



COMMUNE DE
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIER
Département de l'Hérault

Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « LA MONTAGNETTE »

DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public



CONCERTATION PRÉALABLE

AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

PROJET DE ZAC « LA MONTAGNETTE »

DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE

au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme

SOMMAIRE

- 1 • Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Villeneuve-lès-Béziers du 31 août 2020
- 2 • Plan de situation
- 3 • Secteur d'étude du projet
- 4 • Notice de présentation



Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « LA MONTAGNETTE »

DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public

1 • Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Villeneuve-lès-Béziers du 31 août 2020

CONCERTATION PRÉALABLE

AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS DU 31 AOÛT 2020

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT



COMMUNE DE
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS

Membres en exercice	27
Membres présents	24
Suffrages exprimés	27
Pour	27
Contre	0
Abstention	0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2020/064

Objet : ZAC Ouest au lieu-dit la Montagnette - lancement de la concertation au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, des études nécessaires à la création de la zone d'aménagement concertée et définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation

L'an deux mille vingt, le trente et un août, le Conseil municipal de la Commune de Villeneuve-lès-Béziers, dûment convoqué, s'est réuni à huis clos à l'Espace des Libertés Gérard Saumade, sous la Présidence de Monsieur Fabrice SOLANS, Maire.

Date de la convocation : 24 août 2020

Présents : Fabrice SOLANS, Jérôme FABRE, Céline DUBOIS, Stéphane ORTI, Nathalie SIMARD, Alain D'AMATO, Séverine LOPEZ, Frédéric GRANIER, Stéphanie BOUILLY, Adeline BATALLER GARCIA, Christophe ERMOLLENKO, Pierre SUCH, Bernadette LOURIAH-HERRERA, Marie LOYEZ, Sandrine MATEU GUTIERRES, Jérôme LABORIE, David FERNANDEZ, Carole HERNANDEZ MAGNIEZ, Kevin LABORDE, Noura HABIB CHORFA, Laurent FAFEUR, Elisabeth MOULY MANETAS, Lucyle MORGAN, Thierry ODDON.

Absents ayant donné procuration : Morgan MARION a donné pouvoir à Jérôme FABRE, Delphine FERRERES VALAT a donné pouvoir à Laurent FAFEUR, Jean-Louis CAMPUS a donné pouvoir à Lucyle MORGAN.

Absents :

Secrétaire de séance : Jérôme FABRE

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 311-1 à L. 311-8 et R. 311-1 à R. 311-12, relatifs à la procédure de zone d'aménagement concerté,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 103-2 et L. 103-3, relatif à la concertation, à ses modalités et aux objectifs poursuivis,

VU la délibération du conseil municipal de VILLENEUVE-LES-BEZIERS en date du 17 février 2012 procédant au lancement des études préalables à la création d'une Z.A.C. sur le secteur Ouest du lieu-dit « La Montagnette » et organisation de la concertation du public,

VU la délibération du conseil municipal de VILLENEUVE-LES-BEZIERS en date du 16 décembre 2013 approuvant le bilan de la concertation, le dossier de création et créant la zone d'aménagement concerté dénommée ZAC Ouest au lieu-dit « La Montagnette »,

VU la décision du Tribunal Administratif de MONTPELLIER en date du 9 novembre 2016 annulant ladite ZAC,

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20200831-DCM2020064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2020
Date de réception préfecture : 02/09/2020

CONSIDERANT que le PLU approuvé le 23 août 2007, identifie le secteur de projet comme un espace de développement,

CONSIDERANT que malgré les opérations à vocation d'habitat social, réalisées dans des espaces laissés libres, la Commune n'atteint pas ses objectifs de production de logements sociaux,

CONSIDERANT que depuis l'annulation de la ZAC, des évolutions sont à constater en matière législative et réglementaire et notamment pour les volets biodiversité et consommation d'espace et qu'il convient d'en prendre compte,

CONSIDERANT qu'en conséquence de ce qui précède, il apparaît nécessaire de relancer la concertation et les études indispensables à la constitution du dossier de création de la ZAC Ouest au lieu-dit « La Montagnette », et de préciser par la même les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis,

Le Conseil Municipal décide :

- De lancer la concertation et les études nécessaires à la constitution du dossier de création de la ZAC Ouest au lieu-dit « La Montagnette »

- D'approuver les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement, tels que définis ci-après :

- Maîtriser l'avenir de ces terrains, pour garantir l'aménagement cohérent du secteur de développement urbain, à vocation d'habitat
- Créer un nouveau quartier, offrant une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale dans l'habitat
- Garantir l'intégration du secteur de projet dans la trame urbaine et viaire existante et projetée à l'échelle de la commune et de l'agglomération, et adopter un réseau de voies hiérarchisées et favoriser les cheminements doux
- Assurer l'insertion du projet dans son environnement
- Opérer un travail de couture urbaine avec les franges urbanisées des zones d'étude
- Travailler sur le réinvestissement des parcelles actuellement urbanisées et occupées par des activités peu adaptées à la vocation future de la zone d'étude
- Intégrer les contraintes et les enjeux du site et de son environnement proche
- Inscrire les aménagements et les constructions dans une démarche de développement durable

- De lancer la concertation relative à la procédure de ZAC, selon les modalités suivantes, conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme :

Moyens pour annoncer la concertation aux habitants, associations locales et autres personnes concernées :

- affichage de la présente délibération en mairie,
- publication d'un avis de concertation du public

d'annonce légale et sur le site internet de la Commune

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20200831-DCM2020064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2020
Date de réception préfecture : 02/09/2020

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager les débats :

- mise à disposition du public, en mairie et sur le site internet de la Commune, d'un document de présentation alimenté au fur et à mesure par l'avancement des études,
- mise à disposition du public, en mairie, d'un registre à feuillets non mobiles permettant de consigner l'ensemble des observations et remarques du public.

- de préciser que :

La concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à l'élaboration du projet de création de la ZAC.

A l'expiration de la concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibèrera.

- d'autoriser :

Monsieur le Maire, ou son représentant, à lancer toutes les études nécessaires à la réalisation du dossier de création de la ZAC ; à signer toute pièce ou tout document relatif à la mise en œuvre de la présente délibération et afférent à l'opération.

- d'indiquer que :

La présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage en mairie durant toute la durée des études nécessaires à l'élaboration du projet de création de la ZAC, conformément aux modalités de concertation retenus et mention de cet affichage sera en outre inséré en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département ainsi que sur le site internet de la Commune,
- d'une ampliation transmise au Représentant de l'Etat.

Le Maire,
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER (par voie postale 6 rue Pitot 34000 MONTPELLIER ou par voie dématérialisée via l'application *telerecours citoyens* sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux à compter de la publication.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits

Le Maire,
Fabrice SOLANS



Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20200831-DCM2020064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2020
Date de réception préfecture : 02/09/2020



COMMUNE DE
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS
Département de l'Hérault

Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « LA MONTAGNETTE »

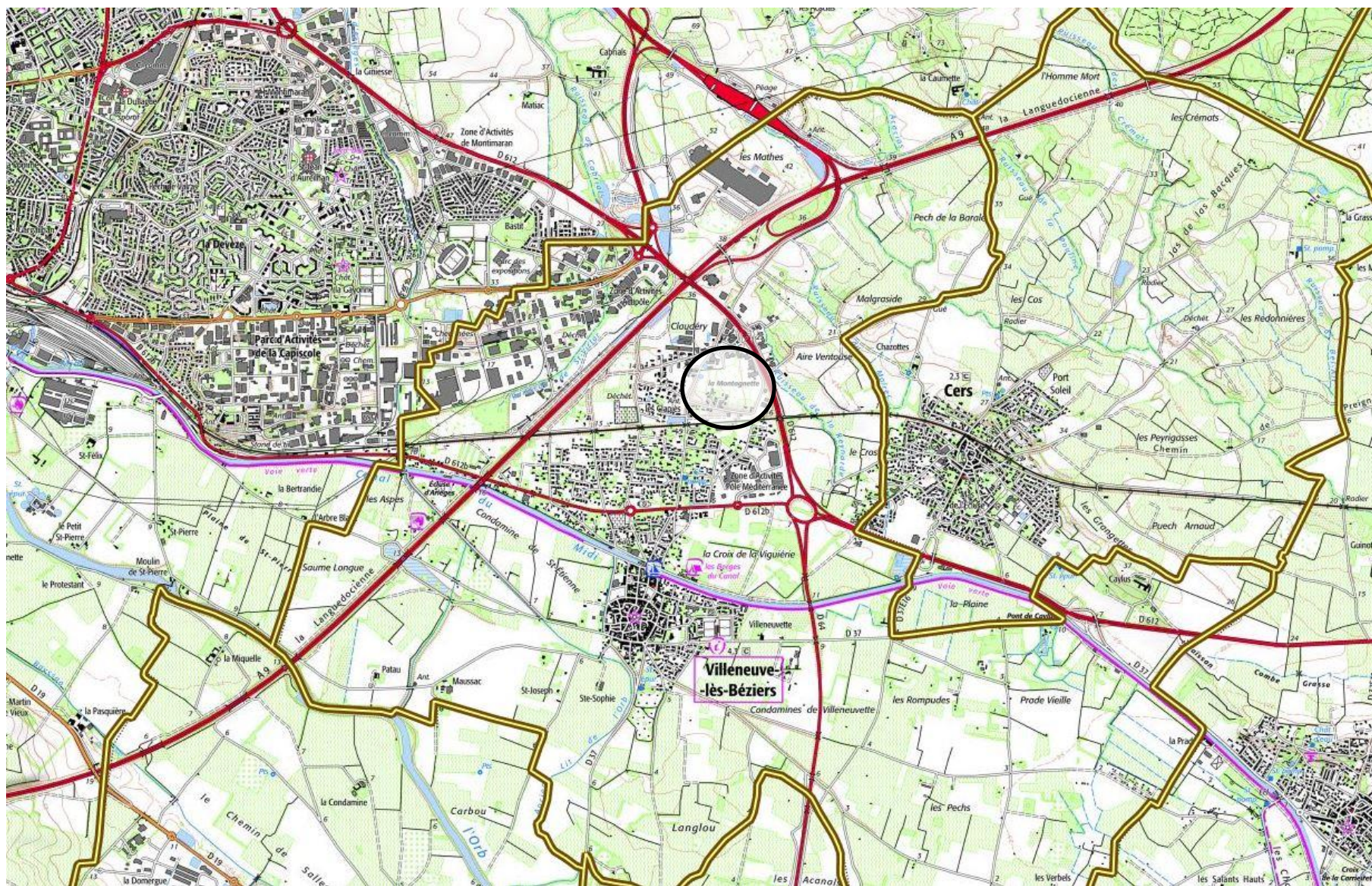
DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public

2 • Plan de situation

CONCERTATION PRÉALABLE

AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

PLAN DE SITUATION DU PROJET





COMMUNE DE
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS
Département de l'Hérault

Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « LA MONTAGNETTE »

DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public

3 • Secteur d'étude du projet

CONCERTATION PRÉALABLE

AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

SECTEUR D'ÉTUDE DU PROJET





COMMUNE DE
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS
Département de l'Hérault

Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « LA MONTAGNETTE »

DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public

4 • Notice de présentation

CONCERTATION PRÉALABLE

AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

PRÉAMBULE

En application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, toute création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) doit faire l'objet d'une concertation préalable.

Cette concertation préalable constitue une étape importante qui permet d'informer et d'associer, durant la phase d'élaboration d'un projet, les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par celui-ci.

L'ouverture de la concertation préalable par la Commune de Villeneuve-lès-Béziers a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 31 août 2020.

Le présent dossier vise à présenter les enjeux et objectifs du projet d'aménagement du secteur « La Montagnette » à Villeneuve-lès-Béziers. Il sera complété au fur et à mesure des études menées et de l'élaboration du projet urbain.

Il est précisé que l'étude d'impact au titre de la future création de ZAC ne sera pas soumise à enquête publique mais fera elle l'objet d'une participation du public à l'évaluation environnementale par voie électronique (procédure parallèle) selon l'article L 123-19 du code de l'environnement et qu'elle fera l'objet d'une mise à disposition du public à cet effet.

À l'issue de la concertation, l'ensemble des remarques formulées sera analysé et fera l'objet d'un bilan qui sera présenté en conseil municipal de Villeneuve-lès-Béziers pour approbation avant la création de la Zone d'Aménagement Concerté.

HISTORIQUE

Le secteur « La Montagnette » à Villeneuve-lès-Béziers est un site qui s'inscrit dans les choix de développement de la Commune, notamment retranscrit dans son Plan Local d'Urbanisme (approuvé en délibération en conseil municipal du 23 août 2007), et plus particulièrement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le plan de zonage.

Après avoir décidé et mené des études préalables sur ce secteur d'étude, le conseil municipal a approuvé par délibération en date du 16 décembre 2013, le dossier de création et le bilan de la concertation.

Cet acte a fait l'objet d'un contentieux administratif aboutissant à son annulation, en tant qu'elle incluait dans le périmètre de la ZAC des parcelles nécessaires à une activité implantée en continuité ; et ceux par décision du tribunal administratif de Montpellier de novembre 2016.

Considérant que malgré quelques opérations à vocation d'habitat social, réalisées dans des espaces laissés libres dans le village de Villeneuve-lès-Béziers, la Commune est toujours en situation de carence vis-à-vis de ses objectifs de production de logements sociaux et de rattrapage de son déficit en la matière.

Considérant que depuis l'annulation de la ZAC, des évolutions notables sont à constater en matière législative et réglementaire, notamment pour le volet biodiversité et consommation d'espace, qu'il convient de prendre en compte.

Il ressort de ce qui précède, qu'il apparaît nécessaire de relancer la concertation et les études indispensables à la constitution du dossier de création de la ZAC au lieu-dit « La Montagnette ». Ces éléments ont été prescrits par délibération en conseil municipal du 31 août 2020, qui a précisé les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis.

CONTEXTE

Le projet se positionne sur un site d'études de près de 10 hectares au sein d'une « dent creuse » au lieu-dit « La Montagnette », sur le territoire de Villeneuve-lès-Béziers. Ce secteur s'inscrit dans une zone d'activité, mêlant une diversité des vocations des constructions et évoluant peu à peu vers un caractère résidentiel. Exception faite pour le linéaire bordant et en léger surplomb au dessus de ce tronçon de la rocade biterroise, qui constitue un axe de déplacement très circulé, en porte d'entrée de l'agglomération de Béziers Méditerranée.

Le site d'étude jouit aussi d'un positionnement privilégié en accroche du littoral Méditerranéen et de Béziers, représentant un bassin d'emplois important au niveau local.

Le secteur de projet au lieu-dit « La Montagnette » représente un site opportun de réinvestissement urbain, en porte d'entrée de l'agglomération Béziers Méditerranée, pour développer un quartier à vocation d'habitat et d'équipements, intégrant une mixité sociale et d'habitat, améliorant le cadre de vie, offrant des espaces publics et des aménagements paysagers qualitatifs.

OBJECTIFS

Les objectifs poursuivis pour l'aménagement du quartier et proposés à la concertation consistent à :

- Maîtriser l'avenir de ces terrains, pour garantir l'aménagement cohérent du secteur de développement urbain, à vocation d'habitat ;
- Créer un nouveau quartier, offrant une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale dans l'habitat ;
- Garantir l'intégration du secteur de projet dans la trame urbaine et viaire existante et projetée à l'échelle de la commune et de l'agglomération, et adopter un réseau de voies hiérarchisées et favoriser les cheminements doux ;
- Assurer l'insertion du projet dans son environnement ;
- Opérer un travail de couture urbaine avec les franges urbanisées des zones d'étude ;
- Travailler sur le réinvestissement des parcelles actuellement urbanisées et occupées par des activités peu adaptées à la vocation future de la zone d'étude ;
- Intégrer les contraintes et les enjeux du site et de son environnement proche ;
- Inscrire les aménagements et les constructions dans une démarche de développement durable.

NOTICE DE PRÉSENTATION

