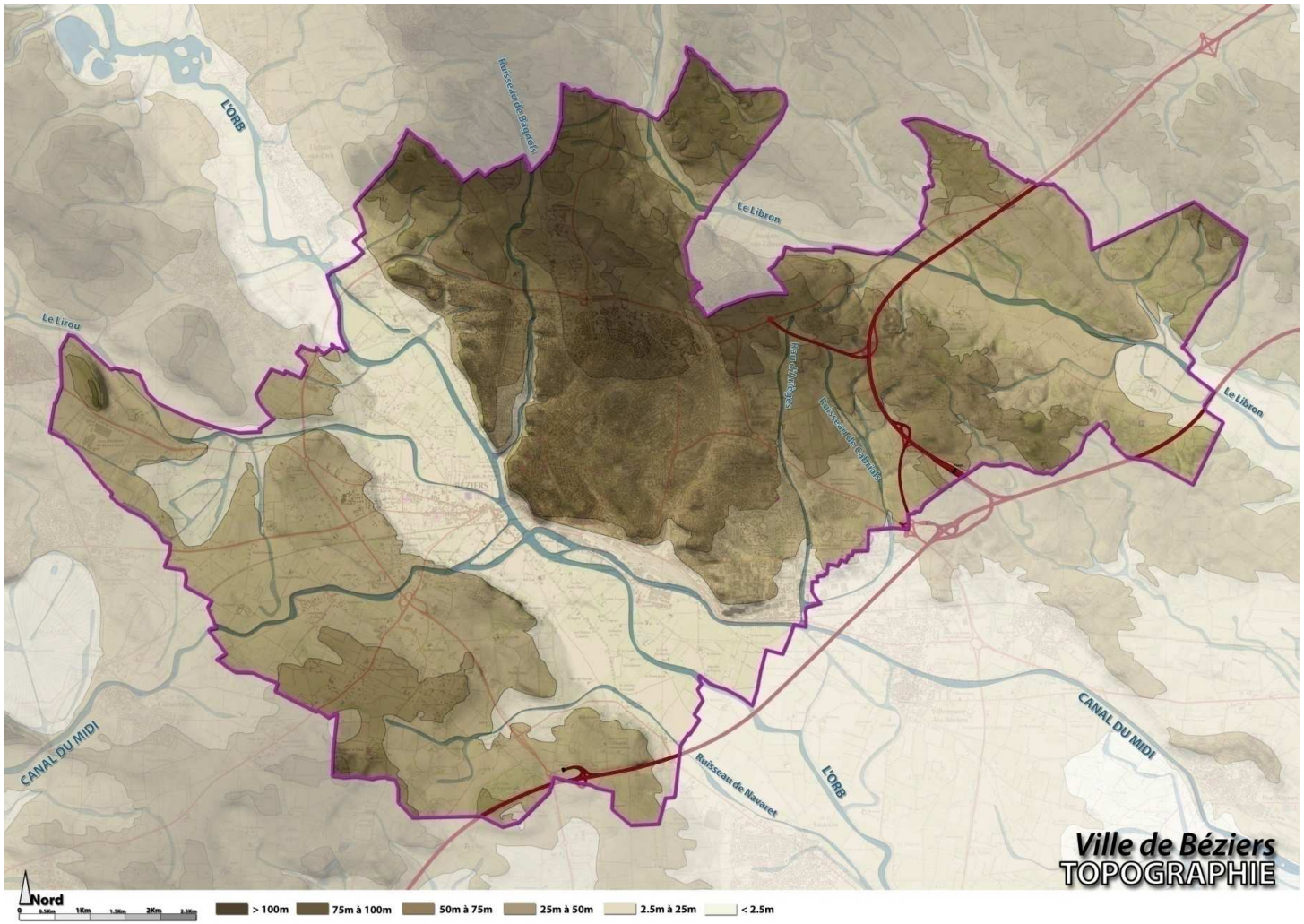


Source : Recensement agricole 2010, AGRESTE



Au Registre Parcellaire géographique de 2017, près de 3654 ha ont été déclarés comme cultivés, dont près de 1331 ha de vignes et 1660 ha de cultures céréalières. A l'image de l'Hérault, l'activité agricole biterroise est essentiellement tournée vers la viticulture. **En 2017, plus de la moitié des agriculteurs exploitant des terres à Béziers étaient viticulteurs.** En effet, la plupart des agriculteurs rencontrés à l'occasion de l'enquête agricole était spécialisée dans la production de vin. Seulement une exploitation était spécialisée dans les cultures céréalières.

1.8. Socle topographique



Le territoire de Béziers se situe au Sud de l'ensemble des collines viticoles du Biterrois, en limite avec les plaines. La physionomie de la topographie traduit bien ce paysage ambivalent, parfois en **relief**, notamment au niveau du centre-ville et parfois **plat**, comme en rive droite de l'Orb.

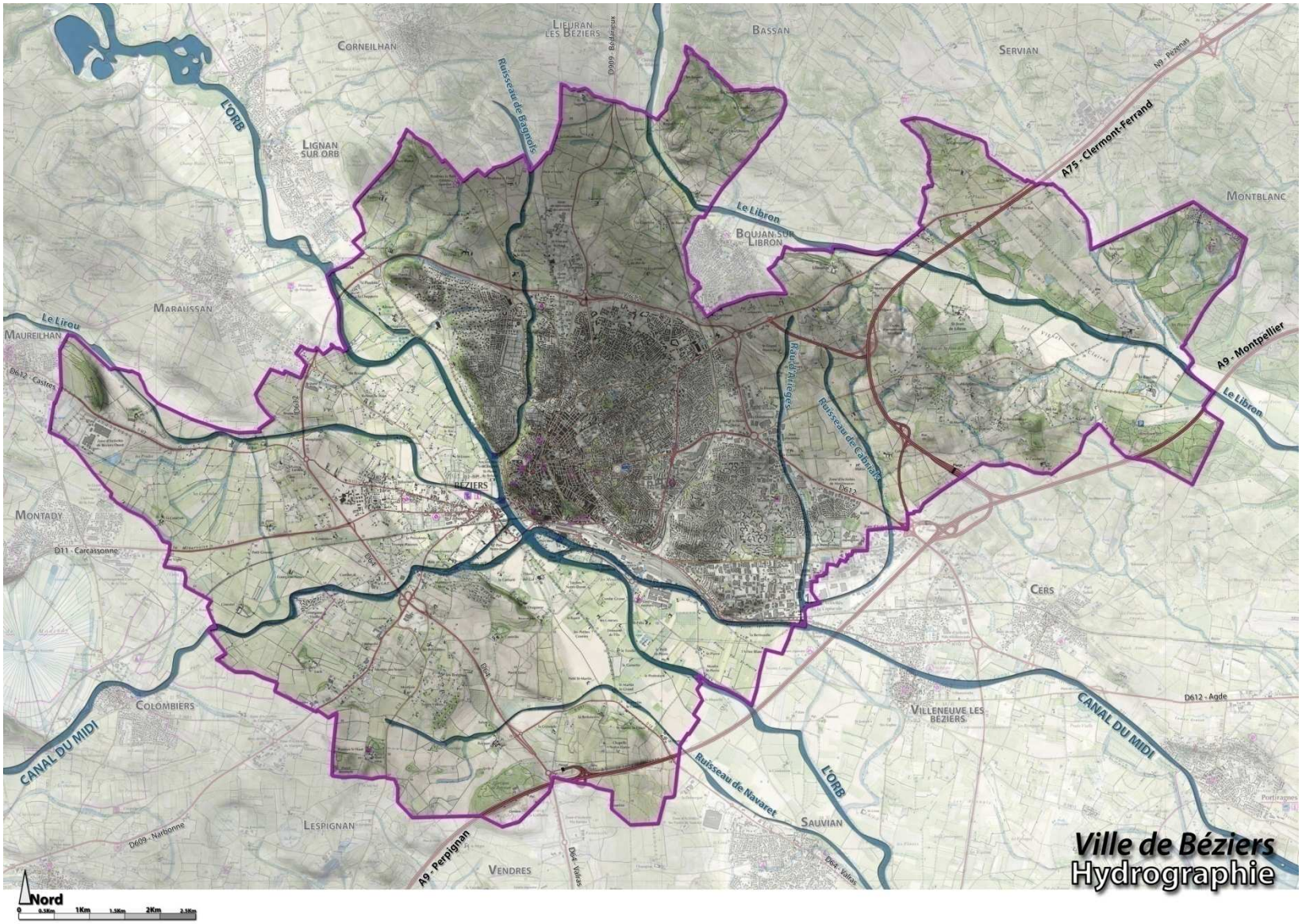
Le point haut de la commune se localise au Nord de celle-ci à une altitude de **120m** tandis que son point bas se trouve au Sud Est à une cote de **4m**, qui rappelle la proximité directe avec le littoral à 15km de là.

Le Libron et l'Orb forment de **larges vallées qui annoncent les « plaines en aval »** tandis que de plus petits cours d'eau tels que le ruisseau de Bagnols ont créé des **vallées resserrées entaillant le flanc des collines**. La plaine de l'Orb est asymétrique, la rive droite est plate et large avec un dénivelé très doux tandis que la rive gauche est marquée par un **coteau de 60m** de haut. A l'abri des inondations, la ville s'est développée au sommet de ce coteau.

Le centre historique, avec pour emblème la Cathédrale Saint Nazaire s'implante sur cet **éperon rocheux qui domine toute la vallée de l'Orb**, exposant un paysage pittoresque où **la ville en promontoire émerge de son terroir viticole en plaine.**

De nombreuses vues lointaines existent depuis toute la frange Ouest sur cette cathédrale en point haut, qui représente un **repère paysager fort** à l'échelle du grand paysage.

1.9. Hydrographie



Le relief résulte de la rencontre entre la géologie et les facteurs climatiques extérieurs tels que le vent et l'eau.

Le réseau hydrographique du territoire de Béziers est **centré sur l'Orb**, fleuve de 136km qui prend sa source dans le massif central pour se jeter dans la Mer Méditerranée à Valras-plage quelques kilomètres plus en aval. Son bassin versant représente les ¾ de la commune, le ¼ restant étant le bassin versant de la vallée du Libron, au Nord de la commune.

Le **Libron** est un cours d'eau de 44km et aussi un fleuve qui se jette dans la Méditerranée à Vias. Il a un débit faible avec des assecs en période estivale, il est de ce fait particulièrement sensible à l'eutrophisation et la pollution.

Tout un réseau de ruisseaux alimente ces deux fleuves côtiers, en ce qui concerne l'Orb au niveau de la commune, ce sont le **Lirou** ou le **ruisseau de Navaret** en rive Droite, **le ruisseau de Bagnols**, d'**Arièges** et de **Cabrials** en rive gauche. Cette rive étant plus vallonnée et urbanisée, le lit de ces rivières est parfois contraint et le régime local des pluies peut apporter des phénomènes brusques de crues. Il en est de même en rive droite mais les espaces majoritairement agricoles et peu urbanisés forment toujours des champs d'expansion des crues.

Le **Canal du Midi**, ouvrage construit par Pierre-Paul Riquet de 1667 à 1681 (durant 14 ans), s'affranchit des bassins hydrographiques locaux mais représente néanmoins un cours d'eau exceptionnel.

1.10. Les grandes entités écologiques

Notre expertise du site met en évidence la présence de **6 grands types physionomiques d'habitats** :

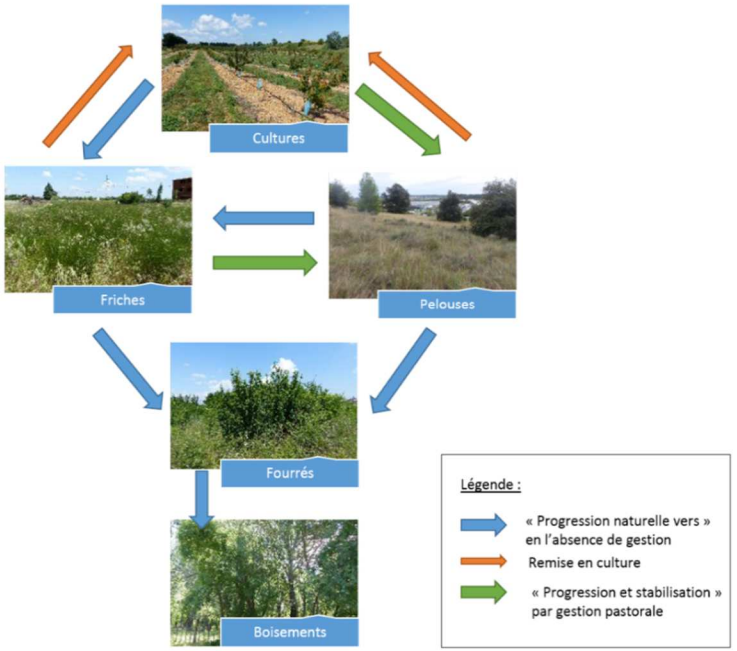
- les habitats boisés ;
- les habitats semi-ouverts (fourrés, landes et maquis) ;
- les habitats ouverts herbacés ;
- les cultures ;
- les zones artificialisées ;
- les habitats humides et aquatiques.





Deux habitats aux extrémités de l'échelle du niveau d'enjeu local : une culture intensive (enjeu nul) et une pelouse sèche marno-calcaire (enjeu fort)

Tous sont issus de perturbations anthropiques plus ou moins récentes, même les boisements qui semblent totalement naturels et spontanés mais qui ne sont pas des forêts anciennes, et donc largement exploitées par le passé. Ainsi, nous avons pu distinguer une quinzaine d'habitats élémentaires appartenant à l'une des six catégories précitées balayant une gamme allant du parking, habitat artificialisé à naturalité nulle, à la chênaie et pelouse sèche méditerranéennes, habitats locaux de plus haut degré de naturalité.



Parmi ceux-ci, les deux types d'habitats les plus étendus rencontrés au sein des différents secteurs étudiés sont les cultures (près de 4 700 ha sur 9 658 de la commune) et les zones artificialisées (plus de 3 600 ha). Tous ces habitats, dont la superficie totale approche 86% de celle de la commune, ne présentent au plus qu'un faible enjeu local sauf cas particulier souvent anecdotiques vis-à-vis de la majeure partie du contingent d'espèces sauvages patrimoniales locales : gîte de reproduction de chauves-souris ou de nidification d'oiseaux. Cet enjeu faible local est à nuancer en prenant en compte l'intérêt de certains types de cultures et de pratiques agricoles pour la biodiversité. Il est également à noter l'existence de la biodiversité ordinaire présente dans certains secteurs agricoles et en milieu urbain (nature en ville).

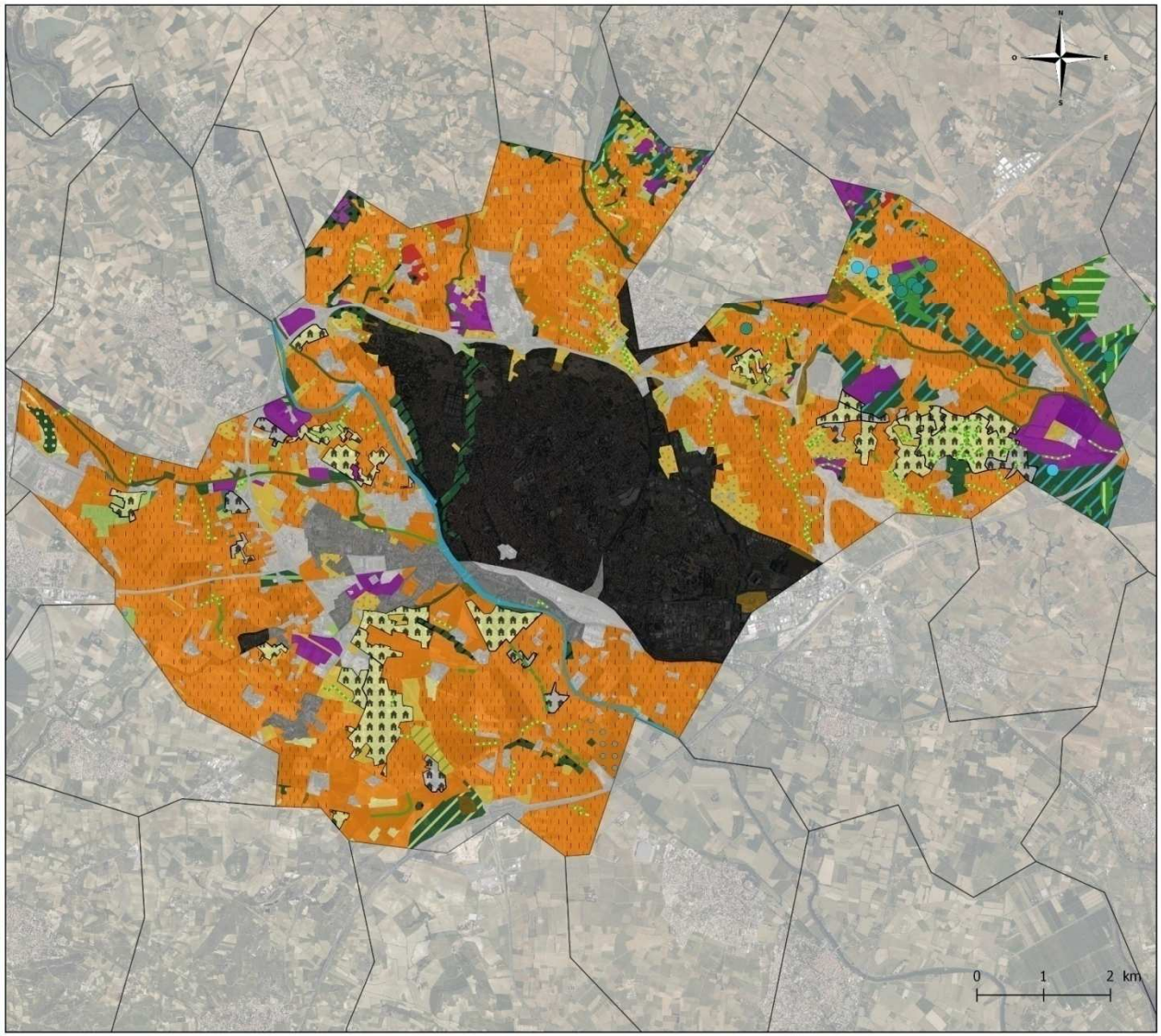
Les habitats les plus intéressants sont en fait ceux qui se sont affranchis de l'emprise et de la gestion anthropique : pelouses sèches arides, mares temporaires, cours d'eau et ripisylve. Ces habitats représentent de faibles surfaces mais hébergent l'essentiel des espèces patrimoniales de la faune et de la flore de la commune.

Les tendances d'évolution des habitats (communautés végétales) au sein du territoire local sont illustrées sur le schéma ci-à gauche.

Une synthèse de ces habitats et de leurs caractéristiques principales à l'échelle de la commune est résumée ci-après sous forme cartographique.

Etat initial de l'environnement naturel - Ville de Béziers

Carte de physionomie des habitats



Légende

Typologie des habitats - Code EUNIS

- Boisements de feuillus (chênes, frênes, peupliers, etc.) - G1.7xG2.1
- Boisements de pins et maquis - G3.7xF5.21
- Boisements de pins et pelouse sèche - G3.7xE1.3
- Boisements de pins - G3.7
- Boisements mixtes (feuillus et conifères) ou indifférenciés et maquis - GxF5.21
- Boisements mixtes (feuillus et conifères) ou indifférenciés et pelouse sèche - GxE1.3
- Boisements mixtes (feuillus et conifères) ou indifférenciés - G
- Culture annuelle inondable avec végétation des mares temporaires méditerranéennes (zone humide potentielle) - I1.1xC3.42
- Cultures annuelles (surtout céréales) - I1.1
- Cultures annuelles et vignobles (parfois oliveraies) - FB.4
- Etang eutrophe - C1.3
- Fleuve Orb - C2.32
- Fourrés - F3.22
- Friches anciennes et fourrés - E1.2AxF3.2
- Friches anciennes - E1.2AxI1.5
- Friches récentes et jachères - I1.5
- Landes méditerranéennes et végétation de mares temporaires (zone de compensation A75) - F5.2xC3.42
- Landes sèches méditerranéennes à Ciste crépu et maquis - F5.2
- Landes sèches méditerranéennes à Ciste crépu - F5.2xC3.42
- Oliveraie - FB.3
- Pâtures et prairies méso-xérophiles - E1.2AxE2.1
- Pâtures mésophiles dans ancien étang (zone humide potentielle) - E1.2AxE2.1
- Pelouse sèche - E1.3xE1.6
- Plantations d'arbres - G1.C
- Ripisylve - G1.3
- Roselière pionnière (zone humide) - C3.2
- Tissu urbain dense - J
- Tissu urbain lâche - J
- Vignobles - FB.4
- Zone d'Habitat dispersé, cultures en petit parcellaire et friches - JxFxI1.5
- Zone d'Habitat dispersé - J
- Zones artificialisées (bâti, jardins domestiques, zones d'activités, site industriel, Step) - J2
- Zones rudérales (dépôts, déblais, terres remaniées, etc.) - I1.5

Habitats linéaires - Code EUNIS

- Canniers
- Haie artificielle
- Haie naturelle
- Ripisylve
- Ripisylve du Libron

Habitats ponctuels - Code EUNIS

- Mare permanente eutrophe - C1.3
- Mare temporaire - C1.6

Fonds : © IGN - BD Ortho 5m
Source : Nymphalis 09/2015
Réalisation: Nymphalis 10/2015

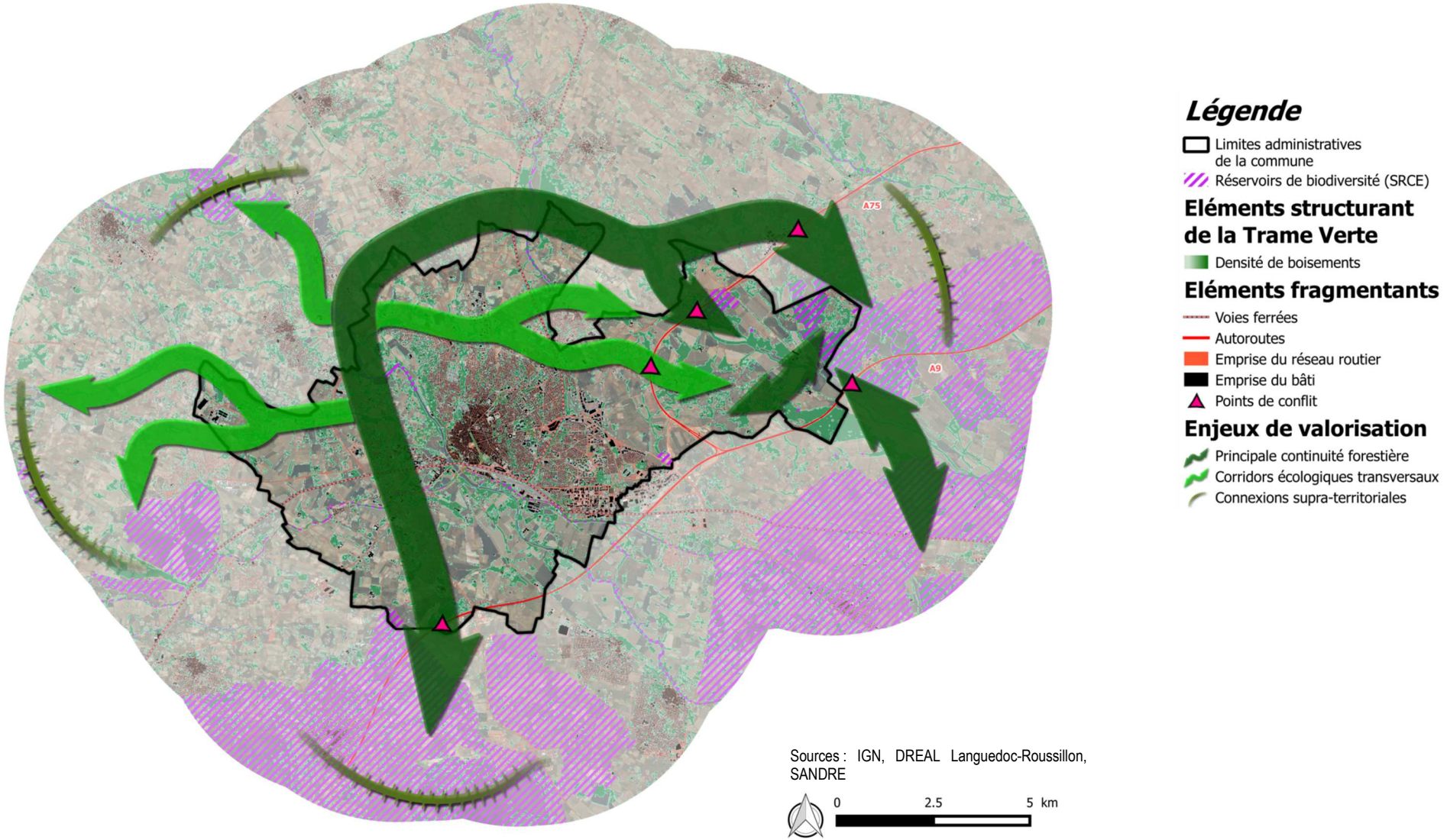
1.11. Etat des lieux des continuités écologiques de la commune de Béziers

1.11.1. Etat des lieux de la Trame Verte

Cette cartographie représente les **principales continuités de la Trame Verte** en se basant sur la **densité des espaces naturels** (généralisés aux boisements regroupant des zones arborées et arbustives).

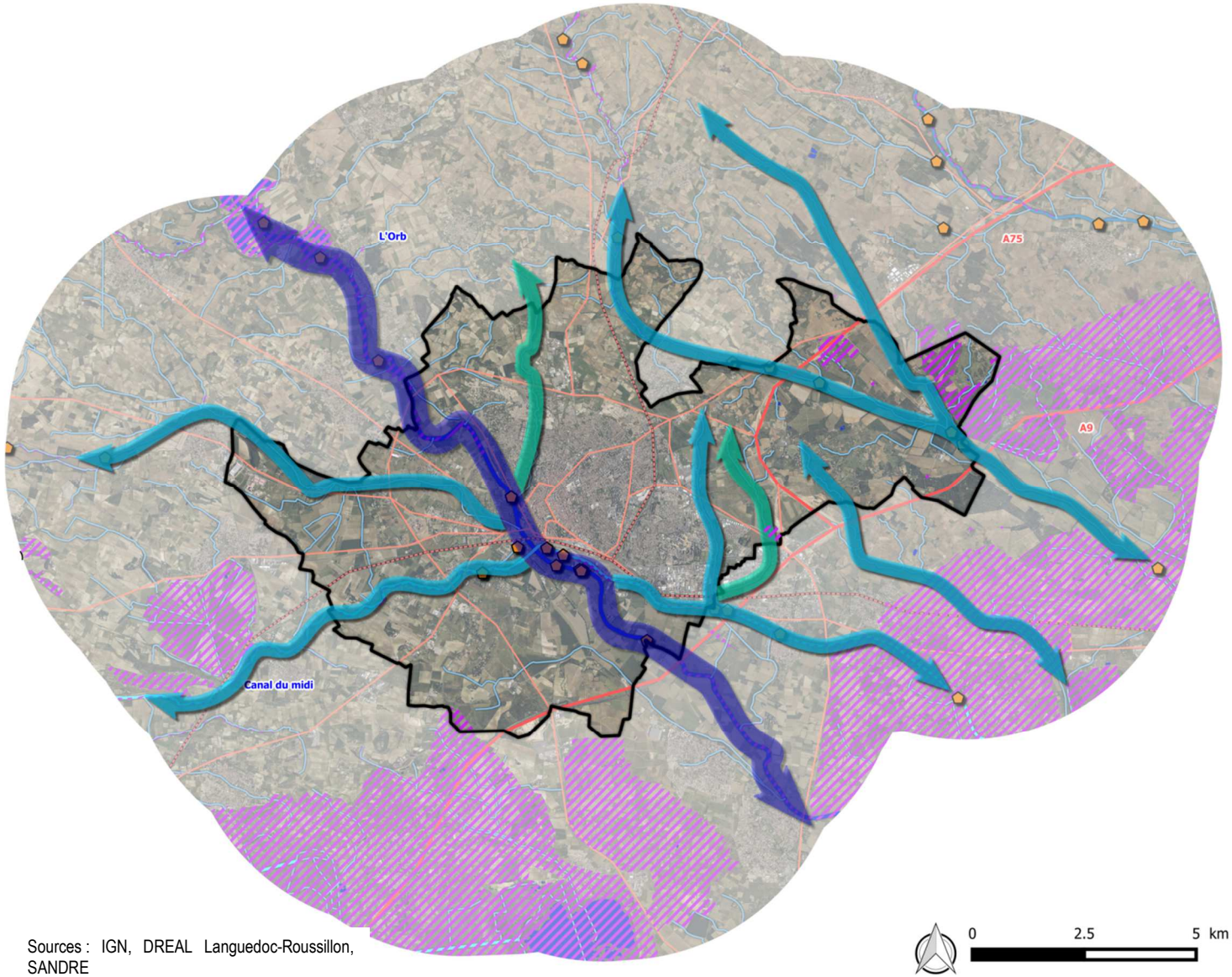
Une nette ***« Couronne Verte »*** se dessine autour du centre urbain. Cette continuité se ramifie pour atteindre les **espaces naturels extra-communaux**.

Cette ***« Couronne Verte »*** forme ainsi le principal enjeu de valorisation de la Trame Verte de la commune de Béziers. En effet, elle n'est pas pleinement fonctionnelle et doit être renforcée dans les **zones de moindre densité de boisements** et au niveau des **franchissements d'autoroute**.



1.11.2. Etat des lieux de la Trame Bleue

Le **maillage bleu** identifié dans le SRCE Languedoc-Roussillon et le SCoT du Biterrois a été repris dans la cartographie ci-à gauche. Pour rappel, il est primordial pour la dispersion des espèces de milieu aquatique transitant entre les **zones humides présentes à proximité de la commune**.



Sources : IGN, DREAL Languedoc-Roussillon, SANDRE

Deux autres cours d'eau ont également été mis en avant de par leur enjeu local. Le **Ruisseau de Bagnols** au nord-ouest de la commune qui relie les berges de l'**Orb** à la partie nord de la ***« Couronne Verte »***.

Ainsi que le **Ruisseau de Cabrials** à l'est de la commune qui désenclave un **réservoir de biodiversité** identifié dans le SRCE Languedoc-Roussillon. Cet espace naturel est apparu suite à une mesure compensatoire du projet d'aménagement ***« Raccordement autoroutier entre l'A9 et l'A75 »*** dont le maître d'ouvrage est la **DREAL Languedoc-Roussillon**.

Pour valoriser leur caractère de **continuité écologique**, les cours d'eau doivent garantir un **écoulement sans obstacles** et également arborer des **ripisylves denses** (permettant ainsi des **transitions avec la Trame Verte**).

Légende

Limites administratives de la commune
Réservoirs de biodiversité (SRCE)

Eléments structurant de la Trame Bleue

Surfaces en eau
Fleuves
Rivières
Canaux
Autres cours d'eau

Eléments fragmentants

Voies ferrées
Autoroutes
Réseau routier principal
Obstacles à l'écoulement

Enjeux de valorisation

Continuité écologique supra-territoriale (SRCE)
Corridors écologiques supra-territoriaux (SRCE)
Cours d'eau à enjeu local

1.12. Risques

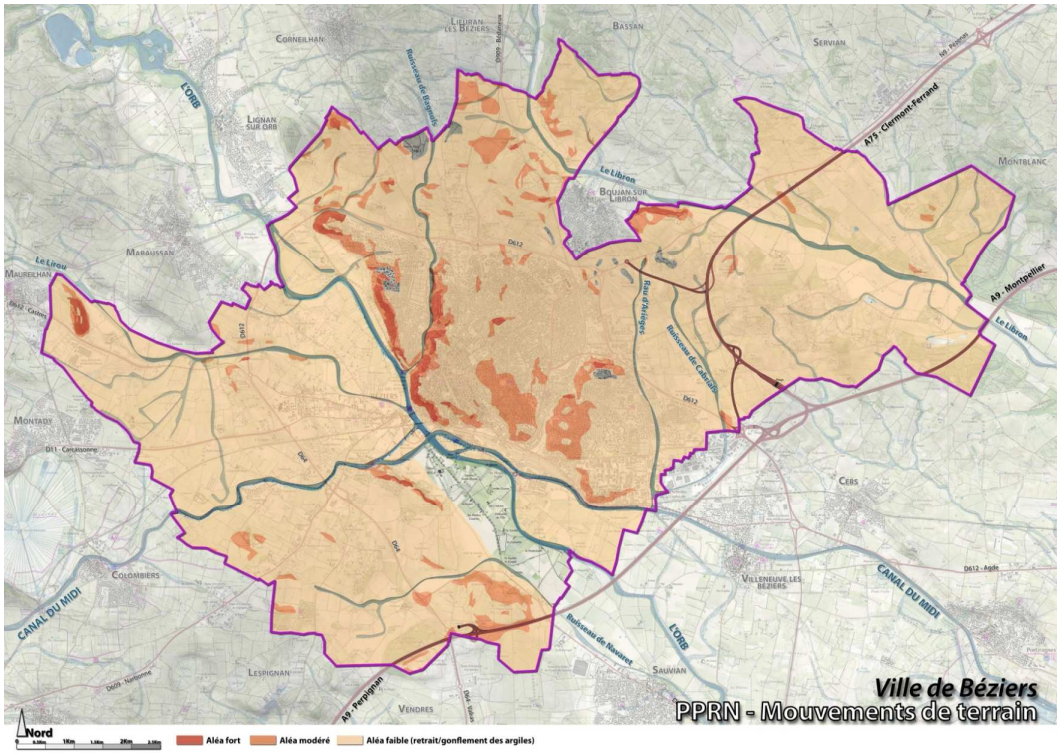
La Ville de Béziers s'est dotée d'un ***Plan Communal de Sauvegarde (PCS)*,** document de support organisationnel en cas de crise majeure. Les risques sont analysés, les moyens humains et matériels susceptibles d'être mobilisés sont détaillés, les mesures immédiates de protection des personnes, des biens et de l'environnement sont définies, ainsi que la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien de la population (évacuation, hébergement …).

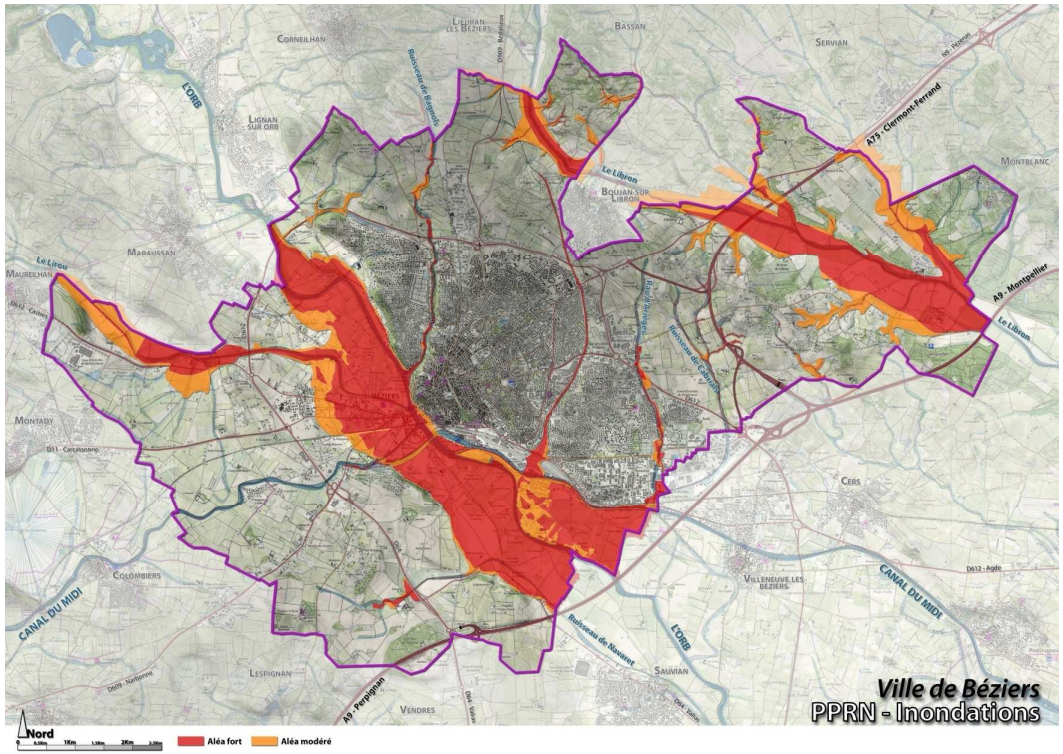
Le **Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM)**, est un livret destiné à l'information du public sur les risques identifiés pour la Ville de Béziers, certains dans le cadre d'un dossier départemental établi par les services de l'Etat, d'autres issus d'une volonté politique locale de s'intéresser à des situations dont les répercussions sur la santé humaine peuvent être importantes.

Les phénomènes **d'inondation**, **coulées de boue** et **mouvements de terrain**, sont les phénomènes naturels les plus sensibles sur le territoire de Béziers, qui est une commune fortement exposée au risque. Connus depuis de longue date, ils ont orienté l'aménagement de la ville pour se prémunir du risque, notamment le développement au Nord de l'Orb. Leur prise en compte doit ainsi motiver les projets futurs.

1.12.1. Risques naturels

Sur le territoire de Béziers, ils peuvent être de 6 types, à savoir les **inondations,** les **mouvements de terrains**, les **feux de forêts**, les **séismes, l'exposition au radon** et les **tempêtes**. Un **Plan de Prévention des Risques Naturels** (PPRN) **inondations** (crues de l'Orb et de ses affluents) et **mouvements de terrain** a été approuvé le 16 juin 2010.



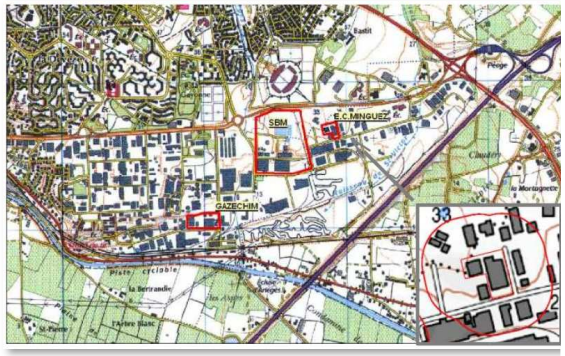


1.12.2. Risques technologiques

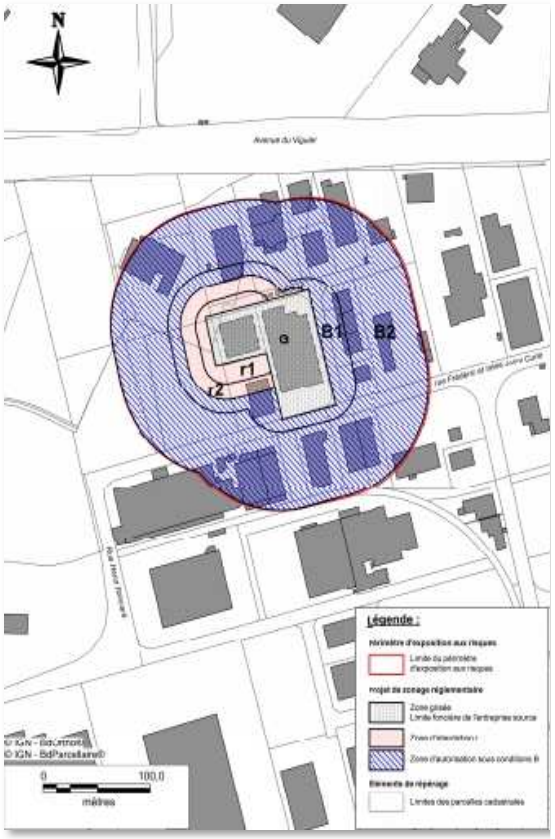
A. *Risque industriel – Classement SEVESO - PPRT*

Par arrêté en date du 6 mars 2013, le Préfet a approuvé un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) pour les **Entrepôts Consorts Minguez** (stockage de produits sanitaires). Un autre PPRT concernant **Gazechim** (dépôt de produits chimiques) et **SBM** (formulation de substances agro-pharmaceutiques) a été approuvé en date du **03 Août 2015**. Les 3 entreprises sont classées **Seveso seuil haut** : **risque d'explosion avec effet de surpression, risque d'incendie avec effets thermiques et dégagement de fumées toxiques, risque de fuite de gaz**. Le risque industriel est fort dans ces 3 cas de figure.

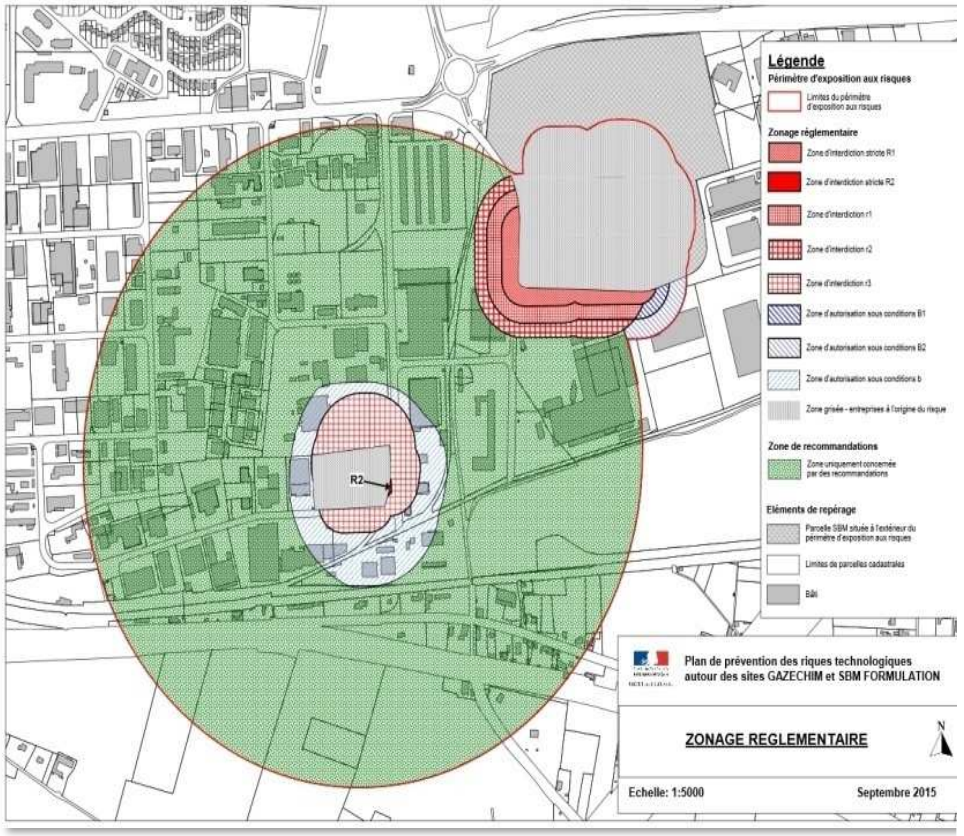
Entrepôts Consorts MINGUEZ exploitent une activité de **stockage de produits agro-pharmaceutiques**. Les activités sur le site de Gazechim sont le c**onditionnement et le stockage de gaz liquéfiés toxiques et corrosifs**, l'entreprise est implantée sur un terrain de 9922 m2. Le site de la société SBM Formulation est implanté sur un terrain d'environ 18 ha dont 9,5 sont dans la zone d'exposition aux risques du PPRT. La production du site se décompose en 2 unités opérationnelles : le secteur liquides et le secteur solides (poudres et granulés) pour la formulation et le conditionnement d'**insecticides, fongicides, hélicides et régulateurs de croissance, à base d'eau ou de solvants**. Ces 3 établissements sont implantés dans le **lotissement industriel du Capiscol** sur les communes de Villeneuve-Lès-Béziers et de Béziers à proximité directe du Stade de la Méditerranée.



Localisation des entreprises du PPRT



Zonage du PPRT d'ECM



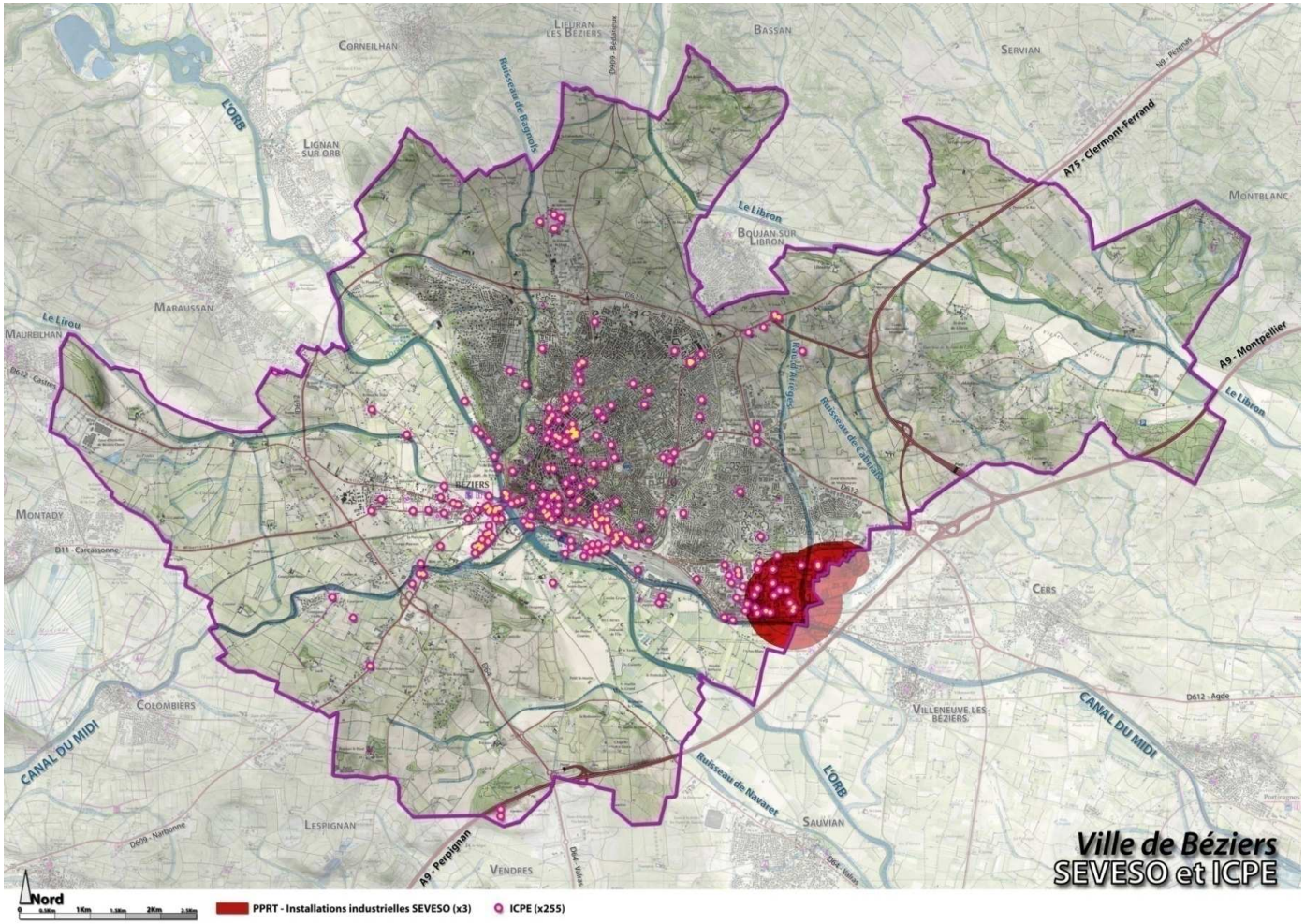
Zonage du PPRT de Gazechim et SBM

B. *Rupture de barrage*

Le **barrage d'Avène** est une retenue d'eau d'une capacité de **30 millions de m3**, située sur l'Orb à **88 km en amont de Béziers**, permettant la régulation du cours d'eau, et servant à l'irrigation des cultures, à soutenir l'alimentation en eau potable de communes du département, ainsi qu'au fonctionnement d'une usine hydroélectrique. En période de fortes précipitations, le barrage retient plus d'eau qu'il n'en laisse passer, ce qui permet de contrôler le débit du fleuve en aval. Bien que **très peu probable**, une rupture du barrage provoquerait une onde qui entraînerait, environ **4h plus tard**, des inondations à Béziers, avec des hauteurs d'eau de l'Orb de l'ordre de **14,5 m** en NGF.

C. *Transport de marchandises dangereuses*

Béziers est vulnérable au risque de transport de marchandises dangereuses en raison du flux important de transit concernant : les **autoroutes** A9 et A75 / les **routes départementales** (et notamment les rocades et entrées de ville) / les **voies ferroviaires** / la présence de **gazoducs**.



D. *Installation Classée pour la protection de l'Environnement (ICPE)*

Il existe **255 ICPE** au niveau de la commune de Béziers, non SEVESO, elles comportent un risque **faible à modéré pour l'environnement** et sont ainsi classées sous le régime de la déclaration, de l'autorisation ou de l'enregistrement (depuis 2010). La liste des ICPE soumises à autorisation et enregistrement est jointe en annexe du PLU.

A Béziers, les ICPE se situent en centre-ville, au niveau des grands axes pénétrants, au niveau du faubourg et dans les zones d'activités périphériques.

Le risque est aussi à envisager sous **forme d'aléas cumulés**, lorsque les risques industriels s'ajoutent, ICPE en périmètre SEVESO par exemple, ou lorsque ces ICPE se trouvent en zone à risque naturel, en zone inondable ce qui est plusieurs fois le cas.

La détermination de la **sensibilité particulière de chaque espace** fait l'objet d'un chapitre à part entière (*cf. synthèse environnementale*).

1.13. Synthèse du diagnostic

1.13.1. Synthèse des sensibilités écologiques

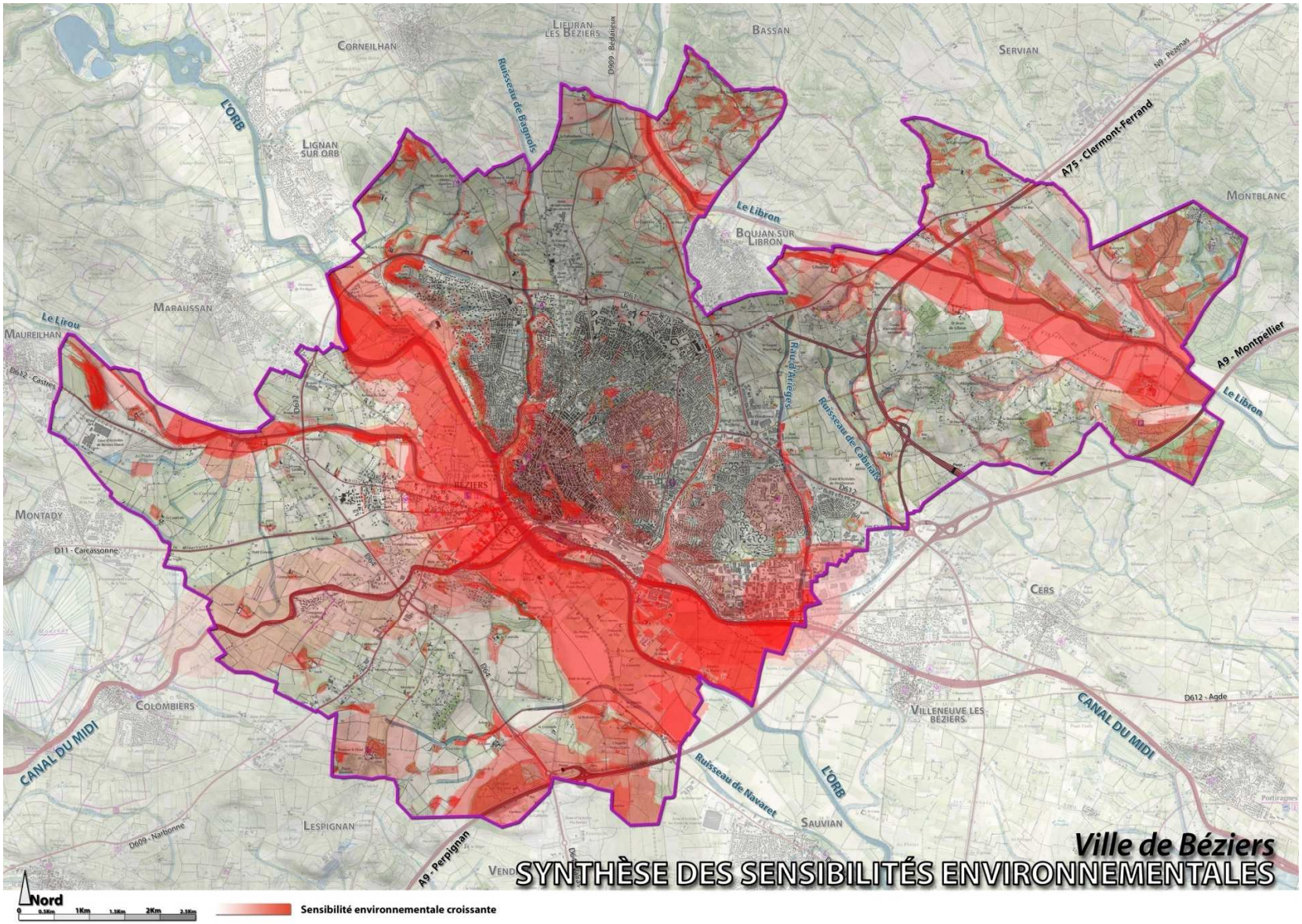
Au regard des milieux naturels en présence, de la nature des périmètres d'inventaire et de protection existants sur la commune et de la compilation de diverses données bibliographiques, 4 niveaux de sensibilité ont été mis en évidence.
Ces niveaux ont été définis sur la base d'une analyse multicritères, prenant en considération :

- la présence et la nature des périmètres d'inventaire ou de protection;

Critères de classement	Majeure	Forte	Modérée	Faible	Nulle
Périmètre d'inventaire et de protection ET/OU	Aucun	ZNIEFF de type I et de type II Réservoir écologique – Cours d'eau de l'Orb (SDAGE)	Aucun	Natura 2000	Aucun
Milieux naturels supports de la Trame Verte et Bleue	Aucun	Fourrés Landes sèches méditerranéennes à Ciste crépu et maquis Pelouse sèches méditerranéennes Mare temporaire méditerranéenne Culture annuelle inondable avec végétation des mares temporaires méditerranéennes	Boisement de feuillus Boisements de pin Ripisylves Pâtures et prairies mésoxérophiles Fleuves Orb et cours d'eau du Libron et Lirou – Etang et mare permanente eutrophe	Friches	Culture Urbanisation

- les caractéristiques des milieux naturels, leur potentialité écologique et leur rôle dans le développement et les déplacements des espèces.

1.13.2. Synthèse des sensibilités environnementales



La superposition des **protections territoriales** avec **les enjeux écologiques** et les **données patrimoniales** mettent en exergue les phénomènes suivants :

- Le territoire de Béziers est concerné par de **nombreuses contraintes** qui sont néanmoins **localisées**.

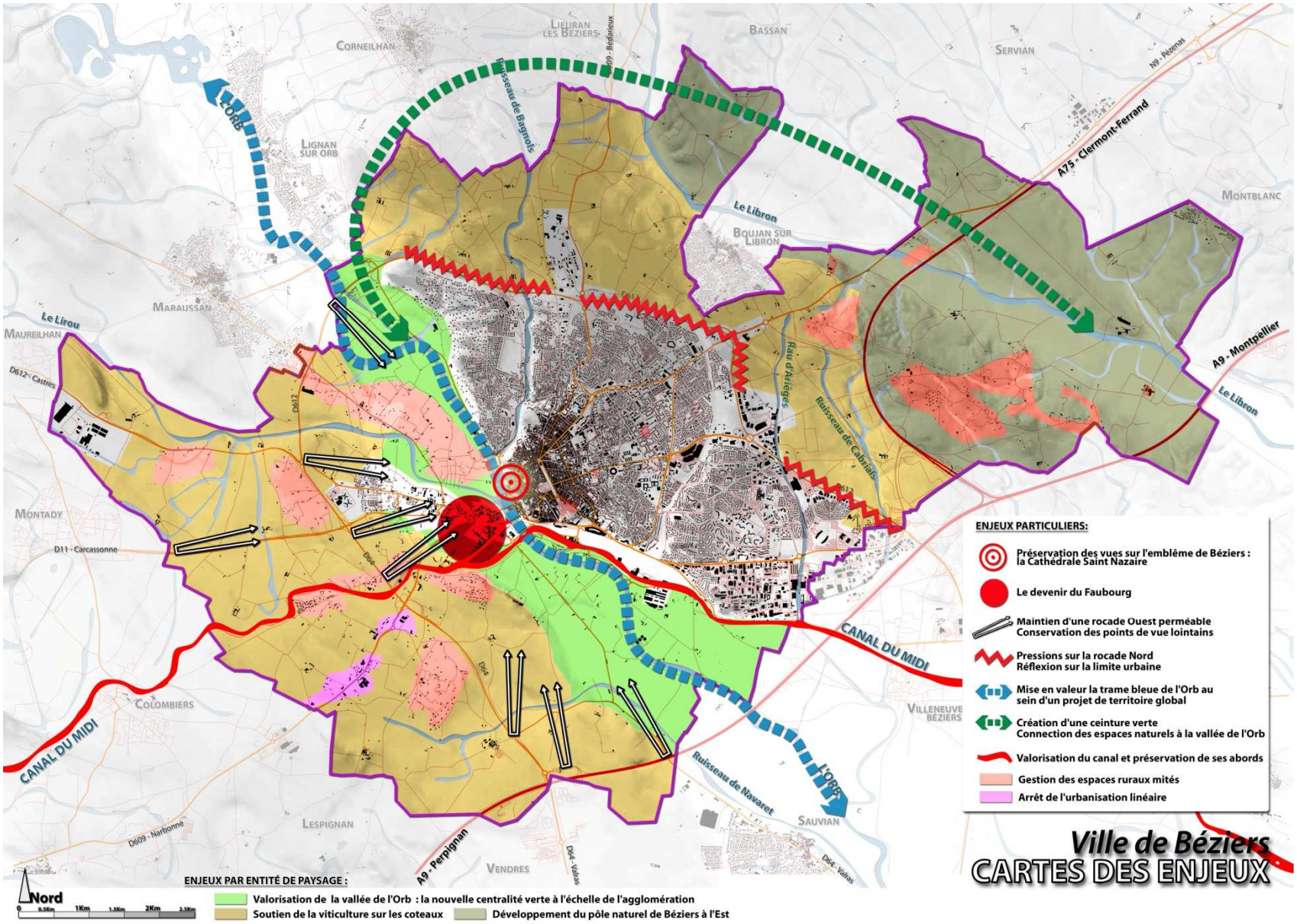
- Beaucoup d'espaces à la fois ruraux et urbains ont ainsi une **sensibilité très faible**.

- Les **espaces à forte sensibilité se trouvent au niveau des vallées**, avec le risque d'inondation en fond et des périmètres de protection de captage, des risques de mouvement de terrain sur les coteaux et la présence d'EBC fréquente pour protéger les ripisylves. C'est notamment le cas de l'Orb, du Libron, du Lirou, du ruisseau de Bagnols, du ruisseau d'Arièges et de Cabrials

- Le centre-ville est globalement couvert par des protections patrimoniales présentant un **enjeu secondaire faible,** hors **constructions sur les coteaux** à risque**.**

- Le Nord Est de la commune avec ses boisements et sa mixité de milieux atteint des **sensibilités environnementales fortes.** Enclavé par les autoroutes et apparemment délaissé par les agriculteurs, cet espace présente un **potentiel naturel et écologique**.

1.13.3. Synthèse de l'état initial de l'environnement



2. PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PROJET

2.1. Perspectives démographiques

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois (SCoT) approuvé le 27 juin 2013 et le **Programme Local de l'Habitat de l'agglomération Béziers Méditerranée** (PLH intercommunal) de novembre 2010, qui posent les grands équilibres en matière d'accueil de population et de développement urbain, encadrent les possibilités offertes à la commune en vue de formuler son projet de territoire.

Pour mémoire, le projet politique du SCoT en cours de révision, repose sur des grands équilibres démographiques établis à horizon 2040. Le projet de PADD fixe des objectifs démographiques par grand territoire et a veillé à la bonne répartition de ces équilibres au sein de chaque territoire.

Pour la centralité urbaine de Béziers, ce dernier propose un scénario démographique plus modéré que celle-observée sur les dix dernières années**.** Ainsi, les perspectives démographiques envisagées reposent sur une croissance annuelle moyenne de la population de 1% par an, Cette hypothèse considère que les dynamiques d'accueil de population observées sur cette période intercensitaire de l'INSEE constituent les tendances démographiques les plus proches de celles connues par le territoire. Ce scénario prolonge ainsi le taux de croissance observé entre 2008 et 2013 à l'horizon du PLU en 2030.
En faisant l'hypothèse d'une croissance de la population à hauteur de 1% par an, il est possible d'envisager le gain de près de 12 233 habitants supplémentaires, soit une population totale approchant les 88 232 habitants environ en 2030.

Besoins induits en logements et en foncier

Le projet de SCoT révisé prévoit de permettre l'accueil de près de **12 233 habitants** à horizon 2030. Sur la base de ces orientations et après prise en compte des capacités de densification des tissus bâtis existant, , **il conviendra de mobiliser environ 13 ha de foncier en extension des tissus bâtis** afin de répondre aux besoins en logements générés par l'accueil de nouvelles populations à horizon 2030, **soit 37 ha de moins que dans le scénario au fil de l'eau.**

	Scénario alternatif croissance de 1% par an
Logements à produire à horizon 2030	
Prise en compte du mécanisme de consommation du parc	*+825*
Prise en compte des logements construits entre 2015 et 2019	*-2 432 (nombre déterminé à partir d'une analyse des permis délivrés entre 1/01/2013 et le 31/12/2018)*
Besoins en logements pour les nouvelles populations (12 233 hab.: base 2.1 pers/ménage)	*+5 825*
Total des logements à construire entre 2020 et 2030	***4 218***
Rythme annuel de production de logements	**421**
Hectares à mobiliser à horizon 2030	
Total des logements à construire entre 2020 et 2030	***4 218***
Potentiel constructible en densification des espaces bâtis	*2543 logements*
Potentiel en renouvellement urbain	*1255 logements*
Nombre de logements à produire en extension de l'urbanisation	***420***
Densité moyenne imposée par le DOG du SCoT Bitterois	35 logements / ha
Estimation des hectares à mobiliser en extension de l'urbanisation à horizon 2030 pour l'habitat	***13 ha***

Les incidences prévisibles de l'accueil de nouvelles populations sur l'environnement

Au-delà de la consommation foncière plus réduite, la modélisation des besoins en équipements scolaires et périscolaires met en évidence pour ce scénario des besoins moins significatifs impliquant la création de 22 classes supplémentaires tous niveaux confondus et une extension de la capacité d'accueil des équipements périscolaires de moindre mesure à horizon 2030.

L'accueil de 12 233 habitants supplémentaires aura également des conséquences plus modérées sur les flux automobiles connus à ce jour. La présence de 6327 nouveaux véhicules contre 8343 véhicules supplémentaires dans le cas du scénario au « fil de l'eau », se traduira nécessairement par un besoin en stationnements plus acceptable, mais également par une augmentation moins conséquente des déplacements pendulaires.

De la même manière, l'accueil de ces nouvelles populations se traduirait par une augmentation des besoins en eau de 506 160 m3, soit 25% de moins comparé au scénario démographique le plus soutenu. Il en va de même concernant les effluents à traiter à terme. Le choix d'un scénario plus modeste permettrait d'envisager un développement de l'urbanisation moins soutenue, laissant ainsi plus de marge de manœuvre au territoire voisin de se développer. Dans un contexte de fragilité de la ressource en eau, ce scénario serait moins impactant sur la ressource en eau et les milieux aquatiques.

Evolution comparée des incidences prévisibles des scénarios démographiques sur les équipements, les infrastructures et les ressources naturelles

	Scénario alternatif Croissance de 1% par an
Perspectives démographiques à l'horizon 2030	88 232 habitants
Population supplémentaire par rapport à 2015	12 233 habitants supplémentaires
Logements supplémentaires	4 218 logements à produire
Besoin en équipement scolaire	
Ecoles maternelles : 5,75 élèves pour 100 logements	242 élèves supplémentaires, soit environ 8 classes
Ecoles élémentaires : 9,68 élèves pour 100 logements	408 élèves supplémentaires, soit environ 14 classes
Besoin en équipement périscolaire	
1 place pour 40 logements en CLSH	105 places supplémentaires
1 place pour 50 logements en crèche	84 places supplémentaires
1 place pour 100 logements en garderie	42 places supplémentaires
Flux et stationnement	
1,5 véhicule par ménage	6 327 véhicules supplémentaires
Consommation en eau	
120 m3/an/abonnement	506 160 m3
Effluents à traiter	
2,1 personnes = 1 logement = 1 abonnement soit 1Equivalent-habitant (Eqh)	4 218 Eqh

En conclusion, le scénario alternatif présente des incidences sur l'environnement moindres, par rapport aux scénarios au « fil de l'eau » présentés. Il dessine des besoins en développement moindres dont les conséquences sur l'environnement et le cadre de vie peuvent être maîtrisées et non subies. Il se traduira notamment par le reclassement en zone Agricole de nombreux espaces comme par exemple Fonséranes.

2.2. Explication des choix du PADD

Le diagnostic élaboré dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les enjeux de développement du territoire communal. Ces enjeux induisent des objectifs de développement qui s'inscrivent dans le cadre défini principalement par la loi SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU), la loi ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT (dite loi Grenelle II), et la loi pour l'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR) remaniée par la loi PINEL. Ces objectifs sont nécessairement liés aux principes de développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD correspond ainsi à la transcription réglementaire du projet de la commune. Ce projet revêt une dimension politique, dans la mesure où son élaboration permet de formuler les conditions sans cesse renouvelées d'un modèle de « vivre ensemble ». L'élaboration du PADD est ainsi l'occasion d'exprimer les aspirations de la Commune et d'affirmer ses ambitions, à l'horizon des 10-15 ans à venir. Ce document précise les grandes orientations retenues, dans les différents domaines et politiques publiques énumérés par la loi. Ces choix ne sont pas neutres, dans la mesure où les principes énoncés impliquent une traduction concrète, d'ordre règlementaire.

Le projet vise par conséquent à valoriser les atouts et l'héritage historique de Béziers, pour dessiner :

- **Une ville offrant de nouvelles opportunités d'emplois** et de développement économique,
- Une ville à l'image renouvelée, agréable, dotée d'un cadre de vie de qualité, **une ville où il fait bon vivre,**
- Une **ville attractive pour de futurs propriétaires actifs**,
- Une **ville durable**, ancrée dans un arrière-pays aux paysages remarquables.

Les orientations du PADD suivent la logique précédemment présentée, avec une déclinaison en trois grands axes :

AXE 1 | Prioriser le réinvestissement urbain de la ville de Béziers

- REVITALISER LE CŒUR DE VILLE ET SES QUARTIERS PERIPHERIQUES
    - Organiser le renouvellement urbain du cœur de ville et ses quartiers prioritaires
    - Promouvoir une densification raisonnée et adaptée au contexte urbain
    - Mettre en place une politique de l'habitat adaptée aux besoins de la population Biterroise
- PROPOSER UN CADRE DE VIE DE QUALITE A TOUS LES BITERROIS
    - Repenser les déplacements à l'échelle de la ville
    - Favoriser la vie de proximité
    - Offrir des espaces publics de qualité
- CONTENIR L'OFFRE D'HABITAT A L'INTERIEUR DE LA VILLE
    - S'appuyer sur la rocade comme limite Est et Ouest du développement de l'habitat
    - Contenir l'urbanisation le long de la route de Narbonne
    - Maitriser l'évolution du bâti au sein des campagnes

AXE 2 | Offrir de nouvelles opportunités d'emplois et de développement économique et touristique

- AFFIRMER LA VOCATION TOURISTIQUE DE BEZIERS
  - Assurer la valorisation touristique de la ville promontoire
  - Faciliter la découverte et la mise en valeur des milieux naturels du territoire
  - Renforcer la vocation touristique de Bayssan

- STIMULER L'ACTIVITE ECONOMIQUE, COMMERCIALE, INDUSTRIELLE ET ARTISANALE SUR LE TERRITOIRE
  - Conforter les secteurs d'activités existants
  - Faciliter la création et l'installation d'entreprises
  - Connecter davantage Béziers aux flux de transports et d'information

- VALORISER LE TERROIR ET LES ACTIVITES AGRICOLES ET VITICOLES
  - Protéger les espaces agricoles et pérenniser l'activité des exploitations
  - Permettre la diversification des exploitations agricoles du territoire, notamment vers l'œnotourisme et/ou l'agrotourisme
  - Sauvegarder la qualité des paysages agricoles

AXE 3 | Révéler les qualités paysagères, patrimoniales et environnementales du territoire Biterrois

- VALORISER L'IDENTITE BITERROISE
  - Préserver les vues lointaines
  - Mettre en valeur le patrimoine bâti et composer une qualité architecturale nouvelle
  - Révéler les éléments marquants du paysage : l'Orb, l'Acropole et le Canal du Midi

- PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE
  - Protéger la qualité des milieux aquatiques et de la ressource en eau
  - Conserver la richesse naturelle de Béziers
  - Intégrer les risques et nuisances dans le projet communal

2.3. Les objectifs de modération de consommation d'espaces

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois (SCoT) approuvé le 27 juin 2013 et le **Programme Local de l'Habitat de l'agglomération Béziers Méditerranée** (PLH intercommunal) de novembre 2010, qui posent les grands équilibres en matière d'accueil de population et de développement urbain, encadrent les possibilités offertes à la commune en vue de formuler son projet de territoire.

Afin de répondre au défi que constitue l'essor démographique du territoire, la commune de Béziers a pour ambition de doter son PLU de dispositions cohérentes afin de faciliter l'accueil sur son territoire d'une part importante des futurs habitants de l'agglomération. Pour autant, la municipalité souhaite que ce développement soit établi en cohérence avec les tendances passées et dans une logique de compatibilité avec les objectifs de développement résidentiel pensée à l'échelle du grand territoire.

Objectifs de modération de la consommation de l'espace :

La dynamique de construction entre 2008 et 2018 a impliqué la mobilisation de près de 410 ha de foncier sur le territoire communal dont 330 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers.

La ville de Béziers entend modérer sa consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain de la façon suivante :

- Pour l'habitat : sur les 4200 logements à produire, moins de 20 % seront produits en extension urbaine (17 ha). Le reste de la production se répartira entre :
  - Un renouvellement urbain important (environ 1400 logements),
  - La densification par optimisation du foncier (environ 2100 logements).

- Pour le développement de l'activité économique : la suppression des zones de développement économique à l'Est de la ville et le long de la route de Narbonne, confortant ainsi les zones d'activité en cours de développement (ZABO II, Méridienne et Mazeran).

Ainsi la consommation d'espaces agricoles et naturels sera essentiellement dédiée à des projets à vocation touristique d'intérêt général pour la collectivité.

La ville de Béziers entend ainsi réduire d'au moins 10% sa consommation foncière observée ces dix dernières années.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est formulé pour répondre à ce besoin en termes de création de logements, mais également afin d'accompagner au mieux l'accueil de nouvelles populations sur le territoire. Le projet priorise l'accueil de nouveaux habitants dans les tissus bâtis, en valorisant la rénovation urbaine et la densification de l'existant.

A noter que le projet de territoire propose également des solutions nouvelles dans les domaines des équipements, des commerces et des services proposés pour répondre aux attentes du quotidien, en valorisant dans un premier temps la mixité des fonctions urbaines. Miser prioritairement sur la densification des espaces bâtis relève de cette ambition, en favorisant la proximité des habitations nouvelles aux commerces, équipements et services de proximité. En complément, Il vise également à créer de nouvelles opportunités en matière d'emplois, en prévoyant de conforter les zones d'activités économiques existantes. En effet, les zones d'activités à vocation commerciale, tertiaire en cours d'aménagement offrent une capacité d'accueil suffisante, sans qu'il soit besoin de procéder à de nouvelles ouvertures à l'urbanisation dans les années à venir. Le développement touristique, et de loisirs sera quant à lui affirmé et accentué, ce dernier permettant également par le développement de nouvelles activités, de nourrir l'emploi local.

2.4. Les partis pris dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, telles que prévues aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

Deux types d'OAP sont proposés sur la commune de Béziers :

- des **OAP thématiques** portant sur la valorisation des paysages du biterrois, sur le paysage du canal du Midi, sur les entrées de ville et axes structurants, sur la mobilité et les centralités de quartier ;
- des **OAP sectorielles** portants sur les zones AU du présent projet de PLU.

2.4.1. Des OAP thématiques préservant et améliorant le paysage biterrois

2.4.1.1. *Valorisation des paysages du Biterrois*

Le parti pris : Conformément au PADD, une OAP thématique vient prendre en considération les enjeux liés au grand paysage biterrois. Il s'agit ici de conserver et mettre en valeur les richesses patrimoniales de la commune tout en préservant les vues lointaines sur le grand paysage (acropole, canal du Midi…) et en engageant une politique de qualification de tout projet de construction sur la ville de Béziers.

2.4.1.2. *Paysage du canal du Midi*

Le parti pris : Conformément au PADD, une OAP thématique vient valoriser les paysages liés au canal du Midi et la ruralité de l'Ouest de Béziers. Cette OAP agit dans le sens du PADD en participant à la valorisation de l'identité biterroise, en préservant le patrimoine écologique, en affirmant la vocation touristique et en valorisant le terroir et les activités agricoles et viticoles de Béziers.

2.4.1.3. *Entrées de villes et axes structurants*

Le parti pris : Conformément au PADD, une OAP thématique vient répondre aux problématiques liées aux axes structurants et entrées de ville. Elle détermine des principes généraux d'aménagement et des spécifications pour certains secteurs regroupés en trois catégories (entrées de ville ouvertes sur le grand paysage / entrées de ville en lien avec les éléments marquants / et entrées de ville urbaines) afin de répondre précisément aux enjeux de chaque secteur. Des coupes de principe d'aménagement sont également intégrées au dossier d'OAP afin de conditionner et guider l'aménagement futur de ces axes, l'objectif étant d'afficher une cohérence d'aménagement sur l'ensemble de ces axes d'entrée de ville.

2.4.1.4. *Mobilités*

Le parti pris : Conformément au PADD, une OAP thématique vient répondre aux problématiques de mobilité sur la ville de Béziers. Cette OAP s'appuie sur les projets portés par la ville et l'agglomération de Béziers, projets déjà intégrés dans le Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération biterroise. Cette OAP permet ainsi de rappeler les orientations et actions prévues pour la ville de Béziers et ainsi assoir la compatibilité du PLU avec le PDU. Sont ainsi traités les objectifs en matière de voirie, stationnement et mobilités alternatives.

2.4.1.5. *Centralités*

Le parti pris :

Conformément au PADD, une OAP thématique vient répondre aux problématiques de centralités sur la ville de Béziers. L'objectif recherché est d'identifier des centralités ou polarités existantes ou en devenir à l'intérieur de la ville de Béziers afin de favoriser à court, moyen ou long terme la diversification des fonctions sur ces espaces et une amélioration ou un renforcement de la qualité du cadre de vie de ces centralités.

2.4.2. Des OAP sectorielles permettant un comblement urbain s'inscrivant dans la continuité de l'organisation urbaine de Béziers

2.4.2.1. *Les Grandes Vignes*

Le parti pris : L'objectif de cette OAP est d'économiser les terres agricoles pour l'urbanisation à vocation d'habitat. Les constructions devront se fondre dans le paysage et ne pas porter atteinte aux grands paysages. L'OAP impose un développement urbain cohérent à l'échelle de la commune de Béziers et de l'Agglomération biterroise, dans le respect d'une identité viticole. Une densité raisonnée et adaptée au territoire est proposée afin de gérer des enjeux liés à l'environnement, le social, l'organisation urbaine, etc. Cette OAP préconise des équipements, services et type de logement (primo-accédant) afin de répondre aux futurs besoins des nouvelles populations.

2.4.2.2. *Garrissou-Crouzette*

Le parti pris : L'objectif de cette OAP est d'organiser un développement urbain cohérent avec les grandes opérations alentours (Grandes Vignes et Mazeran) et l'urbanisation existante des communes de Béziers et Boujan-sur-Libron. Pour se faire, l'OAP promeut une densité raisonnée adaptée au paysage et à la topographie du lieu. Elle vient également répondre aux besoins de logements pour les primo-accédants et permet également d'assurer une mixité des fonctions. Compte tenu des enjeux forts en termes d'entrée de ville, une attention particulière a été portée sur la qualité des paysages générés.

2.4.2.3. *Duguesclin-Brisson*

Le parti pris : L'objectif de cette OAP est d'organiser le renouvellement urbain en centre-ville, de mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine tout en préservant les espaces paysagers. Cette OAP préconise plusieurs types de logements afin de répondre aux futurs besoins de nouvelles populations.

2.4.2.4. *Port Neuf*

Le parti pris : L'objectif de cette OAP est de requalifier une entrée de ville et de créer des transparences entre le quartier du Pont Neuf et la Gare. Cette OAP permettra également de reconnecter le quartier au centre-ville et de requalifier la rue des Péniches, la rue Lieutenant Pasquet ainsi que les avenues Pierre Brousse et René Boyer. Le but est d'ouvrir la ville sur son fleuve en requalifiant les espaces publics en lien avec le Canal du Midi.

2.4.2.5. *Port Notre Dame*

Le parti pris : L'objectif de cette OAP est de mobiliser des friches urbaines pour développer une offre de logements, d'activités et d'équipements et de poursuivre la mise en valeur des écluses par la valorisation du bassin du port et des espaces publics. Le projet d'aménagement du quartier participera à mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine.

2.4.2.6. *Extensions urbaines*

Le parti pris : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation se situe au Nord-Ouest de la zone urbanisée de Béziers et au Sud dans le secteur de Fonserane à proximité du site des 9 Ecluses. L'OAP concerne deux secteurs, situés en extension de la trame urbaine. Le périmètre de l'OAP s'étend sur 3 parcelles cadastrées.

2.4.2.7. *ZAC de Mazeran*

Le parti pris : L'objectif de cette OAP est de créer une zone d'aménagement dédiée à l'activité pour répondre aux besoins du territoire et développer l'attractivité tout en assurant son intégration paysagère. L'OAP participera à requalifier l'entrée de ville Est. Elle assurera une desserte adaptée aux activités existantes et à venir. L'OAP, conformément au PADD, prend en compte les thèmes environnementaux en préservant le ruisseau Mazeran et sa ripisylve. Elle met en place également des orientations pour intégrer le bâti existant dans le parti d'aménagement.

2.4.2.8. *ZAC de Béziers-Ouest*

Le parti pris : L'objectif de cette OAP est d'agrandir la zone d'activités existante, en complémentarité avec les entreprises actuelles, pour créer des activités logistiques, industrielles, artisanales, bureaux et services développées sur 7 900 m² de surface de plancher globale. L'OAP permettra de disposer de réserves foncières pour l'accueil d'activités nécessitant des terrains de superficie importante. Les orientations assurent

l'intégration paysagère des futures activités et préconise la valorisation des bassins de rétention par l'installation de panneaux photovoltaïques et leurs équipements nécessaires. L'OAP, conformément au PADD, prend en compte les thèmes environnementaux en préservant le fossé de la Grande Maïre et sa ripisylve.

2.4.2.9. *Caserne de pompiers – SDIS*

Le parti pris : Le terrain d'assiette du projet de construction d'une nouvelle caserne de pompiers, cadastré DO 13, jouxte la ZAC de Mazeran qui se situe à l'Est du tissu urbain de Béziers et au Sud du tissu urbain de Boujan-sur-Libron. Le périmètre de l'OAP s'étend sur 1,5 ha de la parcelle DO 13 et se situe au Sud de la ZAC de Mazeran. L'emplacement de la future caserne est identifié en zone AUX du règlement.

2.4.2.10. *Jardins de la Méditerranée*

Le parti pris : L'objectif de cette OAP est de poursuivre la création d'une zone de loisirs, culturelle et touristique au Sud de la commune, appelée « Jardins de la Méditerranée ». Le projet porte sur une superficie de 29 ha et comprend 3 zones au niveau du PLU : une zone AUja sur une superficie de 4,58 ha, une zone AUj1a (de 0,08 ha) au niveau de la tour et une zone Nj représentant les jardins liés au projet où seuls seront autorisés les installations, aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement du site.

2.5. Justifications des règlements écrit et graphique

Un règlement articulé autour de 3 thèmes issus de la loi ALUR

Les termes du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme proposent une restructuration thématique du règlement, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR.

La nomenclature nationale commune et facultative est la suivante :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité :

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
- Mixité fonctionnelle et sociale

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
- Stationnement

III- Équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Par délibération, le conseil municipal de Béziers a souhaité opter pour ces nouvelles dispositions afin de doter son PLU d'un règlement d'urbanisme plus accessible à la population.

De plus, afin de réduire le nombre de destinations et favoriser la mixité fonctionnelle, l'article R151-27 fixe les nouvelles destinations (désormais au nombre de 5 avec 21 sous-destinations) régies à l'article R151-28 du code de l'urbanisme :

- Exploitation agricoles et forestières (exploitation agricole, exploitation forestière) ;
- Habitation (logement, hébergement) ;
- Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ;
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition).

2.5.1. Description et justifications des zones du PLU

2.5.1.1. *Les zones urbaines*

2.5.1.1.1. *Dispositions générales de la zone*

Les zones urbaines sont dites " zones U ". 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, selon l'article R151-18 du code de l'urbanisme.

La zone couvre les secteurs déjà urbanisés de Béziers. Les surfaces libres correspondent à des dents creuses. La limite de la zone U longe les constructions au plus près des parties urbanisées afin d'éviter toutes consommations d'espaces agricoles ou naturels inutiles. La zone urbaine est en grande partie installée sur la rive gauche de l'Orb, lieu historique de la fondation de Baeterrae, nom antique de Béziers.

ZONES URBAINES (U)

Zone UA

Centre historique (périmètre SPR)

Zone UB

Extension du centre ancien

Secteur UBi : secteur d'extension du centre ancien de la rive droite de l'Orb soumis au risque inondation.

Secteur UB1 : soumis à OAP, correspond à l'ilot Quai Port Notre Dame, l'ilot Quai Port Neuf et l'îlot Dugueslin.

Secteur UBZ1, UBZ2 et UBZ3 : correspond au périmètre de la ZAC de l'Hours localisée au pied de la ville historique.

Zone UC

Quartiers péri-centraux mixtes

Secteur UCi : correspond aux quartiers impactés par le Plan de Prévention des risques inondation en rive droite de la vallée de l'Orb.

Secteur UC1 : correspond au quartier de la Devèze.

Zone UD

Zones d'extension pavillonnaire périphériques

Secteur UDi : lié aux quartiers peu denses soumis au risque d'inondation.

Secteur UD1 : comprenant les quartiers à l'ouest de l'Orb, proche de la rocade ouest, à l'est de la voie ferrée Neussargues au sud de la rocade nord.

Secteur UD2 : correspondant aux quartiers du Cayrou et de Fonséranes, quartiers marqués par une densité urbaine moins forte et par une présence végétale plus importante.

Secteur UD3a : correspondant aux quartiers de Montimas inscrits dans un environnement plus naturel et champêtre non desservis par l'assainissement collectif.

Secteurs UD1a, UD2a : non desservis par l'assainissement collectif.

Zone UGv

Secteur dédié à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage

Zone UX

Secteur dédié aux activités économiques

Secteur UX1 : vocation principale commerciale et de services.

Secteur UXi : vocation économique et soumis aux risques d'inondation.

Secteur UXz1 : vocation économique de la ZAC Béziers Ouest 1.

Scteur UXz2 : vocation économique de la ZAC de Mercorent.

Secteur UXz3 : vocation économique de la ZAC Bastit 1ère et 2ème tranches.

Secteur UXz4 : vocation économique de la ZAC de la Méridienne.

Secteur UXh : vocation hôtelière et touristique.

Secteur UXha : vocation hôtelière et touristique et non desservi par l'assainissement collectif.

Secteur UXc : au sein de la zone du Capiscol afin d'autoriser une hauteur plus importante.

Secteur UXa : non desservi par l'assainissement collectif.

Zone UZ

Secteur correspondant à trois ZAC d'habitat en cours de réalisation

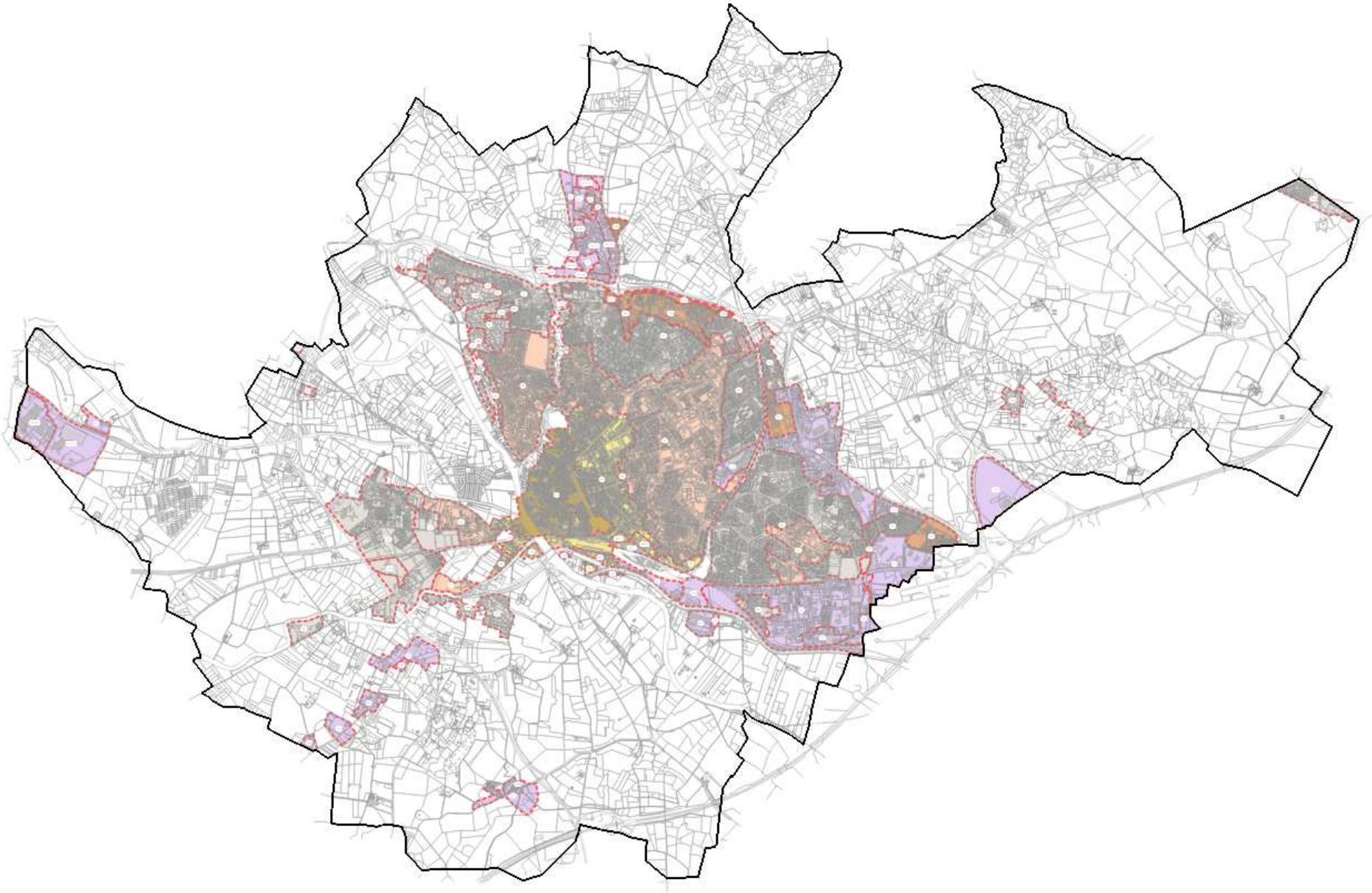
Secteur UZ1 : ZAC du Frigoulas, comprenant un programme mixte d'habitations, de maisons individuelles, de collectifs, de services et d'activités en frange de la zone commerciale existante.

Secteur UZ2 : ZAC de Bastit, comprenant un programme mixte d'habitations, de maisons individuelles, de collectifs, de commerces, de bureaux, de services et d'activités.

Secteur UZ3 : ZAC de la Courondelle, comprenant 3 sous-secteurs UZ3a, UZ3b, UZ3c.

D'une manière générale, les dispositions du règlement, relatives à chaque secteur, visent à encadrer la réhabilitation des bâtiments existants et à favoriser l'intégration des constructions futures, qui viendront combler les dents creuses, en harmonie avec les différents tissus bâtis présents dans la ville.

Les zones U sont desservies par le réseau d'assainissement collectif, à l'exception des secteurs « a » en assainissement individuel. Tous les terrains de la zone U sont desservis par un réseau d'adduction d'eau potable, dont les caractéristiques sont suffisantes pour assurer l'approvisionnement des constructions en eau. L'ensemble des parcelles de la zone U se situe à moins de 200 mètres d'une borne-incendie.



2.5.1.1.2. *Le secteur UA*

Préambule : La zone UA correspond à la partie urbanisée du Site Patrimonial Remarquable approuvé par arrêté ministériel du 22/09/1992. La zone UA est partiellement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.

Objectifs

Le secteur UA correspond au centre historique de Béziers. Les constructions y présentent un caractère patrimonial affirmé, typique du Languedoc, mais aussi composé de traces du passé : arènes antiques, Voie Domitienne, etc. Le centre historique, très compact, irrigué par un réseau de ruelles étroites, présente en son centre plusieurs édifices remarquables : cathédrale Saint-Nazaire, théâtre municipal, etc. Le centre historique est caractérisé par la présence d'un bâti aligné le plus souvent à l'alignement de l'espace public, conférant aux lieux une ambiance minérale, le tout offrant un cadre de vie d'une qualité certaine. Les constructions sont en grande majorité mitoyennes et collectives.

Les dispositions réglementaires prévues dans le cadre du PLU ont pour objectif de sauvegarder ce modèle d'organisation compact, en préconisant le respect de modes d'implantation, de hauteurs et un traitement des limites séparatives assurant l'intégration des constructions futures en harmonie avec l'existant. Les surfaces libres de construction sont très restreintes, voire inexistantes.

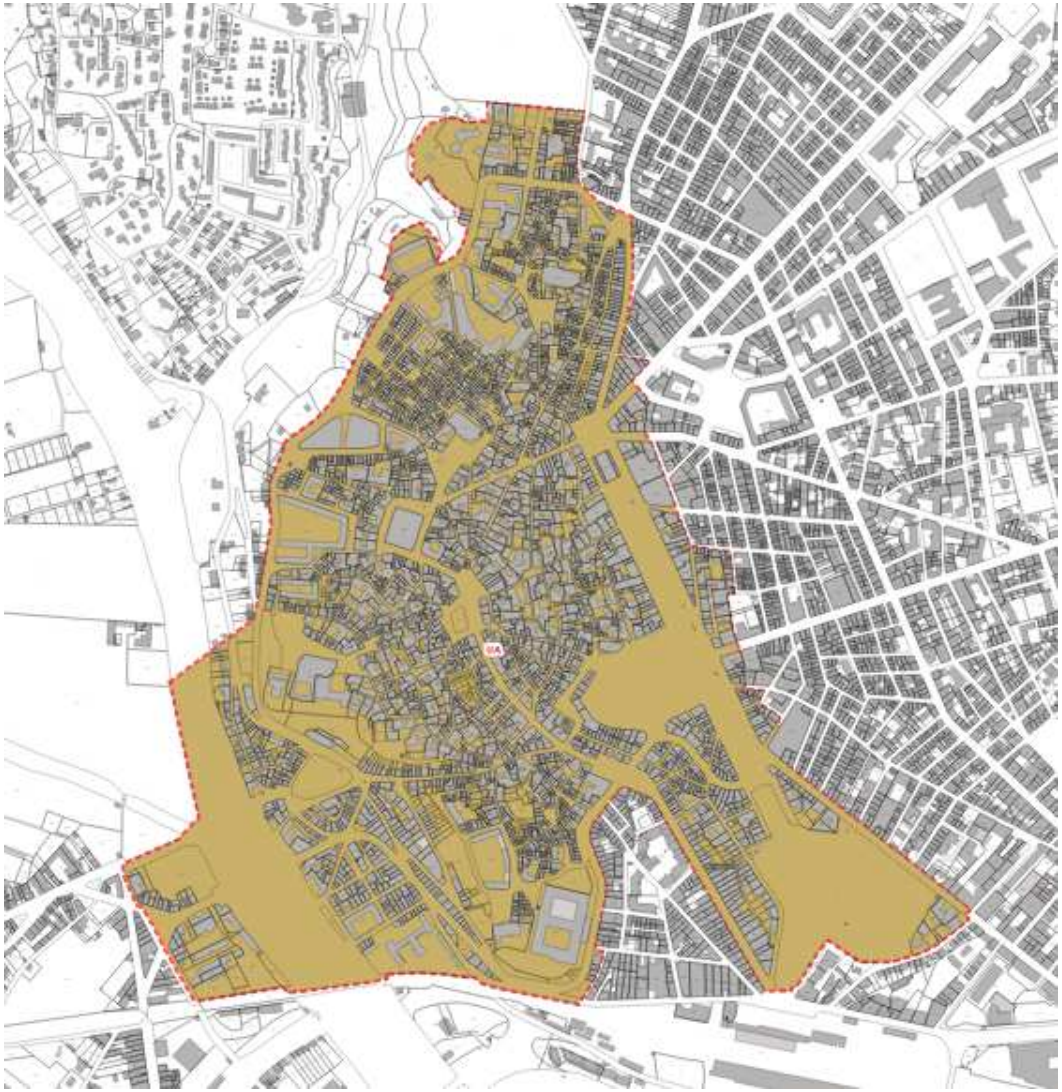
L'objectif du règlement est donc avant tout d'encadrer la réhabilitation des immeubles anciens afin de préserver au mieux ce patrimoine urbain.

Surface

Surface totale UA
94,13 ha

Délimitation en secteur UA

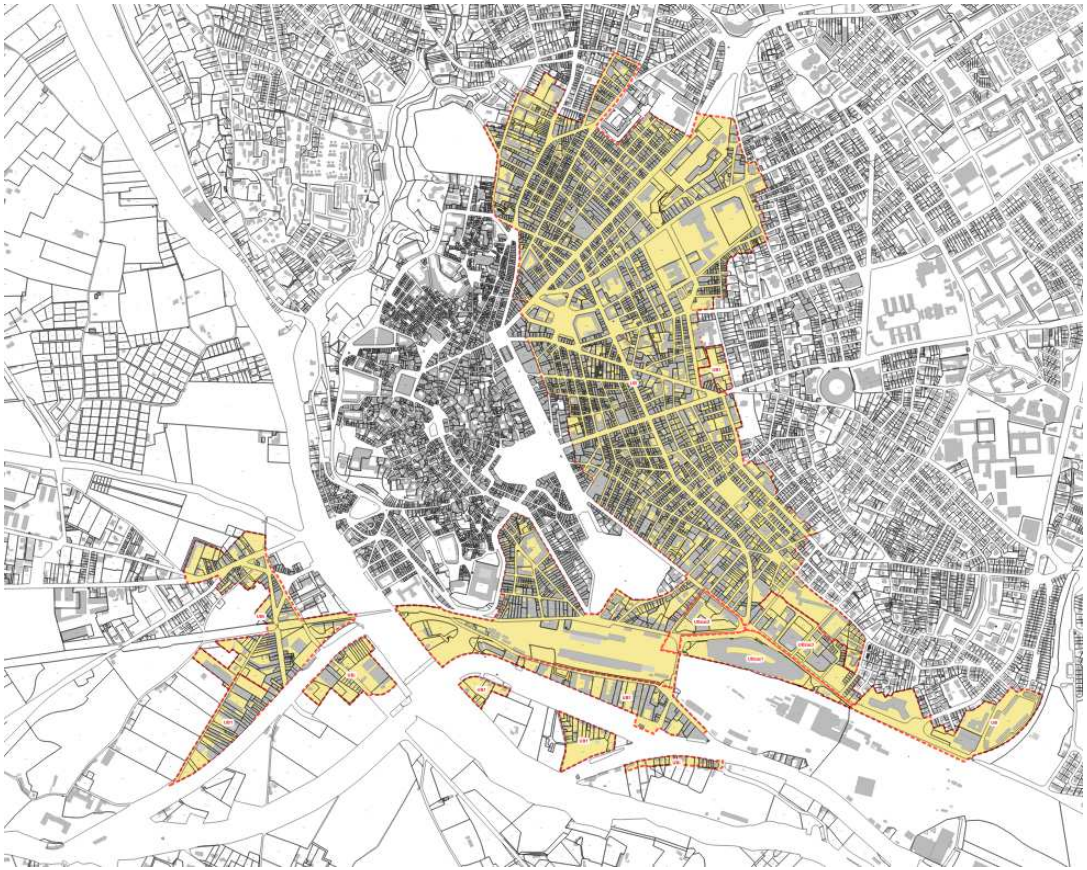
Le secteur UA recouvre l'enveloppe urbaine du centre-historique, tel qu'il se présentait au XVIIIème siècle. Les limites de ce secteur épousent ainsi les contours du centre ancien, en longeant les constructions et les limites séparatives existantes, ainsi que les parcs urbains paysagers (plateau des poètes) s'étant établis aux abords du centre. Au sud et à l'ouest, le centre ancien est cerné par le fleuve Orb. Au Nord, c'est le ruisseau de Bagnols et sa ripisylve qui viennent délimiter le périmètre. A l'Est, le centre-ancien est délimité par les grands aménagements du XIXème siècle : Allées Paul Riquet, Avenue Camille Saint-Saens, etc.



2.5.1.1.3. *Le secteur UB*

Préambule : La zone UB regroupe les secteurs de la commune qui se sont développés en extension directe du centre-historique durant le XIXème siècle, correspondant aux faubourgs de Béziers. Cette zone se concentre essentiellement sur la rive gauche de l'Orb et faiblement sur la rive droite, le long de l'ancienne route nationale. Elle intègre également le quartier de la gare et son emprise ferroviaire ainsi que la ZAC de l'Hours et le quartier quai Port Neuf.

La zone UB est partiellement concernée par des risques d'inondation et de mouvements de terrain. Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sont annexées au présent règlement.



Objectifs

Ces extensions prennent parfois la forme d'immeuble haussmannien ou de grande maison de ville. On y trouve régulièrement des constructions modernes du XXème et XXIème siècle. Les constructions sont le plus souvent mitoyennes et collectives, conférant à la zone UB une densité relativement importante.

Il s'agit de quartiers marqués par une forte mixité des fonctions urbaines où l'identité urbaine et architecturale est parfois forte, souvent caractérisée par un fonctionnement en ilot. Cette zone UB comprend plusieurs édifices classés aux monuments historiques.

Les dispositions du PLU visent à organiser le comblement des dents creuses répertoriées au sein de ces tissus, sans que toutefois cela puisse dégrader les paysages urbains observés.

Surfaces

Surface UB	Surface UB1	Surface UBi	Surface UBz1	Surface UBz2	Surface UBz3
128,01 ha	12,18 ha	14,5 ha	4,31 ha	2,48 ha	4,97 ha

Délimitation en secteur UB

La zone UB intègre les premières extensions du centre-historique de Béziers, principalement sur la partie Est de la commune. Quelques secteurs sont également identifiés le long des voies de communication routière à l'Ouest et fluviale au Sud.

Les limites de la zone sont calées sur les limites parcellaires des constructions situées aux franges des faubourgs.

Le zonage intègre quasiment exclusivement des parties urbanisées de la commune. A noter que cette zone comprend également plusieurs sous-secteurs :

- UB1 : secteur soumis à OAP qui correspondent à l'ilot Quai Port Notre Dame, l'ilot Quai Port Neuf et l'îlot Duguesclin
- UBi : secteur qui correspond aux zones inconstructibles du PPRI de la vallée de l'Orb
- Plusieurs secteurs UBz1, UBz2, UBz3 qui correspondent au périmètre de la ZAC de l'Hours localisée au pied de la ville historique. Ces trois secteurs ont été créés afin d'intégrer au PLU les règles actuelles de la ZAC de l'Hours mais également afin de favoriser une densification verticale à proximité du quartier du Polygone.

2.5.1.1.4. *Le secteur UC*

Préambule : Le secteur UC correspond aux quartiers péricentraux de Béziers caractérisés par un tissu urbain dense à moyennement dense. Il vient ceinturer les zones UA et UB du projet de PLU.

Objectifs

Le tissu urbain est diversifié, il est aussi bien composé d'habitat collectif que d'habitat individuel. La densité varie entre quartier, elle est plus forte en frange avec la zone UB et moins importante au fur et à mesure de l'éloignement du centre-ville. La zone est également marquée par une mixité des fonctions urbaines qui reste néanmoins plus faible qu'en zone UA et UB.

Cette zone possède également de nombreuses dents creuses, particulièrement au Nord et à l'Est du territoire.

Les dispositions du PLU visent à organiser le comblement des dents creuses répertoriées au sein de ces tissus, sans que toutefois cela puisse dégrader les paysages urbains observés.

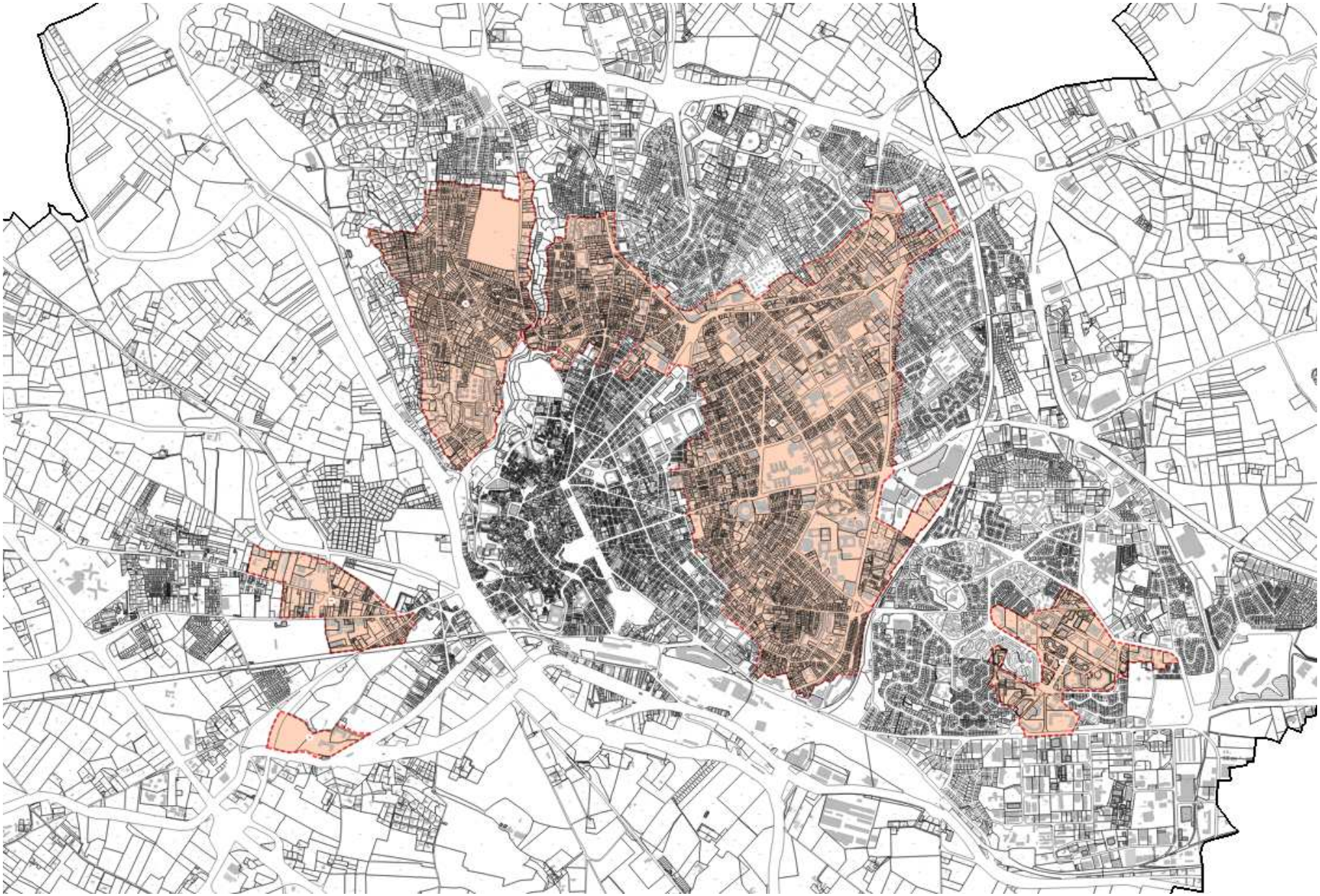
Surfaces

Surface UC	Surface UC1	Surface UCi
445,41 ha	**43,07 ha**	**30,18 ha**

Délimitation en secteur UC

La zone UC s'inscrit dans le prolongement des zones UB. Tout comme la zone UB, elle est destinée à accueillir des logements collectifs et d'une manière générale à être densifiée. Elle est une zone de transition urbaine entre le centre-ville dense et les quartiers périphériques résidentiels (UD) nettement moins denses.

Les limites de la zone sont calées sur les limites parcellaires des constructions situées aux franges des zones urbaines environnantes. La zone UC comprend un sous-secteur UC1 correspondant au quartier de la Devèze et un sous-secteur UCi lié aux quartiers péricentraux peu denses soumis au risque d'inondation.



2.5.1.1.5. *Le secteur UD*

Préambule : La zone UD correspond à l'ensemble des quartiers péricentraux de Béziers et aux extensions récentes de la ville.

La zone UD est partiellement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sont annexées au présent règlement.

Objectifs

Ces quartiers sont caractérisés par un tissu urbain peu dense à dominante d'habitat individuel (groupé et discontinu).

Les dispositions du PLU visent à organiser le comblement des dents creuses répertoriées au sein de ces tissus, principalement sous forme de logements individuels notamment, sans que toutefois cela puisse dégrader les paysages urbains observés.

Surfaces

UD1	UD2	UDi	UD1a	UD2a	UD3a
662,8 ha	46,73 ha	30,79 ha	32,7 ha	52,48 ha	15,26 ha

Délimitation en secteur UD

La zone UD s'inscrit dans le prolongement des zones UC. Elle rassemble des formes urbaines très variés liées aux différents types d'opération urbaines : lotissement, ZAC, etc. Ces zones sont les moins densément peuplées malgré leur superficie. Les limites de la zone sont calées sur les limites parcellaires des constructions situées aux franges des zones urbaines environnantes et des zones agricoles et naturelles.

La zone UD comprend quatre sous-secteurs :

- Le secteur UD1 qui correspond quartiers à l'ouest de l'Orb, proche de la rocade ouest, à l'est de la voie ferrée Neussargues au sud de la rocade nord,
- Le secteur UD2 correspondant aux quartiers du Cayrou et de Fonséranes, quartiers marqués par une densité urbaine moins forte et par une présence végétale plus importante
- Le secteur UD3 correspondant aux quartiers de Montimas inscrits dans un environnement plus naturel et champêtre
- Le secteur UDi, lié aux quartiers peu denses soumis au risque d'inondation.

Les secteurs UD indicés par un « a » indique qu'ils ne sont pas desservis par l'assainissement collectif.



2.5.1.1.6. *Le secteur UGv*

Préambule : Le secteur UGv correspond au site réservé pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Objectifs

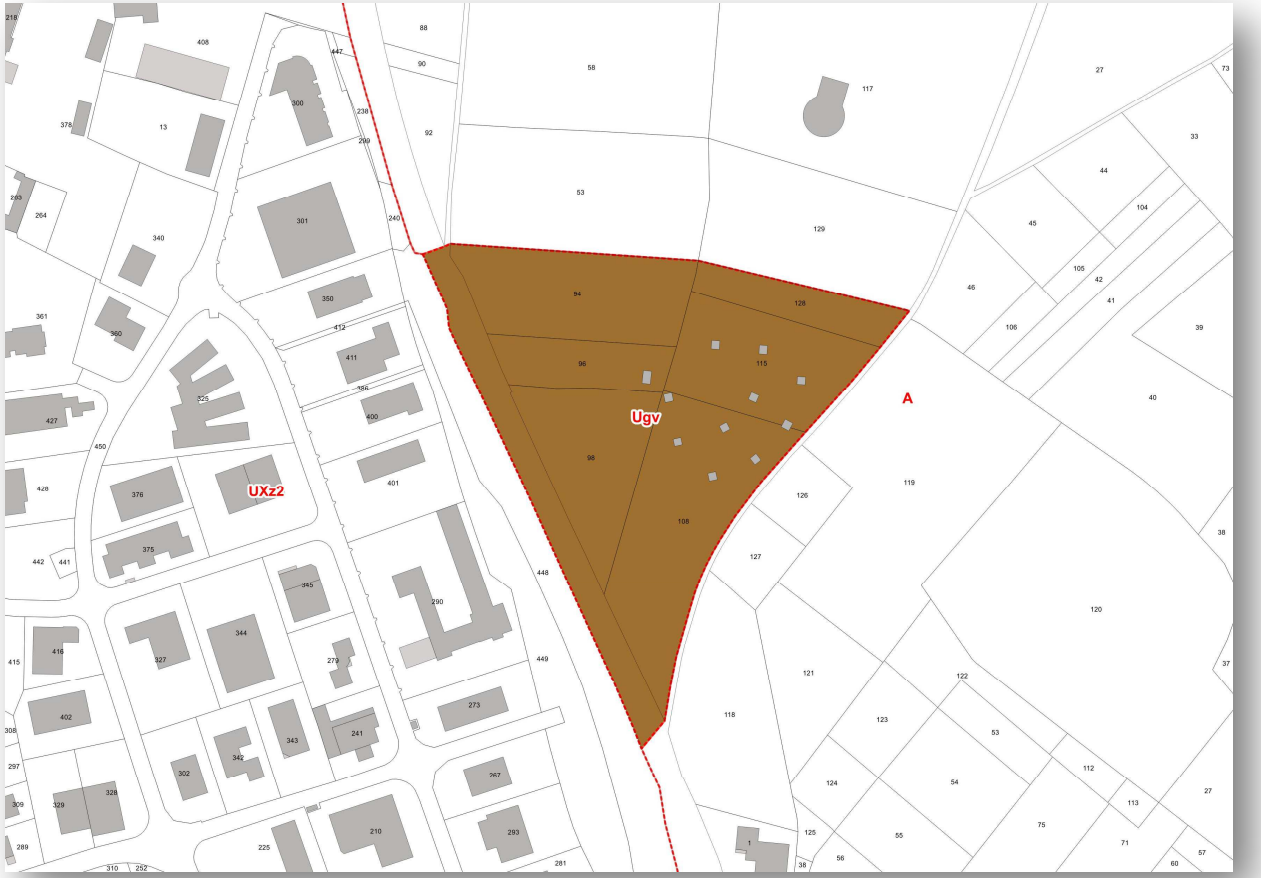
Les règles sont adaptées à la nature des installations présentes sur le site, tout en intégrant les préoccupations d'intégration paysagère.

Surfaces

Surface totale UGv
4,06 ha

Délimitation en secteur UGv

Le secteur UGv est situé en continuité Nord du tissu urbain de Béziers. Ce secteur fait la transition entre les zones urbaines au Sud et les zones agricoles au Nord.



2.5.1.1.7. *Le secteur UX*

Préambule :

Le secteur UX correspond aux zones dédiées aux activités économiques (industrie, artisanat, commerces,) et aux services associés. La zone UX et ses secteurs sont partiellement concernés par les risques naturels d'inondation et de mouvement de terrain. Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sont annexées au présent règlement.

La zone UX et ses secteurs sont également partiellement concernés par les risques technologiques des sites Gazechim - SBM Formulation et du site des Entrepôts des consorts Minguez. Les prescriptions des Plans de Prévention des Risques Technologiques en vigueur sont annexées au présent règlement.

La zone UXi est concernée par un périmètre de protection de captage d'eau potable dont les prescriptions sont annexées au présent règlement.

Le secteur UXh est à vocation hôtelière et touristique. Le secteur, présent dans la zone sensible du Canal du Midi sera présenté ultérieurement devant le pôle canal.

Objectifs

Son tissu urbain varie en fonction du positionnement de la zone d'activités. Elles sont généralement plus denses à proximité du centre-urbain et beaucoup plus lâches sur les entrées de ville.

Surfaces

UX	UX1	UXz1-ZA	UXz1-ZB	UXz2	UXz2-ZA	UXz2-ZB	UXz2-ZC	UXz3	UXz4	UXh	UXc	UXi	UXha	UXa
207,18 ha	102,18 ha	25,89 ha	44,2 ha	22,73 ha	23,29 ha	25,65 ha	5,31 ha	8,59 ha	41,6 ha	1,68 ha	9,9 ha	21,6 ha	0,25 ha	42,05 ha

Délimitation en secteur UX

Les zones UX sont dispersées le long des principaux axes de communications. La zone UX à vocation économique comprend en outre dix secteurs :

- Le secteur UX1 à vocation principale commerciale et de services
- le secteur UXi à vocation économique et soumis aux risques d'inondation,
- le secteur UXz1 à vocation économique de la ZAC Béziers Ouest 1
- le secteur UXz2 à vocation économique de la ZAC de Mercorent
- le secteur UXz3 à vocation économique de la ZAC Bastit 1ère et 2ème tranches
- le secteur UXz4 à vocation économique de la ZAC de la Méridienne
- le secteur UXh à vocation hôtelière et touristique
- le secteur UXha à vocation hôtelière et touristique et non desservi par l'assainissement collectif
- le secteur UXc au sein de la zone du Capiscol afin d'autoriser une hauteur plus importante
- le secteur UXa non desservi par l'assainissement collectif

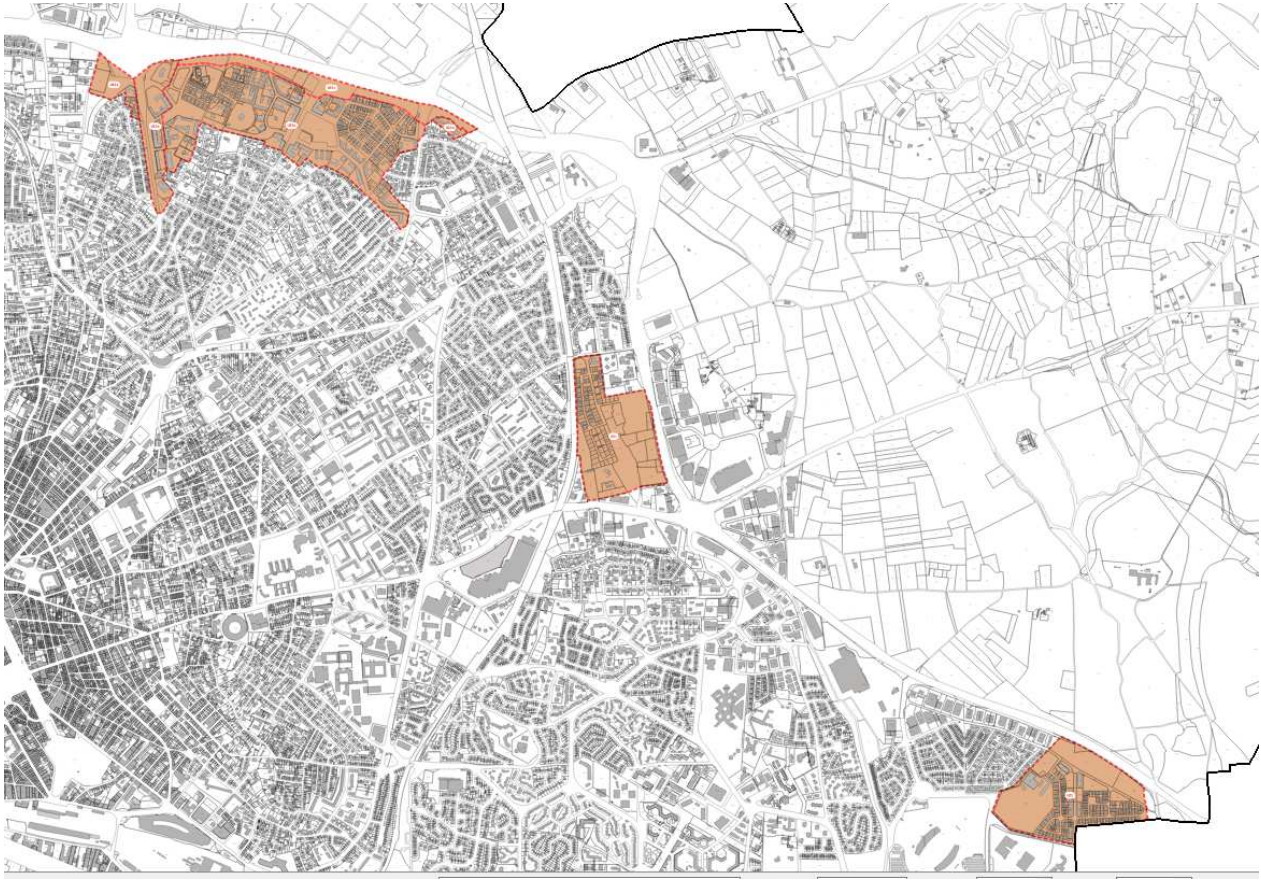


2.5.1.1.8. *Le secteur UZ*

Préambule :
Les secteurs UZ1, UZ2 et UZ3 correspondent aux trois ZAC en cours sur la commune.

Les secteurs UZ1 et UZ2 sont partiellement concernés par le risque mouvement de terrain.

Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sont annexées au présent règlement.



Objectifs

La zone UZ1 correspond à une partie de l'opération d'ensemble de la ZAC du Frigoulas, comprenant un programme mixte d'habitations, de maisons individuelles, de collectifs, de services et d'activités en frange de la zone commerciale existante.

La zone UZ2 correspond à la 3ème tranche de l'opération d'ensemble de la ZAC de Bastit, comprenant un programme mixte d'habitations, de maisons individuelles, de collectifs, de commerces, de bureaux, de services et d'activités.

La zone UZ3 correspond à la ZAC de la Courondelle, divisée en 3 sous-secteurs :

- UZ3a : destiné à accueillir sur ce coteau un nouveau quartier d'habitat, avec les dessertes et les équipements de la vie quotidienne, en prolongement de la zone résidentielle existante
- UZ3b : destiné à aménager l'entrée en ville de la route de Bédarieux (RD909) avec la possibilité d'installer des programmes mixtes composés d'équipements de services, de petits commerces et des logements
- UZ3c : destiné à créer un vaste espace public à dominante végétale le long de la rocade Nord et sous la ligne électrique HT, ouvert sur l'urbanisation voisine, avec en pied de coteau l'aménagement d'une série de bassins paysagers pour la rétention des eaux pluviales.

Surfaces

Surface UZ1	Surface UZ2	Surface UZ3a	Surface UZ3b	Surface UZ3c
16,28 ha	**18,24 ha**	**39,11 ha**	**6,58 ha**	**6,48 ha**

2.5.1.2. *Les zones à urbaniser*

ZONES A URBANISER (AU)	
Zone AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ouverte immédiatement à l'urbanisation : Grandes Vignes, Garissou et Crouzette **Zone AUX** Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques ouverte immédiatement à l'urbanisation : Grandes Vignes, Garissou, Crouzette, Sud de Mazeran **Zone AUX1** Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques correspondant à la ZAC de Mazeran Cette zone AUX1 comprend plusieurs secteurs AUX1a, AUX1b, AUX1c, AUX1d, AUX1d1, AUX1d2, secteurs qui correspondent au programme de la ZAC. ' **Zone AUX2** Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques correspondant à la ZAC de béziers Ouest 2	**Zone AUJa** Zone correspondant au projet des Jardins de la Méditerranée non desservi par l'assainissement collectif. Elle se compose d'un sous-secteur AUJ1a dédié au phare de la Méditerranée. **Zone AUO** Zone d'urbanisation différée à vocation mixte localisée à l'arrière du Polygone. **Zone AUL0** Zone d'urbanisation différée à vocation touristique localisée sur le site de Puech Cocut

2.5.1.2.1. *Les dispositions générales des zones AU*

Préambule :
La zone AU correspond aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.
Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU définies pour ces secteurs doivent être respectées.

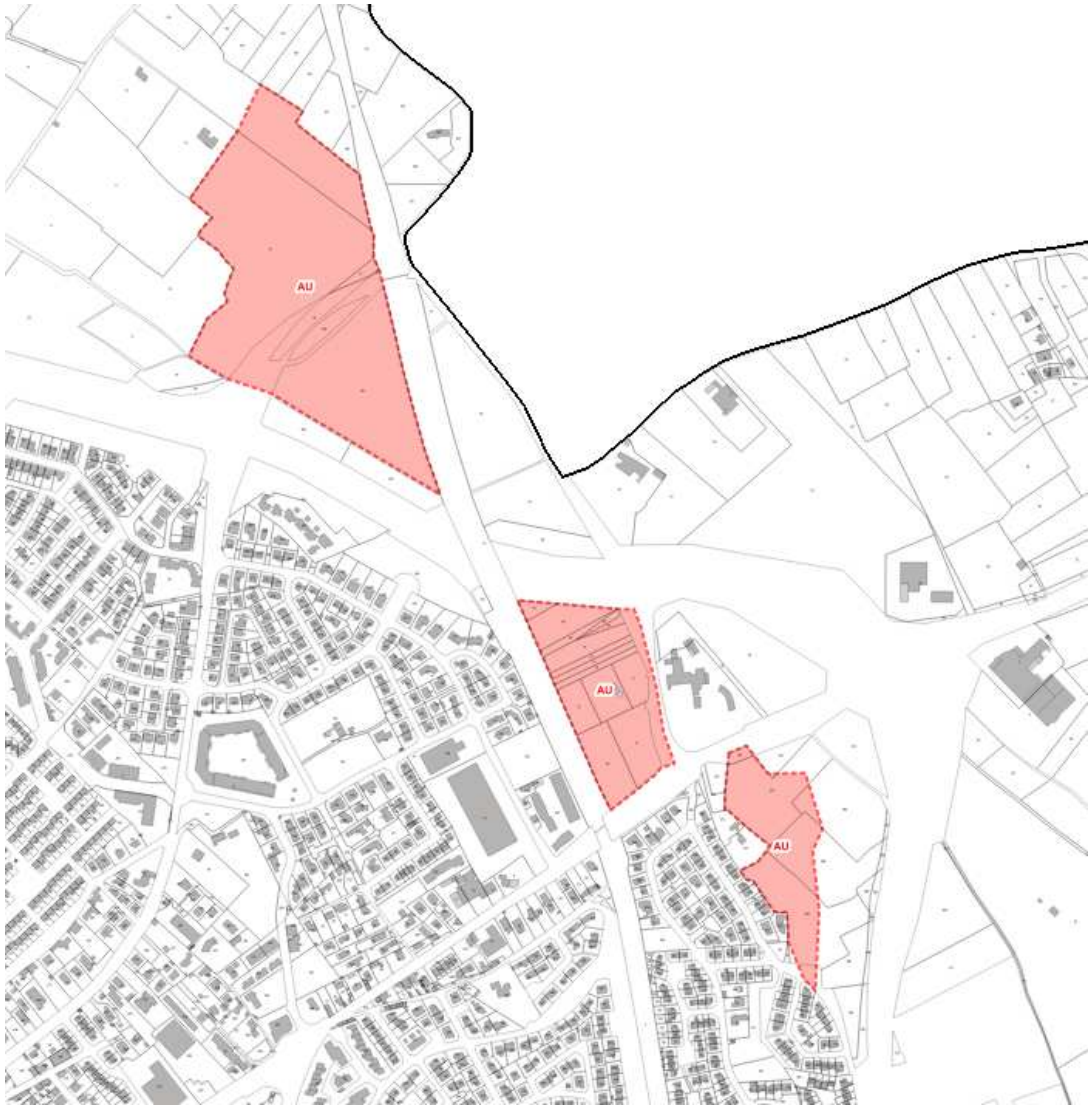
Objectifs
Les dispositions du règlement visent à permettre la création d'extensions urbaines de qualité dans le prolongement et en cohérence avec les tissus urbains voisins existants.
Ces extensions seront à vocation d'habitat mixte (habitat individuel isolé, habitat individuel groupé, petit immeuble collectif...) et viseront à prolonger les formes urbaines des quartiers voisins.

Surfaces

Surface totale AU
15,12 ha

Délimitation en secteur AU

Les contours de ces secteurs correspondent aux extensions urbaines du tissu urbain de Béziers, à vocation dominante d'habitat. Ils sont situés en continuité urbaine, au Nord avec le secteur des Grandes Vignes, en contact avec la ville de Boujan sur Libron, le secteur de Garissou situé entre la route de Pézenas et la route de Boujan sur Libron et le secteur Crouzette, en entrée de ville nord-est au niveau de la route de Pézenas.



2.5.1.2.2. *Les secteurs AUX*

Préambule :

Les secteurs AUX correspondent aux zones à urbaniser à vocation économique.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU définies pour ces secteurs doivent être respectées.

Objectifs

Les zones AUX viennent s'implanter en continuité des zones d'activités de la ZAC de Mazeran (AUX1). Il s'agit de permettre l'aménagement des zones en préservant le cadre environnant.

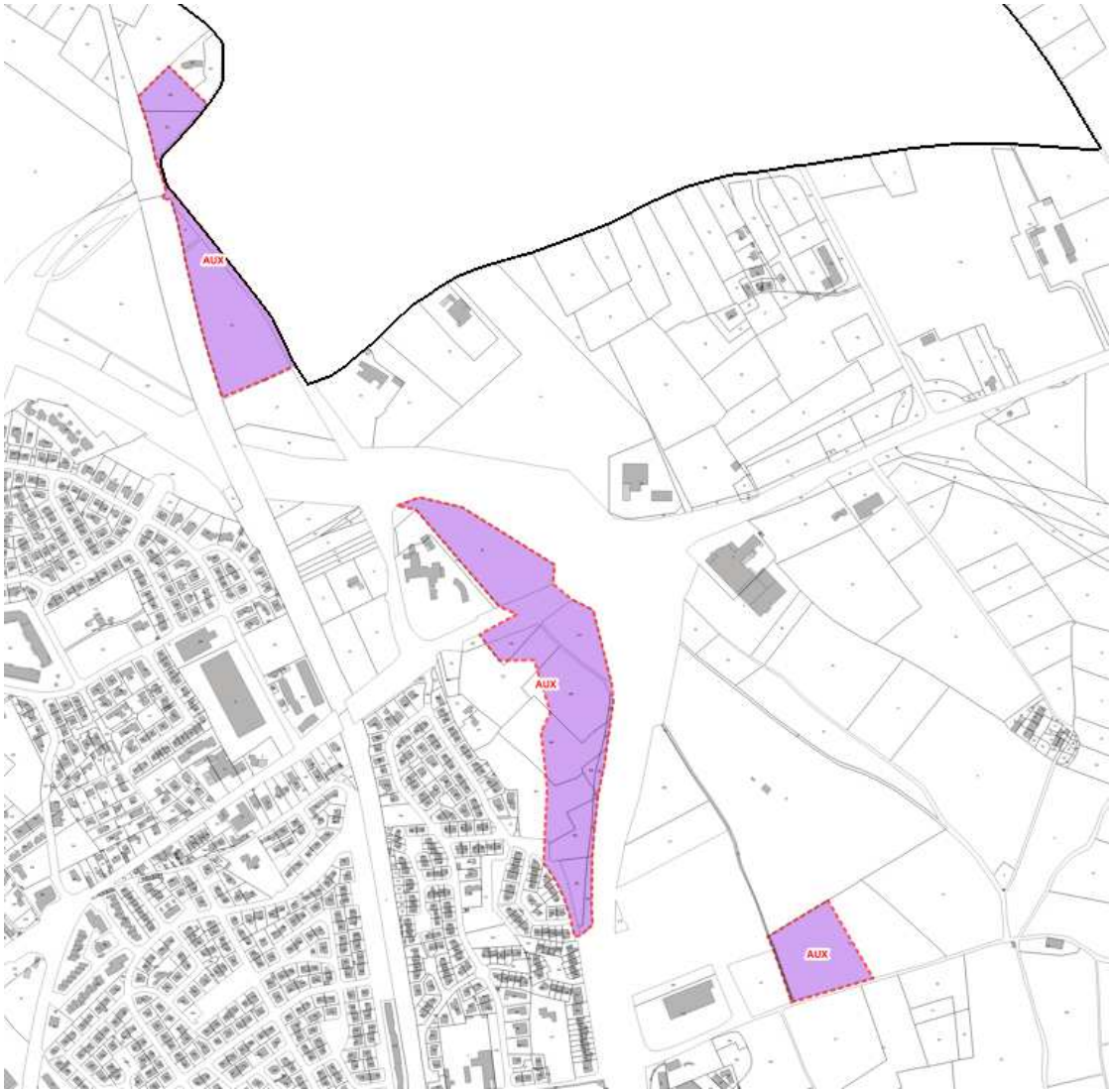
Surfaces

Surface AUX
10,11 ha

Délimitation en secteur AUX

La zone AUX correspond à quatre sites :

- le site des Grandes Vignes, terrains localisés à l'Est de la voie ferrée en contact avec la commune limitrophe de Boujan sur Libron
- les sites de Garissou et Crouzette, localisés en entrée de ville nord-est, entre la route de Pézenas et la rocade Est de Béziers.
- Le secteur AUX réservé à l'implantation du futur SDIS au sud de la zone économique de Mazeran



2.5.1.2.3. *Les secteurs AUX1*

Préambule :

Les secteurs AUX1 correspondent à l'opération d'aménagement de la ZAC de Mazeran.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU définies pour ces secteurs doivent être respectées.

La zone est partiellement concernée par le risque mouvement de terrain.

Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sont annexées au présent règlement.

Objectifs

Cette zone urbanisable présente des caractéristiques paysagères, écologiques et des zones bâties nécessitant la mise en place de dispositions spécifiques.

Les dispositions règlementaires visent à assurer la compatibilité avec le dossier de ZAC en cours sur cette zone.

Surfaces

Surface AUX1A	Surface AUX1B	Surface AUX1C	Surface AUX1D1	Surface AUX1D2
70,49 ha	**20,26 ha**	**1,72 ha**	**1,58 ha**	**4,76 ha**

Délimitation en secteur AUX1

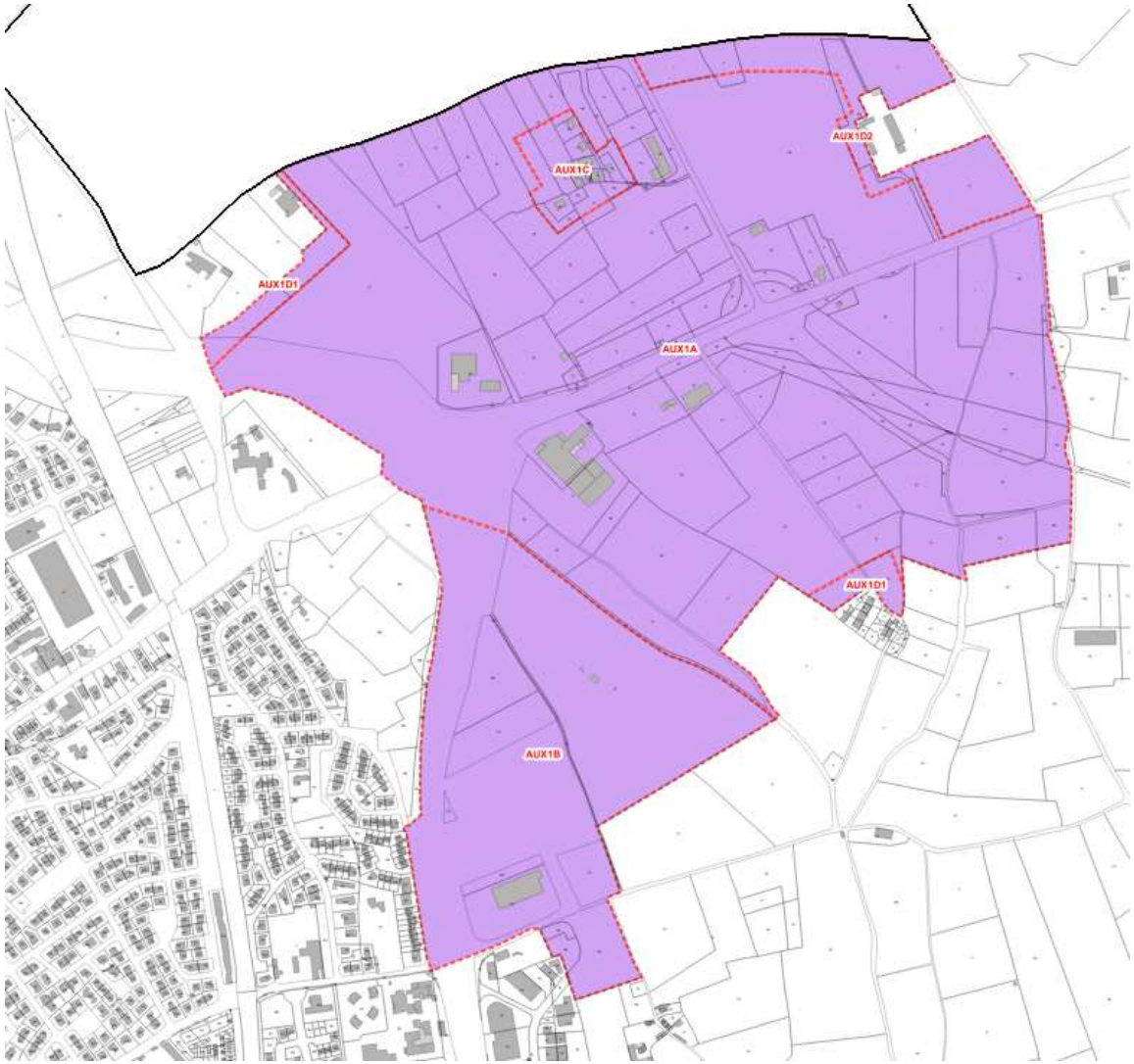
Pour favoriser la mise en œuvre du parti d'aménagement paysager de la ZAC vouée à accueillir des activités technologiques, tertiaires et commerciales, la zone a été divisée en quatre sous-secteurs afin de :

- prendre en considération la zone d'habitat existant (domaine de Campariès)
- moduler et adapter les diverses constructions dans une même logique d'intégration du projet
- proposer des espaces paysagers associés au technoparc.

La subdivision de la zone comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- **AUX1A :** secteur destiné à accueillir :
    - les constructions à usage d'activités : bureaux, entreprises de technologies innovantes, activités scientifiques ou médicales, d'enseignement supérieur etc…
    - les constructions destinées aux services communs des entreprises de la zone en raison de leur caractère inter-entreprises, les hôtels, les stationnements, les restaurants,
    - les équipements publics ou d'intérêt général (bassins, noues…)
- **AUX1B** : secteur qui, en plus de la vocation du secteur AUX1a, autorise les activités commerciales.
- **AUX1C** : secteur destiné à la préservation de l'habitat
- **AUX1D :** secteur d'espaces naturels ou paysagers
    - AUX1D1 : espaces verts, zones de protection en bordure des domaines du Garissou implanté dans la partie Nord-Ouest du Technoparc, et du Grand Mazeran, situé dans la partie Sud de la ZAC.

- AUX1D2 : espaces paysagers, zone de protection implantée en bordure du chemin du Garissou, face à la nouvelle clinique et au centre d'imagerie de Boujan sur Libron, et ceinturant le domaine de Saint-Louis jusqu'à la RN9. Zone pouvant accueillir des équipements utiles au fonctionnement du Technoparc, à condition qu'ils soient paysagèrement intégrés au site : parking, bassin de rétention, voiries.



2.5.1.2.4. *Le secteur AUX2*

Préambule :

Le secteur AUX2 correspond à l'opération d'aménagement de la ZAC de Béziers Ouest II.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU définies pour ces secteurs doivent être respectées.

La zone est concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sont annexées au présent règlement.

Objectifs

La zone est destinée également à accueillir sur ce site des activités logistiques ainsi que des activités économiques diversifiées comme l'industrie, l'artisanat, le stockage, les bureaux et les services.

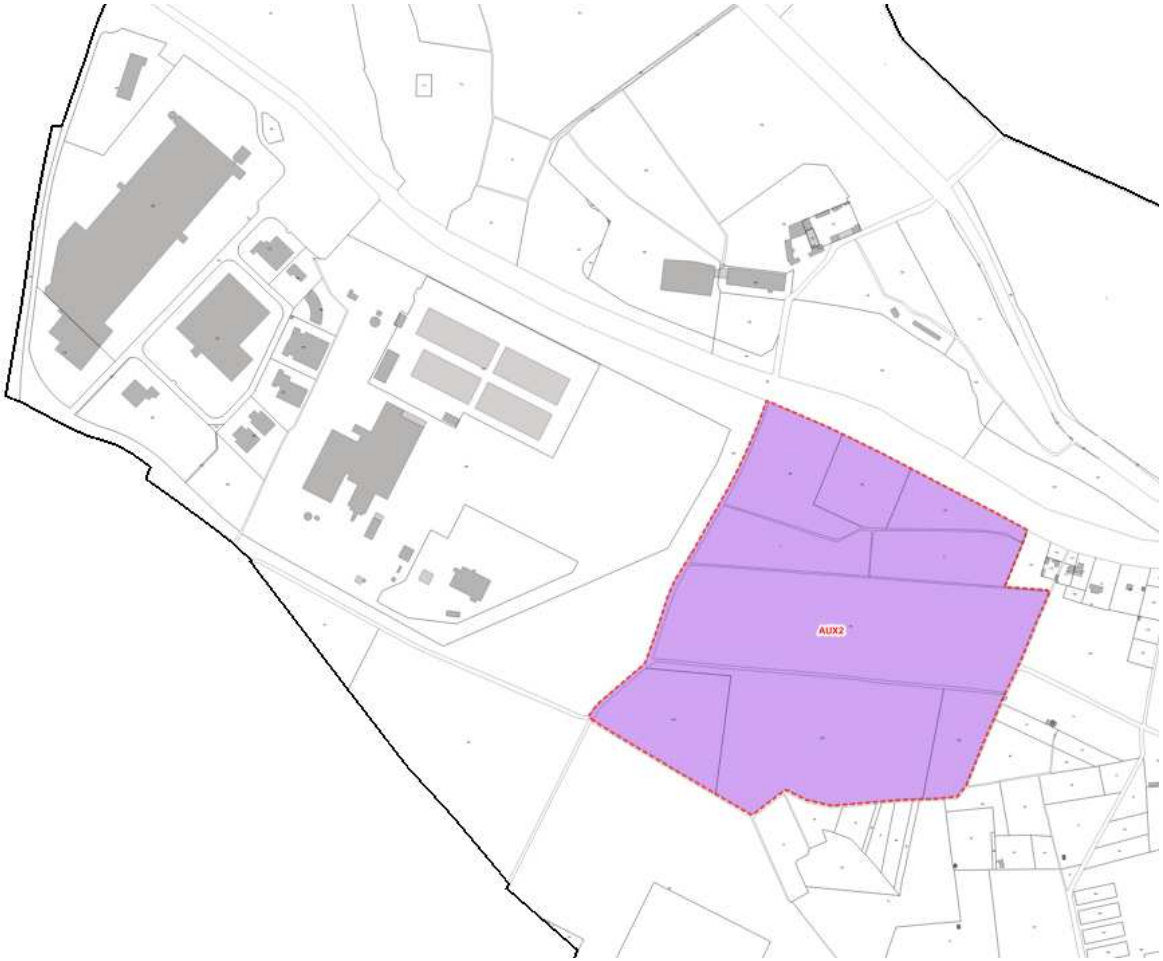
Les dispositions règlementaires visent à assurer la compatibilité avec le dossier de ZAC en cours sur cette zone.

Surfaces

Surface totale AUX2
29,05 ha

Délimitation en secteur AUX2

Cette zone urbanisable se présente comme l'extension de la ZAC Béziers Ouest 1, en continuité directe avec celle-ci.



2.5.1.2.1. *Le secteur AUJa*

Préambule :

Le secteur AUJa correspond au projet des Jardins de la Méditerranée non desservi par l'assainissement collectif.

Elle se compose d'un sous-secteur AUJ1a dédié au phare de la Méditerranée.

Tout projet sera compatible avec l'Orientation d'Aménagement Programmée thématique.



Objectifs

La zone est destinée à accueillir des activités touristiques et de loisirs.

Surfaces

Surface AUJa	Surface AUJ1a
4,58 ha	0,08 ha

2.5.1.2.2. *Le secteur AUL0*

Préambule :
La zone AUL0 correspond à une zone d'urbanisation différée à vocation touristique localisée sur le site de Puech Cocut.

Objectifs

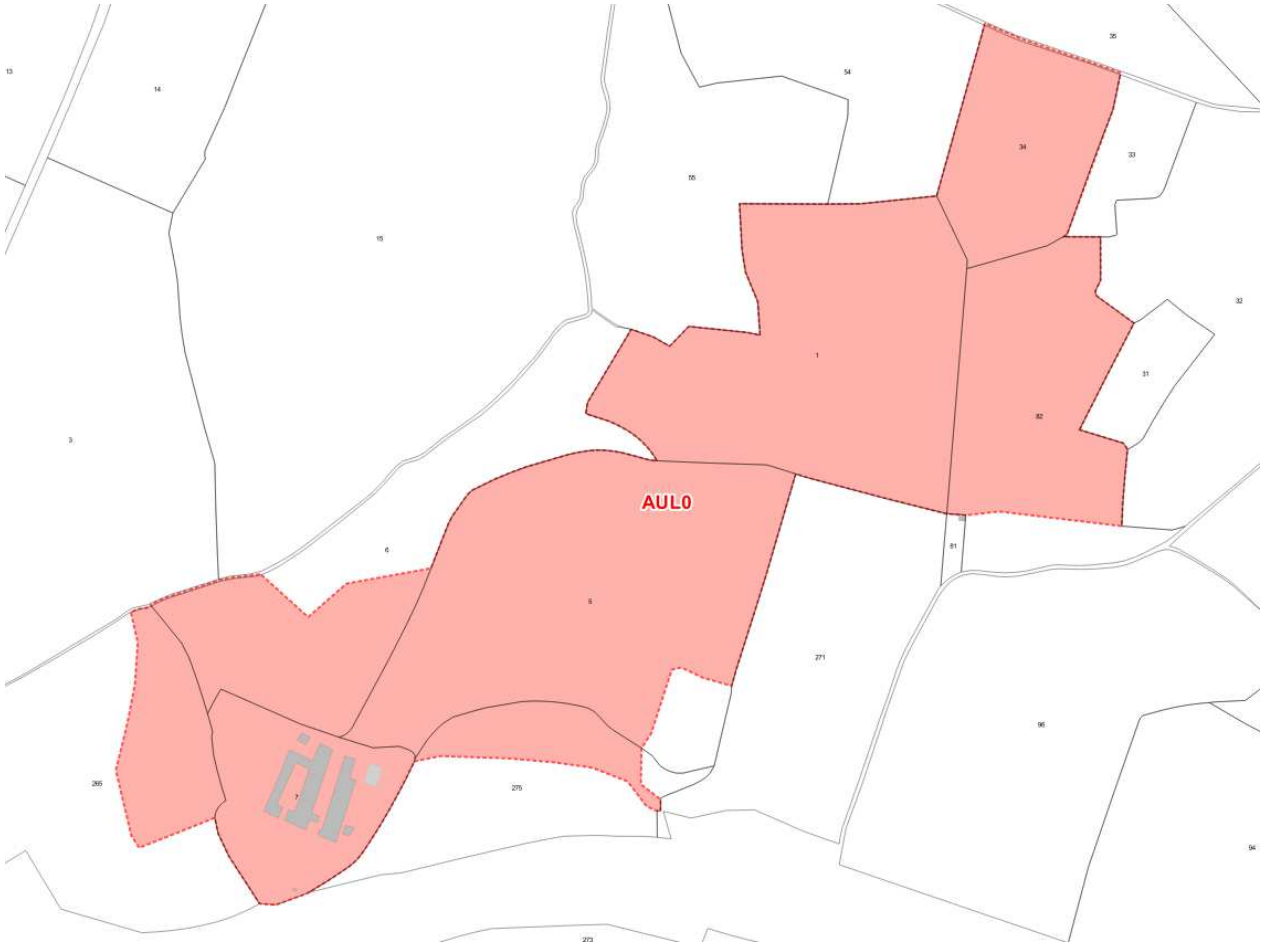
Cette zone concerne des quartiers non urbanisés de la commune. Ces terrains ne sont pas équipés ou de manière insuffisante.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- maintenir le caractère non urbanisable à court terme de ce secteur,
- assujettir son urbanisation à la réalisation d'une réflexion approfondie sur le devenir de ces sites,
- permettre de déterminer le niveau d'équipement nécessaire pour assurer un bon fonctionnement de ces quartiers.

Surfaces

Surface totale AUL0
20,63 ha

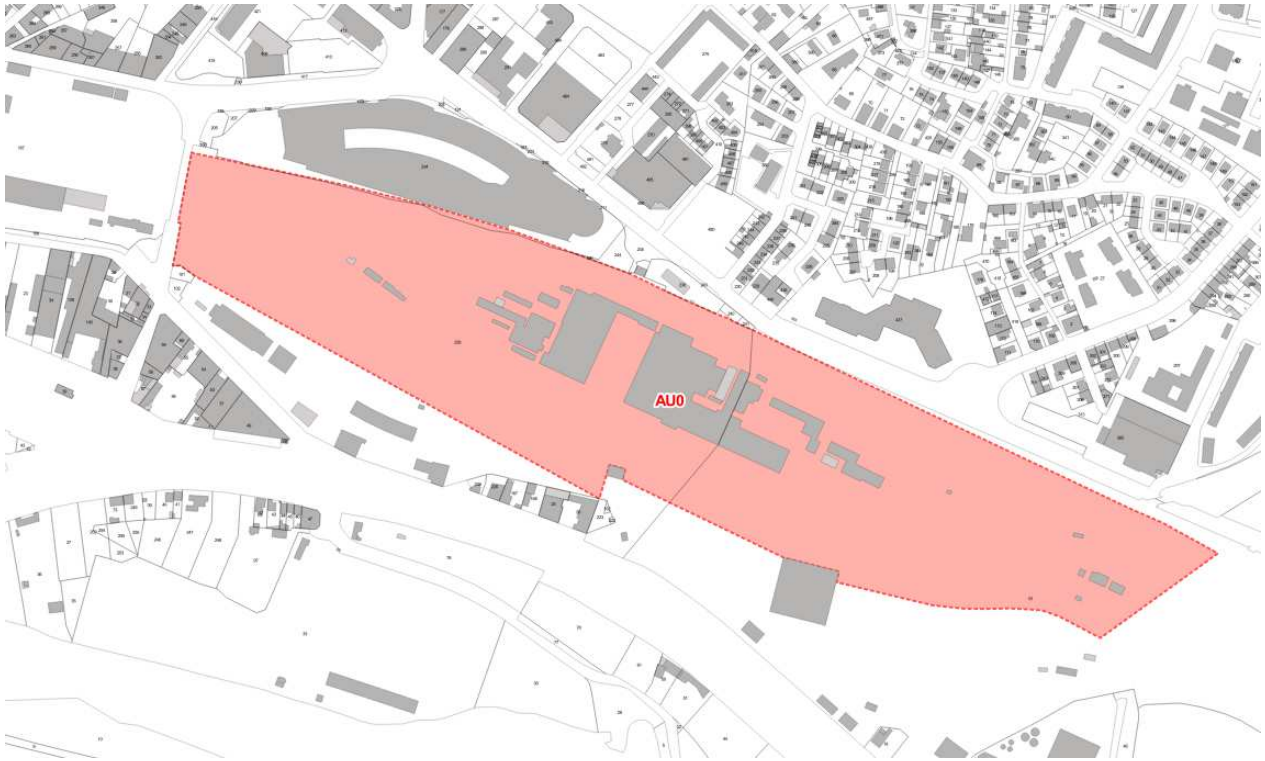


2.5.1.2.3. *Le secteurs AU0*

Préambule :

La zone AU0 correspond à une zone d'urbanisation différée à vocation mixte localisée à l'arrière du Polygone.

Ces terrains ne sont pas équipés ou de manière insuffisante pour recevoir aujourd'hui un projet urbain structurant.



Objectifs

Cette zone est actuellement fermée à l'urbanisation. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification ou une révision du PLU. Seule une extension limitée des constructions existantes pourra y être autorisée et également la construction de bâtiments en lien avec la maintenance des voies ferrées et des activités liées au fonctionnement de la gare de triage de Béziers.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- maintenir le caractère non urbanisable à court terme de ce secteur,
- assujettir son urbanisation à la réalisation d'une réflexion approfondie sur le devenir de ces sites,
- permettre de déterminer le niveau d'équipement nécessaire pour assurer un bon fonctionnement de ces quartiers.

Surfaces

Surface totale AU0
16,82 ha

Délimitation en secteur AU0

Cette zone d'urbanisation différée est délimitée sur les terrains occupés actuellement par les voies ferrées et les bâtiments d'activités de la gare de Béziers.

2.5.1.3. *Les dispositions particulières applicables aux zones naturelles et agricoles*

ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)	
Zone A Zone agricole correspondant aux grands espaces agricoles situés en périphérie du territoire communal, permettant de préserver et valoriser les espaces cultivés **La zone A comprend plusieurs secteurs :** - **Un secteur Ai** concerné par le risque inondation. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte. - **un secteur Acm** concerné par la délimitation du site classé des paysages du Canal du Midi. Tout projet sera compatible avec l'Orientation d'Aménagement Programmée thématique. - **Un secteur At,** Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limité permettant la construction de bâtiments pour une pension pour animaux	**Zone N** Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique **La zone N comprend plusieurs secteurs** - **Secteur Nc** : concessions réservées aux carrières de la Galiberte et de St-Martin et installations classées qui leur sont associées en bordure de l'autoroute A9 - **Secteur Ncet** : terrains occupés par le Centre d'Enfouissement Technique de St-Jean de Libron - **Secteur Nstep** : terrains occupés par la station d'épuration intercommunale - **Secteur Ng :** terrains réservés à la pratique du golf – de Saint Thomas - **Secteur Nl :** Secteur naturel de loisirs – Domaine de Jaussan et aire naturelle de camping de Clairac et jardins du quai port neuf - **Secteur Nj** : Jardins de la Méditerranée à Bayssan

2.5.1.3.1. *La zone A*

Préambule :

Toute division foncière en zone A doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article L.115-3 du code de l'urbanisme (cf. annexe 5.2.12 – Division en zone A et N).

La zone A correspond aux grands espaces agricoles situés en périphérie du territoire communal, permettant de préserver les espaces cultivés.

Les contours de cette zone recouvrent notamment :

- Les coteaux viticoles au Nord, Nord-Est, Sud et Ouest,
- Les plaines inondables de l'Orb, du Lirou et du Libron
- Les terroirs viticoles classés en AOC Coteaux du Languedoc
- Les terrasses de Béziers, situés au sud de la commune, de part et d'autre de l'autoroute A9, entre la Route de Sauvian et la rocade.

La zone A est également concernée par plusieurs périmètres de protection de captage d'eau potable dont les prescriptions sont annexées à la liste des servitudes d'utilité publique.

La zone A et ses sous-secteurs sont concernés par une zone non aedificandi stricte de 200m et par une zone de protection élargie de 250m, liées à l'exploitation de l'ISDND de Saint Jean de Libron.

Objectifs

La zone A englobe de nombreuses constructions existantes : mas, domaines et châteaux viticoles.

Il s'agit d'une zone de richesse économique disposant de qualités agronomiques, biologiques et paysagères reconnues. La zone A couvre les surfaces agricoles utiles des exploitations ; cet espace naturel protégé est réservé à l'exploitation agricole (viticulture, polyculture, élevage).

La zone A comprend également:

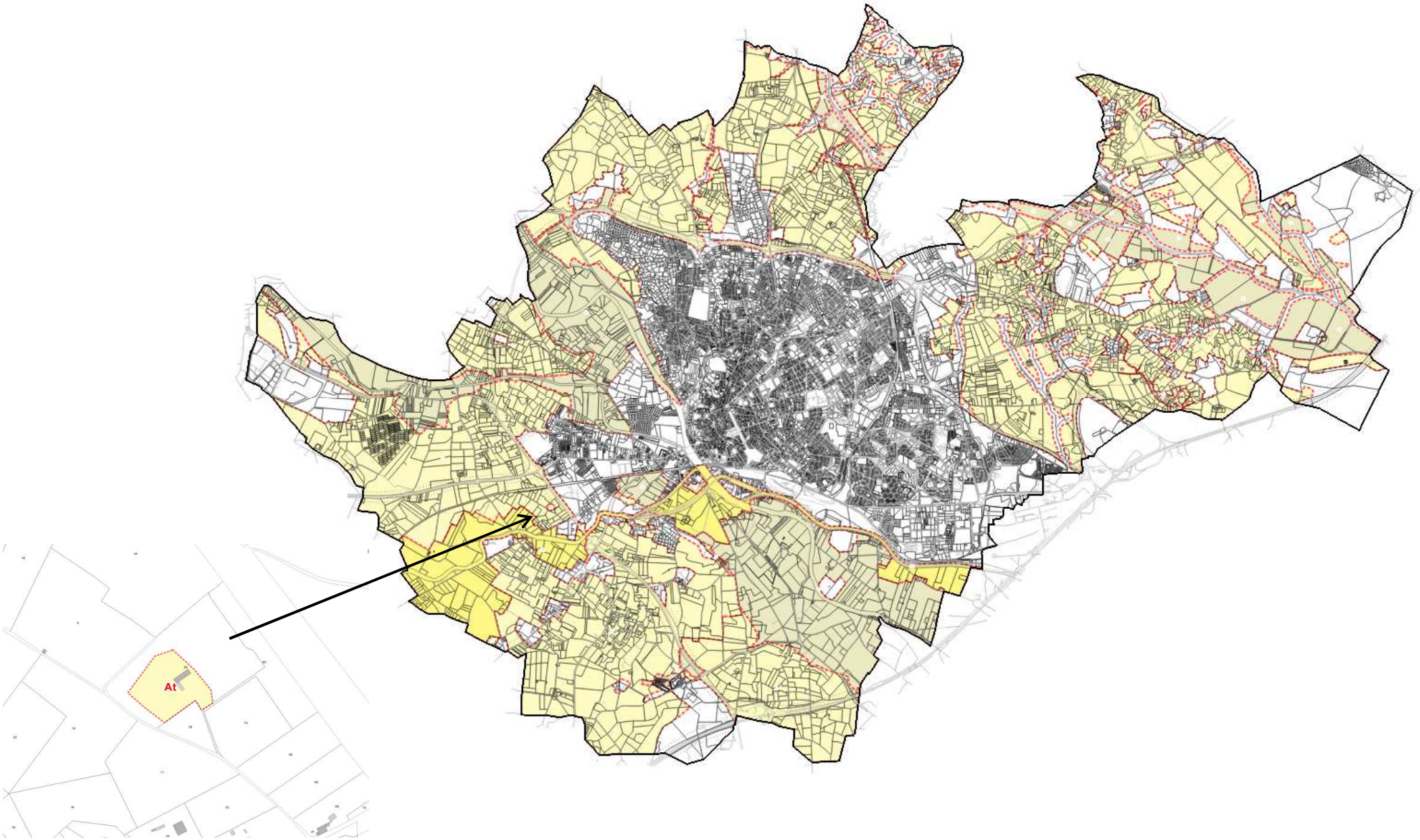
- **un secteur Ai** concerné par le risque inondation. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.
- **un secteur Acm** concerné par la délimitation du site classé des paysages du Canal du Midi. Tout projet sera compatible avec l'Orientation d'Aménagement Programmée thématique.
- **Un secteur At,** Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limité permettant la construction de bâtiments pour une pension pour animaux.

Surfaces

Surface A	Surface Ai	Surface Acm	Surface At
3 985,08 ha	**1 448,42 ha**	**392,14 ha**	**0,65 ha**

Délimitation en secteur A

La zone agricole recouvre les terres devant faire l'objet d'une protection spécifique en raison de leur sensibilité agronomique. Elle a été délimitée en s'appuyant sur les limites des terres exploitées ou cultivables identifiées. Cette zone est présente sur l'ensemble de la commune.


At

2.5.1.3.2. *La zone N*

Préambule :

Toute division foncière en zone N doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article L.115-3 du code de l'urbanisme (cf. annexe 5.2.12 – Division en zone A et N).

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

La zone N est partiellement concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les prescriptions du PPRN en vigueur sont à prendre en compte.

La zone N est également concernée par plusieurs périmètres de protection de captage d'eau potable dont les prescriptions sont annexées à la liste des servitudes d'utilité publique.

La zone N et certains sous-secteurs sont concernés par une zone non aedificandi stricte de 200m et par une zone de protection élargie de 250m, liées à l'exploitation de l'ISDND de Saint Jean de Libron.

Objectifs

La zone N correspond principalement aux espaces naturels et forestiers présents sur le territoire biterrois. Cette dernière recouvre donc des espaces naturels et semi-naturels aux sensibilités et usages divers, ce qui a justifié l'identification de secteurs spécifiques, permettant d'appréhender leur vocation.

La zone N comprend les secteurs suivants :
- secteur Nc : concessions réservées aux carrières de la Galiberte et de St-Martin et installations classées qui leur sont associées en bordure de l'autoroute A9
- Secteur Ncet : terrains occupés par le Centre d'Enfouissement Technique de St-Jean de Libron
- secteur Nstep : terrains occupés par la station d'épuration intercommunale
- secteur Ng : terrains réservés à la pratique du golf – de Saint Thomas
- secteur Nl : Secteur naturel de loisirs – Domaine de Jaussan et aire naturelle de camping de Clairac et jardins du quai port neuf
- secteur Nj : Jardins de la Méditerranée à Bayssan

Surfaces

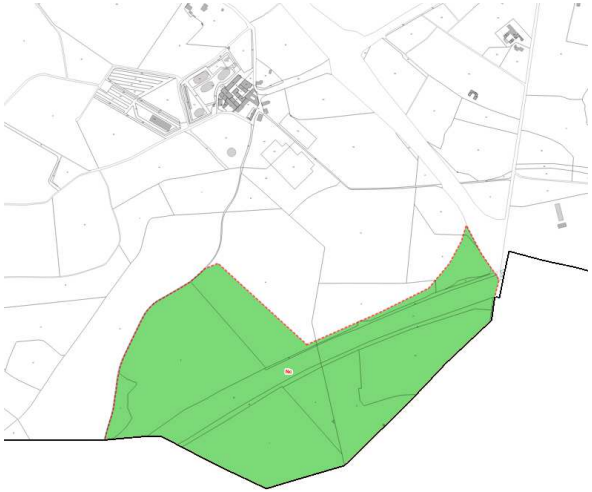
Surface N	Surface Nc	Surface Ncet	Surface Nstep	Surface Ng	Surface Nl	Surface Nj
1 081,88 ha	47,03 ha	40,65 ha	8,58 ha	52,23 ha	10,56 ha	24,43 ha

Délimitation en secteur N

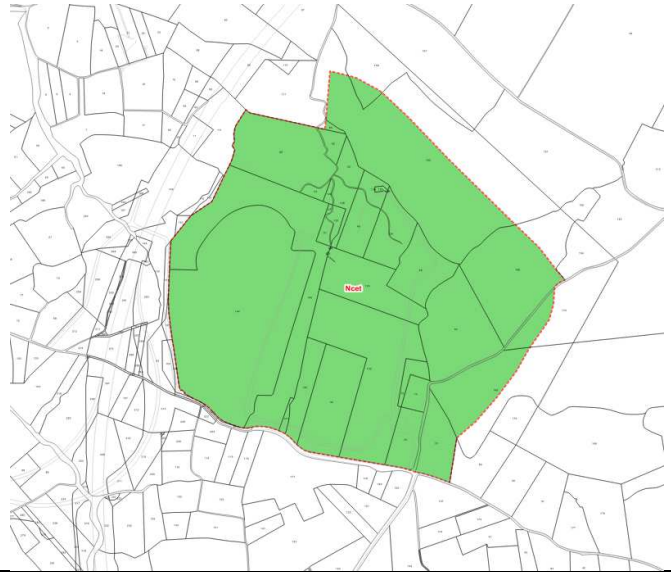
Les contours de ces secteurs correspondent aux zones possédant une sensibilité naturelle liée à des boisements, cours d'eau ou autre. Elles sont majoritairement situées à l'Est du Territoire, recouvrant notamment une ZNIEFF de type 1 présente autour de l'A75.



Secteur Nc



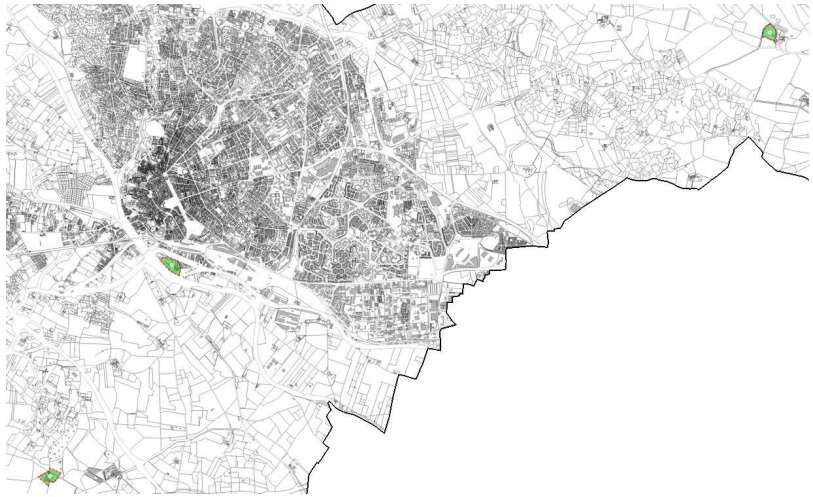
Secteur Ncet



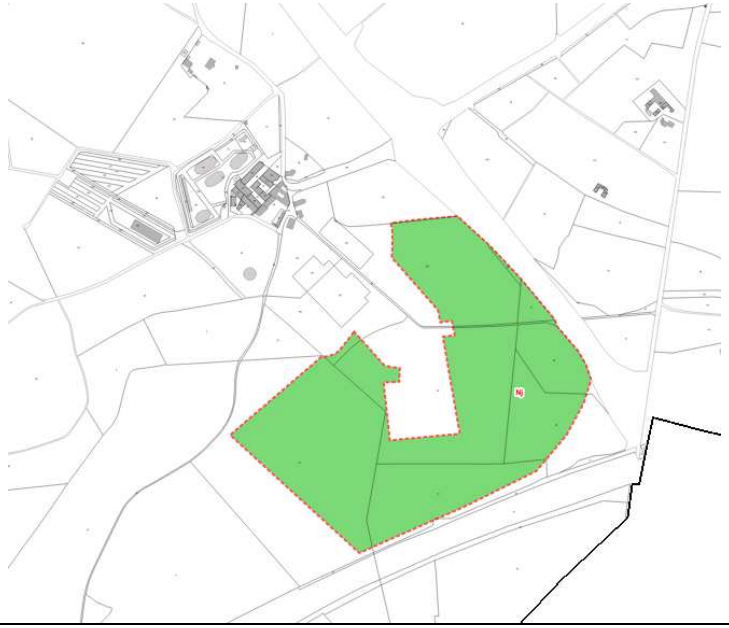
Secteur Nstep



Secteurs Nl



Secteur Nj

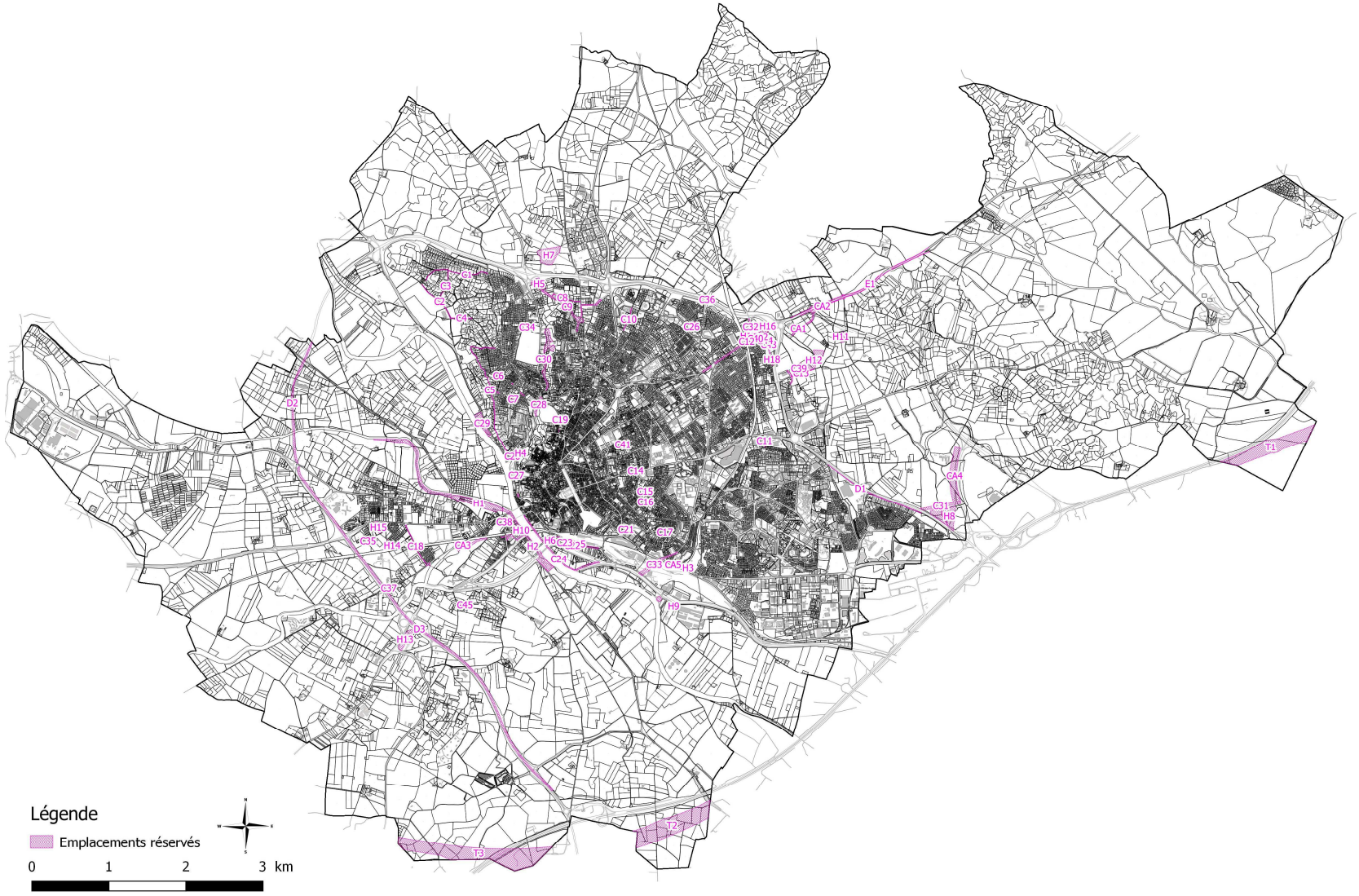


2.6. Justification des servitudes d'urbanisme particulières

2.6.1. Les emplacements réservés

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme prévues à l'article L151-41 la commune a choisi de fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi qu'aux installations d'intérêt général. Au total, 75 emplacements réservés ont été mis en place dans le cadre du volet règlementaire du PLU, ayant une superficie totale de 167,78 ha.

Carte des emplacements réservés



2.6.2. Les éléments de patrimoine à préserver

La commune a choisi d'utiliser les dispositions prévues aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, permettant *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection,* ainsi que *les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.*

En cohérence avec les objectifs du PADD, la Ville de Béziers a souhaité protéger les éléments remarquables de son patrimoine bâti, paysager et environnemental.

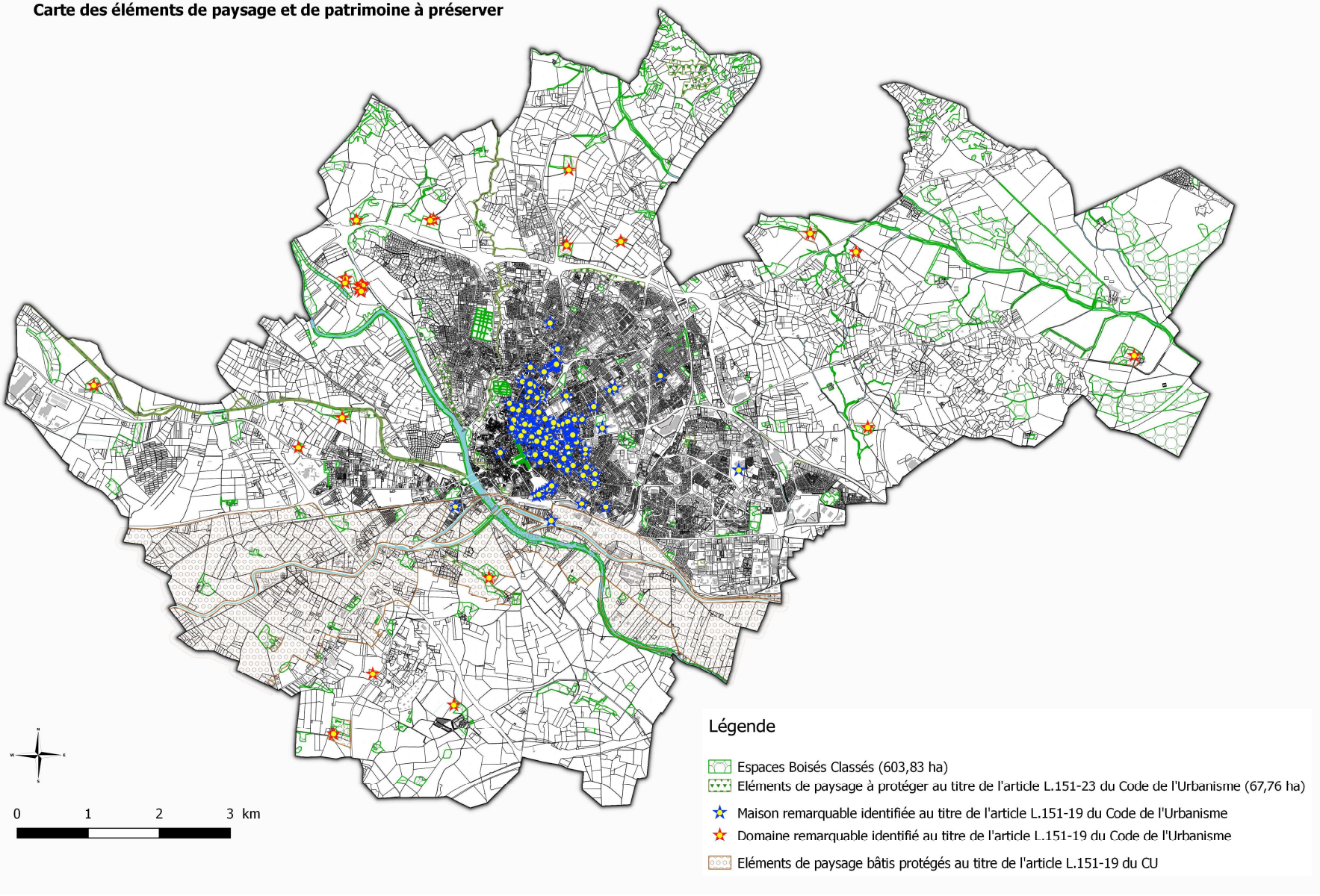
Cela se traduit par la mise en place de plusieurs outils répondant à ces attentes :

- Mise en place d'Espaces Boisés Classés, sur une superficie totale de 603,83 ha : le classement en EBC des boisements sur la commune de Béziers répond aux objectifs suivants :
    - Préservation des boisements les plus structurants à l'échelle de la commune participant grandement à la qualité des paysages mais également au maintien de la biodiversité
    - Préservation des bords de rives des principaux cours d'eau de la commune
    - Stabilisation des sols sur les terrains en pente
    - Préservation des grands parcs en cœur de ville et au sein des domaines viticoles en raison de leur qualité paysagère et phytosanitaire

- Utilisation de l'article L.151-23 pour la protection et la mise en valeur des éléments de paysage et de biodiversité remarquables, d'une superficie de 67,76 ha. Cet outil a été utilisé afin de protéger des boisements présents au sein de parcelles publiques ou privées en centre-ville et dans les quartiers périphériques mais également afin d'identifier et de préserver les espaces naturels les plus remarquables de la commune (ne justifiant pas un classement en EBC)

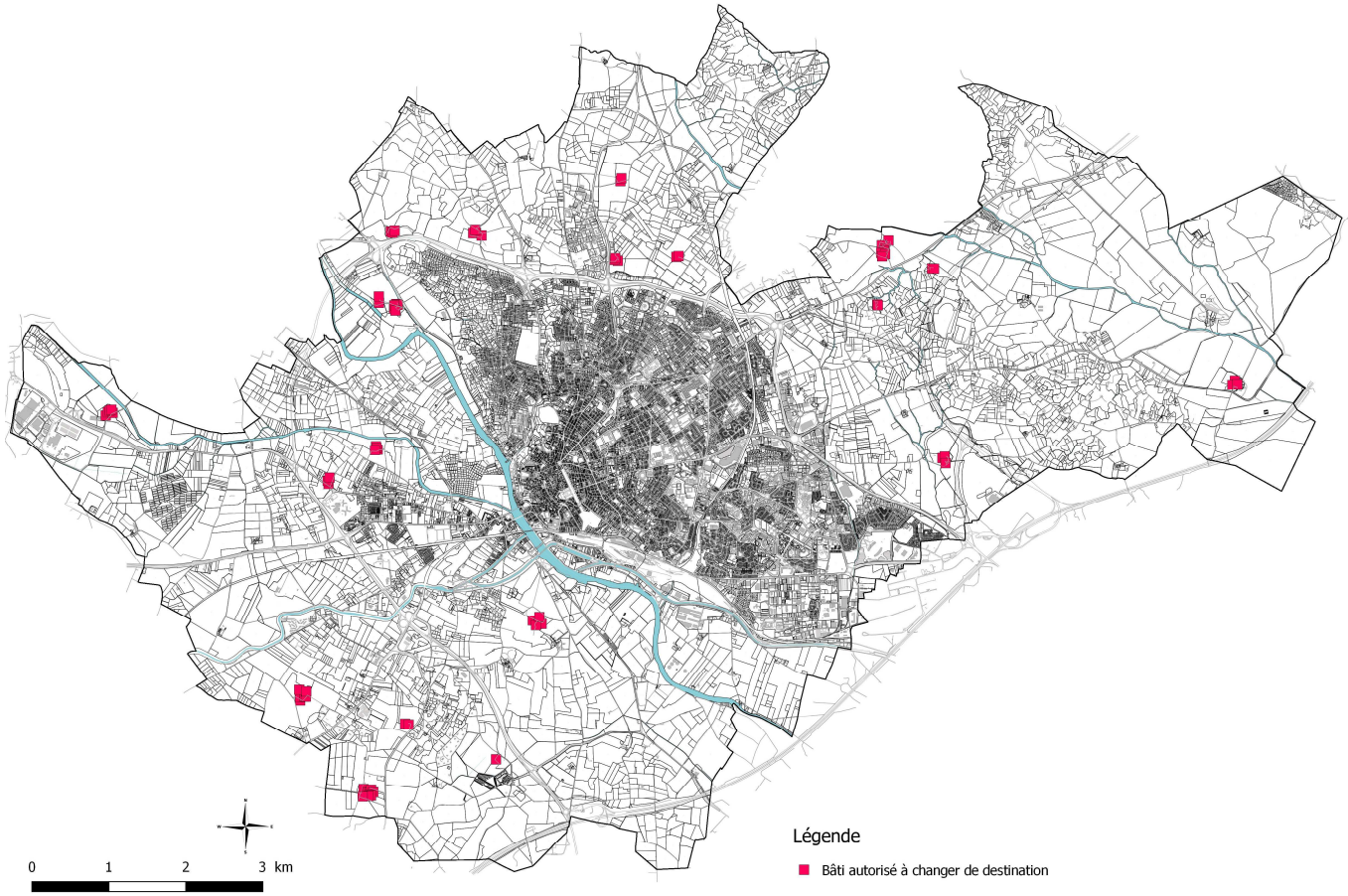
- Utilisation de l'article L.151-19 pour la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti au sein de la ville de Béziers et au niveau des domaines agricoles les plus remarquables. Ce recensement s'appuie sur les travaux de l'UDAP et sur les recueils bibliographiques existants sur le territoire (*Hôtels Particuliers et Demeures Remarquables – Des Racines, des Pierres et des Hommes – Histoire d'une évolution urbaine* – Société Archéologique Scientifique et Littéraire – Béziers 2017).

Carte des éléments de paysage et de patrimoine à préserver



2.6.3. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme stipule que, dans le cadre du PLU, *« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : […] désigner, […], les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* ». Conformément à l'article R.151-35, « *dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site*. »



Le changement de destination est permis uniquement pour les constructions identifiées au règlement graphique du PLU. Tout changement de destination est soumis au respect des conditions prescrites au sein du règlement des zones agricoles et naturelles.

Le plan de zonage identifie plusieurs bâtiments susceptibles de changer de destination. Leur identification repose sur plusieurs critères : desserte par les réseaux, valeur patrimoniale du bâti, existence d'un projet privé, localisation et accessibilité.

Au total, une vingtaine de domaines viticoles patrimoniaux ont été identifiés.

Les bâtiments autorisés à changer de destination ont été identifiés dans le cadre du diagnostic agricole ou suite à demandes dans le cadre de la concertation ou de l'enquête publique.

Les sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destinations sont :

- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (salle de réception)
- Hébergement hôtelier et touristique

Le règlement du PLU comporte une pièce s'intitulant « 4.4-Liste des bâtiments autorisés à changer de destination » qui regroupe tous ces bâtiments admis à changer de destination.

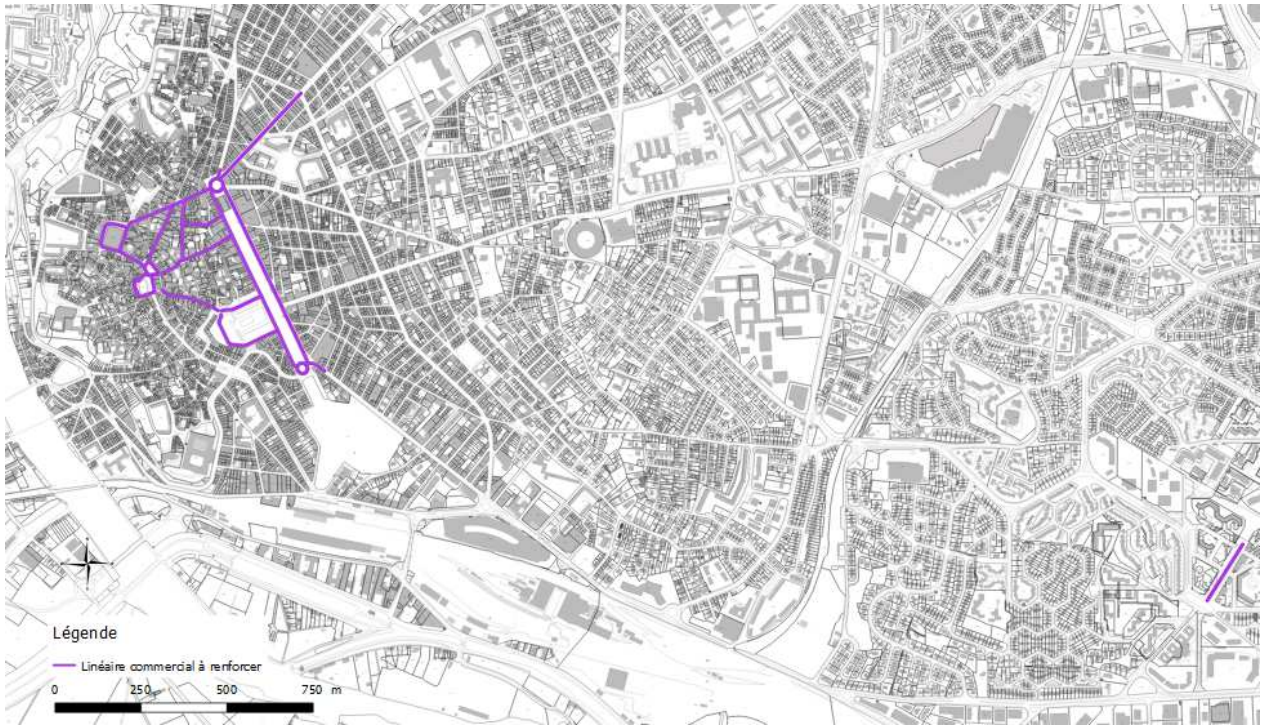
2.6.4. Les linéaires commerciaux à renforcer

Le règlement écrit précise dans l'article 3 des zones UA et UB la mise en place de linéaires commerciaux afin de maintenir le commerce de proximité sur les principales rues et places commerçantes.

Ce dispositif est conforme aux dispositions de l'article R151-37 du code de l'urbanisme qui prévoit que le règlement peut "*identifier et délimiter, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif*".

Ainsi, le PLU :

- identifie sur le Document Graphique (en zone UA et UB) les linéaires le long desquels lesquels la protection de la destination artisanale, de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique de cinéma et de bureau des locaux en rez-de-chaussée est à préserver,
- définit à l'article 3 du règlement des zones UA et UB des prescriptions de limitation des possibilités de changement de destination de ces locaux, lesquels sont interdits sauf pour des destinations assimilables à une offre de services de proximité.



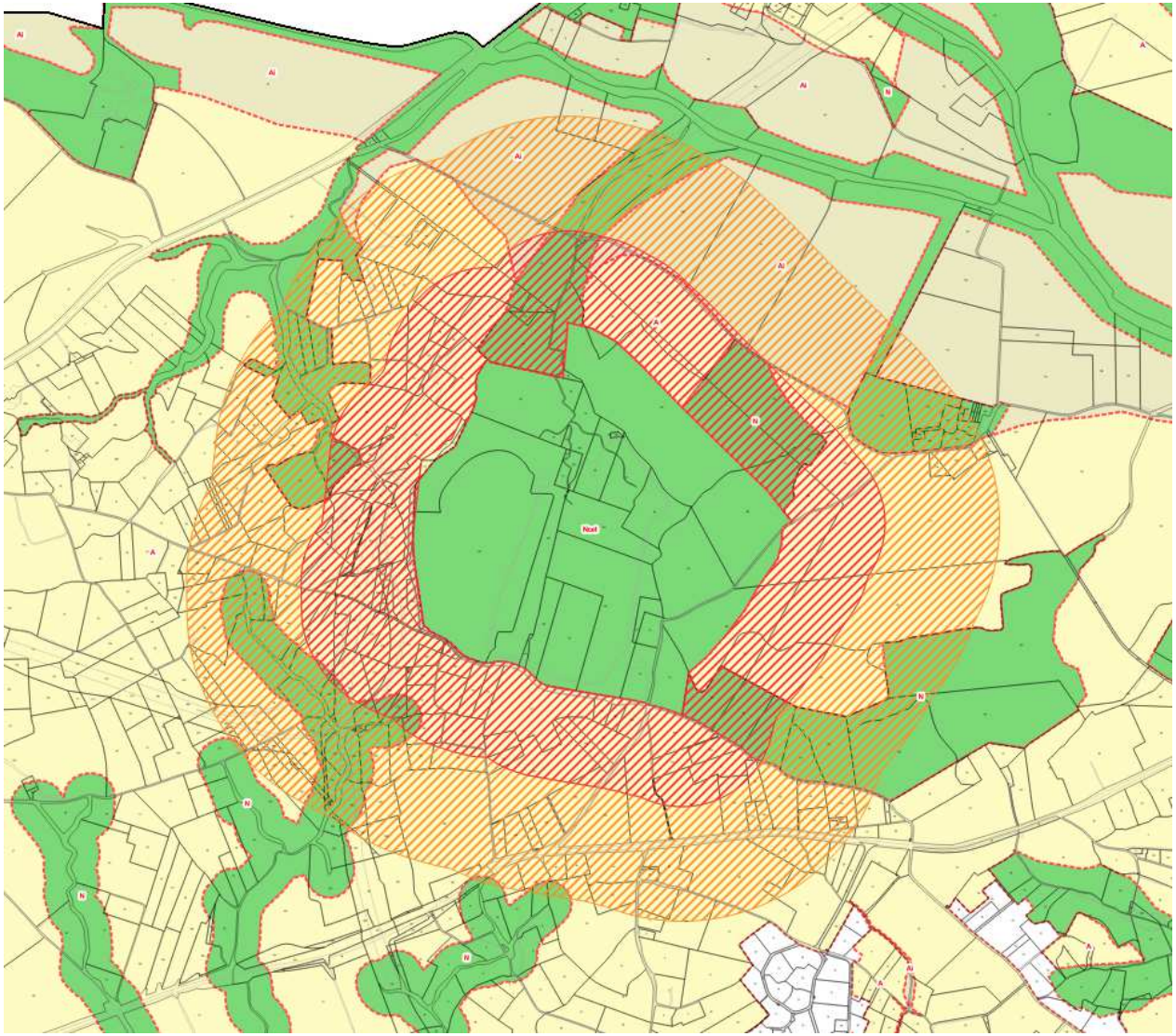
2.6.5. Les zones non aedificandi

Une zone non aedificandi d'un rayon de 200 mètres existe tout autour de l'exploitation de l'ISDND de Saint Jean de Libron.

Une zone de protection élargie est créée dans un rayon de 250 mètres autour de la première zone de protection.

Ainsi, toute nouvelle construction et extensions à destination d'habitation sera interdit pour des motifs de salubrité publique.

Cette zone inconstructible concerne les zones A, Ai et N.



3. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

3.1. Analyse de la consommation d'espaces sur les dix dernières années

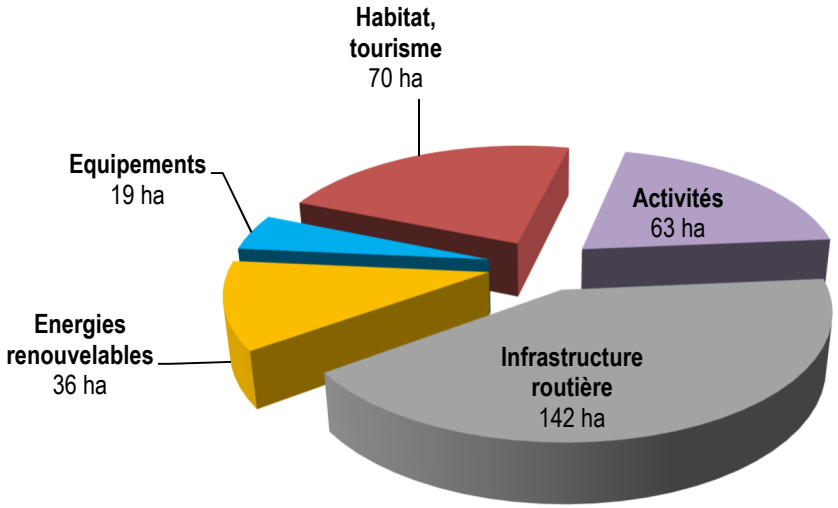
L'analyse de la consommation des espaces sur la commune de Béziers porte sur une période de 10 ans entre le 1er janvier 2008 et le 1er janvier 2018. Elle a été réalisée à partir d'une étude de photo-interprétation entre la photographie aérienne de 2006 (source Géoportail « photographies aériennes 2006-2010 » produites par l'IGN), la photographie aérienne de 2018 (source Géoportail « photographies aériennes » produites par l'IGN, prise de vue du département de l'Hérault datant de 2018), et le cadastre de la commune (source : DGFiP). Ce travail a été complété par une analyse des permis de construire délivrés par la commune entre 2008 et 2018 (prise en compte des permis non annulés et concernés par une déclaration d'ouverture de chantier), lesquels ont été comparés avec les données Sit@del disponibles. L'analyse ainsi menée permet de définir la surface et la typologie des espaces consommés sur la commune, ainsi que la vocation du développement de l'urbanisation.

La dynamique de construction entre les années 2008 et 2018 a impliqué la mobilisation de près de **410,24 hectares de foncier sur le territoire communal**. Sur ce total, environ **330,55 hectares relevaient d'une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** au sens de dispositions du code de l'urbanisme, avec **290 hectares de terres agricoles** et **40 hectares d'espaces naturels**, pour une moyenne proche de 33 hectares par an.

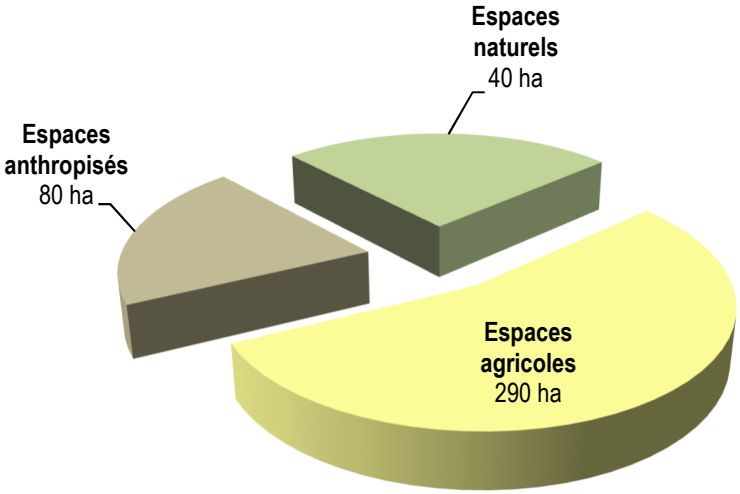
Cette mobilisation de foncier s'est réalisée pour l'essentiel en périphérie de Béziers, avec un prélèvement de terres naturelles et agricoles liée tout d'abord à la réalisation du tronçon Est de l'A75 (130 ha) et de la rocade (11,92 ha) puis au développement de l'habitat (70 ha) et enfin à l'aménagement de secteurs dédiés à l'activité économique (63 ha), à la création d'équipements (19,14 ha) et à l'installation d'un parc photovoltaïque (36 ha).

A noter que près de 80 ha d'espaces artificialisés, implantés au cœur des espaces bâtis, ont également permis l'implantation de nouveaux logements, équipements et activités. 20% des espaces mobilisés sur cette période sont issus d'opération de constructions en densification ou de renouvellement urbain.

Consommation d'espace par vocation :



Consommation d'espace par type d'espace prélevé :



3.2. Consommation d'espace projetée dans le projet de révision du PLU

	POTENTENTIEL CONSTRUCTIBLE	DENSIFICATION	CONSO D'ESPACE NATUREL ET AGRICOLE	PRODUCTION DE LOGEMENTS		
				Densité recherchée (log/ha)	Rétention	nombre de logements
Dents creuses au sein des zones U	51,04	51,04		33	30%	1179
Division parcellaire au sein des zones U	24,18	24,18		35	70%	254
ZAC Courondelle	5,17	5,17				500
ZAC de l'Hours	0,94	0,94				310
ZAC Frigoulas	8	8				300
Grandes Vignes (habitat)	9,57		9,57	24		228
Grandes Vignes (activités)	2,91		2,91			
Garissou (habitat)	3,31		3,31	33		109
Garissou + Crouzette (activité)	5,89		5,89			
Crouzette (habitat)	2,24		2,24	33		73
Extension ZABO 2 (activités)	29,05		23,75 (bassin de rétention réalisé)			
Mazeran (activités)	65		65			
Extension Uxa+Uxh (activités)	4,15		4,15			
AUX Sud Mazeran (SDIS)	1,31		1,31			
Pech Cocut	20,63		20,63			
Extension UD1 (habitat)	0,45		0,45	30		5
Extension UD2 (habitat)	0,56		0,56	30		5
STECAL zone At	0,60		0,60			
Secteur de Bayssan – Jardins de la Méditerranée	29		4,66 (secteurs AUja et AUj1a)			
Emplacements réservés			60,55			
Renouvellement Urbain						1255
Total	**264**	**89,33**	**205,58**			**4218**

Au total le potentiel constructible dans le PLU est de **264 hectares, comprenant les espaces en densification et en extension.**

Le projet de PLU prévoit de consommer environ **205,58 hectares en extension de la trame bâtie**. Sur ces 205,58 hectares, **16,73 hectares vont être consommés pour un usage à destination d'habitat** et **103,01 hectares seront destinés à de l'activité** et **25,29 ha seront consommés pour un usage de loisirs** et **60,55 ha sont des emplacements réservés liés à des infrastructures urbaines.**

Les secteurs, toutes vocation confondues, situés en extension de la trame urbaine sont identifiés en tant que consommation d'espaces des zones agricoles et naturelles. Les secteurs situés au sein de la trame bâtie, tels que le secteur de Port Neuf ou de Port Notre Dame ne sont pas considérés comme des secteurs en extension. De plus, ces secteurs sont déjà bâtis et feront l'objet de renouvellement urbain.

Les logements identifiés en tant que renouvellement urbain sont répartis de la manière suivante :

- 360 logements dans le centre-ville (dont 230 logements déjà identifié via les dispositifs « Nouveau Programme de Renouvellement Urbain » et « Action Cœur de Ville ».
- 105 logements pour le secteur de la Devèze.
- 720 logements pour le secteur Quai Port Neuf.
- 70 logements pour le secteur Quai Port Notre Dame.

La commune se veut vertueuse en termes de modération de la consommation d'espaces et favorise la densification au sein de la trame bâtie pour développer l'habitat. **Le potentiel total en densification sur la commune s'élève à 75,22 hectares,** comprenant 51,04 hectares qui correspondent à des dents-creuses et 24,18 hectares correspondant à des divisions parcellaires.

Pour répondre aux objectifs de développement, le PADD prévoit la création de 4200 logements dont moins de 20% seront produits en extension urbaine. En suivant les objectifs de PADD, le renouvellement urbain concernera 1255 logements au minimum et la construction des logements en densification sera privilégiée. Ce sont plus de 2 540 logements qui seront construits en densification (issus de dents-creuses, de divisions parcellaires et de ZAC) au sein de la trame bâtie.

Les objectifs de modération de la consommation d'espaces prévus par le PADD, qui sont de réduire d'au moins 10% la consommation foncière observée ces dix dernières années, sont respectés et sont plus vertueux dans le PLU révisé. En effet, le PLU prévoit la consommation d'espaces agricole et naturel d'environ 205,58 hectares, alors que précédemment la consommation d'espaces agricoles et naturels des dix dernières années sur la commune était de 330,55 hectares. Ce sont donc 124,97 hectares de moins qui seront consommés dans le PLU en cours de révision, **soit une modération de la consommation d'espaces de l'ordre de 37,8 %.**

Le SCoT du Biterrois fixe pour la totalité de son territoire, une réduction de 50 % du rythme d'artificialisation d'espace par rapport au développement réalisé sur la période précédente (350 hectares par an sur 2000-2008). En tant que commune centre du SCoT, Béziers réduit sa consommation d'espaces de plus de 37%. Le PLU s'attache donc à réduire la consommation d'espaces projetée. Cependant, le taux de consommation foncière est particulièrement affecté par de nombreuses infrastructures de transport, qui participent à l'intérêt général et intercommunal. Ce n'est donc pas que la ville de Béziers qui va bénéficier de ces nouvelles infrastructures (agrandissement de la rocade, ligne ferroviaire à grande vitesse Languedoc-Roussillon,…).

En ce qui concerne les emplacements réservés dédiés à la nouvelle LGV, il est seulement prit en compte dans le calcul de consommation foncière l'ER T1. En effet, deux autres emplacements réservés ne sont pas pris en compte puisqu'ils ne seront pas utilisés avant 2030.

La ville de Béziers participe donc à l'objectif et à l'intérêt général de réduction de la consommation d'espaces sur le territoire de l'Agglomération Béziers Méditerranée et du SCoT.

3.3. Comparaison entre le PLU en vigueur et le PLU en cours de révision

Le PLU de 2008, toujours en vigueur, prévoyait une surface de 583,73 hectares en zones à urbaniser et 430,11 hectares en AU0, c'est-à-dire des zones à urbaniser à long terme. Au total, les zones à urbaniser étaient de 1013,8 hectares sur le territoire communal.

Dans le PLU révisé en 2021, les zones AU (à vocation d'habitat et de loisirs) font 19,78 hectares et les zones AUX (zones à urbaniser à vocation d'activité) font 137,97 hectares.

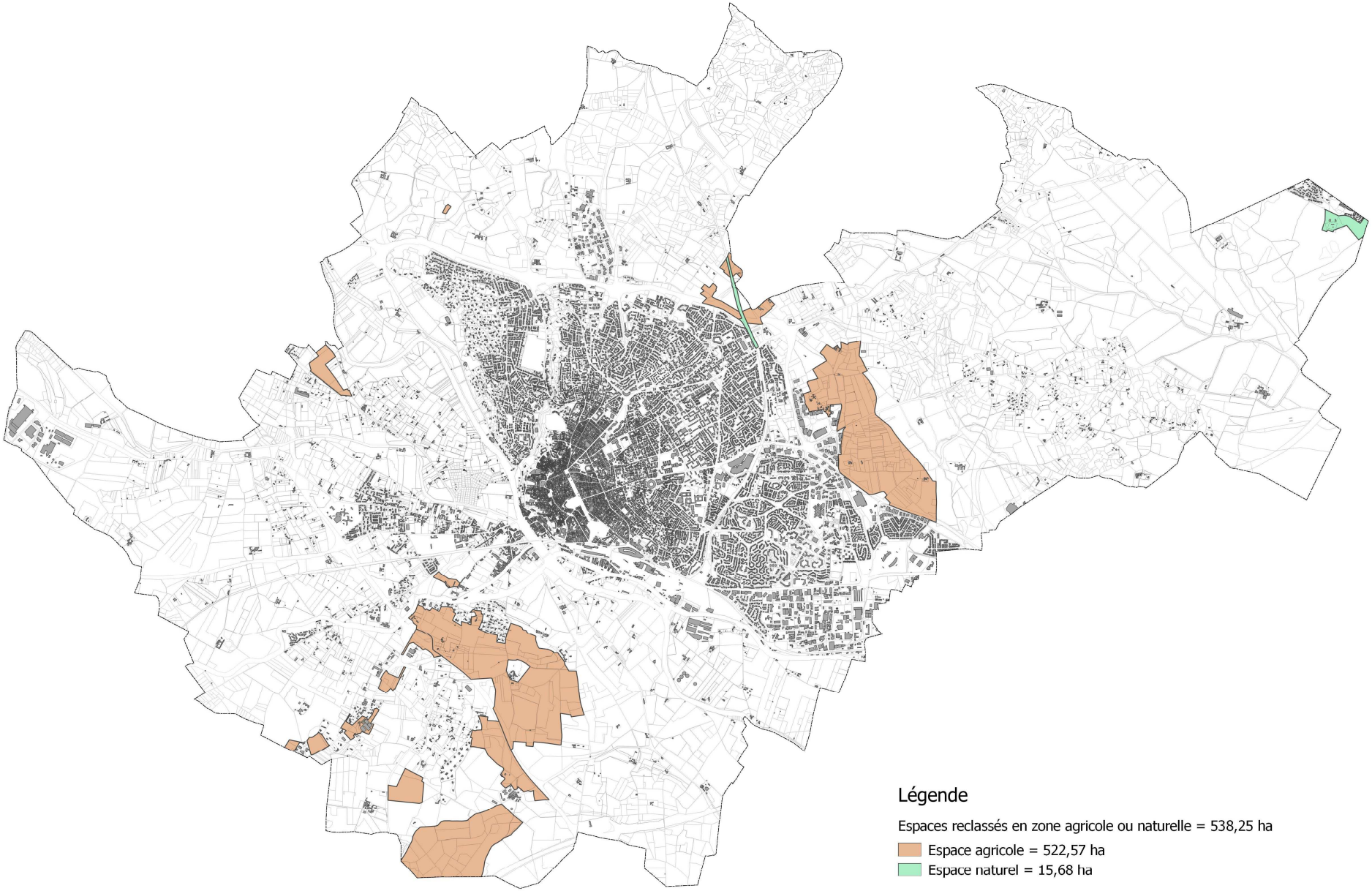
Les zones à urbaniser à vocation mixte à long terme (AU0) font 16,82 hectares et une zone AUL0, zone à urbaniser à vocation touristique sur le long terme, a une surface de 22,6 hectares.

La **surface des zones à urbaniser a donc été drastiquement diminuée** entre le PLU approuvé en 2008 et le PLU en cours de révision.

Zones du PLU approuvé en 2008		Zones du PLU en cours de révision	
PLU 2008	**Superficie ha**	**PLU 2021**	**Superficie ha**
AU	71,59	AU	15,12
AU'ZAC'	397,45	AUja + AUj1a	4,66
AUL	49,32	AUL0	20,63
AUE	65,37	AUX	137,97
0AU	430,11	AU0	16,82
Total zones AU + 0AU	**1 013,84**	**Total zones AU + AU0**	**195,2**

Les zones à urbaniser ont été réduite de 818,64 hectares, dont certaines ont été urbanisées et sont devenues des zones urbaines et d'autres ont été reclassées en espaces agricoles ou naturels.

Au total, ce sont **538,25 hectares qui ont été reclassés en zones agricole et naturelle** dans le PLU révisé (522,57 hectares en zone agricole et 15,68 hectares en zone naturelle).


Légende
Espaces reclassés en zone agricole ou naturelle = 538,25 ha
Espace agricole = 522,57 ha
Espace naturel = 15,68 ha

4. PRINCIPAUX APPORTS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

4.1. Etat initial de l'environnement

La démarche d'évaluation environnementale a démarré avec la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. L'objectif a été de réaliser un diagnostic de l'état actuel de l'environnement, de son fonctionnement, de son évolution naturelle, puis des potentialités offertes vis-à-vis du développement du territoire.

Elle a notamment permis la définition et la hiérarchisation des enjeux et contraintes susceptibles de s'appliquer au projet de PLU. Elle a également permis d'analyser les perspectives d'évolution de l'état de l'environnement. Cette étape a enfin fourni l'occasion d'analyser l'articulation future du PLU avec les plans et programmes listés à l'article L.122-4 du code de l'environnement.

S'agissant d'une expertise globale, la méthodologie mise en œuvre est une analyse globale portant sur le milieu physique, le milieu naturel, le milieu humain ainsi que le diagnostic du paysage et du patrimoine.

Ces analyses se sont déroulées en 3 étapes principales :

- Recherche bibliographique, analyse approfondie des documents existants
- Une expertise de terrain, avec notamment la visite des sites susceptibles d'être touchés de manière notables par la mise en œuvre du PLU
- Une phase de synthèse et d'interprétation des données.

L'état initial de l'environnement validé par la commune a servi de base à l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables. Il a également fait l'objet d'une présentation au public, grâce à la réalisation de panneaux de concertation dédiés.

4.2. Elaboration du PADD

La synthèse des enjeux environnementaux du territoire a guidé les choix retenus au niveau des orientations générales du PADD. Elle a permis la formulation d'orientations et d'objectifs de préservation des espaces naturels remarquables ou ordinaires, de la trame verte et bleue et des espaces de transition entre la ville et les espaces naturels. Les secteurs à fort enjeu environnemental identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement pourront ainsi être protégés et mis en valeur, le cas échéant.

4.3. Evaluation des incidences sur l'environnement

Les orientations et les objectifs fixés ou arrêtés dans le PADD ont été analysés au regard de leur incidence potentielle sur l'environnement de manière à détecter, dès la formulation de la stratégie d'aménagement et de développement durables, les impacts potentiellement négatifs du projet sur l'environnement. Cette phase a également permis de présenter les mesures correctives adaptées en vue de réduire ou supprimer les incidences potentielles du projet sur l'environnement. Par ailleurs, c'est au cours de cette étape que les caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du plan ont été analysées, grâce à de nouvelles visites de terrain et au recours à des références bibliographiques complémentaires.

Les incidences localisées du PLU sont ainsi susceptibles de porter sur ces secteurs en particulier :

- Les secteurs AU et AUX à l'est de la commune – Secteur Grande Vigne
- Les secteurs AU et AUx à l'est de la commune : Garissou Habitat (3,31 ha) – Crouzette Habitat (2,24 ha) - Garissou & Crouzette Activités (5,89 ha)
- Le secteur UD1 au nord de la commune
- Le secteur UD2 au sud de la commune
- Le secteur UXa au sud de la commune
- Les secteurs AUja, AUj1a et Nj au sud de la commune

- Le secteur AULO – Puech Cocut
- Le secteur AUX – futur SDIS

4.4. Mesures de suppression et d'atténuation des incidences du projet retenu

Les mesures de suppression ou d'atténuation des incidences potentielles, préconisées suite à l'analyse des incidences du projet retenu, relèvent de grands principes d'intervention, présentés dans le cadre du rapport de présentation. Ces mesures visent essentiellement l'encadrement des conditions d'occupation et d'utilisation des sols sur les terrains constructibles du fait de l'application des dispositions du PLU, via les dispositions du règlement écrit ou les orientations d'aménagement et de programmation. En particulier, les principales mesures mises en œuvre visent plusieurs points précis :

- Incidences sur le milieu physique
- Incidences sur les milieux naturels
- Incidences sur les paysages et le patrimoine,
- Incidences sur le milieu humain

4.4.1. Analyse des incidences sur le milieu physique et mesures correctives envisagées

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets du PLU*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
La pédologie, la géologie et la valorisation agricoles des sols				

Fort	Le territoire de Béziers s'inscrit au Sud des collines viticoles du Biterrois, au contact de la plaine alluviale de l'Orb. L'agriculture est un des secteurs majeurs de l'économie héraultaise. A Béziers, les activités du secteur primaire occupent une place de choix dans la dynamique productive locale. Elle repose essentiellement sur la viticulture, qui est perçue comme une activité « identitaire » et est doté d'une reconnaissance nationale.
	
	La cartographie du potentiel agronomique des terres agricoles, élaborée en 2010 par la direction régionale de l'agriculture et de la forêt (DDAF) avec le concours de l'INRA, souligne que la plaine concentre les zones à plus forte potentialité agricole. En effet, majoritairement indicé en catégorie 1, les sols biterrois semblent particulièrement filtrants, dans un contexte climatique particulièrement adapté à la viticulture. Alors même qu'il est devenu le site préférentiel d'habitation, le plateau biterrois demeure malgré tout un espace privilégié pour l'agriculture, ce qui n'est pas sans incidence sur l'accès au foncier. La préservation des terres à plus forte potentialité vis-à-vis de l'urbanisation paraît en ce sens indispensable et la protection des terres agricoles dispose d'un enjeu fort.
	
	Le projet de PLU tend à limiter la fragmentation des espaces agricoles et vise à réduire les pressions à l'urbanisation sur les sols agricoles. Ce dernier prévoit l'artificialisation d'environ 16 ha en extension des tissus bâtis existants d'ici 2030. Il ne prévoit pas d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs, mais seulement de mobiliser le foncier non construit au PLU en vigueur bénéficiant actuellement d'un classement en zone AU.
	
	Partant de ce constat, l'effet du projet sur la consommation d'espaces agricoles projeté au PLU en vigueur peut être considéré comme faible. Dans la mesure où le foncier mobilisé dans le cadre du présent document conduit à diminuer considérablement la consommation d'espaces agricoles et naturels par rapport au 10 dernières années (baisse de 37 %), l'incidence du document sur cette thématique est très limitée et l'effet pressentie du PLU sur la valorisation des terres agricoles et la préservation des activités existantes peut être qualifié **de faible.**
		Modérée à faible
		Indirecte et permanente
			o **Favoriser la densification des espaces actuellement urbanisés pour l'habitat. Seulement 16 ha d'espaces agricoles seront consommés pour l'habitat en extension.**
			
			o **Réduire la consommation d'espaces agricoles en :**
			  o **s'appuyant sur des opérations de renouvellement urbain et la densification du bâti existant afin de limiter l'étalement urbain :** près de 80% des besoins en logements seront ainsi créer au sein des espaces bâtis et cela en cohérence avec le SCoT du Biterrois ;
			  o **contenant le développement le long de la route de Narbonne :** le développement des activités économiques sera limité aux enveloppes existantes, afin de conserver les coupures entre les différents noyaux urbanisés et favoriser le maintien des activités agricoles existantes ;
			  o **stoppant le développement de l'urbanisation à l'Est et à l'Ouest de la Rocade, permettant ainsi de restituer près de 540 hectares en zone agricole** : les besoins foncier à horizon 2030 ne justifiant pas le maintien de ces terres en zone constructibles.
			  o **maitrisant l'évolution du bâti au sein des campagnes :**
			  ➢ Implantation de constructions supplémentaires limitée sur le secteur de Montimas (UD3), aux seules dents creuses existantes ;
			  ➢ Evolution des constructions existantes au sein des secteurs d'habitat diffus classés en zone A et N strictement encadrée : emprise au sol et surface de plancher limitées pour les annexes et extensions de constructions à usage d'habitation ;
			
			o **Réduire les effets indirects de l'urbanisation sur la viabilité économique des exploitations agricoles en :**
			  o **assurant la protection des terres agricoles par un classement au sein d'une zone A** dédiée aux règles d'urbanismes facilitant l'installation de nouvelles exploitations et la réalisation de nouveaux bâtiments ;
			  o **favorisant la diversification des activités agricoles**, notamment vers l'œnotourisme et/ou l'agrotourisme : le règlement graphique identifie les bâtiments de caractère admis à changer de destination pour réaliser des activités touristiques ou d'hébergement.
				Faible à très faible

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets Du PLU*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
La pédologie, la géologie et la valorisation agricoles des sols				
Modéré à Fort	Béziers est particulièrement sensible aux mouvements et glissements de terrain. La commune connaît d'importantes variations topographiques. La rive droite de l'Orb est plate et large avec un dénivelé très doux tandis que la rive gauche culmine à plus de 60 mètres d'altitude, où est implanté le centre historique. A cet égard, les secteurs les plus sensibles ont été rendus inconstructibles par application des dispositions du plan de prévention des risques de mouvements de terrain. Face à l'instabilité des substrats en présence, les dispositions du PLU préviennent du risque d'érosion et de glissements de terrain en : - classant en zone N, admettant un nombre restreint d'occupation des sols, les secteurs d'aléa fort - imposant le maintien et la préservation de la végétation existante dans les secteurs d'aléa modéré constructible sous-conditions au PPR. En compléments des dispositions favorables au maintien de la végétation dans le règlement. Des espaces boisés classés ont ainsi été dessinés sur les secteurs les plus sensibles, d'aléa moyen à fort. **Ainsi, le projet n'est pas susceptible d'aggraver les phénomènes de mouvements et glissements de terrain.** Ce dernier prévoit une densification des espaces bâtis existants ainsi qu'une extension mesurée des espaces construits **implantés hors des emprises inconstructibles aux titres du PPR.** Le PLU contient également dans son règlement des dispositions favorables à la prise en compte de cette sensibilité.	**Modérée** *Indirecte et permanente*	o **Eviter l'urbanisation des secteurs les plus sensibles,** en limitant les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols par un classement en zone N des zones d'aléa fort identifiées au PPRmt ; o **Réduire l'exposition des personnes et de biens,** grâce au rappel des dispositions du PPRmt au sein du rapport de présentation et des annexes ; o **Réduire le risque d'affaissement et de nivellement** par : o la protection au plan de zonage de la végétation existante au titre des EBC et EPI (Eléments de Paysage Identifiés) ; o la mise en place, dans le règlement, de dispositions générales (titre 1), encadrant les possibilités de recours aux affouillements et les exhaussements du sol : ➢ *Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels.* ➢ *En zone :* * *A, seuls les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole ou à la réalisation de bassins de rétention sont autorisés.* * *Ng, seuls les terrassements et affouillements nécessaires à l'aménagement de terrains de golf en Ng sont autorisés.* ➢ *Leur autorisation est toutefois conditionnée à l'élaboration d'une notice justifiant de l'intégration paysagère et environnementale du projet.*	***Faible***
Modéré	Par ailleurs, la commune dispose d'un sol riche, aujourd'hui valorisé dans le cadre d'activités d'exploitation de carrière. Ce type d'activités peut avoir des incidences considérables sur les sols. Elle conduit à la formation d'excavation, favorise l'érosion et se traduit par un appauvrissement des sols. **Le projet de PLU ne visant pas à accroitre les capacités d'exploitation des activités en place aura un effet négatif limité sur cette thématique.**	**Faible** *Direct et permanente*	o **Eviter le développement de nouvelles activités de carrière**, en identifiant pas de nouveaux secteurs d'exploitation et en limitant les possibilités de valorisation aux seules emprises existantes.	***Très faible à nulle***

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets Du PLU*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Les eaux superficielles et souterraines				

Fort	Béziers est sensible au risque d'inondation. Plusieurs risques d'inondations existent : le risque inondation par débordement de cours d'eau, par le ruissellement et par les remontées de nappe.
	
	L'Orb est particulièrement sensible aux apports en eau, de même que certains de ces affluents. L'intensité du risque a conduit à la mise en place d'un plan de prévention des risques visant à limiter les possibilités d'usages.
	
	Face au caractère urbain du territoire, un grand nombre de constructions est implanté en zone d'aléa. Les secteurs les plus sensibles rendus inconstructibles par application des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation restent néanmoins concentrés dans la plaine et plus faiblement occupés que les zones de relief.
	
	Le projet de PLU ne prévoit pas d'accroître les possibilités d'urbanisation au sein des zones d'étalement des crues. Il réserve la réalisation de nouveaux quartiers résidentiels hors des secteurs sensibles et recherche à limiter les occupations humaines dans les secteurs les plus sensibles.
	
	Néanmoins, l'accroissement des superficies urbanisées conduira nécessairement à une augmentation des volumes d'eau pluviale, ce qui peut avoir une incidence indirecte sur la régulation des crues, leur importance et leur occurrence.
	
	A ce titre, l'effet du projet sur l'accroissement de l'exposition au risque inondation pouvant être qualifié de faible doit être majoré. Celui-ci aura un effet potentiellement fort sur l'apport en eau dans la vallée de l'Orb.
	
	Le PLU prend en compte les zones sensibles aux inondations en classant ces secteurs en zone agricole et naturelle. Dans le cas où les constructions sont déjà existantes, le PLU identifie des zones urbaines indicées i pour « inondation ». Dans ce cas, le règlement du PPRi devra être pris en compte.
		Modérée
		Indirecte et permanente
			o **Eviter l'urbanisation des secteurs les plus sensibles**, en limitant les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols par un classement en secteur indicé « i » non constructible des zones d'aléa fort identifiées aux différents PPR : la création de zones UBi, UCi, UDi, UXi et Ai ;
			o **Réduire l'exposition des personnes et de biens**, grâce au rappel des prescriptions liés aux différents PPR au sein du rapport de présentation et des annexes ;
			o **Réduire les écoulements superficiels, favoriser l'infiltration des eaux tout en compensant l'artificialisation des sols** par :
			  o la protection des parcs, jardins et boisements au titre des éléments de paysage à protéger ou des EBC afin d'assurer le maintien de zones perméables au sein des tissus bâtis du centre et pavillonnaires ;
			  o L'identification au sein des OAP d'espaces privilégiés pour la réalisation de bassin et de noues paysagères dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.
				Faible

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	Nature et intensité des effets Du PLU	Incidences pressenties	Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire	Incidences résiduelles
Air, climat, énergie et changement climatique				
Modéré	Le Languedoc-Roussillon, comme l'ensemble du Sud méditerranéen, est particulièrement affecté par les phénomènes de pollutions photochimiques, favorisés par un fort ensoleillement et des températures élevées. L'ozone (O3) est le principal traceur de cette forme complexe de pollution. Les concentrations les plus importantes d'ozone sont mesurées de mai à octobre et coïncident avec l'afflux touristique important que connait la région. L'importance des transports en termes d'émissions est une spécificité régionale qui se vérifie au niveau de Béziers et de son agglomération. Les émissions de gaz à effet de serre par le trafic automobile et les activités spatiales sont à mettre en regard de la présence de nombreuses surfaces agricoles, qui en raison de ses capacités de captation du carbone permet au territoire de ne pas produire une « empreinte carbone » pénalisante pour le climat. Il est toutefois à prévoir une augmentation des activités humaines en lien avec la croissance démographique, qui dans un contexte de changement climatique aura des conséquences sur les émissions de gaz à effet de serre et éventuellement sur le climat. L'accueil de nouveaux habitats ou de nouvelles activités permises par le PLU conduira à l'accroissement des consommations d'énergie et des transports. Ces deux postes seront les principales sources de gaz à effet de serre dans les années à venir. Rappelons cependant que le recours aux déplacements collectifs et aux mobilités douces seront de nature à minorer les effets de l'accroissement de la population sur les flux et donc sur les consommations et émissions. Le PDU prévoit d'ici 5 ans, la mise en place d'un BBNS. Ce dernier a pour ambition de relier le Parc d'activités de la Méridienne à Fonséranes en moins de 30 min, tout en assurant la desserte des espaces résidentiels les plus importants (centre-ville, la Devèze, etc.) et les pôles structurants de Béziers (centre hospitalier, gare SNCF, etc.). Par ailleurs, les communes de la région sont globalement peu consommatrice d'énergie du fait d'un climat méditerranéen limitant le recours au chauffage et d'une faible occupation industrielle. Même si les consommations sont largement dominées par les énergies fossiles, la part des énergies renouvelable ne cesse d'augmenter, ce qui peut également avoir un effet compensatoire. Ainsi, les effets du projet de PLU sur les consommations énergétiques seront fonction de la part donner aux énergies vertes mais également aux mobilités alternatives dans les années à venir. Au regard des perspectives démographiques retenues, il est peut être estimé que l'effet du PLU sur la dégradation de la qualité de l'air et sur l'accroissement des consommations énergétiques sera **modéré.**	**Modérée** *Indirecte et permanente*	• **Fluidifier les déplacements et limiter les émissions polluantes en privilégiant une l'urbanisation nouvelle à proximité des lignes de transport collectif et du futur BBNS :** La majorité des nouvelles habitations bénéficieront de la proximité du réseau de bus (arrêt dans un rayon de 10 min à pieds) ou d'une desserte ferroviaire (Grandes Vignes), ce qui facilitera le report modal. Pour faciliter sa réalisation, le PLU prévoit des réservations ; • **Le PLU s'attache à limiter les émissions de GES en identifiant les zones d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées.** De plus, ces zones sont situées dans des secteurs desservis par le transport collectif, ce qui permet de limiter les émissions de GES. • **Accroitre les possibilités de recourt aux mobilités alternatives**, afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, grâce : o à la mise en place d'une **OAP thématique sur la question des mobilités** o au **réaménagement des places et espaces publics en centre-ville** ainsi qu'à une réorganisation du stationnement o à la **création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux** entre le centre, les équipements et les secteurs résidentiels à l'occasion du réaménagement des voies (Er pour voiries) ; o à la **définition de principe d'aménagement assurant une plus grande place aux mobilités douces et aux transports collectifs** dans le cadre de l'OAP thématique « en entrées de ville » ; o à **l'aménagement possible d'une halte ferroviaire** en périphérie du futur quartier des Grandes Vignes, comme indiqué dans l'OAP ; • **Conserver et renforcer la présence végétale pour le confort bioclimatique des habitants et ses fonctionnalités de « puits CO2 »,** en : o assurant la préservation des espaces agricoles, naturels et boisés : classement des grands ensembles cultivés et végétalisés du territoire en zone N, identification des éléments boisés en EBC, classement des parcs et jardins présents au sein des tissus bâtis en éléments de paysage à protéger ; o la mise en place tant dans le règlement qu'au sein des OAP de dispositions favorables à la présence de végétation : emprise au sol limitée, coefficient de pleine terre, obligation de plantation et de maintien d'espaces végétalisés, etc. • **Limiter les consommations d'énergies fossiles et réduire la déperdition énergétique** par la mise en place dans dispositions générales relatives à la performance énergétique des bâtiments : Pour les nouvelles constructions, les dispositions, les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale de la construction, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés. D'une manière générale, la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables doit faire partie intégrante de l'architecture de la construction, les toit-terrasses végétalisés et les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés.	***Faible***

4.4.2. Analyse des incidences sur les milieux naturels et mesures correctives envisagées

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets du PLU*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Faune, flore, habitats naturels et continuités écologiques : espaces ordinaires et zones humides				
Modéré	Le projet de révision du PLU prévoit une extension de l'urbanisation ayant vocation à accueillir de l'habitat, des activités, des équipements publics et loisirs, induisant des modifications d'occupation des sols. Le projet de PLU prévoit plusieurs zones à urbaniser à vocation d'habitat (AU), d'activité économique (AUx, AUx1 pour la ZAC de Mazeran, AUx2 pour la ZAC de Béziers Ouest 2), AUL0 à vocation touristique concernant le site de Puech Cocut et AU0 à vocation mixte. Il s'agit principalement de zones agricoles, de terres agricoles (terres arables, systèmes culturaux complexes, vignobles). Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels sont très faibles à nuls. De manière résiduelle, les impacts potentiels sur les milieux naturels peuvent concernent : • La destruction d'habitats due à l'implantation de nouvelles zones de bâti sur des secteurs jusqu'à présent non urbanisés, provoquant le départ définitif et/ou la destruction d'une partie de la faune ; • La fragmentation d'espaces et d'habitats (zones d'alimentation), provoquant la réduction significative de ces derniers, limitant de manière partielle ou totale le maintien des populations sur les secteurs concernés. Le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de près 205,58 hectares en extension, dont 16,73 hectares à destination d'habitat, 103,01 hectares à destination d'activités, 25,29 hectares pour un usage de loisirs et 60,55 hectares sont des emplacements réservés liés à des infrastructures urbaines. Ces 205,58 ha sont essentiellement des espaces agricoles. Le projet de PLU aura donc une incidence **faible** sur les milieux naturels. La commune est concernée par plusieurs zones humides, identifiées par la DREAL dans le SRCE du Languedoc-Roussillon. Ces zones humides sont identifiées dans le PLU par un zonage en A, Ai ou N.	**Faible** *Directe et permanente*	o **Eviter la destruction des habitats naturels les plus sensibles et des continuités écologiques** par : o un classement en zone N en raison de leur fonction de réservoirs ; o une protection du couvert végétal par l'identification d'EBC ou d'éléments de paysages à protéger. • **Evitement de la rupture de corridors écologiques identifiés dans le cadre du SRCE et de l'artificialisation de milieux naturels à enjeu** o **Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels, grâce au regroupement des zones urbanisables et au respect du principe de développement en continuité des espaces bâtis ;** o **Réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation, afin d'assurer la conservation d'habitats.** o **Réduction de l'incidence du projet d'aménagement sur les espaces de nature et les espaces de nature ordinaire et** o mise en place dans le règlement, de dispositions favorables au développement de la végétation dans le règlement : o AUX : 10% surfaces en pleine terre, aménagements d'espaces vert, o AUX1 : 25% d'espaces libres dont 60% traités en espaces verts, intégration des espaces verts internes au paysage général, traitement en espaces verts des bordures de la rocade, implantations d'arbres de hautes tiges, o AUX2 : 10% d'espaces libres, respect des dispositions de le ZAC en matière de plantations, o AUL0 : zone bloquée, ouverte après révision ou modification du PLU o UD3 : 50% d'espaces en pleine terre o Les OAP thématiques et sectorielles intègrent des éléments de projet visant à préserver, valoriser et développer des espaces paysagers et naturels o OAP Thématique valorisation des paysages Biterrois : cette OAP vise à conserver et mettre en valeur la richesse patrimoniale, préserver les vues lointaines sur l'Acropole de Béziers et les paysages du canal du Midi, engager une politique de qualification de tout projet de construction ou d'aménagement sur la ville de Béziers, o OAP Paysage Canal du Midi : préservation et mise en valeur des 7 séquences paysagères du parcours du Canal du Midi, o OAP sectorielles : traitements paysager des lisières, création d'espaces verts, conservation d'espaces verts présents, protection des perspectives visuelles et paysagères, préservation de cœurs d'ilots végétalisés, préservation de ruisseaux, création de bassin de rétention paysager.	***Très faible***

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets Du PLU*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Faune, flore, habitats naturels et continuités écologiques : périmètres de protection et d'inventaire				
Modéré	Le territoire de Béziers est potentiellement concerné par **2 enjeux du SRCE**, à savoir : - La conservation de l'importante **continuité écologique** de la Trame Bleue que forme l'**Orb**, - Garantir la **perméabilité du paysage** pour aider les espèces à rallier les **réservoirs de biodiversité** situés dans la périphérie de la commune. Béziers est concerné par trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques : deux de type I les **« Mares de Cantagal »** et **« Grand Bois de Montblanc »** et une de type II les **« Collines de Nissan et Lespignan »**. Aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne se trouve dans l'emprise de ces périmètres de protection et d'inventaire. Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux classés en ZNIEFF et Natura 2000 restent limités à la seule transmission de pollutions d'origine domestique ou agricole. Par ailleurs, seule l'artificialisation ou la destruction d'habitats naturels au sein des zones naturelles ou forestières pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations.	**Faible à Modérée** *Directe et permanente*	**Classement en zone naturelle des espaces sensibles** identifiés au sein de l'état initial de l'environnent **Classement en zone N ou Ai des corridors écologiques** identifiés dans la phase diagnostic : trame verte et trame bleue **Mise en place d'espaces boisés classés** sur les boisements les plus significatifs de la commune, les espaces de fraicheur présents en ville, mais également sur les haies et ripisylves existantes ; **Création d'un secteur Acm** afin de prendre en compte la sensibilité patrimoniale, paysagère et environnementale du Canal du Midi.	***Très faible***

4.4.3. Incidences sur les paysages et le patrimoine et mesures correctives envisagées

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets Du PLU*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Patrimoine bâti, paysager et archéologique				
Fort	Béziers est riche de la variété de ses paysages et de son patrimoine historique et architectural. La commune compte ainsi plusieurs édifices classés et inscrits aux titres des monuments historiques. La commune possède le plus grand secteur sauvegardé de France, qui assure la préservation des tissus anciens de l'Acropole. La commune est également traversé par le Canal du Midi, un atout touristique considérable, classé patrimoine mondial de l'UNESCO. Face à la sensibilité paysagère du territoire, l'implantation de nouvelles constructions en densification des tissus existants aura une incidence sur la qualité des perceptions visuelles et monumentales existantes. Les caractéristiques des aménagements et constructions projetés pourraient susciter une modification de l'ambiance qui s'y dégage, de la qualité des perceptions sur le bâti et abords puis conduire à une banalisation des tissus identitaires. Dans ce contexte**,** l'effet du PLU pourrait être qualifié de fort. **Toutefois, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est élaboré conjointement à la démarche PLU.** Ce dernier, par ses dispositions, sera de nature à assurer la préservation des ensembles paysagers et architecturaux les plus sensibles en compléments notamment des édifices patrimoniaux et des sites inscrits d'ores-et-déjà identifiés. Toutefois, dans l'attente de son approbation, seul le dessin de dispositions réglementaires particulières sur ce secteur sera de nature à assurer la préservation du site **L'effet du plan sur la préservation des édifices et paysages identitaires et patrimoniaux peut être qualifié de modéré.**	**Modérée à fort** *Indirecte et permanente*	o **Eviter la dégradation des paysages et édifices patrimoniaux,** grâce aux : o l'élaboration d'un PSMV élaborée conjointement au PLU sur les tissus bâtis du centre ancien; o rappel des dispositions résultant d'un classement ou d'une inscription aux titres de monuments historiques ou des paysages en annexe du PLU ; o **Eviter la destruction des ensembles patrimoniaux bâtis et paysagers classés, inscrits ou non protégés** par leur identification en éléments de paysage à protéger, leur protection au titre des EBC, leur classement en zone A ou N et le dessin d'une OAP. o **Réduire les possibilités d'appauvrissement esthétique** des tissus urbains non couverts ou périphériques du secteur sauvegarder, via : o l'identification de zones ou secteurs aux dispositions règlementaires spécifiques, dont la zone UA, destinée à préserver les qualités intrinsèques de la ville anciennes ou encore le secteur Acm, destiné à protéger la qualité paysages des franges agricoles au canal du midi ; o le dessin d'OAP dans les secteurs jugés comme sensibles au regard de la prise en compte du paysages, tel que le canal du midi ou les entrées de ville ; o **Assurer la préservation et la mise en valeur du canal du midi et ménager les vue sur ce dernier** via : o le dessin d'une OAP thématique permettant d'assurer une meilleure intégration du canal dans les espaces urbains existants (quai Port-neuf) et des aménagements touristiques et de loisirs envisagés sur les berges de l'Orb ; o le classement des espaces agricoles périphériques au sein d'un secteur dédié (Acm), regroupant des dispositions de nature à assurer le maintien des exploitations agricoles, la protection des paysages et la mise en accessibilité du site à des fins touristiques ;	***Faible***
Modéré	Plus de 200 sites archéologiques qui ont également été repérés sur le territoire communal. Rappelons que l'identification de ses secteurs ne préjuge en rien de la présence de vestige. Dans ces secteurs, les services de la DRAC seront sollicités avant toute autorisation de construire. Seules les occupations et utilisations du sol admises sur des sites méconnus à ce jour seraient susceptibles d'entrainer la destruction involontaire de vestiges. Au regard de la faible étendue des emprises constructibles au PLU et nombre de secteurs sensibles identifiés dés-à-présents, **l'effet de ce dernier sur cette thématique peut être considéré comme faible.**	**Faible à Modérée** *Directe et permanente*	o **Eviter la destruction de vestige archéologique et approfondir les connaissances dans ce domaine**, lors de l'urbanisation des quartiers des Grandes Vignes, de la ZAC économique de Mazeran et du secteur de Garissou-Crouzette : l'aménagement de ces secteurs sera l'occasion de solliciter les services de l'archéologie préventive et de réaliser des fouilles, permettant ainsi d'accroître les connaissances sur les occupations passés ; o **Réduire les risques de destruction de vestiges archéologiques** dans des sites inconnus à ce jour, grâce au rappel de la réglementation applicable.	***Très faible à nulle***

4.4.4. Incidences sur le milieu humain et mesures correctives envisagées

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	Nature et intensité des effets du PLU	Incidences pressenties	Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire	Incidences résiduelles
Desserte par le réseau d'eau potable et de défense incendie				
Fort	L'alimentation en eau potable des treize communes du territoire de l'Agglo est assurée à partir de dix-neuf sites de production qui permettent de solliciter plusieurs ressources dont la nappe alluviale de l'Hérault, la nappe alluviale de l'Orb, ainsi que des formations tertiaires et du crétacé et des Sables de l'astien. Plusieurs points de prélèvement sont ainsi répartis sur l'agglomération. Ainsi, Béziers compte plusieurs captages. Principalement implantés à l'Ouest du territoire à Rayssac, Tabarka et Carlet en limite de commune avec Lignan-sur-Orb, ces derniers bénéficient de périmètres de protection. En effet, la vulnérabilité des ouvrages de production est étroitement liée à la qualité de l'eau de l'Orb. Le PLU ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation en continuité directe des forages en présence. **Partant de ce constat, le projet n'aura aucune incidence sur l'exploitation et la qualité de la ressource.** A Béziers, le réseau d'adduction dessert la quasi-intégralité des tissus bâtis, soit en 2016 près de 77 061 habitants. Ainsi la probabilité de voir se réaliser d'éventuels nouveaux forages privés à des fins de consommations est faible. Le PLU ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation dans des secteurs non desservis par le réseau public. **Ainsi, le projet n'aura aucune incidence sur développement de forages privés.** Toutefois, l'accueil de nouveaux habitants va induire des besoins en eau supplémentaires. Sans anticipation, cette augmentation peut conduire à des difficultés d'alimentation. Le projet de PLU prévoit l'accueil d'environ 12 233 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Sur la base d'une consommation moyenne par habitant de 120 litres/hab/j cela conduira à un besoin en eau de 52 742 m3/hab/j. La consommation attendue à court terme pour Béziers pour les besoins de la population (hors gros consommateurs, et gros projets) est de 12 163 m3/jour. La révision du schéma directeur AEP de l'Agglo porte sur l'ensemble du territoire. Ainsi, les besoins de l'Agglo atteignent entre 52 700 m³/j et 62 300 m³/j à court terme (échéance du PLU de Béziers) qui peuvent être assurés avec le développement des autorisations à 71 000 m³/j des ressources de la nappe alluviale de l'Orb dans le cas du scenario maximal. Pour être complet, les autres ressources locales contribuent à l'alimentation du territoire communautaire avec des volumes autorisés de 5 690 m³/ j (en été) et 6 480 m³/j (hors pointe) pour l'Astien et 3 600 m³/j pour les ressources du bassin versant de la Thongue soit 9 290 m³/j en période estivale. **Au regard de ces éléments, l'effet du projet peut être considéré comme modéré à faible sur la ressource en eau.**	**Modérée à faible** *Indirecte et permanente*	o **Réduire la pression diffuse sur la ressource en eau** et le réseau, comme préconisé par le SDAGE Rhône Méditerranée Corse, via : o **La prise en compte des capacités de production :** Dans le cadre de son "schéma directeur d'alimentation en eau potable" validé fin 2006, un programme pluriannuel de travaux a été retenu, dans le but de mettre en cohérence les ressources et les équipements avec les perspectives d'évolution du territoire retenu à horizon 2030. Plus de 100 millions d'euros HT de travaux ont ainsi été programmés afin de permettre à terme la production de 80 000 et 90 000 m3/j. La capacité de production prévue au SDAEP sera largement suffisante pour répondre aux besoins en eau supplémentaires prévus au PLU. Par ailleurs, les travaux de sécurisation de la ressource ont été réalisés : doublement l'adduction entre Béziers et les communes Sud de l'agglo, extension des capacités de stockage pour les communes Nord de l'agglo, etc. La CABM assure à ce jour un volume de production de 28 128m³/jour, ce qui laisse d'importante marge de manœuvre pour faire face aux besoins à venir. o **Une maîtrise des consommations et pressions directes sur le réseau**, grâce aux dispositions règlementaires applicables tant en zone urbaine qu'à urbaniser : *Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble pouvant être desservies par un réseau d'eau brute, l'utilisation de l'eau brute pour des usages privatifs ou collectifs non domestiques est préconisée.* o **Un engagement du gestionnaire de réseau** en faveur de l'amélioration de la performance des réseaux (rendement et de lutte contre les pertes). Notons que les volumes prélevés ne cessent de réduire depuis 2014. En 2016, 10 266 835 m3 ont été prélevés soit 5,61% de moins qu'en 2015. o **Une protection des forages** par un classement en zone Ai **;**	***Faible***

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets Du PLU*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Desserte par le réseau d'assainissement des eaux pluviales				

Fort	Béziers s'inscrit dans un contexte particulier vis-à-vis de la gestion de la ressource en eau. Même si la ressource semble suffisante, cette dernière est particulièrement sensible aux pressions humaines induites par l'urbanisation croissante des territoires. La qualité des ressources souterraines dépend pour beaucoup de la qualité des eaux superficielles en particulier de l'Orb.
	
	Ainsi, la bonne gestion des eaux de ruissellement est tout autant indispensable que la bonne gestion de la ressource, dans l'esprit des orientations du SDAGE Rhône Méditerranée Corse.
	
	Le réseau d'assainissement collectif des eaux pluviales repose sur un réseau unitaire (dans tissus les plus ancien) ainsi que sur un réseau séparatif (secteurs d'urbanisation récents). Les eaux collectées en centre urbain sont rejetées dans le réseau hydrographique superficiel. Sur le reste du territoire, les eaux de ruissellement sont principalement infiltrées sur place ou collectées par un réseau de fossés et de ruisseaux interconnecté à l'Orb.
	
	Sensibles aux apports pluviaux en nombre et sur de courte durée, ce réseau superficiel est déjà sujet à débordements. Il fait l'objet de plusieurs rétention et d'orage afin de réguler les débits d'écoulement et de ne pas accentuer les risques de crues.
	
	L'accueil de nouvelles constructions aura nécessairement une incidence sur les quantités et débits pluviaux à collecter et sera susceptible de provoquer de nouveaux désordres hydrauliques.
	
	Par ailleurs, la proximité de l'urbanisation vis-à-vis des eaux superficielles impose une vigilance quant à la maitrise des débits de ruissellement mais également des rejets polluants.
	
	Au regard de la faible extension des zones constructibles dans le PLU, **l'effet de ce dernier sur cette thématique peut être considéré comme modéré à faible.**
		Modérée à faible
		Indirecte et permanente
			o **Eviter la densification aux abords des ruisseaux et canaux sensibles aux débordements en** limitant les possibilités d'occupations et d'utilisations des sols par un classement en zone N, A et Ai ;
			o **Réduire les écoulements de superficiels, favoriser l'infiltration des eaux tout en compensant l'artificialisation des sols** par :
			  o la protection des parcs, jardins et boisements au titre des éléments de paysage à protéger ou des EBC afin d'assurer le maintien de zones perméables au sein des tissus bâtis du centre et pavillonnaires ;
			  o la mise en place dans le règlement, de dispositions générales favorables à la bonne gestion des eaux pluviales, pensées en partie dans le cadre de l'étude pluviale portée par l'agglomération.
			  o L'identification au sein des OAP d'espaces privilégiés pour la réalisation de bassin et de noues paysagères dans les secteurs ouverts à l'urbanisation,
			o **Accroitre les capacités du réseau pour répondre aux besoins futurs,** en prévoyant l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation d'aménagement hydraulique (ER pour bassin).
				Faible

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets Du PLU*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Desserte par le réseau d'assainissement des eaux usées				
Fort	Si la bonne gestion des eaux de ruissellement est tout autant indispensable que la bonne gestion de la ressource, elle est également pour l'assainissement des eaux usées dans l'esprit des orientations du SDAGE Rhône Méditerranée Corse. Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées dessert actuellement une large part des tissus urbanisés. Le centre ancien est doté d'un réseau unitaire, à l'inverse ses extensions périphériques disposent de canalisations dédiées. Suite à la mise en œuvre de plusieurs actions figurant au SDA, le secteur du faubourg est aujourd'hui doté d'un réseau séparatif et plusieurs canalisations ont fait l'objet d'un remplacement afin de limiter les entrées d'eau de pluie dans le réseau. Dans ce cadre, la STEP a fait l'objet d'important travaux afin de face à l'augmentation de la quantité d'eau à traiter dans les années à venir, compte tenu de la croissance démographique du territoire d'ici 2030 et du raccordement de 3 communes de l'agglomération (Cers, Corneilhan, Lignan-sur-Orb) en plus de Villeneuve lès Béziers et Sauvian qui sont déjà raccordées. Les nouveaux aménagements ont permis d'augmenter la capacité de traitement de la station d'épuration, 219 400 équivalents-habitants contre 130 000 anciennement. Les nouveaux aménagements offrent ainsi une réponse durable indispensable au développement de l'agglomération et permettent de se conformer aux évolutions réglementaires visant une meilleure protection de l'Orb. Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif, des dispositifs automnes assurent la collecte, le traitement et l'infiltration des eaux assainies. Afin de contrôler la conformité des installations d'assainissement autonome sur la commune, un diagnostic a débuté en 2011 par le SPANC. Ce dernier n'est pas encore achevé puisque sur les 1 458 dispositifs d'assainissement non collectif, 1 064 ont, à ce jour, fait l'objet d'un contrôle. En l'absence de réseau, l'assainissement des eaux usées ne peut s'effectuer que grâce à l'installation de dispositifs d'assainissement autonome ou semi-collectifs privés. L'accroissement de tels dispositifs, dans un parc d'ores-et-déjà jugé problématique en raison de son importance sera de nature à renforcer indirectement les pressions existantes.	**Modérée à Forte** *Indirecte et permanente*	• **Eviter la pollution diffuse des ressources en eau et milieux aquatiques et améliorer la qualité des eaux de surface, dont les eaux de baignade :** o en s'assurant de la capacité de la STEP à faire face à l'accroissement des effluents à traiter : les eaux usées sont traitées dans la station d'épuration d'une capacité de traitement de 219 400 équivalents-habitants qui dispose d'une capacité résiduelle suffisant pour répondant aux besoins à venir. o en privilégiant une urbanisation des secteurs desservis ou devant faire l'objet d'une desserte par le réseau collectif au zonage d'assainissement en cours de révision : ➢ *le réseau public d'assainissement est présent au droit de l'intégralité des parcelles classées en zone U.* ➢ *les secteurs ouverts à l'urbanisation à court-moyen terme sont également desservis et pourront être raccordés après réalisation des réseaux internes à chaque zone. Les zones insuffisamment desservies ne pourront être ouverture à l'urbanisation qu'après extension des réseaux. A ce titre, leur ouverture à l'urbanisation n'interviendra qu'après modification ou révision du PLU.* • **Eviter la pollution diffuse des ressources en eau et milieux aquatiques et améliorer la qualité des eaux de surface, dont les eaux de baignade :** o via la mise en place dans le règlement, de dispositions générales applicables tant en zone urbaine qu'à urbaniser, favorables à la bonne gestion des eaux usées : ➢ *Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable.* ➢ *Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique .Les conduites de rejets d'assainissement sur façades devront être supprimées.* ➢ *Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.*	***Faible***

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Desserte par le réseau d'assainissement des eaux usées				
Fort	Soulignons cependant que les incidences de l'accueil de nouveaux dispositifs autonomes sont progressives. La durée de bon fonctionnement d'un dispositif autonome est d'une dizaine d'années. Partant ce constat, **l'effet du PLU sur cette thématique peut être considéré comme progressif, passant de faible à fort, dès lors que les dispositifs non collectifs se dégradent.** En complément, le SPANC, dans le cadre de l'exercice de ses missions de contrôle et d'information, participera au bon entretien des nouveaux dispositifs et renouvellement de ceux-jugés défectueux dans l'attente d'une desserte collective.	**Modérée à Forte** *Indirecte et permanente*	o **Encadrer le recours aux dispositifs d'assainissement individuel dans les secteurs non desservis par le réseau collectif**, grâce à la mise en place dans le règlement, de dispositions spécifiques : o En l'absence d'un réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. o L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau public d'eaux pluviales est interdite. o Les effluents liés aux activités agricoles doivent faire l'objet d'un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public. o Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.	***Faible***

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets Du PLU*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Transports et déplacements				
Modérée à fort	Depuis plusieurs années, « l'espace voiture» a pris une place considérable. Dans l'Hérault, entre 1990 et 2010 le parc de voitures (voitures particulières et commerciales de moins de 15 ans) est passé de 38 0000 à 54 8000 véhicules soit une hausse de 44%. En 2016, 49% des déplacements effectués au sein du département sont réalisés en automobile[1]. En tant que cœur d'agglomération Béziers n'est pas épargné et accuse un trafic dense et en forte progression. L'implantation de constructions va générer un surcroit de trafic sur les différents axes qui traversent le territoire. Cela suppose l'existence de voies d'accès d'un gabarit suffisant pour permettre la circulation des résidents mais également l'accès des transports collectifs, des véhicules de collecte des déchets ou encore des engins de secours et de lutte contre l'incendie. A terme, le gabarit de certaines de ces voies peut s'avérer incompatible avec la hausse de la circulation prévue, ce qui peut majorer le risque associé à la circulation le long de ces axes. Aussi, l'éloignement entre les différents secteurs de développement et les lieux de résidence pourra accroitre encore davantage les besoins en matière de déplacement, et induire une élévation du nombre et de la distance des trajets effectués en automobile. La refonte du réseau de transport en commun et le lancement de la phase pré-opérationnelle du projet de Bus à Bon niveau de service (BBNS) en site propre de l'agglomération, seront de nature favorable à l'usage des transports en collectif. Cette infrastructure, véritable colonne vertébrale de l'agglomération, permettra de structurer et d'améliorer de manière significative le niveau du transport et la qualité du trafic. De fait, l'effet du projet sur la dégradation de qualité des transports et déplacements (fluidité du trafic, accidentologie, proposition de modes alternatifs, etc.) **peut être considéré de faible à modéré.**	**Faible à Modérée** *Directe et permanente*	• **Limiter l'accroissement des flux et favoriser le report modal en privilégiant une l'urbanisation nouvelle à proximité des lignes de transport collectif et du futur BBNS :** La majorité des nouvelles habitations bénéficieront de la proximité du réseau de bus (arrêt dans un rayon de 10 min à pieds) ou d'une desserte ferroviaire (Grandes Vignes), ce qui facilitera le report modal. • **Accroitre les possibilités de recourt aux mobilités alternatives**, grâce : o à la mise en place d'OAP thématique intégrant la problématique des mobilités o au **réaménagement des places et espaces publics en centre-ville** ainsi qu'à une réorganisation du stationnement ; o à la **création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux** entre le centre, les équipements et les secteurs résidentiels à l'occasion du réaménagement des voies (Er pour voiries) ; o à la **définition de principe d'aménagement assurant une plus grande place aux mobilités douces et aux transports collectifs**, comme indiqué et prévu au sein des OAP sectorielles ; o à l'intégration **de dispositions réglementaire en matière de cheminements** piétonniers et pistes cyclables : *les chemins piétonniers et les pistes cyclables doivent avoir une largeur minimum de 2 mètres. La sécurité des usagers doit être assurée par des aménagements adéquats. Pour les voies mixtes, la largeur minimum est de 3 mètres ;* o *à* **la mixité fonctionnelle***:* Le règlement projeté permet l'implantation d'activités économiques au sein des différentes zones du PLU pour favoriser l'offre de en service de proximité dans le respect des fonctions de l'habitat. Par exemple, les ICPE ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent qu'à un service de proximité, dans le respect des fonctions d'habitat ; o **Fluidifier le trafic automobile en limitant les contraintes aux déplacements** grâce à l'intégration dans le règlement d'urbanisme de dispositions relatives aux stationnements automobiles et cycles: o *Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.* o *pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé 1 local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.*	***Très faible à faible***

[1] Transport en Occitanie, chiffre clé 2016, Observatoire des déplacements

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Economie locale				
Modérée	L'attractivité de la commune de Béziers, qu'elle soit résidentielle ou touristique passe par le maintien de son dynamisme économique, un dynamisme lié à la capacité du territoire à offrir les conditions nécessaires au maintien des activités existantes. Cette attractivité passe également par la mise en place de mesures favorables au développement et à l'implantation d'une nouvelle offre, source de nouveaux emplois. La commune dispose à ce jour d'une offre en foncier économique, qui est susceptible d'être mobilisée pour permettre l'implantation de nouvelles activités sur le territoire. Rappelons que l'ouverture de nouvelles surfaces à vocation d'activités **peut conduire à la désertification du bourg et de ses commerces.** Le développement possible d'une offre commerciale dans les zones ouvertes à l'urbanisation entrant en concurrence directe avec l'offre commerciale existante, en dehors du bourg peut potentiellement induire un phénomène de vacance commerciale et à plus long terme un changement de destination vers de l'habitat. Dans la mesure où la stratégie de développement économique ne vise pas à accroitre davantage les surfaces commerciales, mais au contraire à les réduire, l'effet du projet sur le développement économique **peut être considéré positif.** A ce titre, l'établissement de complémentarité entre les anciens et nouveaux établissements **serait plutôt de nature à nourrir les publics visés sans introduire de concurrence locale**.	**Faible** *Indirecte et permanente*	o **Eviter la mutation des surfaces commerciales vacantes en centre historique** par l'Identification de linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme en zone UA et UB et l'établissement d'un droit de préemption commercial sur ces secteurs ; o **Favoriser la mixité urbaine dans la ville, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations** au sein des zones urbaines et à urbaniser. Les habitations, bureaux, hébergement hôtelier, équipements publics et artisanat sont ainsi admissibles. o **Limiter l'offre en foncier industriel** au secteur d'activités existants ou en cours d'aménagement en : o **confortant les secteurs d'activités existants** par la mise en place d'un zonage adapté à chaque à la destination de chaque zone (UX, UXi, UX1 et UXz1 à 4) ; o répondant favorablement au besoin d'extension exprimé à Béziers Ouest, tout en assurant l'achèvement du programme prévu dans le cadre du parc d'activités de Mazeran par un classement en zone AUX1 et AUX2, soumis au respect d'OAP ; o **Développer l'activité touristique** en facilitant la découverte du territoire communal et en se dotant d'une capacité d'hébergement suffisante grâce : o **A la mise en valeur et à la protection du canal du Midi** via le dessin d'une OAP thématique et le classement des espaces agricoles périphériques au sein d'un secteur dédié (Acm), regroupant des dispositions de nature à assurer le maintien des exploitations agricoles, la protection des paysages et la mise en accessibilité du site à des fins touristiques ; o **A l'identification de secteur de loisir touristique** au plan de zonage dont deux secteurs AUj et AUja et une zone NL, sur les secteurs de Bayssan pour faciliter la réalisation du projet départemental « les jardins de Méditerranée ». o **Conforter l'activité agricole par la diversification économique** en : o **Permettant le changement de destination d'anciennes bâtisses agricoles :** le règlement graphique identifie les bâtiments de caractère admis à changer de destination pour réaliser des activités touristiques ou d'hébergement ; o définissant des dispositions règlementaires compatibles avec la création d'activités complémentaire et de permettre la sauvegarde du patrimoine agricole ; o **réservant les emprises nécessaires à la réalisation d'un projet oenotouristique** visant à mettre en valeur d'anciens chais **par un classement en zone AUL0** dont l'ouverture est soumis à révision ou modification du PLU.	***Faible***

A noter que l'analyse des incidences menée permet de conclure à l'absence d'incidence négative significative, de nature à exiger la mise en œuvre de mesures compensatoires.