



Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « PECH AURIOL - LE CROS »

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 « PECH AURIOL - LE CROS »

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 • Secteurs d'étude du projet
- 4 • Notice de présentation



Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « PECH AURIOL - LE CROS »

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°2020/063

Objet : ZAC « Pech Auriol – Le Cros » - relance 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, Nathaïe SIMARD, Alain D'AMATO, Séverine LOPEZ, Frédéric GRANIER, Stéphanie BOUILLY, Adeline BATALLER GARCIA, Christophe ERMOLENKO, Pierre SUCH, Bernadette LOURIAC-HERRERA, Marie LOYEZ, Sandrine MATEU GUTIERRES, Jérôme LABORIE, David FERNANDEZ, Carole HERNANDEZ MAGNIEZ, Kévin 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 27 décembre 2005 approuvant le bilan de la concertation, le dossier de création et créant la zone d'aménagement concerté « PECH AURIOL »,

VU la délibération du conseil municipal de VILLENEUVE-LES-BEZIERS en date du 23 août 2007 retenant la SAS PECH AURIOL comme concessionnaire à l'issue de la procédure de mise en concurrence,

VU le contrat de concession signé le 18 décembre 2007 entre la ville de VILLENEUVE-LES-BEZIERS et la SAS PECH AURIOL,

VU la délibération du conseil municipal de VILLENEUVE-LES-BEZIERS en date du 15 novembre 2010 procédant à la résiliation pour motif d'intérêt général du contrat de concession, liée à une conjoncture économique et financière défavorable,

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20200831-DCM2020063-DE
Date de télétransmission : 02/09/2020
Date de réception préfecture : 02/09/2020

Considérant que le PLU approuvé le 23 août 2007, identifie le secteur de projet comme un espace de mixité urbaine en matière d'habitat,

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 la mise en suspens du projet, des évolutions sont à constater en matière législative et réglementaire et notamment pour les volets biodiversité et consommation d'espace,

CONSIDERANT qu'en conséquence de ce qui précède, le projet ne peut être laissé en l'état et qu'il apparaît indispensable de relancer la concertation et les études nécessaires à la constitution du dossier de création de la ZAC « Pech Auriol - Le Cros », et de préciser par la même les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis,

Le Conseil Municipal décide

- De relancer les études nécessaires à la constitution du dossier de création de la ZAC « Pech Auriol - Le Cros »

- 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 formes 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
- 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 relancer 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 dans un journal d'annonce légale et sur le site internet de la Commune.

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,

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20200831-DCM2020063-DE
Date de télétransmission : 02/09/2020
Date de réception préfecture : 02/09/2020

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

- 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.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits
Le Maire,
Fabrice SOLANS



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 *télérecours citoyens* sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux à compter de la publication.

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20200831-DCM2020063-DE
Date de télétransmission : 02/09/2020
Date de réception préfecture : 02/09/2020



Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « PECH AURIOL - LE CROS »

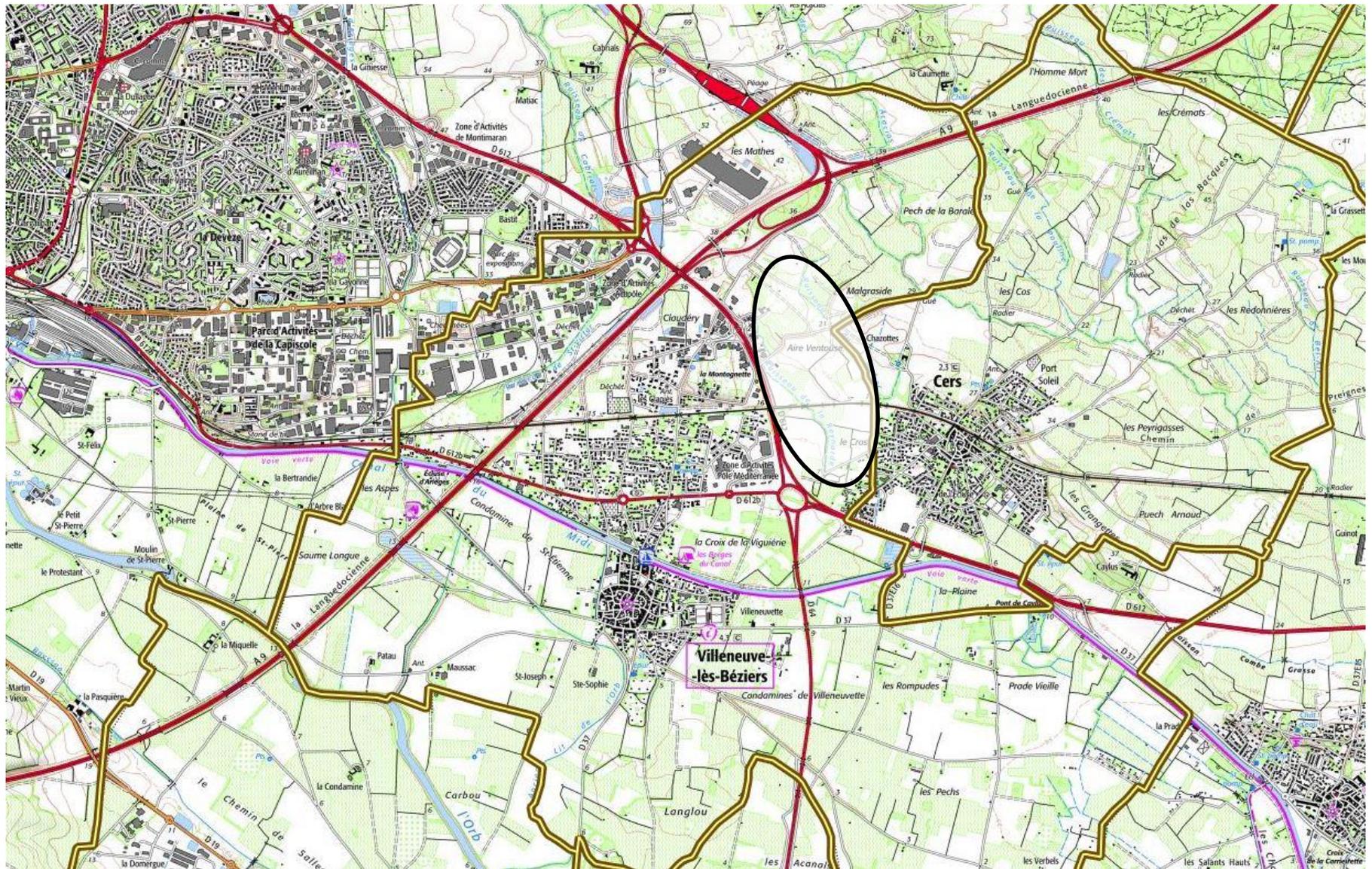
DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public

2 • Plan de situation

CONCERTATION PRÉALABLE

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

PLAN DE SITUATION DU PROJET





Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « PECH AURIOL - LE CROS »

DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public

3 • Secteurs d'étude du projet

CONCERTATION PRÉALABLE

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

SECTEURS D'ÉTUDE DU PROJET





Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « PECH AURIOL - LE CROS »

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

NOTICE DE PRÉSENTATION

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 « Pech Auriol - Le Cros » 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 « Pech Auriol - Le Cros » 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 27 décembre 2005, le dossier de création et le bilan de la concertation.

Pour réaliser l'aménagement de la zone, un concessionnaire avait été désigné à l'issue d'une procédure de mise en concurrence. Il avait alors été signé un contrat de concession entre le prestataire retenu et la Ville.

Mais en raison de la conjoncture économique et financière difficile, ce contrat a été résilié et le projet mis en suspens.

Depuis une dizaine d'années, des évolutions notables sont à constater au niveau du contexte économique local, désormais plus propice, et en matière législative et réglementaire, notamment pour les volets de la biodiversité, de l'agriculture et de la consommation d'espace.

En conséquence, le projet ne peut être laissé en l'état et il est apparu indispensable à la municipalité de relancer la concertation et les études nécessaires à la constitution du dossier de création de la ZAC « Pech Auriol - Le Cros ». 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 concerne deux sites d'études, couvrant près d'une quarantaine d'hectares sur les lieux-dits du Pech Auriol et du Cros, constituant une mosaïque agri-naturelle faisant partie du territoire de Villeneuve-lès-Béziers. Ces espaces s'inscrivent dans une mosaïque agri-naturelle, qui est marquée par la présence d'infrastructures de transports notables, existantes et projetées, et ponctuée de constructions d'activités et d'habitations.

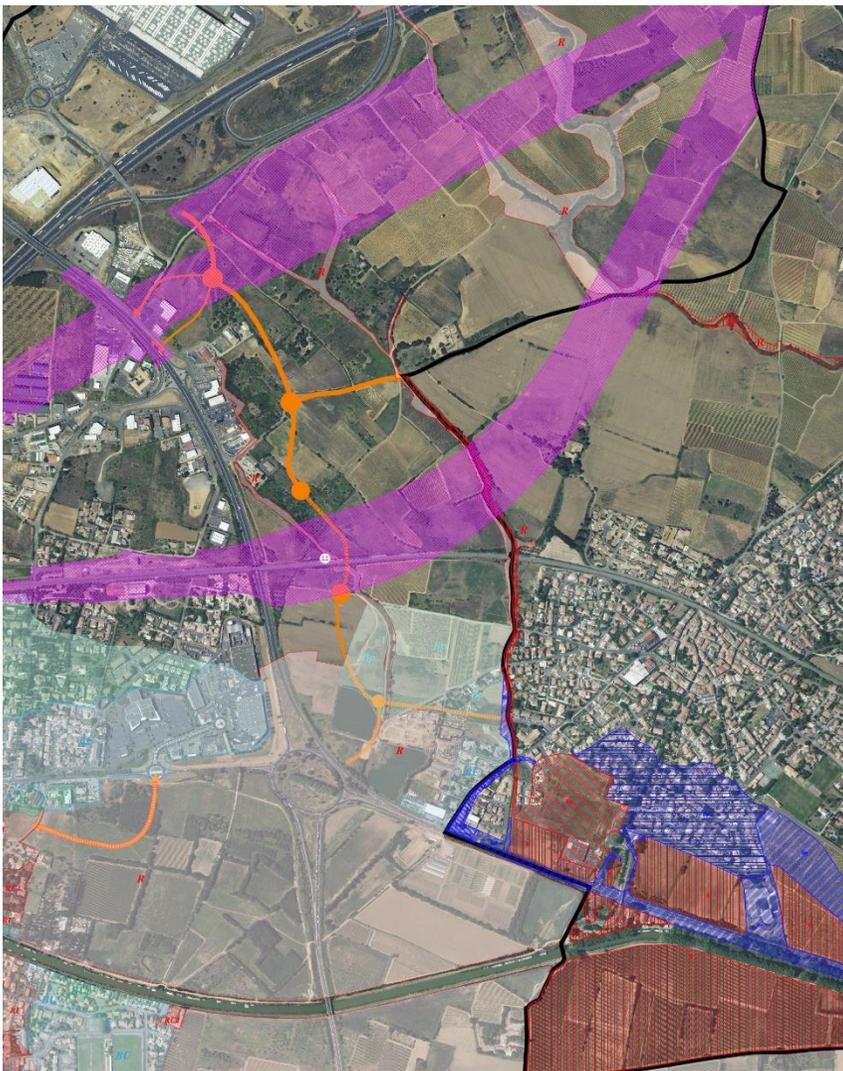
Ces secteurs d'études jouissent d'un positionnement privilégié en accroche du littoral Méditerranéen et de Béziers, représentant un bassin d'emplois important au niveau local.

Porte d'entrée de l'agglomération Béziers Méditerranée, ils s'inscrivent à proximité d'infrastructures de déplacements routiers circulées, telle que la départementale n°612, au droit de laquelle est formée les limites Ouest et Sud du projet. Les sites d'étude doivent aussi profiter d'un maillage de voies d'intérêt communautaire, organisant la desserte interne des futurs secteurs d'urbanisation.

À l'Est, le secteur du projet est délimité par la limite administrative avec la Commune de Cers et le ruisseau du Malrec. Au Nord, ce sont l'autoroute A9 et la réservation pour la future ligne à grande vitesse (LGV) qui forment la délimitation du projet. Le périmètre d'étude est aussi coupé par la voie ferrée et une autre réservation pour la LGV. Ces emprises existantes et projetées forcent à scinder le périmètre d'étude en deux secteurs opérationnels. L'un positionné sur le Pech Auriol, au Nord de la voie ferrée, et Le Cros, au Sud de la voie ferrée.

Ce maillage viaire, d'une part, lui offre des conditions de desserte et d'accessibilité favorables, et d'autre part, lui confère des contraintes en matière de spatialisations du projet, de nuisances et d'environnement.

Outre les enjeux en matière de mobilité et de contraintes d'emprises, des parties des sites d'études sont concernées par des zones rouges inondables du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) du bassin versant de l'Orb, qui doivent être prises en compte dans les partis d'aménagement du futur projet.



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 formes 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,
- 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.