



Commune de Villeneuve-lès-Béziers

## Modification N°8 du Plan Local d'Urbanisme



### Pièce 1 - Rapport de présentation

### **Maîtrise d'ouvrage**



Commune de Villeneuve-lès-Béziers  
1 rue de la Marianne 34420 Villeneuve-Lès-Béziers  
Tél. : 04.67.39.47.80 - Fax : 04.67.39.82.47  
Courriel : mairie@villeneuve-les-beziers.fr

### **Études - Conception**



**BETU urbanisme & aménagement**  
La Courondelle - 58 allée John Boland  
34 500 BEZIERS  
Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41

# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I. PRÉAMBULE</b>	<b>5</b>	<b>CHAPITRE III. LE SITE DANS SON CONTEXTE</b>	<b>21</b>
<b>1. Les objectifs de la présente procédure d'urbanisme</b>	<b>7</b>	<b>1. La population et les logements</b>	<b>23</b>
Cibler des dents creuses et le réinvestissement urbain pour la réalisation d'habitat mixte	7	La démographie	23
Permettre l'agrandissement d'un local d'activité	7	Le logement	23
Réserver deux emplacements pour deux projets publics	7	<b>2. Le paysage et l'occupation du sol</b>	<b>25</b>
Adaptations sur le secteur Pôle Commerces et Services	8	Le secteur de l'avenue Pierre Bégégovoy	25
Adaptations sur le secteur Clapiès	8	Le site du projet d'extension Rue Poséïdon	27
Ajout d'une annexe : Carte d'aléa de la crue du 23 octobre 2019 et notice d'urbanisme associée	8	L'environnement paysager communal	28
<b>2. La traduction réglementaire</b>	<b>9</b>	Les enjeux liés à la sensibilité du Canal du Midi	30
Choix de la procédure d'urbanisme : la modification du PLU avec enquête publique	9	<b>3. Les enjeux liés à l'eau</b>	<b>34</b>
Situations dans lesquelles la Commune peut avoir recours à la procédure de modification	10	L'alimentation en eau potable (AEP)	34
Déroulement de la procédure de modification	10	L'assainissement des Eaux Usées	36
Précisions relatives à l'application des dispositions du Code de l'urbanisme et au contenu des Plans Locaux d'Urbanisme	11	<b>4. La sensibilité environnementale de la zone</b>	<b>37</b>
Dispense d'évaluation environnementale pour la présente procédure d'urbanisme	12	Les enjeux de biodiversité	37
		Évaluation des incidences du projet sur l'environnement	42
<b>CHAPITRE II. PRÉSENTATION DES PROJETS</b>	<b>13</b>	<b>CHAPITRE IV. LES SERVITUDES, CONTRAINTES ET RISQUES</b>	<b>45</b>
<b>1. Localisation</b>	<b>15</b>	<b>1. Les zones affectées par le bruit</b>	<b>47</b>
<b>2. Les projets de logements locatifs sociaux ou d'habitat mixte</b>	<b>16</b>	<b>2. Les servitudes et risques</b>	<b>49</b>
Le contexte urbain	16	Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)	49
Le projet de logements sociaux - Secteur Bérégovoy	17	La carte d'aléa de la crue des 22 et 23 octobre 2019	51
Le projet de logements mixte secteur Bérégovoy	18	Les PPRT, Plans de Prévention des Risques Technologiques	54
Le projet de logements sociaux secteur Clapiès	18	Les périmètres de protection de captages	55
<b>3. Le projet d'extension d'un bâtiment d'activités</b>	<b>19</b>	Les autres servitudes	55
<b>4. Secteur Pôle Commerces et Services</b>	<b>20</b>	<b>3. Les prescriptions reportées sur le PLU</b>	<b>57</b>
		Les bandes inconstructibles liées aux autoroutes et voies à grande circulation	57
		Le patrimoine archéologique	58

<b>CHAPITRE V. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU</b>	<b>61</b>	<b>CHAPITRE VI. ADÉQUATION AVEC LE PADD ET AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA COMMUNAUX</b>	<b>75</b>
1. Modifications apportées au règlement	63	1. Compatibilité avec le SCoT du Biterrois	77
2. Modifications apportées au plan de zonage	63	Les prescriptions du SCoT du Biterrois pour Villeneuve-les-Béziers en lien avec le projet	77
3. Création de 2 emplacements réservés	65	Adéquation des projets de logements sociaux avec le document d'orientation générale du SCoT du Biterrois	78
Les emplacements réservés (ER) : rappel réglementaire	65	2. Le PLH, programme local de l'habitat intercommunal	79
Liste des emplacements réservés actualisés	65	Produire et réhabiliter des logements pour répondre aux besoins des habitants	79
Justification de l'évolution proposée	66	Adéquation du projet avec le PLH de l'Agglo	79
4. Évolutions sur les OAP	67	3. La loi ALUR, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové	80
Orientations d'aménagement et de programmation «Secteur Clapiès»	68	La loi ALUR dans ses grandes lignes	80
Orientations d'aménagement et de programmation «Pôle de commerces et services»	70	Adéquation du projet avec la loi ALUR	80
Orientations d'aménagement et de programmation «Secteurs d'habitat sud voie ferrée»	71	4. Compatibilité de la procédure avec le PADD	81
5. Ajout d'une annexe : Carte d'aléa de la crue du 23 octobre 2019 et notice d'urbanisme associée	72	5. La compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation «Bassin Rhône-Méditerranée»	82

# CHAPITRE I. PRÉAMBULE



# 1. LES OBJECTIFS DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE D'URBANISME

La Commune de Villeneuve-lès-Béziers doit faire évoluer son PLU pour renforcer son parc de logements sociaux réparti au sein de ses dents creuses.

Elle doit également instaurer 2 emplacements réservés, l'un pour permettre l'implantation d'un bâtiment public et l'autre pour améliorer le réseau viaire.

Il est également prévu d'adapter ponctuellement les zones AUz et AUE1 pour prise en compte de l'emprise du projet de ligne nouvelle ferroviaire à grande vitesse Montpellier Perpignan (Projet d'Intérêt Général Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan dit PIG LNMP) et permettre l'aménagement cohérent du pôle de service et de commerces.

La modification du PLU doit également permettre l'agrandissement modéré d'un bâtiment d'activité au sein de la zone Actipolis.

Il est également nécessaire de faire évoluer une OAP existante afin d'y intégrer 2 projets de bassins de rétention des eaux pluviales l'un porté par SNCF réseau et l'autre par l'Agglo.

Pour cela, le PLU doit faire l'objet d'une modification avec enquête publique.

## CIBLER DES DENTS CREUSES ET LE RÉINVESTISSEMENT URBAIN POUR LA RÉALISATION D'HABITAT MIXTE

Carencée en logements sociaux, Villeneuve-lès-Béziers s'est lancée depuis plusieurs années dans un vaste programme de mise en conformité de ses obligations liées à la loi SRU qui prévoit désormais au moins 25% de logements sociaux.

Pour la réalisation de nouvelles opérations, la commune cible prioritairement les dents creuses et le réinvestissement urbain. Ainsi, plusieurs programmes de logements sociaux ou de mixité sociale sont prévus sur le secteur Saint Michel (à proximité de la Voie Ferrée) et sur le secteur de la Montagnette.

Un projet exclusivement social est également programmé au carrefour de l'avenue de la Gare et de l'avenue Pierre Bérégovoy sur un espace vitrine qui doit être valorisé. C'est une opération de reconquête et de réappropriation du tissu urbain existant qui est envisagée.

La commune envisageant de réaliser un pôle sportif afin de compléter l'offre sportive et de la centraliser en un seul lieu, une opération immobilière mixte est planifiée à l'emplacement des terrains de tennis, au carrefour de la rue des Gloriettes et de l'avenue Pierre Bérégovoy.

Il s'agit d'opérations qui créent de la mixité sociale, participent à la valorisation architecturale et paysagère de la ville et s'inscrivent favorablement dans les mutations urbaines et fonctionnelles attendues sur Villeneuve-lès-Béziers.

**Positionnées en zones urbaine ou à urbaniser du PLU, ces opérations de logements sociaux ne sont envisageables qu'après une évolution de la réglementation du PLU sur ces secteurs afin, soit de leur conférer une vocation d'habitat, soit de renforcer la densité d'habitat.**

### Création d'une OAP « Secteurs d'habitat Sud Voie ferrée »

Dans le quartier Saint Michel, au sud de la voie ferrée, trois dents creuses de la zone urbaine à vocation d'habitat seront classées en **zones U4** dédiées à la construction d'habitat dont 30% à vocation sociale.

Ces dents creuses font l'objet d'une nouvelle OAP, une Orientation d'Aménagement et de Programmation «Secteurs d'habitat Sud Voie ferrée».

## PERMETTRE L'AGRANDISSEMENT D'UN LOCAL D'ACTIVITÉ

L'établissement pharmaceutique CERP Rhin Rhône Méditerranée situé au sein du parc Actipolis doit agrandir et adapter ses locaux afin de répondre à la demande et rester compétitif. Vu la configuration des locaux actuels, l'agrandissement du bâtiment existant ne peut se faire raisonnablement que vers le nord ce qui est interdit par le règlement du PLU.

Face aux enjeux de maintien des emplois sur le site et de bonne intégration architecturale du projet, la commune a demandé à cette société de produire une étude présentant l'insertion architecturale de l'agrandissement envisagé dans le site. C'est sur cette base d'un urbanisme de projet que le règlement du PLU doit être adapté par la création d'une nouvelle zone UE5 localisée sur la parcelle et intégrant des règles favorables à la mise en oeuvre de l'extension présentée.

## RÉSERVER DEUX EMPLACEMENTS POUR DEUX PROJETS PUBLICS

La commune souhaite mettre en oeuvre les deux projets suivants relevant de l'intérêt général :

- L'un pour matérialiser l'implantation du futur pôle technique et environnemental de la commune.
- L'autre afin de créer une liaison viaire entre la rue de Beligou en impasse et l'avenue de la Gare.

N'étant pas propriétaire des terrains, elle souhaite inscrire leur emprise au PLU en instaurant 2 emplacements réservés.

## **ADAPTATIONS SUR LE SECTEUR PÔLE COMMERCE ET SERVICES**

La Commune de Villeneuve-lès-Béziers a engagé une opération visant la requalification et l'extension du secteur «Pôle de services et de commerces» situé entre l'A9, le PIG LNMP et accessible depuis la rocade (D612).

Le projet, situé en zone AUE1 du PLU, s'inscrit dans les règles du PLU. Toutefois, les répercussions de l'emplacement réservé lié au PIG LNMP sont fortes sur le territoire de Villeneuve et impactent significativement l'aménagement de la commune. Une adaptation du plan de zonage est ainsi à prévoir pour une prise en compte cohérente du PIG.

La Commune envisage également de retranscrire sous forme d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) son projet d'aménagement.

### **Adaptation mineure des emprises des zones AUz et AUE1 (plan de zonage)**

La ligne nouvelle ferrée à grande vitesse doit fractionner significativement le territoire de Villeneuve-lès-Béziers, impactant ainsi les zones agricoles, urbaines et à urbaniser du PLU. La transposition cartographique de ce Projet d'Intérêt Général en emplacement réservé dans le PLU a scindé la zone AUz en plusieurs parties, créant notamment un résidu de 2000 m<sup>2</sup> difficile à valoriser pour de l'habitat alors que son annexion à la zone AUE1 permettra de renforcer la cohérence de cette zone sur laquelle une opération d'aménagement est engagée afin de renforcer et de requalifiant ce pôle de services et de commerces.

### **Création d'une OAP « Pôle Commerce et Services »**

Ce secteur classé en zone AUE1 du PLU a fait l'objet d'une esquisse d'aménagement qui est retranscrite sous forme d'une OAP, une Orientation d'Aménagement et de Programmation «Pôle Commerce et Services».

## **ADAPTATIONS SUR LE SECTEUR CLAPIÈS**

La modification N°7 du PLU a classé ce secteur en zone AU1 du PLU pour la création de logements sociaux et à institué une OAP. Or SNCF réseau a identifié ce secteur limitrophe de la voie ferrée comme favorable à la création d'un bassin de compensation des aménagements liés au PIG LNMP. La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée envisage également d'y implanter un bassin de rétention écrêteur afin d'améliorer le fonctionnement hydraulique du secteur et réduire le risque inondation des espaces urbanisés.

## **Évolution du plan de zonage**

Une partie de cette zone AU1 (1,85 ha) bascule donc vers un zonage AUep.

### **Adaptation de l'OAP «Secteur d'habitat des Clapiès»**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation réalisée sur le «Secteur d'habitat des Clapiès» doit ainsi être adaptée pour intégrer ces équipements d'intérêt collectif. Elle intégrera également l'emprise d'une nouvelle zone AU1 proche. Elle devient l'OAP «Secteur Clapiès».

## **AJOUT D'UNE ANNEXE : CARTE D'ALÉA DE LA CRUE DU 23 OCTOBRE 2019 ET NOTICE D'URBANISME ASSOCIÉE**

**Lors de l'épisode pluvieux intense des 22 et 23 octobre 2019, des inondations importantes ont largement impacté le territoire de la commune de Villeneuve-lès-Béziers.**

Dans ce contexte de risques forts, les services de l'État ont engagé des études qui ont permis d'établir une carte d'aléas de la crue du 23 octobre 2019, basée sur le croisement des hauteurs de submersion et des vitesses d'écoulement. L'enveloppe inondée et les aléas déterminés dépassent localement les aléas établis dans le cadre du PPRI de Villeneuve-lès-Béziers approuvé le 8 novembre 2007.

**Une connaissance nouvelle de l'aléa de référence a ainsi été établie conformément aux règles qui régissent les PPRI. Cette connaissance doit être prise en compte par le service instructeur des autorisations d'urbanisme au travers de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.**

**La commune de Villeneuve-lès-Béziers étant déjà dotée d'un PPRI approuvé, celui-ci reste opposable et ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.**

**L'annexion au PLU de la carte d'aléa de la crue du 23 octobre 2019 et de sa notice d'urbanisme associée, comme l'article L132-3 en laisse la possibilité, permet à la population de mieux connaître le risque (aléa) inondation et donc de mieux y faire face.**

## 2. LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

### CHOIX DE LA PROCÉDURE D'URBANISME : LA MODIFICATION DU PLU AVEC ENQUÊTE PUBLIQUE

La Commune de Villeneuve-lès-Béziers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 août 2007. Depuis, il a fait l'objet de plusieurs procédures de mise à jour ou de modification du PLU. La dernière modification du PLU a été approuvée par délibération du conseil municipal le 10 février 2020.

Afin de rendre possible les objectifs présentés précédemment, la présente procédure prévoit :

- **De faire évoluer le plan de zonage :**

- Pour la création d'une **zone AU1** dédiées à la construction d'habitat social au détriment de la zone à vocation d'activités AUE1 pour une emprise de 0.21 ha.
- Pour la création d'une **zone AUep** dédiée à l'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales au détriment de la zone d'habitat social AU1 pour une emprise de 1.85 ha.
- Pour la création de **trois zones U4** dédiées à la construction d'habitat dont 30% à vocation sociale au détriment de la zone U3 à vocation majoritaire d'habitat pour une emprise de 2.80 ha.
- Pour la création d'**une zone U5** dédiée à la construction d'habitat social (opération de réinvestissement urbain) au détriment de la zone U3 à vocation majoritaire d'habitat qui sera réduite de 0.57 ha.
- Pour la création d'**une zone U6** dédiée à la construction d'habitat mixte au détriment de la zone U3 qui sera réduite de 0.58 ha.
- Pour la création d'**une zone UE5** permettant la mise en oeuvre d'un projet d'intérêt général (extension d'un bâtiment industriel dont la bonne intégration architecturale est avérée et qui ne présente pas de nuisance incompatible avec son environnement) au détriment de la zone UE2 pour une emprise de 0.66 ha.
- Pour réduire ponctuellement la zone AUz (-0.2ha) au profil de la zone AUE1 (+ 0.2 ha) pour prendre en compte les contraintes découlant du PIG LNMP.

- **De compléter le règlement du PLU :**

- Pour instaurer des règles sur les nouvelles zones U4, U5, U6 et UE5.

- **De compléter la liste des emplacements réservés et de les inscrire sur le plan :**

- L'emplacement réservé 23 pour la création du pôle technique et environnemental de la commune.
- L'emplacement réservé 24 pour relier par une voie à sens unique la rue de Beligou en impasse à l'avenue de la Gare.

- **De réaliser ou d'adapter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

- Création d'une OAP «Secteur Pôle Commerces et Services»
- Adaptation de l'OAP existante «Secteur d'habitat des Clapiès» afin d'y inscrire les projets de bassin de rétention pluviaux. Elle intégrera également l'emprise d'une nouvelle zone AU1 proche. **Elle devient l'OAP «Secteur Clapiès».**
- **D'ajouter une annexe relative à l'aléa inondation**

**La procédure de modification avec enquête publique paraît être la procédure la plus adaptée dans la mesure où :**

**- Une révision du PLU n'est pas requise car les adaptations proposées ne sont pas de nature à :**

- Porter atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

**- Une modification simplifiée (sans enquête publique) ne convient pas car les adaptations proposées doivent majorer de plus de 20 % les possibilités de construction.**

La modification de droit commun étant requise, la Commune de Villeneuve-lès-Béziers, compétente en matière de PLU, a lancé cette procédure d'urbanisme afin de mettre en compatibilité son PLU avec ces projets d'intérêt général.

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

### Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

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

### Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»

## DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

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

### Examen au cas par cas

Afin d'établir si la procédure d'urbanisme est soumise à évaluation environnementale, le maître d'ouvrage saisit l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas afin qu'elle lui notifie dans les deux mois sa décision de soumettre ou non la modification du PLU à évaluation environnementale.

### Participation du public

#### Avis des PPA

Dans le cadre de la procédure, la commune doit :

- Associer les le Préfet et les personnes publiques associées à la procédure telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du Code de l'urbanisme (Conseil Régional d'Occitanie, Département de l'Hérault, D.D.T.M. Service Aménagement Territorial Ouest, Chambre du Commerce et de l'Industrie, Chambre d'Agriculture de l'Hérault, Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Hérault, SCoT du Biterrois). Pour cela le dossier leur est adressé pour avis.
- Saisir l'autorité environnementale afin qu'elle émette un avis sur le document d'urbanisme si la nécessité d'une évaluation environnementale du document à été démontrée.

#### Enquête publique

Il est soumis à enquête publique par le Maire.

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

### Approbation de la procédure

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### En résumé,

Le Code de l'urbanisme a fait l'objet d'une recodification du livre 1er (Réglementation de l'urbanisme) sur les parties législative et réglementaire afin de moderniser le contenu des plans locaux d'urbanisme.

Malgré une entrée en vigueur le 1 janvier 2016, certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables dans leur ancienne version comme le précise le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 pour l'évolution des PLU «ancienne génération» :

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

**Le PLU de Villeneuve-lès-Béziers ayant été élaboré avant le 1er janvier 2016, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables à ce PLU.**

## **DISPENSE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE POUR LA PRÉSENTE PROCÉ- DURE D'URBANISME**

Afin d'établir si la procédure d'urbanisme est soumise à évaluation environnementale, le maître d'ouvrage saisit l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas afin qu'elle lui notifie dans les deux mois sa décision de soumettre ou non la modification du PLU à évaluation environnementale.

### **Champ d'application de l'évaluation environnementale**

Le Code de l'urbanisme précise le champ d'application de l'évaluation environnementale lors des procédures d'urbanisme.

#### **Procédures d'élaboration et de révision**

Régies par l'article R104-11

#### **Procédures de modification**

##### **Article R.140-12 du Code de l'urbanisme**

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

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.»

### **Cas de la présente procédure de modification du PLU**

La Commune de Villeneuve-lès-Béziers a saisi l'autorité environnementale le 21 février 2022 qui a estimé qu'au regard de l'objet de la procédure, de l'absence d'incidence sur un site Natura 2000 et de la prise en compte des risques, la procédure de modification du PLU est dispensée d'évaluation environnementale.

## CHAPITRE II. PRÉSENTATION DES PROJETS



# 1. LOCALISATION

Villeneuve-lès-Béziers est une commune proche du littoral méditerranéen, entre Béziers et la Mer, au sud du Département de l'Hérault dans la Région Occitanie. Elle se situe en rive gauche de l'Orb, de part et d'autre du Canal du Midi, dans la continuité de l'agglomération biterroise.

Villeneuve-lès-Béziers fait partie de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM) et intègre le SCoT du Biterrois. Limitrophe avec la Commune de Béziers, les deux villes sont reliées par un tissu urbain continu.

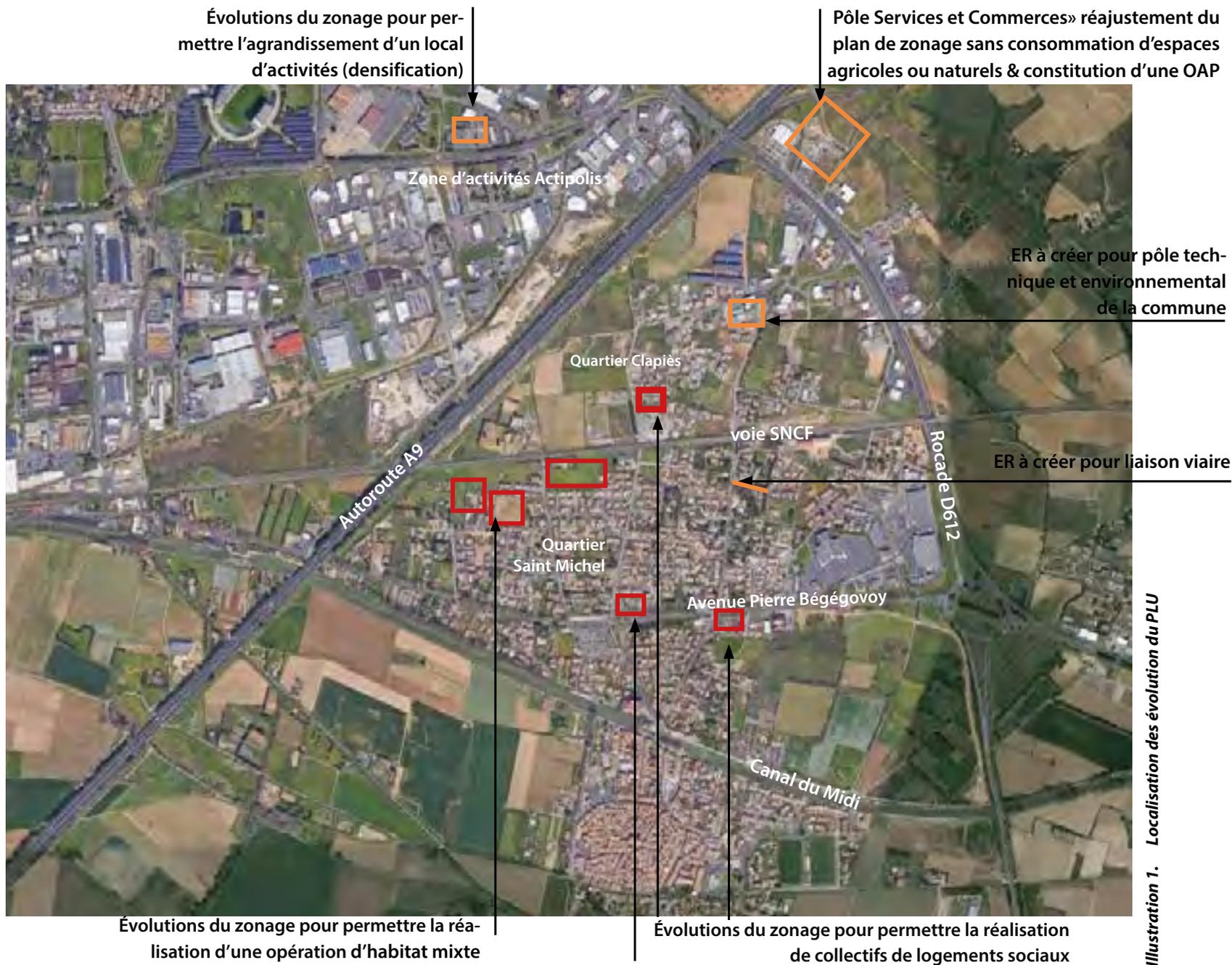


Illustration 1. Localisation des évolutions du PLU

## 2. LES PROJETS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX OU D'HABITAT MIXTE

Les projets de logements locatifs sociaux (LLS) et d'habitat mixte se positionnent dans les secteurs d'habitat dit de la «Voie Ferrée» à l'est de l'autoroute A9, sur une parcelle à vocation commerciale au sud de l'Avenue Pierre Bérégovoy et dans le secteur d'habitat de «La Montagnette».

### LE CONTEXTE URBAIN

#### Les besoins en logements sociaux

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose aux communes importantes (plus de 1 500 habitants en Île-de-France et de plus de 3 500 habitants pour les autres régions) de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Ce taux a été porté à 25 % par la loi du 18 janvier 2013 « relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », dite loi Duflot I.

Avec un taux d'équipement en logements sociaux de 4% du parc des résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la Commune de Villeneuve-lès-Béziers est déficitaire en logement social. Elle a fait l'objet d'un constat de carence le 9 décembre 2014 au titre de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation car elle n'a rempli que 11% des objectifs de production fixés pour rattraper le retard sur la période triennale 2011-2013.

**Depuis, la commune a intensifié encore sa politique de production de logements sociaux sur le territoire afin de résorber le déficit. La mise en oeuvre de nouveaux programmes ont permis de lever le constat de carence le 20 décembre 2017 mais le déficit en logement social reste prégnant. Pour la réalisation de nouvelles opérations, la commune cible prioritairement les dents creuses et le réinvestissement urbain. Ainsi, de nouveaux programmes de logements mixte ou exclusivement sociaux sont prévus: secteur Clapiès - secteur saint Michel - carrefour de l'avenue de la Gare et de l'avenue Pierre Bérégovoy d'habitat.**

### Les mutations urbaines qui en découlent

#### Sur le secteur de la montagnette

Deux de ces projets sont positionnés en zones urbaines ou à urbaniser à vocation économique. Ce classement, réalisé en 2007, résultait de la volonté communale de développer l'activité et de booster l'emploi sur la commune. Or ces secteurs ne répondent plus pleinement aux critères d'implantation des entreprises qui préfèrent des secteurs plus accessibles et des zones d'activités plus récentes et plus fonctionnelles.

Commerces et activités artisanales sont en perte de vitesse au profil d'un caractère résidentiel qui s'affirme. C'est dans ce contexte de mutation urbaine, que les nouvelles opérations à vocation sociale sont envisagées sur des terrains aujourd'hui adaptés à l'implantation d'habitat.

C'est le constat établi par l'analyse urbaine, menée par la Commune de Villeneuve-lès-Béziers, sur la recherche des dents creuses et terrains disponibles exempts de risques et en prise avec les quartiers d'habitat pour y implanter des logements sociaux.

#### Entre le Canal du Midi et la voie ferrée

C'est un tissu urbain essentiellement pavillonnaire qui y est observé, parsemé de dents creuses. Cette zone urbanisée est globalement classée en zone U3 à vocation d'habitat, de services et de commerces de proximité.

Ce secteur ne répondent pas vraiment au principe de mixité sociale. Il s'agit donc d'y implanter des opérations mixtes ou exclusivement sociales.

Pour leur mise en oeuvre, deux types de zones sont créées : Le secteur U4, qui regroupe l'ensemble des dents creuses destinées à de l'habitat mixte qui devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Et le secteur U5, qui s'inscrit dans l'emprise d'une opération de réinvestissement urbain, est dédiée à la construction de logements sociaux.

**Ces projets d'habitat vont conforter la mixité sociale du tissu urbain et renforcer le caractère résidentiel du secteur des Clapiès alors que sa destination économique première est en perte de vitesse car peu adaptée.**

## LE PROJET DE LOGEMENTS SOCIAUX - SECTEUR BÉRÉGOVOY

Le terrain dédié au projet se situe sur la parcelle cadastrale référencée **AC 75**. La superficie totale du terrain utilisé est de 0.56 ha environ.

Dans une dynamique globale de reinvestissement du centre bourg et de rattrapage en logements sociaux répartis sur l'ensemble de la zone urbaine, la commune a étudié la faisabilité sur cette parcelle stratégique car vitrine de l'entrée de ville, d'un ensemble immobilier d'habitat et de valorisation urbaine. Cette opération de reconquête et de réappropriation du tissu urbain doit se substituer à une activité commerciale dont la place n'est pas en centre ville. Actuellement le terrain est occupé par une agence de location de mobile homes. Située au carrefour de deux avenues majeures du village, cette activité déprécie l'image de l'entrée de ville et plus largement l'image de Villeneuve-lès-Béziers. Elle pourra être maintenue mais déplacée.



**Illustration 6.** L'état actuel de la zone du projet : un secteur de commerce en décalage avec le tissu urbain

Ce projet de renouvellement urbain s'inscrit dans la politique communale de densification du tissu bâti, de renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers.

### Le programme

L'opération envisagée porte sur la construction de logements sociaux. Elle repose sur la création d'un ensemble de bâtiments collectifs. Ces derniers se répartissent sur 3 niveaux (R+2). Les places de stationnement sont intégrées dans le projet, dans un parking à l'ouest du bâtiment. Le projet propose également la mise en place de jardins d'agrément qui viendront compléter les espaces verts partagés et un boulo-drome. **L'avant projet présenté compte 61 logements sociaux et 61 places de parking.**



**Illustration 5.** Plans masse du projet - Atelier Concept Architectes

## LE PROJET DE LOGEMENTS MIXTE SECTEUR BÉRÉGOVOY

Le terrain dédié au projet se situe sur la parcelle cadastrale référencée **AX114**. La superficie totale du terrain utilisé est de 0.58 ha environ.

La commune envisageant de réaliser un pôle sportif afin de compléter l'offre sportive et de la centraliser en un seul lieu, une opération immobilière mixte est planifiée à l'emplacement des terrains de tennis, au carrefour de la rue des Gloriettes et de l'avenue Pierre Bérégovoy.

L'opération envisagée est à vocation d'habitat dont 50 % de logements sociaux.

Ce projet de renouvellement urbain s'inscrit dans la politique communale de densification du tissu bâti, de renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers.



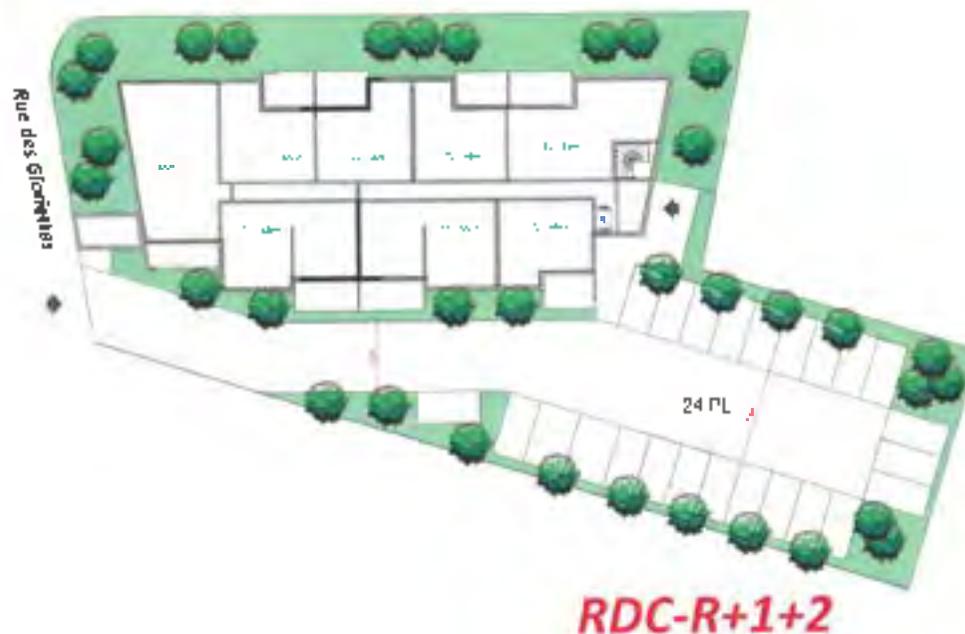
**Illustration 9.** L'état actuel de la zone du projet : un secteur de commerce en décalage avec le tissu urbain

## LE PROJET DE LOGEMENTS SOCIAUX SECTEUR CLAPIÈS

Le terrain dédié au projet se situe sur la parcelle cadastrale référencée **AW 483**. La superficie totale du terrain utilisé est de 0.21 ha environ.

L'opération envisagée porte sur la construction de logements sociaux. Elle repose sur la création d'un ensemble de bâtiments collectifs. Ces derniers se répartissent sur 3 niveaux (R+2). Les places de stationnement, soit une par logement sont intégrées dans le projet, dans un parking à l'est du bâtiment.

**L'avant projet présenté compte 24 logements sociaux et 24 places de parking.**



**Illustration 8.** Faisabilité - A.D.A Nathalie GUERIN

### 3. LE PROJET D'EXTENSION D'UN BÂTIMENT D'ACTIVITÉS

L'établissement pharmaceutique CERP Rhin Rhône Méditerranée situé au sein du parc Actipolis doit agrandir et adapter ses locaux afin de répondre à la demande et rester compétitif. Vu la configuration des locaux actuels, l'agrandissement du bâtiment existant ne peut se faire raisonnablement que vers le nord ce qui est interdit par le règlement du PLU.

Face aux enjeux de maintien des emplois sur le site et de bonne intégration architecturale du projet, la commune a demandé à cette société de produire une étude présentant l'insertion architecturale de l'agrandissement envisagé dans le site. C'est sur cette base d'un urbanisme de projet que le règlement du PLU doit être adapté par la création d'une nouvelle zone UE5 localisée sur la parcelle et intégrant des règles favorables à la mise en oeuvre de l'extension présentée.

Le projet prévoit l'agrandissement d'un local activité pharmaceutique, l'entreprise CERP souhaite étendre ces bâtiments et créer une extension de 756 m<sup>2</sup>. Pour pouvoir réaliser ce projet, qui verra le jour en limite de propriété, il faut faire évoluer la distance minimale par rapport à la voie publique qui est actuellement de 5 mètres dans cette zone.

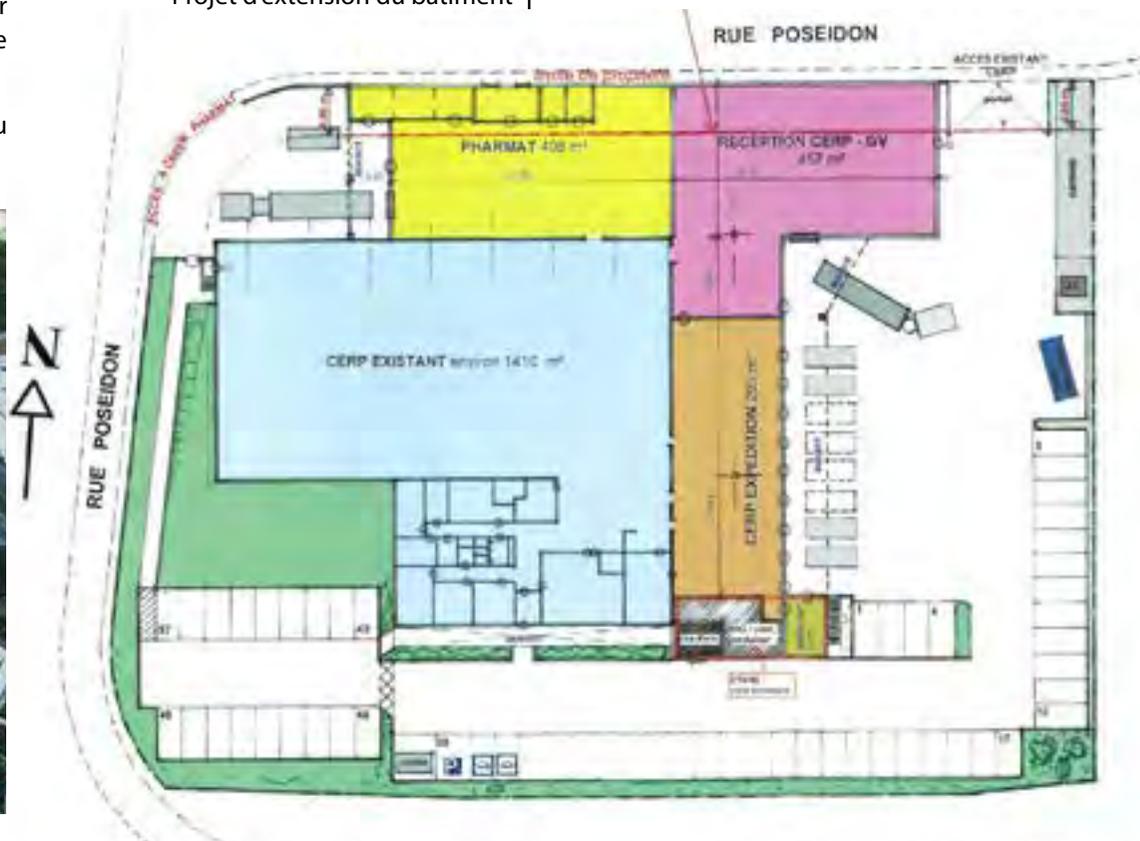
De plus un accès sera créé au nord-ouest de la parcelle pour créer un accès au nouveau bâtiment.



Projet d'extension du bâtiment



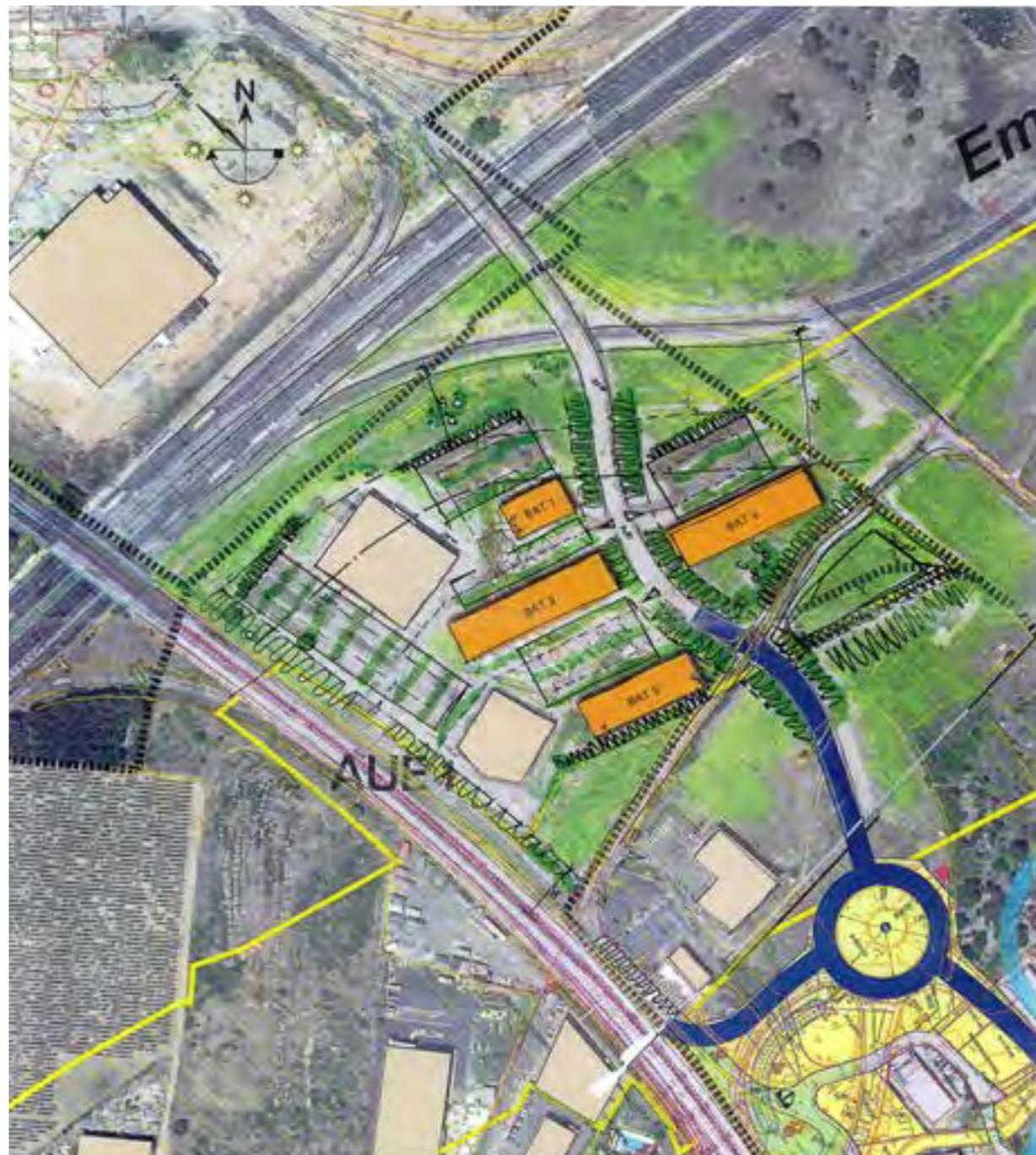
Projet d'extension du bâtiment



## 4. SECTEUR PÔLE COMMERCE ET SERVICES

La Commune de Villeneuve-lès-Béziers a engagé une opération visant la requalification et l'extension du secteur «Pôle de services et de commerces» situé entre l'A9, le PIG LNMP et accessible depuis la rocade (D612).

Le projet, situé en zone AUE1 du PLU, s'inscrit dans les règles du PLU. Toutefois, les répercussions de l'emplacement réservé lié au PIG LNMP sont fortes sur le territoire de Villeneuve et impactent significativement l'aménagement de la commune. Une adaptation du plan de zonage est ainsi à prévoir pour une prise en compte cohérente du PIG.



## CHAPITRE III. LE SITE DANS SON CONTEXTE



# 1. LA POPULATION ET LES LOGEMENTS

## LA DÉMOGRAPHIE

### Le contexte Régional

Selon les dernières données officielles sur la population en France, au 1er janvier 2019, l'Occitanie compterait 5 933 185 habitants.

Entre 2013 et 2019, elle a gagné en moyenne 41 550 habitants par an, soit un taux d'évolution annuel moyen de 0.7%, deux fois plus élevé que la moyenne en métropole. Sur ces cinq ans, seule la Corse fait mieux. Ce taux est dû pour l'essentiel à l'arrivée de nouvelles populations dans la région, l'une des plus attractives du pays.

Le dynamisme démographique est particulièrement sensible sur l'aire urbaine de Toulouse, sur le littoral et dans les zones sous influence des principales agglomérations, Montpellier, Nîmes et Perpignan. Le département de l'Hérault connaît l'une des plus fortes progressions annuelles : + 1,4 % entre 2010 et 2015.

Cette forte croissance démographique résulte, pour l'essentiel, de l'attractivité de la région. Les flux migratoires contribuent par ailleurs à ralentir le vieillissement de la population. Les nouveaux arrivants sont moins âgés que les résidents.

### Sur la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée comptait 126 968 habitants en janvier 2019 soit 10.8% de la population de l'Hérault. La variation de population constatée est de +0.9% par an entre 2013 et 2019. La population y est plus vieillissante : les + de 60 ans représentent 31.5 % des habitants. Ce chiffre s'élève à 29% sur la région.

L'INSEE met en évidence pour la population de 15 à 64 ans :

- un taux d'actifs de 66.4 %. Les chômeurs représentent 13,5% de cette tranche d'âge soit 20,36% des actifs.,
- 9.3 % d'étudiants et 7 % de retraités ou pré-retraités,

Les familles sont composés pour 34.8 % de couples avec enfant(s), 45.1 % de couples sans enfant et pour 20.2 % de familles monoparentales. Les ménages d'une seule personne représentent 20.1 %. Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,1. Le taux de pauvreté s'élève à 26.7 % sur le territoire de l'Agglo.

## La démographie communale

Selon l'INSEE, la Commune de Villeneuve-lès-Béziers compte une population de 4102 habitants permanents au 1er janvier 2019.

Une croissance démographique régulière a été observée depuis les années 70 jusqu'en 2013. Aujourd'hui le nombre d'habitants régresse, faute de nouveaux logements disponibles.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	2315	2502	2546	2972	3434	3806	4203	4102
Variation annuelle moyenne de la population en %		1.1	0.2	2.0	1.6	1.1	2.0	- 0.4

Illustration 10. Tableau population : Villeneuve-lès-Béziers (source : INSEE)

## LE LOGEMENT

### Le parc de logements de la Communauté d'agglomération

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée comptait au 1er janvier 2019 un parc de 79 539 logements. 74.1 % sont des résidences principales et 14.0 % des résidences secondaires. Les logements vacants représentent 11.9 % du parc. 52.3 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, le parc de résidences principales tend à s'équilibrer, la part des maisons individuelles (52.5 % du parc) se réduit au profit des appartements.

La taille moyenne des résidences principales de la Communauté d'Agglomération est comparable à la moyenne départementale (3,9 pièces en moyenne par résidence principale).

Le parc locatif social compte deux composantes :

- le parc HLM,
- le parc privé conventionné.

Le parc HLM de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée était composé au 1er janvier 2018 de 7709 logements, soit un taux d'équipement de 10.1% et une densité de 629 logements HLM pour 10 000 habitants. Le taux d'équipement et la densité de logements HLM de l'Agglomération biterroise sont supérieurs aux moyennes départementales.

## Le parc de logements de Villeneuve-lès-Béziers

### Catégories et types de logements

Selon l'INSEE, la commune comptait 2446 logements en 2019 répartis pour 78.9 % en résidences principales, pour 10.9 % en résidences secondaires et pour 10.2% en logements vacants.

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	1912		2306		2516	
Résidence principales	1570	32.1	1829	79.3	1981	78.7
Résidences secondaires	207	10.8	239	10.3	276	11.0
Logements vacants	135	7.1	238	10.3	259	10.3
Maisons	1490	77.9	1716	74.4	1856	73.8
Appartements	361	18.9	515	22.3	584	23.2

Illustration 11. Tableau logement : Villeneuve-lès-Béziers (Source : INSEE)

## Un déficit de logements sociaux

Au 1er janvier 2021, on dénombre 109 logements sociaux sur la commune, soit un parc social de 5.32 % des résidences principales.

Soumise à la loi SRU et n'ayant pas atteint le taux légal applicable de 25 % de logements sociaux qui lui a été fixé, la Commune de Villeneuve-lès-Béziers a fait l'objet d'un arrêté de carence le 5 décembre 2014 au titre de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Afin de résorber progressivement ce déficit, il a été établi, dès 2013, un contrat de mixité sociale. Celui-ci définit les actions entreprises par la commune, l'EPCI et l'État pour augmenter la production de logements sociaux sur un territoire et atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) pour les périodes 2014-2016, 2017-2019 et 2020-2022.

Le Préfet a levé la mesure de carence par arrêté le 13 décembre 2017. Aujourd'hui, la commune reste déficitaire mais elle est sortie de la carence grâce aux programmes de logements sociaux engagés depuis 2013 et au respect de ses objectifs de production fixés dans le contrat de mixité sociale avec l'État. Cette politique s'accompagne d'un conventionnement avec l'Établissement Public Foncier (EPF).

**Clairement engagée dans une dynamique de rattrapage, la municipalité souhaite renforcer encore son parc de logements sociaux. C'est dans ce contexte que la commune soutient les projets des constructions d'environ 250 logements à dominante sociale présentés dans ce dossier.**

*En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les obligations de production de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants en Île-de-France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.*

*Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux.*

*Ainsi, jusqu'en 2016, pour les Communes de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée soumises à cette obligation, le taux s'élevait à 20%.*

*La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a révisé les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU, pour permettre le recentrage de l'application des obligations SRU sur les territoires sur lesquels la demande de logement social est avérée, et tout particulièrement les territoires agglomérés ou, à défaut, bien connectés aux bassins de vie et d'emplois.*

*Villeneuve-lès-Béziers fait partie des communes SRU soumises au taux de 25% car appartenant à un territoire SRU dont la tension du logement social atteint un seuil fixé par décret.*

## 2. LE PAYSAGE ET L'OCCUPATION DU SOL

### LE SECTEUR DE L'AVENUE PIERRE BÉGÉGOVOY

#### L'environnement proche et le tissu urbain

Le projet se situe sur une friche urbaine, le long de l'Avenue Pierre Bégégoy, plantée d'un alignement de platanes, en entrée de ville.

Le long de cette avenue le tissu bâti est d'une grande hétérogénéité. La diversité des formes, des matériaux, des teintes et des implantations des bâtiments confère à cette séquence de la ville un aspect incohérent, dépourvu de noblesse.

#### Volonté de mixité sociale et urbaine affirmée dès les années 2010

Depuis le début des années 2000, certains secteurs de la ville sont boudés par les activités et les commerces. La ville n'est pas attractive, l'espace public peu qualifié et mal conçu n'attire pas le public. Aussi, dès les années 2010, la commune, consciente de ses faiblesses, a souhaité renforcer la mixité sociale et fonctionnelle.

Finalement, la fonction habitation s'est renforcée avec le parti pris d'installer de nouveaux logements sociaux collectifs dans le quartier de la Montagne. Une opération d'habitat social « la Guarrigue» est en construction dans ce quartier, créant de la mixité sociale au sein de la zone et plus largement au sein de la Villeneuve-lès-Béziers. La zone urbaine de la commune est très impactée par le risque fort d'inondation et par les contraintes d'accessibilités et ne dispose que de peu de possibilités d'implantations d'opérations d'habitat.

**Cette opération conforte la volonté de la ville de créer une mixité sociale et urbaine.**

#### Occupation du sol et perceptions paysagères

L'assiette du projet d'habitat social correspondent à une parcelle de friche urbaine. A proximité de la parcelle étudié, se trouvent des poches arborées contenant de beaux sujets.

La topographie peu marquée favorise les vues lointaines. Ainsi certains par-

king sont très visibles car dépourvus de végétation.



Illustration 12. Prises de vue (localisation carte ci-après)



Projets de logements en petits collectifs sociaux ou mixtes

Illustration 13. Localisation de prises de vues sur le site

## LE SITE DU PROJET D'EXTENSION RUE POSÉÏDON

### Le quartier d'Actipolis

Le projet d'extension de l'établissement CERP se positionne au sein du parc d'activités Actipolis. Celui-ci se déploie en entrée de l'agglomération biterroise, de part et d'autre de l'avenue du Viguier axe très circulé, connecté à la rocade et aux bretelles d'accès des autoroutes.

Cette position privilégiée a favorisé l'implantation opportuniste d'activités commerciales et d'établissements de chaînes hôtelières sans réelle mise en valeur du site. Les grands équipements publics profitent de facilités d'accès depuis les grandes infrastructures routières : le stade de rugby de la Méditerranée et le Parc des expositions, lieux de salons, de foires et de manifestations sportives, commerciales et culturelles. Un centre de formation professionnelle y est également implanté.

A la fin des années 80, le site Actipolis est déjà largement occupé. Depuis le début des années 2000, il n'y a que peu d'évolution de l'occupation économique du site.

### Occupation du sol et perceptions paysagères

Le projet doit occuper une partie d'une parcelle déjà urbanisée dans une zone d'activité.

De grands végétaux sont présents le long du bâtiment déjà existant, mais la parcelle n'est pas plantée, le bilan paysager ne présente donc pas d'attrait majeur.

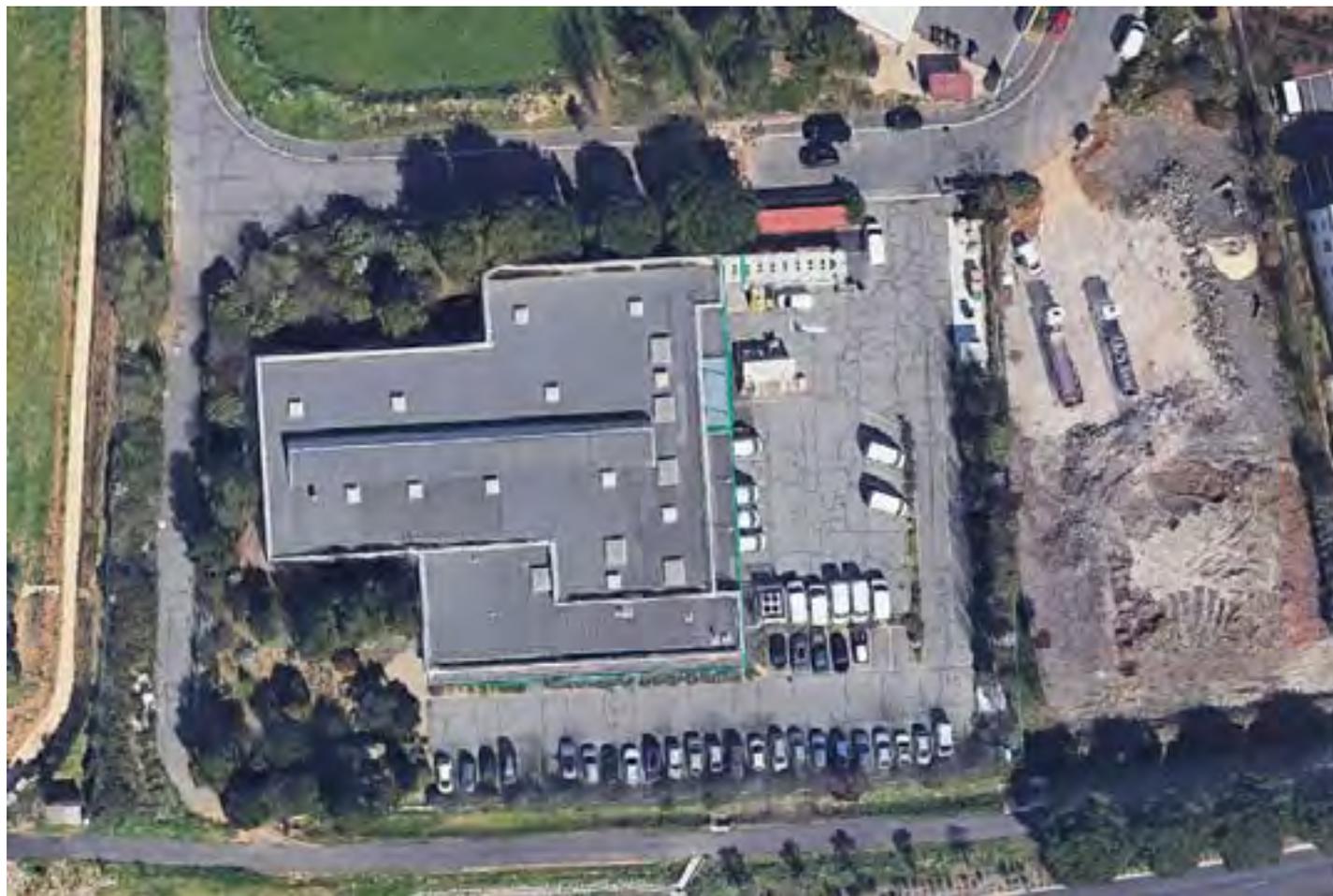


Illustration 14. Vue aérienne bâtiment CERP

## L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER COMMUNAL

Le territoire de Villeneuve-lès-Béziers s'étend sur 1 730 hectares. Il s'inscrit dans le paysage biterrois riche et pittoresque, au coeur de la plaine viticole et au contact de l'Orb.

Anciennement, le paysage a été modelé et organisé autour de la vigne. Aujourd'hui cette identité s'estompe, Villeneuve a intégré l'aire urbaine de Béziers. Si le caractère inondable de la plaine de l'Orb a préservé le sud du territoire de toute urbanisation, le nord de la commune est fortement antropisé avec la présence d'infrastructures de transport très prégnantes (Autoroute A9, Rocade, Voie ferrée, RD612 ex route nationale, Canal du Midi) qui morcellent le territoire en îlots isolés. Des bâtiments commerciaux et de zones d'activités de qualités architecturales et paysagères inégales se sont connectés sur les voies de transit, de lotissements, et de grandes infrastructures. Le paysage agricole est quant à lui repoussé plus au delà de ces infrastructures.

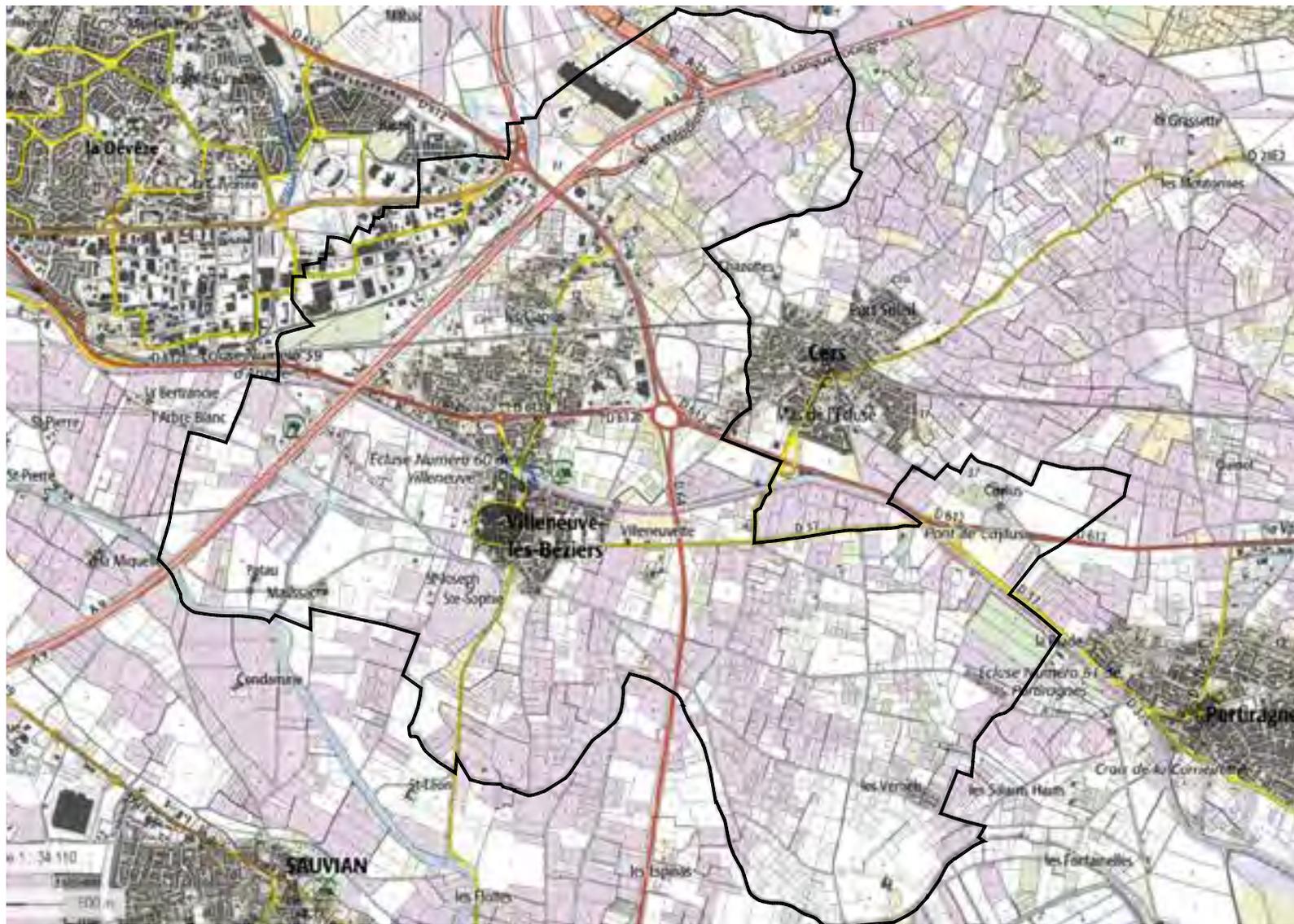
### **Villeneuve-lès-Béziers, un territoire à la croisée de plusieurs unités paysagères**

Les paysages naturels présents sur la commune sont regroupés en 4 principales entités :

- Les coteaux,
- La plaine de l'Orb,
- Le Canal du Midi,
- La zone urbaine.

## **Les coteaux**

Cet espace se situe dans un secteur formé de « puechs » lui donnant son aspect vallonné. Il est délimité à l'Ouest par le péage de l'autoroute A9 et la zone d'activités « La Claudery », au Sud par la voie SNCF. La partie Est, du territoire communal, en amont du canal du Midi est le prolongement géographique de cette entité.



## **La plaine de l'Orb**

La plaine de l'Orb se situe au Sud de la voie ferrée. Cette vaste étendue à vocation agricole s'inscrit dans un relief présentant une faible amplitude, peu perceptible. Cette plaine contraste avec l'unité paysagère précédente, caractérisée par des coteaux ; néanmoins, la nature y apparaît également clairement travaillée par la main de l'homme.

## **Les zones urbaines et les axes routiers**

Les zones d'activités de la Montagnette et de la Claudery sont construites de façon anarchique à l'ouest et à l'est de la rocade de Béziers (RD612). Sur ces zones d'activités sont présentes des activités peu qualitatives ou sources de nuisances (commerces de matériaux, de mobil-homes, discothèques) qu'il est prévu, de relocaliser sur des secteurs plus adaptés (à l'écart des zones d'habitat et en dehors de la zone d'entrée d'agglomération).

Les infrastructures majeures (A9, RD612, voie ferrée) impactent fortement le paysage, notamment de par leur implantation en déblai et de par le peu d'aménagement des délaissés.

## **Le Canal du Midi**

L'écrin végétal du Canal du Midi, façonné par les alignements réguliers de platanes et les quais enherbés ou bâtis, est aujourd'hui mis à mal avec les programmes d'abattage des platanes malades et condamnés. Si la voûte végétale du Canal du Midi, longtemps emblème de la commune, est moins harmonieuse, l'ampleur de l'emprise de l'ouvrage et les ponctuations bâties des écluses et des ponts n'en demeurent pas moins un modèle de composition de l'espace.

## LES ENJEUX LIÉS À LA SENSIBILITÉ DU CANAL DU MIDI

Élément structurant du paysage, le Canal du Midi traverse la commune d'ouest en est.

### Le Canal du Midi, un site à préserver

Le Canal du Midi façonne le paysage qu'il traverse tout autant que son identité est façonnée par les paysages traversés. Ainsi son intérêt patrimonial dépend aussi des paysages, bâtis ou non bâtis, qui l'entourent.

Cependant le Canal du Midi s'inscrit dans un territoire vivant qui évolue en permanence. Sous l'effet de pressions urbaines non maîtrisées, la co-visibilité de certains projets avec le Canal peuvent quelquefois banaliser ses abords et à terme pourrait compromettre sa valeur universelle. C'est cet équilibre fragile entre les deux dynamiques de protection et de développement qu'il s'agit de préserver pour le transmettre aux générations futures:

- Le canal est un patrimoine unanimement reconnu qui s'insère dans un territoire dynamique et habité, l'évolution de ses abords ne peut être figée dans le temps.
- Les projets portés par les territoires traversés doivent intégrer cette dimension patrimoniale et être compatibles avec le maintien de l'intégrité et de l'authenticité de l'ouvrage et de ses abords.

Les zones du projet sont éloignées du Canal du Midi. Ils n'intègrent ni le périmètre du site classé des abords du Canal du Midi ni les périmètres du site classé des paysages du canal du Midi.

Ils ne sont pas non plus concernés par les zones sensibles et les zones d'influence de la charte paysagère du canal du Midi.

Site classé des paysages du canal du Midi

Site classé du canal du Midi

## Le Canal du Midi, un site doublement classé

Élément paysager remarquable, le Canal du Midi est un bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO pour plusieurs aspects patrimoniaux : culturel, paysager et historique.

Jusqu'en 2017, seuls le domaine public fluvial du canal du Midi et son système d'alimentation étaient classés au titre des «sites» ou des «monuments historiques» pour les ouvrages les plus remarquables.

Les abords non urbanisés à enjeux forts du Canal du Midi intègrent aujourd'hui le «site classé des paysages du canal du Midi». Engagé depuis une dizaine d'années, le classement du site des paysages du canal du Midi est l'aboutissement d'un important travail, par sa taille et ses enjeux.

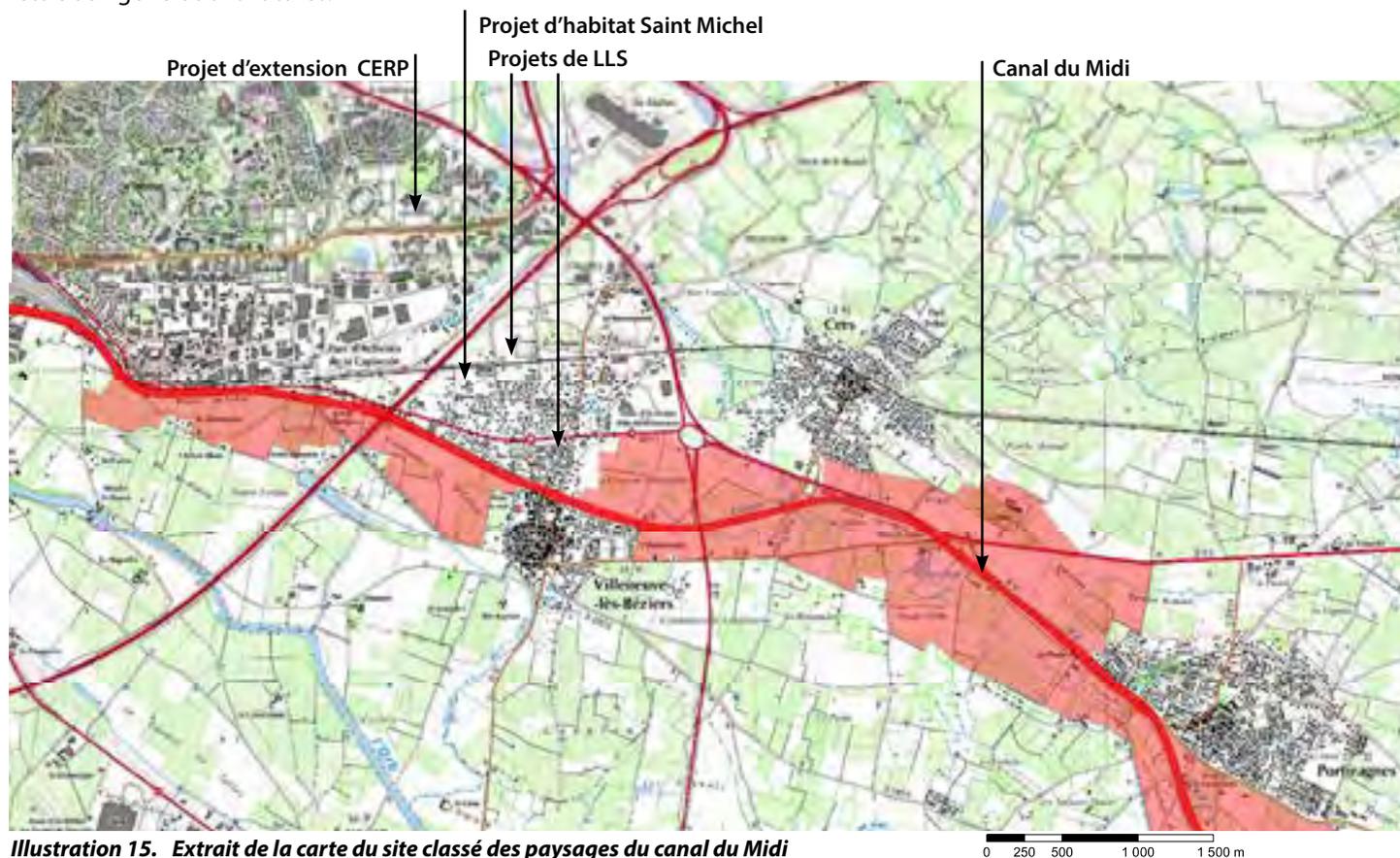


Illustration 15. Extrait de la carte du site classé des paysages du canal du Midi

## **La charte inter-services, un outil pour la préservation de la qualité paysagère et architecturale du Canal du Midi**

La responsabilité de la préservation d'un bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial incombe en premier lieu à l'État qui met tout en oeuvre pour préserver la valeur universelle des biens, notamment à travers les outils législatifs et réglementaires, mais aussi à travers des outils de sensibilisation à destination des pétitionnaires.

Les paysages, bâtis ou non bâtis, contribuant à l'intérêt patrimonial du Canal du Midi. Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation « *de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »

C'est dans ce contexte que la « charte inter-services relative à l'insertion paysagère et architecturale du Canal du Midi » a été rédigée par les services de l'État. Elle constitue un document de référence pour les projets et aménagements positionnés sous la zone sous influence du Canal du Midi. Une zone tampon a ainsi été identifiée le long du Canal. Elle s'impose aux communes traversées. Cette zone tampon, définie dans la charte interservices sur la base d'études techniques, est destinée à permettre la gestion des abords du Canal pour en préserver l'intégrité.

### **Les zones de sensibilité du Canal du Midi**

La zone tampon compte trois types de délimitations :

1- la zone exceptionnelle constituée par le domaine public fluvial, qui correspond globalement au linéaire du Canal du Midi, à ses berges, ouvrages et chemins de halage.

2- la zone sensible en visibilité réciproque avec le Canal du midi et ses ouvrages. Elle a pour fonction de définir l'espace nécessaire pour protéger, sauvegarder et mettre en valeur les abords immédiats du canal et de ses ouvrages. Pour laquelle des outils de protection et de gestion adaptés sont proposés.

3- la zone d'influence est une zone de perception éloignée du Canal du Midi. Elle englobe les espaces pour lesquels il peut exister une notion de perceptions lointaines depuis le Canal.

Les recommandations sur les méthodes de prise en compte et de gestion ultérieure de ces zones sensibles et zones d'influence, s'imposent aux communes concernées notamment dans le cadre de documents de planification et des projets de développement.

La zone d'influence reste à affiner et retranscrire, par les communes concernées par la zone sensible, qui doivent s'interroger sur les espaces au-delà de la zone sensible dans leurs documents d'urbanisme et dans l'élaboration de projet industriel ou d'équipement structurant

pouvant entraîner des visibilitées avec le Canal.

En zones de délimitation 1 et 2, les projets doivent être présentés au Pôle Canal et à la DDTM.

### **Analyse paysagère et objectifs généraux de la charte interservices**

L'analyse paysagère de la charte interservices décrit dix ensembles paysagers traversés et modelés par le canal. Elle propose, sous forme d'objectifs généraux, ce qui doit être préservé et transmis pour conserver au canal son caractère, bien au-delà des ouvrages historiques bâtis.

Les orientations proposées établissent un lien logique, entre le caractère du bien patrimonial dont il s'agit de préserver et transmettre le contenu, et les grandes tendances d'évolution ou les dynamiques paysagères susceptibles de compromettre ce caractère.

### **Le Canal du Midi sur le territoire communal**

#### **L'ensemble paysager «Plaine littorale»**

Dans la traversée de Villeneuve-lès-Béziers, le Canal du Midi se positionne dans l'ensemble paysager intitulé «Plaine littorale» par la charte interservices. Au sein de paysages très contrastés entre collines boisées et cultivées, terroir viticole et zones humides, ce secteur subit une pression urbanistique et touristique forte.

#### **Description de l'ensemble paysager «Plaine littorale»**

*«Après la traversée de l'Orb, le Canal en rive gauche longe la façade urbaine sud de Béziers dominée par la ville ancienne et la cathédrale de Saint Nazaire en point d'appel, marquée par les zones d'activités artisanales et industrielles et ferroviaires. Il est enserré dans un réseau viaire et ferré dense peu valorisant.*

*Entre Béziers et Marseillan, le Canal du Midi est implanté à la rupture entre un paysage collinaire au nord, succession de petits reliefs arrondis et peu pentus dominés par la polyculture et la vigne et une vaste plaine littorale aux grandes étendues de prés salés, et sansouires, structurées par un réseau de cours d'eau et canaux qui s'étirent entre la vallée de l'Orb jusqu'à la mer.*

*Le paysage traversé est ponctué entre Villeneuve les Béziers et Agde de points d'appel caractérisant cet ensemble : anciens reliefs volcaniques de Roque Haute et Mont Saint Loup, silhouettes des villages anciens de Villeneuve-les-Béziers, Cers, Portiragnes, cathédrale Saint Etienne émergeant du front urbain d'Agde, domaines agricoles et leur végétation d'accompagnement.*

*Sur la majeure partie de l'itinéraire le Canal est lisible, souligné par ses alignements de platanes remarquables jusqu'à l'arrivée aux étangs où il n'est plus planté et se fond dans un paysage d'eaux marqué par la jetée et le phare de la pointe des Onglous.*

Aux abords des agglomérations, les espaces proches du Canal subissent une forte pression générant une urbanisation anarchique et sans qualité: urbanisation sous forme de pavillonnaire et de bâtiments d'activités peu dense mais continue entre Béziers et Villeneuve les Béziers, zones de loisirs et villages de vacances à Vias, bande littorale investie par des Habitations Légères de Loisirs qui forment de vastes étendues « mitées » au sud de Portiragnes et Vias ; juxtaposition d'infrastructures routières, voie ferrée, franchissements, délaissés (Villeneuve les Béziers, Cers, Vias, Agde, Marseillan) cloisonnant et brouillant la lisibilité du paysage.»

### Objectifs de l'ensemble paysager «Plaine littorale»

«Le contraste entre les différents types de paysages -collines, plaine viticole et zones humides - que donnent à voir le Canal dans cet ensemble paysager est à préserver.»

### Orientations de l'ensemble paysager «Plaine littorale»

Principales orientations en lien avec le projet :

«La vocation générale de la zone sensible de la plaine littorale est d'assurer des fonctions complémentaires aux fonctions urbaines de la ville. Cette complémentarité contribuera à la sauvegarde et à la mise en valeur des espaces non bâtis et des espaces naturels proches du Canal du Midi et des villes, en cohérence avec une croissance maîtrisée de l'urbanisme.

La zone sensible n'a pas vocation à accueillir les grands ouvrages (type bâtiments de dimensions exceptionnelles, éolien, etc...),»

«Mettre en valeur des espaces « libres » formant la coulée verte du Canal pour créer le « parc linéaire » ; circulations douces piétonnes, accompagnement végétal, qualité de l'espace public.»

#### • Espace urbain

**Zone sensible :** «Les espaces urbains et périurbains existants en limite de zone sensible à la périphérie est de Béziers, de Villeneuve–les–Béziers, Agde et Marseillan ont vocation à répondre aux besoins de croissance de l'agglomération par la densification du tissu urbain existant.»

#### • Activités commerciales, artisanales et industrielles

**Zone sensible :** «L'implantation de zones d'activités, zones artisanales, zones commerciales n'est pas compatible avec la vocation de la zone sensible et risque de porter atteinte au caractère des paysages agricoles, à la qualité des périphéries d'agglomération perçues depuis le canal.»

#### • Orientations particulières par site

- **Entrée de ville Est de Béziers :** Réhabilitation de la façade urbaine qui est très dégradée en bordure de la RN112 entre Villeneuve les Béziers et Béziers (activités peu valorisantes, casses, bâtiments désaffectés, ...) nécessitant des actions de requalification fortes

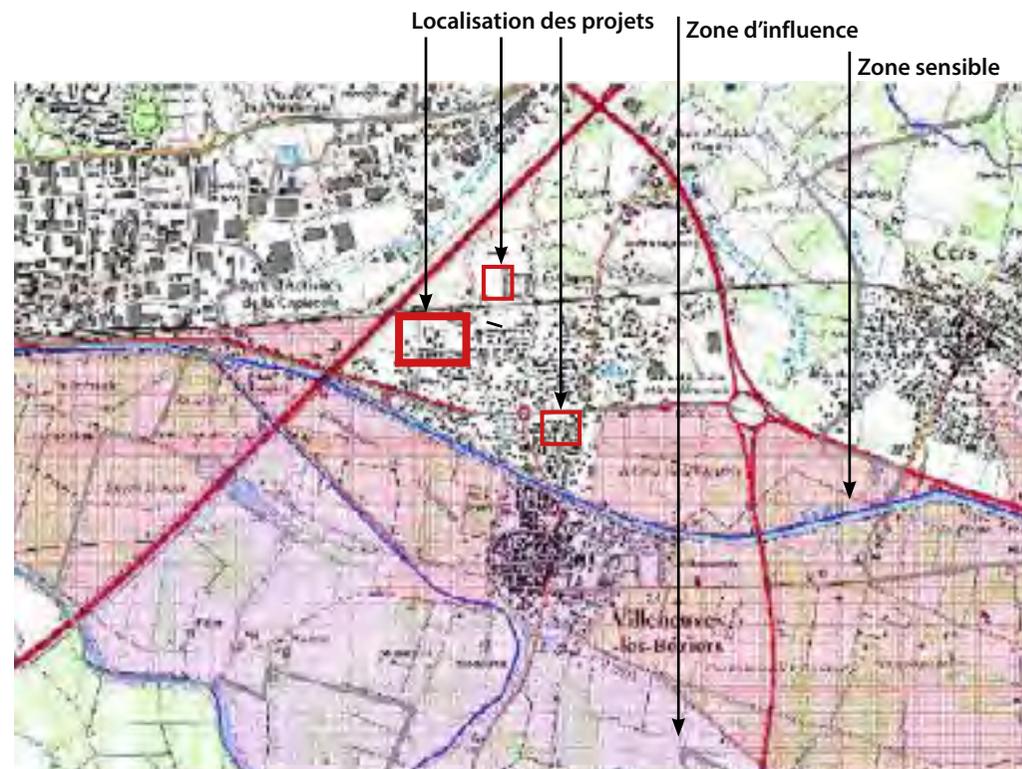


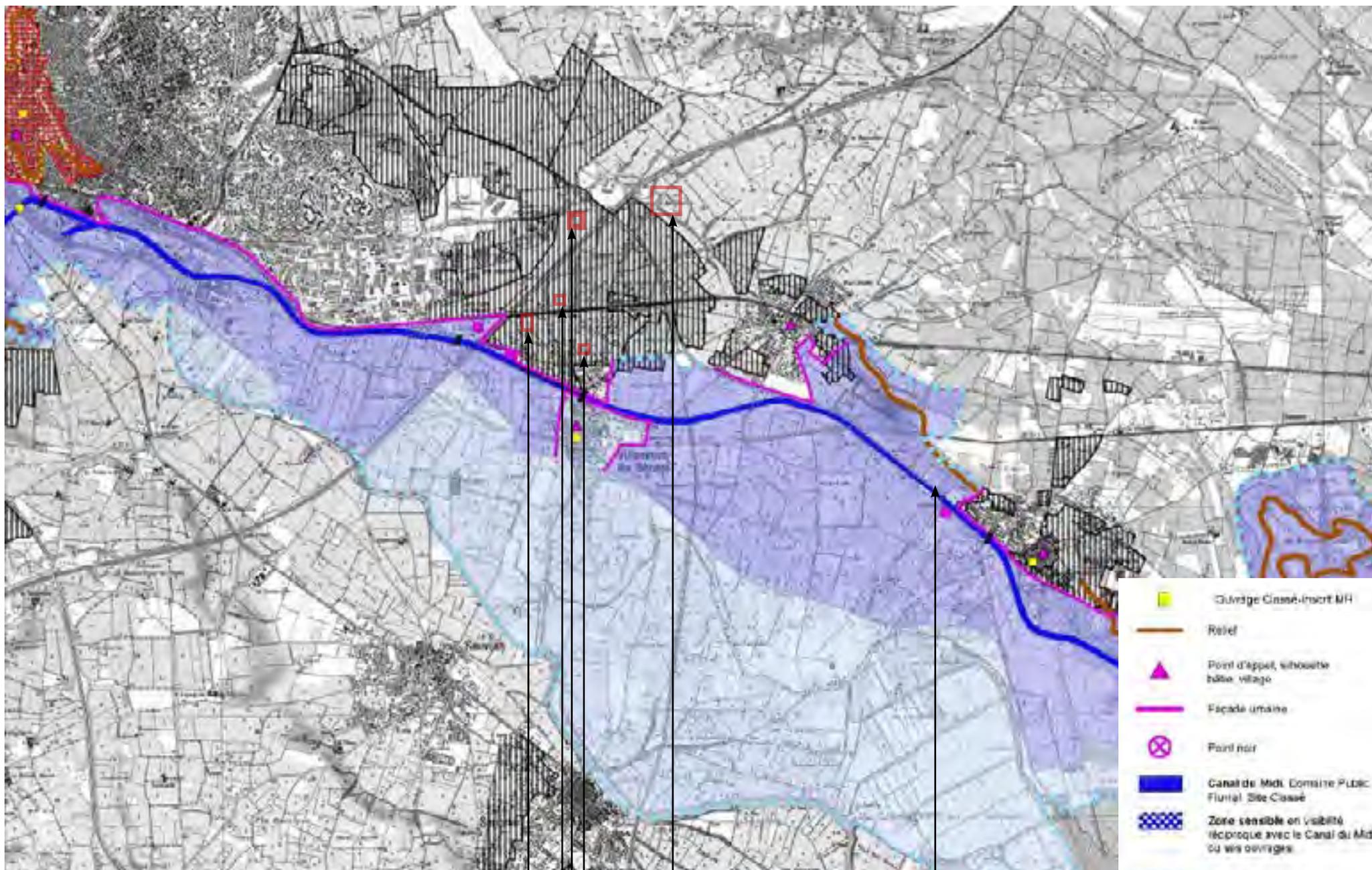
Illustration 16. Zones sensibles et d'influence du Canal du Midi - Source: DREAL

du tissu urbain sur une épaisseur suffisante

- Requalification des extensions urbaines récentes entre le Canal et la RN112 à Villeneuve-les-Béziers, Cers et Agde : traitement qualitatif de l'espace public (plantations, mobilier...), organisation et hiérarchisation des liaisons, gestion de la publicité.

### Absence de covisibilité des projets avec le Canal du Midi

Les projets sont exclus des délimitations de la Charte. Ils ne sont pas soumis à l'avis du Pôle Canal. Nous avons pu vérifier que le site d'étude n'entretient aucune visibilité réciproque avec le Canal et il n'engage aucun enjeu paysager.



**Illustration 17. Zones sensibles et d'influence du Canal du Midi -**  
**Source: charte intercommunale**

Localisation  
des projets

Pôle activités

Canal du Midi

### 3. LES ENJEUX LIÉS À L'EAU

#### L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE (AEP)

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM) détient la compétence «alimentation en eau potable» et «assainissement des eaux usées» depuis le 1er janvier 2002.

##### Les ressources en eau de l'Agglo

La Communauté d'Agglomération Béziers-Méditerranée (CABM) dispose de 3 ressources pour l'alimentation en eau potable de ses communes, le fleuve Orb ou sa nappe d'accompagnement, la nappe Astienne et le barrage des Monts d'Orb. L'eau provient de plusieurs points de prélèvement :

- **Les puits communaux pour Sauvian, Sérignan, Villeneuve-lès-Béziers.** Prélevant dans la nappe astienne, ressource historique fragilisée par la multiplication dont prélèvements qui sont aujourd'hui très encadrés.
- **Les forages de la CABM situés à Béziers :** L'eau provient de la nappe alluviale de l'Orb depuis les puits de la CABM situés à Béziers.
- **Le barrage sécurisé des Monts d'Orb.** Cette retenue sur l'Orb qui stocke l'eau en hiver, constitue une réserve de 30 Mm<sup>3</sup> et a pour vocation de compenser les prélèvements des stations de pompage BRL en aval. Les études prises en compte dans le PGRE (le Plan de gestion de la ressource en eau Orb-Libron) montrent que cette retenue dispose encore d'une disponibilité de volumes valorisables. Ces volumes, complétés par la ressource de sécurisation constituée par les maillons d'Aqua Domitia, permettent de satisfaire la croissance des usages sur le réseau régional, mais aussi de nouvelles fonctionnalités en aval. La ressource Orb étant identifiée en déséquilibre quantitatif, des mesures ont été adoptées pour à revenir à l'équilibre en mobilisant notamment la réserve. **Ainsi, afin de compenser le déficit quantitatif de l'Orb au mois d'août, le fleuve et sa nappe d'accompagnement sont rechargés en été par des lâchés d'eau depuis le barrage situé en amont de l'Orb. Le réseau de la CABM est ainsi interconnecté à la ressource sécurisée du barrage des Monts d'Orb.** (Une convention portant réservation d'un débit d'eau à restituer à partir de la retenue des Monts d'Orb, a été signée entre la CABM et BRL. Elle est entrée en application en janvier 2020.)

##### Les ressources sollicitées pour Villeneuve-lès-Béziers

L'eau distribuée sur Villeneuve-lès-Béziers provient :

- **Des forages communaux (forage des orages de la Gare et de la Station) prélevant dans la nappe astienne, ressource historique,**

- **Des ressources de l'Orb (forages prélevant dans la nappe alluviale de l'Orb),**
- **Du barrage sécurisé des Monts d'Orb, par des lâchés d'eau afin de compenser le déficit quantitatif de l'Orb au mois d'août.**

##### La ressource Astien

L'eau distribuée sur la Commune provient historiquement de la nappe astienne qui reste encore l'une des ressources de la commune. À ce titre, elle est concernée par la zone de répartition des eaux de l'aquifère des sables Astiens de Valras-Agde, par le SAGE Astien et par le PGRE de l'Astien.

##### La Zone de Répartition des Eaux (ZRE) Aquifères des sables Astiens de Valras-Agde

Suite à un déséquilibre quantitatif chronique, la nappe astienne a été classée, le 9 août 2010, en Zone de Répartition des Eaux (arrêté n°2010/01/2499). Cette réglementation spécifique vise à freiner et à mieux contrôler les prélèvements d'eau afin de restaurer l'équilibre entre la capacité d'exploitation de la ressource et les prélèvements.

Sont concernés par la ZRE tous les prélèvements d'eau, non domestiques, qu'ils soient permanents ou temporaires, issus d'un forage, d'un puits, ou d'un ouvrage souterrain et effectués par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé. Les règles de répartition qui sont édictées ou peuvent être mises en place dans cette ZRE ont pour objet de concilier les intérêts des diverses catégories d'utilisateurs, en vue d'atteindre l'objectif de quantité des eaux fixé au SDAGE.

##### les Forages de la Gare et de la Station

**Sur les forages de la Gare et de la Station, les prélèvements sont encadrés par le classement de la nappe astienne en zone de répartition des eaux et par l'application des dispositions du SAGE. Les compléments de production seront assurés par les puits de l'Orb à Béziers.**

##### La ressource Orb

**L'eau est prélevée en bordure du fleuve, sur les captages (ou puits) de Carlet, Rayssac et Tabarka. Ces captages sont gérés par la Communauté d'agglomération Béziers-Méditerranée (CABM) qui détient la compétence eau potable.**

Outre la Commune de Béziers, les captages Carlet, Raissac et Tabarka, prélevant dans la nappe d'accompagnement de l'Orb, assurent en totalité ou partiellement l'alimentation des Communes de Lignan-sur-Orb, Boujan-sur-Libron, Espondeilhan et en partie de Sauvian, Sérignan, Corneilhan, Villeneuve lès Béziers, Cers et Valras-Plage.

**À ce jour, ces captages sont autorisés à hauteur de 50 000 m<sup>3</sup>/j couvrant les besoins ac-**

**tuels de l'ensemble des communes raccordées à cette ressource. Les prélèvements du mois de pointe sur la ressource Orb étaient de 31 560 m<sup>3</sup>/j en moyenne pour les années 2013 à 2016. Ils étaient en moyenne de 36 300 m<sup>3</sup> pour le jour de pointe sur ces mêmes années.**

Une révision des DUP des champs captants de la CABM est en cours et le volume des prélèvements autorisés sera augmenté de 21 000 m<sup>3</sup>/j. Ces volumes complémentaires seront obtenus par l'augmentation des prélèvements des champs captants de Carlet et Rayssac (+11 000 m<sup>3</sup>/j) ainsi que le raccordement au réseau de la CABM du champ captant de la Barque (+10 000 m<sup>3</sup>/j) qui prélève également dans la ressource Orb.

La CABM a obtenu les avis favorables des hydrogéologues agréés pour l'ensemble des captages (Carlet, Rayssac, Tabarka et Champ de la Barque).

La CABM travaille également au développement du champ captant de la Plaine Saint-Pierre. Un avis d'hydrogéologue agréé a été obtenu. Cependant, la procédure de DUP qui prévoit un volume des prélèvements soumis à l'autorisation de 8 400 m<sup>3</sup>/j, est aujourd'hui suspendue jusqu'à l'aboutissement de la DUP des ressources principales de Carlet, Rayssac, Tabarka et champ de la Barque.

Les procédures d'obtention ou de révision des DUP sont concordantes avec les études menées lors de l'élaboration du SAGE Orb-Libron, notamment avec l'étude sur les volumes prélevables (EVP) sur la ressource Orb identifiée en déséquilibre quantitatif.

**Lorsque les différentes démarches en cours auront abouti, la Communauté d'agglomération disposera de possibilités de prélèvement accrues.** Enfin, les objectifs d'amélioration des rendements des réseaux qui ont été fixés au délégataire permettront d'augmenter les volumes disponibles de la ressource.

### La réserve disponible du barrage des Monts d'Orb

Le barrage des Monts d'Orb est un ouvrage du Réseau Hydraulique Régional géré par BRL, qui constitue une réserve de 30 Mm<sup>3</sup> en tête de bassin, pour compenser les prélèvements dans l'Orb en aval, à la station de Réals.

Ce barrage dispose d'une marge disponible permettant de satisfaire la croissance des usages sur le réseau régional, mais aussi de nouvelles fonctionnalités (soutien étiage, besoins AEP aval, ...). Par le transfert de la ressource Rhône, le projet Aqua Domitia permettra d'assurer la sécurisation complète des réseaux alimentés par l'Orb, pour faire face au changement climatique, ou prévenir tout accident de pollution du fleuve.

La réserve théorique disponible dans le barrage des Monts d'Orb se situe actuellement entre 8 et 13 Mm<sup>3</sup>, elle sera comprise entre 10 et 15 Millions de m<sup>3</sup>, après l'interconnexion des maillons d'Aqua Domitia prévue à la fin de l'année 2020.

En réservant un volume de 500 000 m<sup>3</sup> pouvant évoluer à 1 000 000 m<sup>3</sup>, sur la ressource « barrage des Monts d'Orb », la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée sécurise quantitativement l'alimentation en eau potable sur son territoire. (Une convention portant réservation d'un débit d'eau à restituer à partir de la retenue des Monts d'Orb, a été signée entre la CABM et BRL. Elle est entrée en application en janvier 2020.) La recharge de la ressource sur l'axe Orb, qui souffre d'un déséquilibre quantitatif réduit en étiage en août, est aujourd'hui possible par des lâchés d'eau en été depuis le barrage des Monts d'Orb. Il s'agit de l'une des actions mises en œuvre par l'Agglo qui améliore également par ailleurs le rendement de ses réseaux (recherches et réparations des fuites) pour réduire les volumes de prélèvement d'eau sur les puits.

**La ressource Orb est ainsi aujourd'hui sécurisée par le barrage des Monts d'Orb et, à terme, par le projet Aqua Domitia.**

### Adéquation de la ressource avec les besoins futurs

**La commune est donc alimentée par deux ressources en eau (Astien et Orb) identifiées comme ressources en déséquilibre quantitatif. Afin de résorber ces déséquilibres à l'horizon 2021, deux PGRE (Plans de gestion de la ressource en eau) ont été respectivement validés par les commissions locales de l'eau (CLE) des SAGE Astien et Orb. L'Agglomération respecte bien les prescriptions de ces PGRE au travers de plusieurs mesures :**

- **Vis à vis de l'Astien**, il n'y aura pas de prélèvements supplémentaire dans cette ressource pour alimenter Villeneuve les Béziers au delà des volumes autorisés par le PGRE
- **Vis à vis des prélèvements dans la nappe d'accompagnement de l'Orb**, la CABM dispose d'ores et déjà de possibilités (formalisées dans les DUP de ses captages) d'accroître ses prélèvements dans l'Orb. Afin de prendre en compte le risque sécheresse et de ne pas créer un déficit d'étiage sur la ressource Orb en période estivale critique, elle dispose depuis janvier 2020, d'un volume d'eau issu de la ressource sécurisée du barrage des Monts d'Orb. Enfin, les objectifs d'amélioration des rendements des réseaux qui ont été fixés au délégataire permettront d'augmenter les volumes disponibles de la ressource.

**Les besoins actuels de la Commune sont donc couverts par la capacité de production de la CABM. Les besoins en eau potable générés sont bien en adéquation avec les capacités de production pérenne de la collectivité (ressource Orb et ressource sécurisée du barrage des Monts d'Orb).**

## L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Les effluents de Villeneuve-lès-Béziers sont traités par la station d'épuration de Béziers qui dispose d'une grande **capacité de traitement (219 400 équivalents-habitants EH)** et donc d'une marge très importante.

La station d'épuration de Béziers agrandie en 2016 a été dimensionnée pour répondre aux besoins futurs du territoire : l'accroissement démographique des communes déjà raccordées. Les communes de Lignan sur orb et Corneilhan sont raccordées à la station d'épuration de Béziers depuis juillet 2021.

L'extension de la station d'épuration de Béziers s'est donc inscrite dans un double objectif : Répondre aux nouvelles normes réglementaires et 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 d'ici 2035.

## 4. LA SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE

### LES ENJEUX DE BIODIVERSITÉ

#### Les périmètres d'inventaires et à portée réglementaire

Au niveau faunistique, les sites étudiés ne font l'objet d'aucune mesure stricte de protection de la nature.

Il n'existe pas sur le site :

- De zone Natura 2000
- De Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
- De Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- De Zones Humides

#### Le Réseau Natura 2000

La Directive Cadre habitat a pour objectif de «contribuer à assurer la biodiversité par la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage». Adoptée en mai 1992 par le Conseil des Communautés Européennes, son application juridique en droit national est entrée en vigueur en juin 1994.

Le réseau Natura 2000, qui constitue l'application de la Directive habitat en France, ne comporte à l'heure actuelle aucun site concernant la zone du projet.

Les projets sont éloignés des sites Natura 2000. Les plus proches sont les sites Natura 2000 suivants : la zone de protection spéciale «Est et Sud de Béziers» (2 km), et la zone spéciale de conservation «Collines du Narbonnais» (9 km).

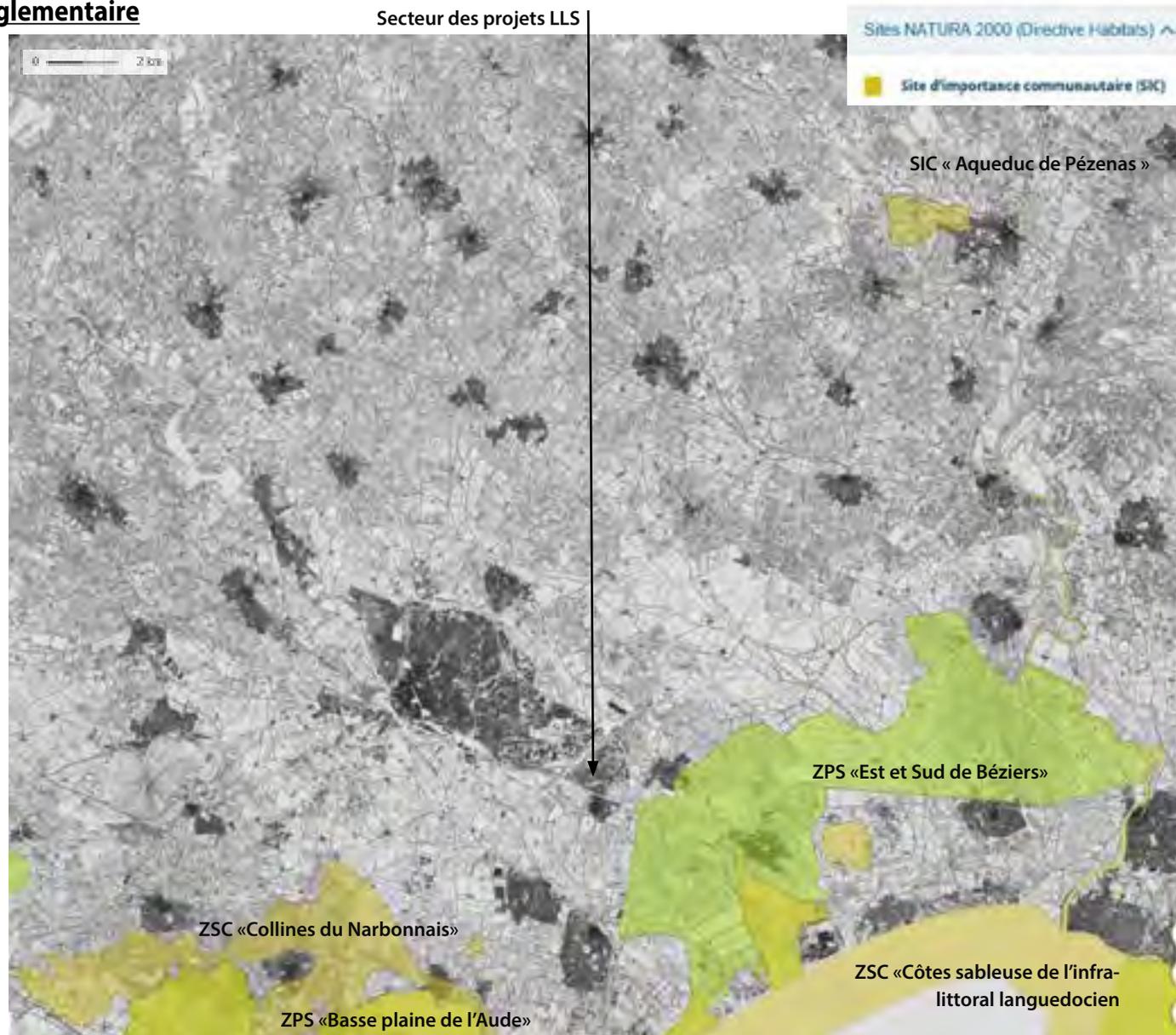


Illustration 18. Cartographie des sites natura 2000 (géoportail)

## Présentation du réseau Natura 2000

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

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

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

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

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

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

## Secteur d'étude et aire d'influence

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

site(s) Natura 2000, comprendra le périmètre du projet en lui-même, ainsi qu'une zone tampon de 5 km autour du secteur.

**Un seul site Natura 2000 est compris dans l'aire d'influence du projet : une ZPS, la Zone de Protection Spéciale FR9112022 « Est et Sud de Béziers » se trouve à 1 km du projet de LLS Bérégovoy et 2 km du projet Voie Ferrée.**

### La ZPS FR9112022 « Est et Sud de Béziers »

La ZPS FR9112022 « Est et Sud de Béziers » s'étend sur les communes d'Agde, Bessan, Cers, Portiragnes, Sérignan, Valras-Plage, Vias et Villeneuve-lès-Béziers (partie Sud-Est du territoire communal).

L'arrêté délimitant cette zone est en date du 07 mars 2006. Cette zone s'étend sur 6 089 ha.

Dans la plaine du Biterrois, la vaste mosaïque de zones cultivées ponctuées de haies et de petits bois et la proximité de zones humides littorales de grande étendue et du cordon dunaire remarquable (la Grande Maire, le domaine des Orpellières), est favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux à forte valeur patrimoniale. Pour certains de ces oiseaux, le Languedoc-Roussillon a une forte responsabilité, accueillant une part importante de leur effectif national : le Rollier d'Europe, l'Outarde canepetière, le Circaète Jean-le-Blanc, le Milan noir et le Bruant ortolan dont les populations du Languedoc-Roussillon représentent plus de 25 % des effectifs nationaux.

### Absence d'incidence de l'évolution du zonage du PLU pour réaliser des logements sociaux sur les sites natura 2000

**La position des zones de projets, à proximité de l'autoroute A9, de la ligne ferroviaire, de la future LGV et des routes départementales très passantes D612 et 612b, en font des zones peu aptes au repos, à la résidence ou au nichage des espèces aviaires.**

**L'urbanisation de ces zones urbaines par des logements qualitatifs cumulés à des plantations n'a pas incidence sur les sites Natura 2000, relativement éloignés des sites de projets.**

**De plus ces zones sont déjà constructibles, la procédure n'ouvre pas de zone à l'urbanisation. Les projets d'habitat sociaux ne sont pas plus impactants que les projets d'habitat traditionnel.**

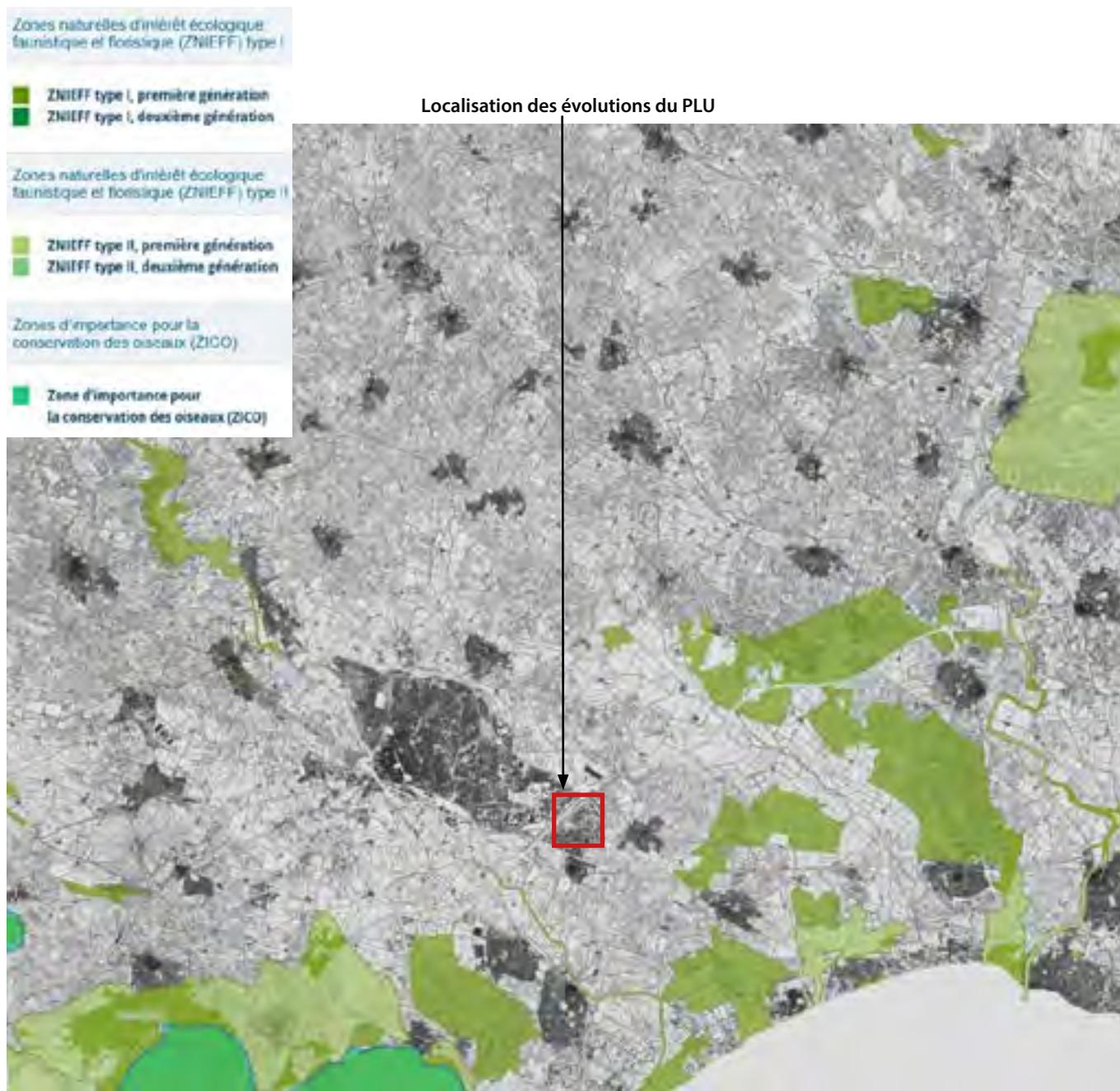
## Sites d'inventaires : Zones humides – ZNIEFF - ZICO

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

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

**Le secteur n'est concerné par aucune ZNIEFF.**

**La seule zone humide identifiée à proximité du site est le Canal du Midi. Aucun aménagement ne sera réalisé sur l'emprise de cette zone humide.**



**Illustration 19. Cartographie des ZNIEFF (géoportail)**

## La Trame Verte et Bleue : les continuités écologiques

La Trame Verte et Bleue, un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, vise à maintenir et à reconstituer les continuités écologiques entre les milieux naturels. Elle a pour but de diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et des habitats d'espèce, de relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques.

Elle permet de développer le potentiel écologique des cours d'eau et masses d'eau et de leurs abords, d'améliorer la qualité et la diversité des paysages et de contribuer à faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces indigènes de la faune et de la flore.

**La trame verte comprend des espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, les corridors écologiques et les formations végétales linéaires (haies) ou ponctuelles (arbres, bosquets), permettant de relier ces espaces naturels.**

**La trame bleue comprend quant à elle des cours d'eau, canaux et tout ou partie de zones humides.**

Deux entités principales sont distinguées :

- Les réservoirs, milieux riches en biodiversité, où les espèces effectuent tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, repos, reproduction...);
- Les corridors écologiques, voies de passage qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils peuvent être linéaires et continus, comme par exemples les cours d'eau ou les haies, en pas japonais (série de bosquets ou de mares), ou bien former des réseaux, un maillage paysager.

Des zones tampons et des zones à restaurer peuvent également être définies.

Différentes échelles permettent de prendre en compte les besoins d'espèces aux capacités de dispersion très différentes, et chaque niveau d'étude permet d'enrichir les autres, en assurant la cohérence de la mise en œuvre de la TVB.

### Le maillage écologique identifié par le SCoT

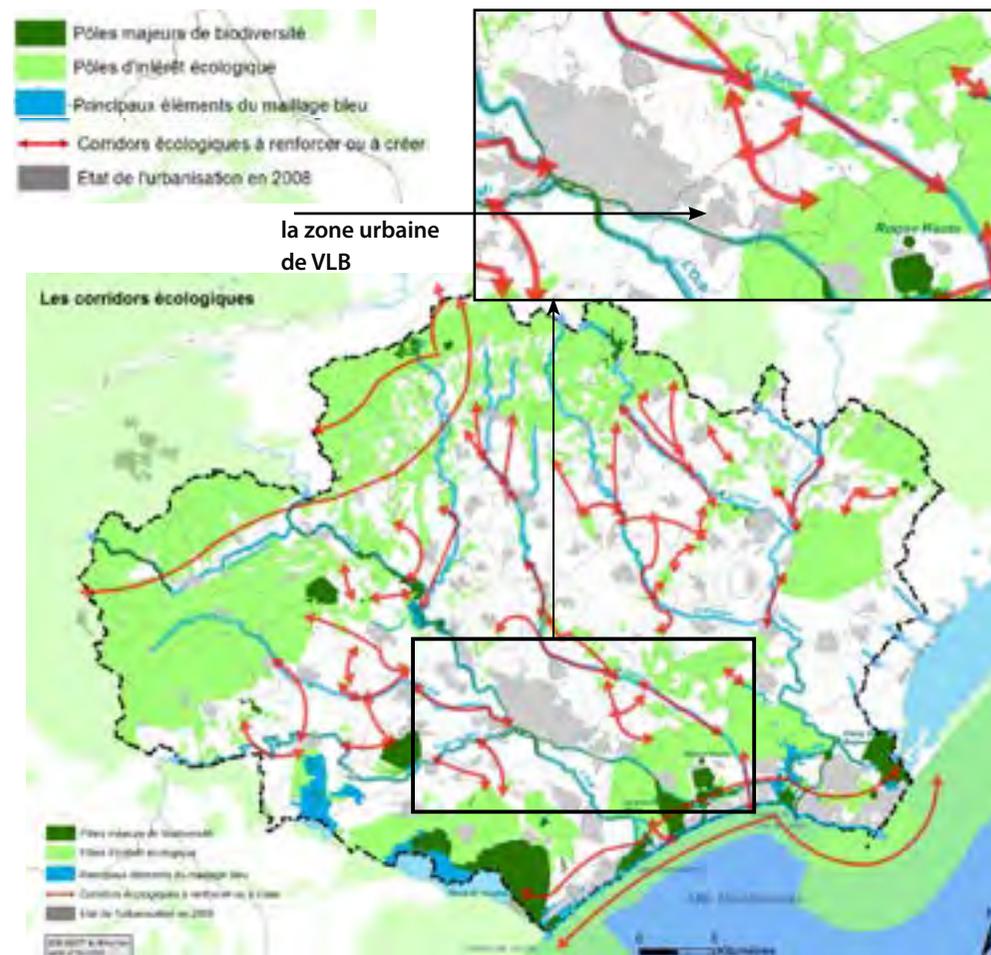
Le SCoT du Biterrois soulève l'importance de la préservation des espaces naturels et agricoles. Il préconise notamment de relier les espaces naturels et urbains, de maintenir des coupures vertes entre les différentes zones urbaines et des espaces de respiration au sein de ces zones. Les terres des vignobles voués à disparaître devront être réorientées vers une autre activité agricole ou replantées en forêt.

Dans son Document d'Orientations Générales, le SCoT identifie les éléments du maillage écologique sur son territoire et définit une Trame Verte en matérialisant des pôles majeurs

de biodiversité (zonages de protection), des pôles d'intérêt écologique (trame verte de la SRCE) et une Trame Bleue bâtie à partir des cours d'eau importants (« principaux éléments du maillage bleu ») ou non (« fleuves et cours d'eau ») et des zones humides et milieux aquatiques inventoriés par le département de l'Hérault en 2006. Des corridors écologiques à renforcer ou créer ont également été matérialisés. Ces éléments sont présentés sur la carte page suivante. Prise en compte de l'objectif de maillage écologique et de sauvegarde de la biodiversité.

**Sur la zone d'étude, la Trame Verte n'est pas représentée.**

**Concernant la trame bleue, le SCoT identifie un élément constitutif important au sud du secteur d'étude, le canal du Midi.**



**Illustration 20. Cartographie prescriptive des orientations écologiques générales du SCoT**

## Le SRCE du Languedoc-Roussillon

### Objectifs et contenu du Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)** est un document cadre élaboré dans chaque région, mis à jour tous les 6 ans et suivi conjointement par le Conseil régional et l'État en association avec un Comité régional trame verte et bleue (CRTVB).

Ce schéma est un outil récent qui vise la protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels) et l'atteinte du bon état écologique de l'eau imposé par la Directive Cadre sur l'Eau. Il constitue l'outil régional de la mise en œuvre de la Trame verte et bleue (TVB).

Le SRCE comprend notamment :

- un diagnostic du territoire régional portant sur la biodiversité et ses interactions avec les activités humaines 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 qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques,
- un plan d'action stratégique, qui présente les outils de mise en œuvre mobilisables pour atteindre les objectifs du SRCE et précise des actions prioritaires et hiérarchisées,
- un atlas cartographique au 1/100 000<sup>ème</sup>, qui identifie notamment les éléments retenus dans la trame verte et bleue,
- un dispositif de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du schéma.

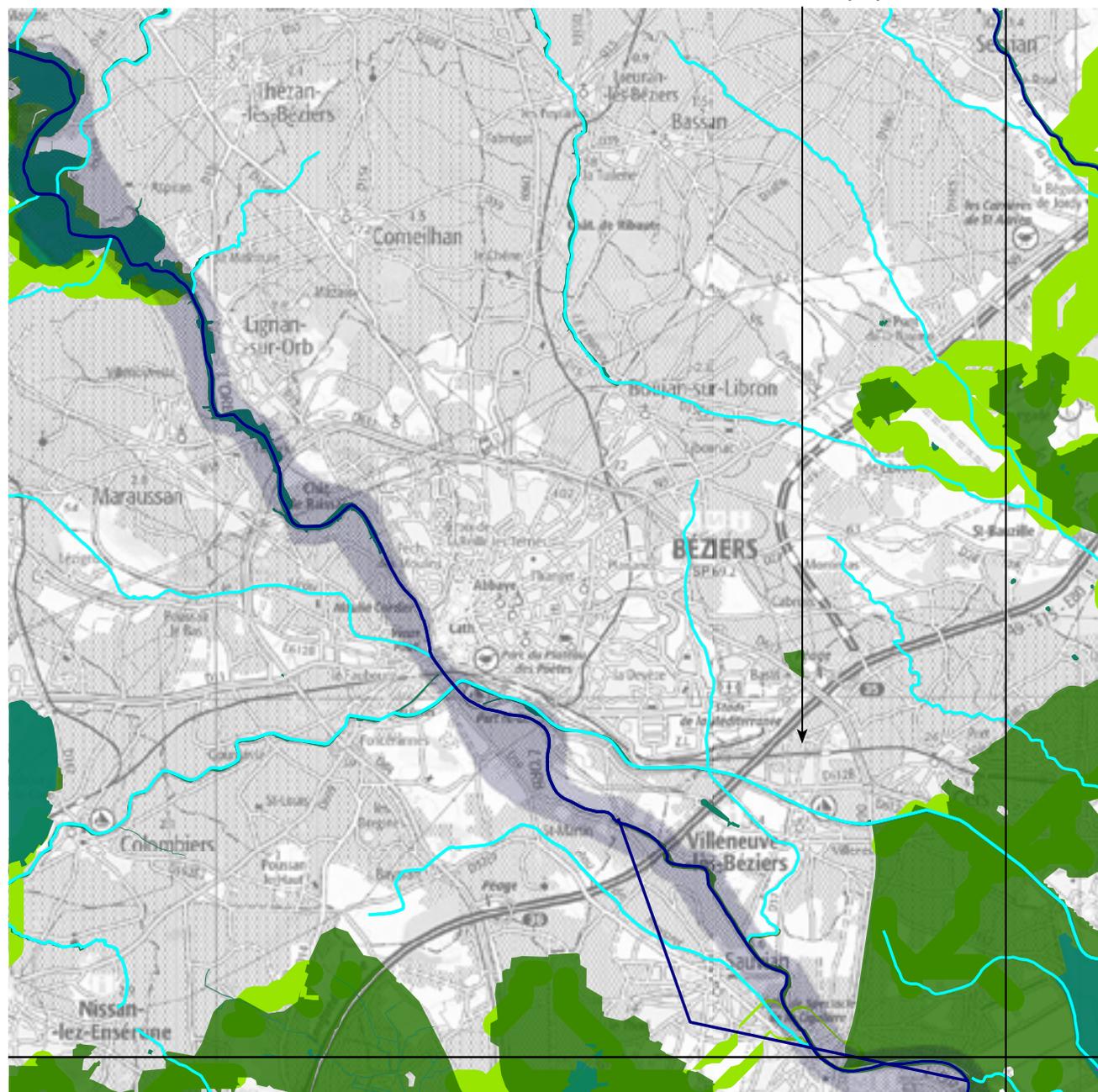
#### **Trame bleue :**

- Réservoirs de biodiversité : cours d'eau
- Réservoirs de biodiversité : ZH, plans d'eau et lagunes
- Corridors écologiques : cours d'eau

#### **Trame verte :**

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques
- Matrice paysagère

Localisation des projets



**Illustration 22. Extrait de la cartographie de la trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Écologique**

## Les implications juridiques du schéma régional de cohérence écologique

Le schéma régional de cohérence écologique est opposable juridiquement dans son entier aux documents d'urbanisme et aux projets de l'Etat et des collectivités territoriales, sans pour autant être un frein ni un obstacle à l'aménagement du territoire mais plutôt un cadre pour la cohérence écologique de ce dernier.

Seule obligation légale et réglementaire : les collectivités et leurs groupements et les projets de l'Etat doivent prendre en compte le SRCE. De fait, le SRCE s'applique aux documents d'urbanisme pour leur élaboration et leur révision. C'est notamment le SCoT qui constitue le maillon essentiel entre le SRCE et les projets et les documents de planification locaux.

Le régime juridique applicable aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques est identique. Seules les recommandations peuvent différer en fonction des enjeux de fonctionnalité qui les concernent.

Le SRCE n'édicte pas de nouvelles règles touchant au droit du sol et de la construction ni d'interdiction ou d'encadrement des pratiques professionnelles et des activités économiques. Il formule des recommandations visant à l'amélioration des connaissances, de la gestion et de la protection des continuités écologiques.

## Le SRCE Languedoc-Roussillon

Le SRCE Languedoc Roussillon a été adopté le 20 novembre 2015 par arrêté du préfet de région, après approbation par le Conseil régional le 23 octobre 2015.

Ce document comporte notamment une cartographie au 1/100 000ème des continuités écologiques à enjeu régional, opposable aux documents d'urbanisme, et un plan d'action.

Le diagnostic du SRCE a mis en avant pour tout le Languedoc-Roussillon un certain nombre de zones ayant un rôle de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques.

## Les enjeux identifiés par le SRCE Languedoc-Roussillon sur le site

Comme pour le SCoT, le SRCE identifie des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Aucun n'est situé sur le site.

Le Canal du Midi est identifié «corridor écologique» bleu sur tous son linéaire. C'est donc une zone de passage et d'échange à préserver et à renforcer. Les enjeux y sont moindres que sur l'Orb et son espace de mobilité constituent des réservoirs de biodiversité aquatique constitutifs de la trame bleue.

**Les projets de logements sociaux se situent en dehors de ces espaces à enjeux du SRCE du Languedoc-Roussillon.**

## **ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

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

**La présente modification du PLU n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation. L'ensemble des sites concernés sont déjà constructibles.**

**Les projets d'habitat se positionnent en dents creuses ou en zone urbaine à requalifier, dans un environnement urbain impacté par des voies de circulation émettrices de nuisances sonores et donc comme peu favorable pour le repos et/ou la résidence des oiseaux.**

**Pour les projets liés à l'activités économiques, il s'agit de permettre à une entreprise de s'agrandir sur sa parcelle en adéquation avec les enjeux d'insertion paysagère et architecturaux du site. Pour l'autre pôle «Commerces et services», il s'agit d'adapter la zone la zone AUE1 à l'emprise du PIG et d'organiser par le biais d'une OAP l'urbanisation de la zone. Ces adaptations sont sans incidences sur l'environnement.**

## **Absence d'incidence notable des évolutions du PLU sur la faune et la flore**

Les sites concernés intègrent des zones de sensibilité écologique globale très faible à faible liée à la situation enclavée de ces milieux ouverts et à l'absence de boisement, bosquet et zone humide sur ces zones ou en périphéries. Ils ne peuvent constituer des zones de refuges pour la biodiversité.

Les secteurs sont en outre fortement impactés par de multiples perturbations anthropiques (déchets, pollutions, déstructuration des trames vertes et bleues...). Les habitats naturels et semi-naturels qui s'y trouvent à l'état résiduel sont, dans leur grande majorité, nettement dégradés par les activités anthropiques et la pression urbaine, et aucun ne peut être considéré comme étant patrimonial.

Les zones subissent de nombreuses perturbations qui altèrent leur fonctionnalité écologique, les zones étant complètement enclavées au cœur d'une zone urbanisée : la faune qui pourrait s'y trouver est isolée et déconnectée des autres noyaux de populations potentiels alentours.

**Les évolutions du PLU ne constituent pas un obstacle aux trames vertes urbaines. La végétalisation envisagée dans l'emprise des opérations permettra de proposer de la nature en ville.**

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

La modification du PLU n'induit pas d'augmentation significative de la population.

L'accroissement du trafic en lien avec les logements sociaux sera minime. La pollution atmosphérique engendrée restera faible tout comme l'impact sonore. Elle n'a pas d'incidence notable sur les transports. Le projet s'inscrit dans le rythme actuel de l'accroissement démographique. En prévoyant des logements répondant aux normes de la réglementation thermique (RT2012), le projet s'inscrit dans une démarche de réductions des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre.

## **Absence d'incidence sur l'agriculture**

La modification du PLU n'aura pas d'incidence sur la production agricole car elle ne réduit pas les zones A ou N.

L'agriculture présente un caractère marginal sur les sites d'étude. Il n'y a plus d'exploitation agricole sur les secteurs des projets. L'arrivée programmée de la ligne ferroviaire à grande vitesse et le caractère enclavé de la zone, au coeur de la zone urbaine, ne sont pas compatibles avec le maintien de l'agriculture sur ces zones classées au PLU en zones urbaines ou à urbaniser.

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

La réalisation de logements sociaux est en adéquation avec les capacités de la collectivité à fournir un surplus d'eau potable et à traiter d'avantage d'eaux usées.

Vis à vis des ruissellements pluviaux, les projets devront mettre en oeuvre des mesures de réduction des ruissellements et de compensation pluviales. Les débits d'eaux pluviales ne seront pas significativement accrus.

## **Absence d'incidence notable sur l'environnement et la biodiversité**

**Comme vu précédemment, la présente procédure d'urbanisme n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement naturel, sur les zones Natura 2000 et sur la biodiversité car elle ne prévoit que des adaptations mineures.**



## CHAPITRE IV. LES SERVITUDES, CONTRAINTES ET RISQUES



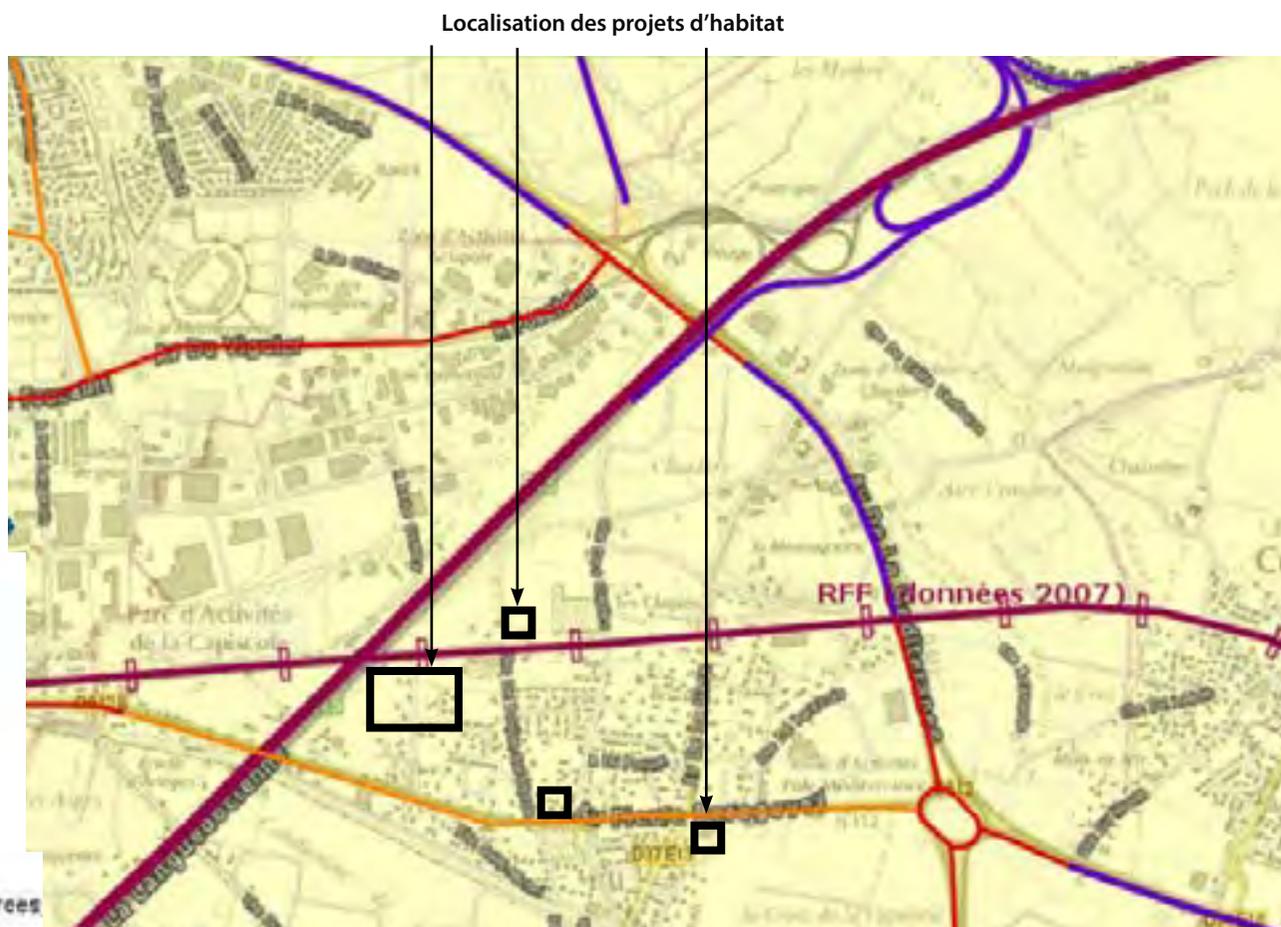
Les zones de projet sont concernées par les contraintes, servitudes et risques suivants.

## 1. LES ZONES AFFECTÉES PAR LE BRUIT

Suivant les niveaux de bruits qu'elles génèrent les infrastructures de transport terrestre les plus bruyantes font l'objet d'un classement. Il existe 5 catégories de classement selon le niveau de bruit généré. L'infrastructure classée en catégorie 1 étant la plus bruyante et celle classée en catégorie 5 la moins gênante. Ce classement induit la définition de zones de bruit nécessitant des mesures d'isolement acoustique sur les façades des bâtiments nouveaux à vocation d'habitation, d'enseignement et de santé. Les secteurs affectés par le bruit sont définis par des bandes de 300m, 250m, 100m, 30m ou 10 m d'emprise de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée ou du rail.

La Commune de Villeneuve les Béziers compte de nombreuses infrastructures majeures. A ce titre, elle est particulièrement affectée par des zones de bruit.

- L'autoroute A9 et la voie de chemin de fer sont classées de niveau 1.
- La D 612 est classée en niveau 2 ou 3 selon les sections concernées
- la D 612b ou Avenue Pierre Bérégovoy est classée en niveau 4.



- Par ailleurs la future voie ferrée à grande vitesse a fait l'objet d'un classement de niveau 1 par anticipation.

L'ensemble des projets visés par la présente procédure sont concernés par des zones de bruit.

**Les programmes d'habitat devront donc intégrer, dans leur conception, des mesures d'isolement acoustique sur les façades.**



## 2. LES SERVITUDES ET RISQUES

### LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI)

#### Pourquoi un PPRI?

En France, un plan de prévention du risque inondation ou plan de prévention des risques d'inondation (« PPRI ») est un plan de prévention des risques spécifique aux inondations. Il émane de l'autorité publique. Il évalue les zones pouvant subir des inondations et y instaure des remèdes techniques, juridiques et humains pour y faire face.

Le PPRI vaut, dès son approbation, servitude d'utilité publique et est annexé au PLU, le Plan Local d'Urbanisme. Toutes les mesures réglementaires définies par le PPRI doivent être respectées. Ces dernières s'imposent à toutes constructions, installations et activités existantes ou nouvelles.

#### Retranscription du risque inondation dans le PPRI

Très exposée au risque inondation, la Commune de Villeneuve-Lès-Béziers dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRI). Celui-ci a été approuvé le 8 novembre 2007.

Il délimite les zones exposées aux risques et régleme nte l'occupation et l'utilisation du sol dans ces zones, en fonction de l'aléa et des enjeux, et ce afin de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés, de réduire la vulnérabilité de ceux qui sont déjà installés dans ces zones, et de ne pas aggraver les risques, ni d'en provoquer de nouveaux.

#### Zonage du PPRI

Le territoire de Villeneuve Lès Béziers est concerné par 2 types de zones dont les prescriptions sont définies dans le règlement.

##### **1°) les zones de danger :**

- La zone Rouge, subdivisée en une zone R, pour les zones inondables naturelles d'aléa indifférencié, une zone RU1, pour les zones urbanisées d'aléa très fort (hauteur d'eau > 1 m), une zone RU, pour les zones urbanisées (habitat récent) d'aléa fort (hauteur d'eau comprise entre 50 cm et 1 m), et une zone « RUa » pour les zones urbanisées (habitat ancien) d'aléa fort.

- Les zones Bleues : BU, pour les zones urbanisées (habitat récent), d'aléa modéré (hauteur d'eau < 0,5 m), BUa, pour les zones urbanisées (habitat ancien) d'aléa modéré, «BUp» pour les zones urbanisées d'aléa lié au ruissellement pluvial et «Bp» pour les zones naturelles à urbanisation future soumises à un aléa de ruissellement pluvial faible.

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

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

#### La compatibilité des projets d'habitat avec le PPRI

##### Sur les nouvelles zones U4 «Saint Michel» U5 et U6 «Bérégovoy»

**Les futures zones U4 «Voie Ferrée», U5 et U6 «Bérégovoy» seront concernées par la zone BU<sub>p</sub>, zones urbanisées d'aléa lié au ruissellement pluvial.**

**Les projets de LLS n'entrent pas dans la catégorie des «établissements vulnérables ou stratégiques». Les projets ne sont pas situés à moins de 50 m d'une digue.**

**Les planchers des habitations ne seront pas positionnés en dessous de la cote altimétrique des PHE (plus hautes eaux connues).**

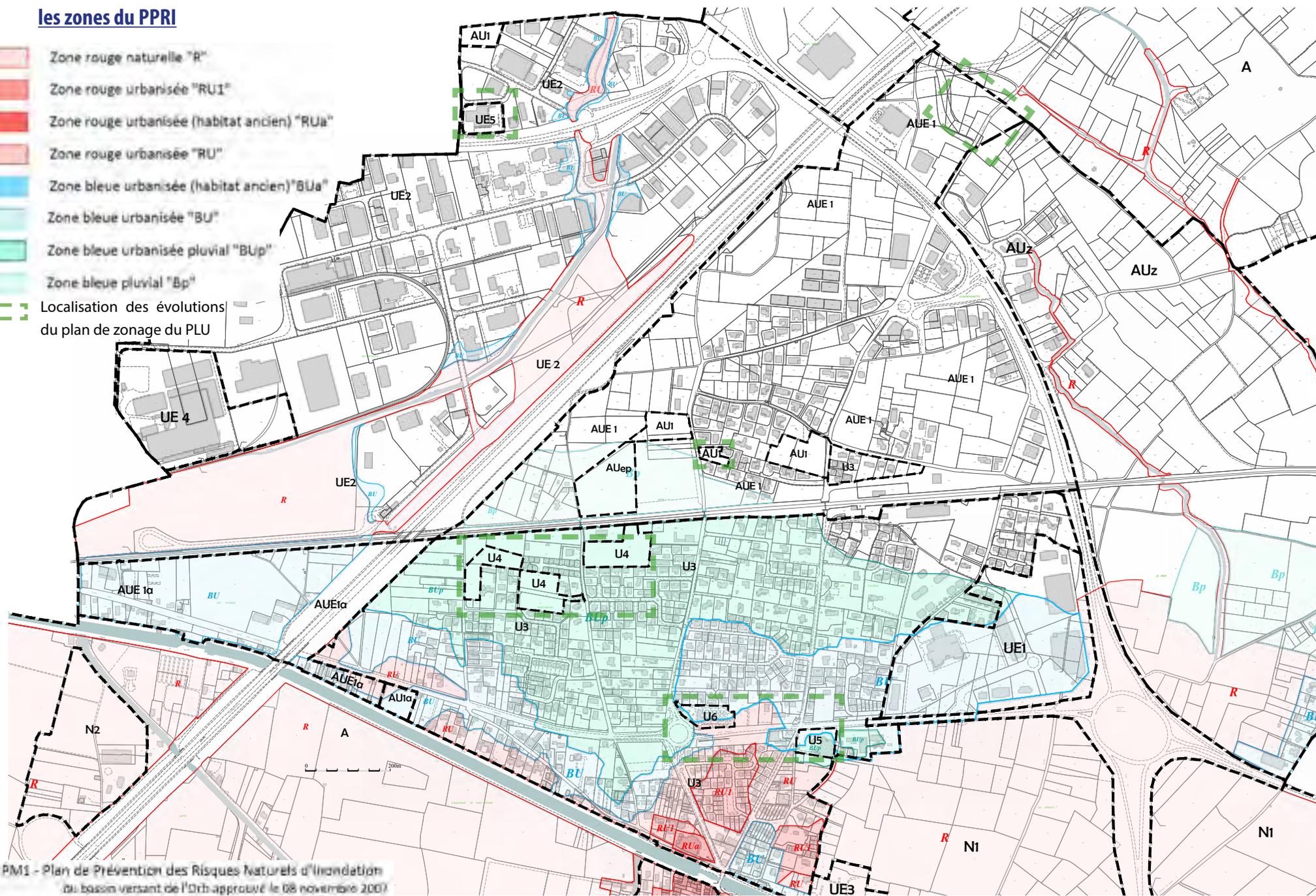
Les projets tel que présentés en mairie respectent les prescriptions du PPRI. Il prévoit notamment de la rétention pluviale. Les voies ne seront pas réalisées en remblai mais se positionneront au niveau du terrain naturel ce qui garantit le respect de l'hydromorphologie du site. Le projet permettra la libre circulation des eaux de pluie et ne constituera pas un obstacle à l'écoulement des eaux. Ces projets sont donc compatibles avec le PPRI de Villeneuve-lès-Béziers.

##### Sur les nouvelles zone AU1 «La Reynarde» et «Montagnette»

**Les futures zone AU1 se positionnent hors zone inondable. Elles intègrent donc la zone blanche du PPRI.**

## les zones du PPRI

- Zone rouge naturelle "R"
- Zone rouge urbanisée "RU1"
- Zone rouge urbanisée (habitat ancien) "RUa"
- Zone rouge urbanisée "RU"
- Zone bleue urbanisée (habitat ancien) "BUa"
- Zone bleue urbanisée "BU"
- Zone bleue urbanisée pluvial "BUp"
- Zone bleue pluvial "Bp"
- Localisation des évolutions du plan de zonage du PLU

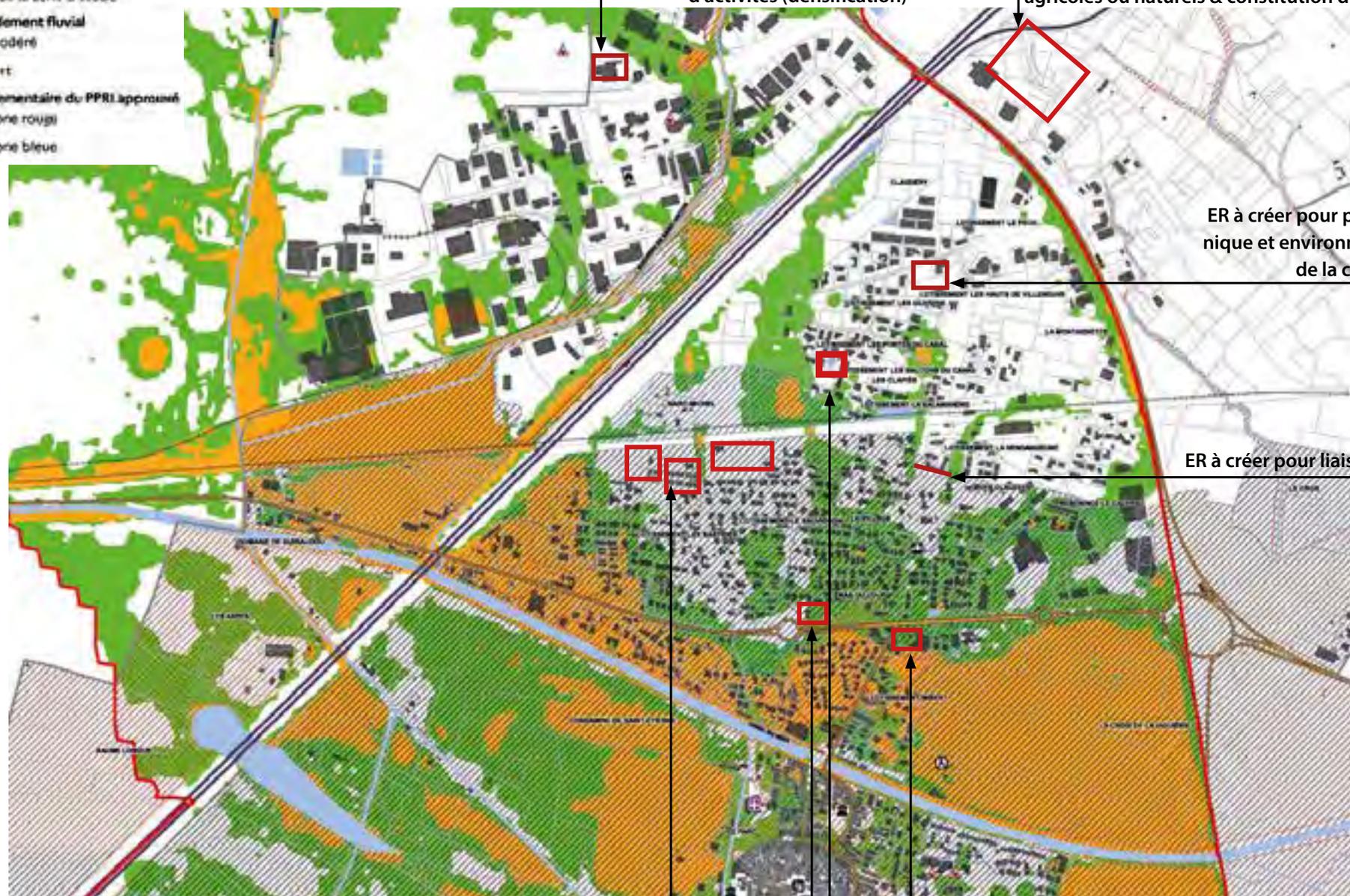


PM1 - Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation  
du bassin versant de l'Orb approuvé le 08 novembre 2007

Illustration 25. les zones du PPRI

# LA CARTE D'ALÉA DE LA CRUE DES 22 ET 23 OCTOBRE 2019

Limite de la zone d'étude  
**Aléa débordement fluvial**  
 Aléa modéré  
 Aléa fort  
**Zonage réglementaire du PPRI approuvé**  
 PPRI Zone rouge  
 PPRI Zone bleue



Évolutions du zonage pour permettre l'agrandissement d'un local d'activités (densification)

«Pôle Services et Commerces» réajustement du plan de zonage sans consommation d'espaces agricoles ou naturels & constitution d'une OAP

ER à créer pour pôle technique et environnemental de la commune

ER à créer pour liaison viaire

Évolutions du zonage pour permettre la réalisation d'une opération d'habitat mixte

Évolutions du zonage pour la réalisation de logements en petits collectifs sociaux ou mixtes

Illustration 26. Carte d'aléa de la crue des 22 et 23 octobre 2019

## L'élaboration de la Carte d'aléa de la crue du 23 octobre 2019 et portée juridique

### Le contexte

Extrait du courrier du 28 septembre 2020 du service «eau risques et nature» de la DDTM à la Commune de Villeneuve-les-Béziers :

«La commune de Villeneuve-les-Béziers a été impactée le 23 octobre 2019 par un épisode pluvieux intense et stationnaire sur les bassins versants Nord-Est du territoire communal. Cet événement a provoqué une crue des affluents de l'Orb qui parcourent votre commune : les ruisseaux de Saint Victor et d'Arièges.

Suite à cet événement majeur, les services de l'État ont missionné des bureaux d'études spécialisés pour conduire deux analyses complémentaires visant à caractériser les impacts de ces crues. La première confiée au bureau d'études OTEIS pour lever les niveaux des plus hautes eaux (PHE) constatées et la deuxième au CEREMA pour réaliser une étude hydraulique de la crue.

Ces études ont permis d'établir une carte d'aléas de la crue du 23 octobre 2019, ci-jointe, basée sur le croisement des hauteurs de submersion et des vitesses d'écoulement.

On observe que l'enveloppe inondée et les aléas déterminés dépassent localement les aléas établis dans le cadre du PPRI de Villeneuve-les-Béziers approuvé le 8 novembre 2007. Le PPRI reste un document opposable dont vous devez tenir compte dans vos instructions d'urbanisme mais dans ce contexte, il convient également de prendre en compte la nouvelle connaissance acquise suite à l'évènement d'octobre dernier. La donnée majorante doit donc être retenue pour tous les projets d'aménagement futurs.

La notice d'urbanisme jointe détaille les mesures à mettre en oeuvre, en application des principes de prévention de l'État en matière de risque d'inondation. Il s'agit de répondre aux objectifs nationaux de préservation des vies humaines, de réduction des coûts des dommages et de facilitation du retour rapide à la normale. Ces principes visent à préserver strictement les zones naturelles d'expansion des crues et le libre écoulement des eaux pour ne pas aggraver l'aléa en amont ou en aval, à interdire toute construction en aléa fort compte-tenu du risque pour la sécurité des personnes et des biens et à émettre des prescriptions pour les nouvelles constructions admises en aléa modéré.

La présente transmission vaut porter à connaissance du risque d'inondation au titre de l'article L.132-2 du code de l'urbanisme, et je vous demande d'en tenir compte, sans délai, tant en matière de planification que de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, pour les constructions qui ont subi des dommages lors de l'évènement d'oc-

tobre dernier, il est possible de se saisir du règlement du PPRI actuel pour mettre en oeuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité qui font l'objet d'un accompagnement financier de la part de l'État.»

### Portée juridique de la carte d'aléa

La nouvelle connaissance de l'aléa de référence, établie conformément aux règles qui régissent les PPRI, doit être prise en compte par le service instructeur au travers de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, en respectant les principes présentés dans le tableau ci-dessous.

ALÉA	ALÉA MODÉRÉ	ALÉA FORT
FORT	- Aucune construction nouvelle n'est autorisée. - Des extensions limitées des bâtiments existants sont autorisées sous conditions.  - Pour plus de détails sur les règles applicables en fonction de la destination de la construction, se référer à la zone Ru/Rm du règlement type*.	- Aucune construction nouvelle n'est autorisée. - Des extensions limitées des bâtiments existants sont autorisées sous conditions.
MODÉRÉ	- Constructions nouvelles autorisées sous conditions (rehaussement du plancher...) - Établissements à caractère stratégique ou vulnérable interdits.  - Pour plus de détails sur les règles applicables en fonction de la destination de la construction, se référer à la zone Bu du règlement type*.	- Constructions nouvelles interdites sauf bâtiments agricoles sous conditions. - Des extensions limitées des bâtiments existants sont autorisées sous conditions.  - Pour plus de détails sur les règles applicables en fonction de la destination de la construction, se référer à la zone Rp du règlement type*.
RESIDUEL	- Constructions nouvelles autorisées sous conditions (rehaussement du plancher...) - Établissements à caractère stratégique ou vulnérable interdits.  - Pour plus de détails sur les règles applicables se référer à la zone ZI du règlement type*.	- Constructions nouvelles autorisées sous conditions (rehaussement du plancher...) - Établissements à caractère stratégique ou vulnérable interdits.  - Pour plus de détails sur les règles applicables se référer à la zone ZI du règlement type*.

La commune de Villeneuve-les-Béziers est déjà dotée d'un PPRI approuvé. Celui-ci reste opposable et ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

### **Article R.111-2 du Code de l'urbanisme :**

«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

## Notice d'urbanisme associée

### ANNEXE : NOTICE D'URBANISME

#### GLOSSAIRE

##### Les aléas :

**Crue de référence** : elle sert de base à l'élaboration du PPRi. En application des règles nationales, elle correspond à la crue centennale ou au plus fort événement historique connu si celui-ci est supérieur.

**Aléa fort de l'événement de référence** : il est caractérisé par des hauteurs de submersion supérieures ou égales à 0,50m et des vitesses d'écoulement supérieures ou égales à 0,5m/s pour l'événement de référence.

**Aléa modéré de l'événement de référence** : il est caractérisé par des hauteurs de submersion inférieures à 0,50m et des vitesses d'écoulement inférieures à 0,5m/s pour l'événement de référence.

**Aléa résiduel de l'événement exceptionnel** : désigne les secteurs inondables par un événement fluvial exceptionnel, supérieur à l'événement de référence.

##### Les enjeux

On distingue les zones urbanisées y compris les zones ou parties de zones à urbaniser déjà aménagées, des zones non urbanisées qui regroupent les zones agricoles, naturelles et forestières, même avec des habitations éparses, ainsi que les zones à urbaniser non aménagées.

##### La destination des constructions

4 classes de destinations sont définies au titre du risque d'inondation (indépendantes des destinations du Code de l'urbanisme), de vulnérabilité décroissante :

1) **Établissements à caractère stratégique ou vulnérable comprenant ou non des locaux de sommeil de nuit** :

- Établissements à caractère stratégique : Construction, bâtiment, aménagement nécessaires à la gestion de crise (casernes de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, centre opérationnel, ...);

- Établissements à caractère vulnérable : Construction, bâtiment, aménagement, qui accueillent des populations vulnérables, publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service médicalisée pour personnes âgées, EHPAD, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...), ou qui, de par leur nature d'activité, peuvent aggraver la crise ou entraver les moyens mis en œuvre dans la gestion de la crise (ICPE sensibles qui peut générer un sur-aléa ou un effet cumulatif). Les prisons et maisons d'arrêts rentrent dans cette catégorie du fait de leur difficulté d'évacuation en cas de crise.

2) **Logements, hébergements hôtelier et/ou touristique, tous bâtiments, constructions et installations comprenant des locaux de sommeil de nuit** ;

3) **Bâtiments, constructions et installations d'activité** (bureaux, commerces, artisanat, industrie) non mentionnés dans les autres classes de destinations ;

4) **Bâtiments, constructions et installations à fonction d'entrepôt et de stockage**, notamment les bâtiments d'exploitation agricole et forestière, et locaux techniques. Par extension, garage, hangar, remise, annexe, sanitaires...

#### PRINCIPE

Une connaissance nouvelle de l'aléa de référence a été établie conformément aux règles qui régissent les PPRi. Cette connaissance doit être prise en compte par le service instructeur au travers de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, en respectant les principes présentés dans le tableau ci-dessous.

La commune de Villeneuve-les-Béziers est déjà dotée d'un PPRi approuvé, celui-ci reste opposable et ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

ALÉA	PROSCRIPTIONS	DESTINATIONS	CONSTRUCTION AUTORISÉES
<b>FORT</b>	- Aucune construction nouvelle n'est autorisée. - Des extensions limitées des bâtiments existants sont autorisées sous conditions.  - Pour plus de détails sur les règles applicables en fonction de la destination de la construction, se référer à la <b>zone Ru/Rn</b> du règlement type*		
<b>MODERE</b>	- Constructions nouvelles autorisées sous conditions (rehaussement du plancher...), - Établissements à caractère stratégique ou vulnérable interdits.  - Pour plus de détails sur les règles applicables en fonction de la destination de la construction, se référer à la <b>zone Bu</b> du règlement type*	- Constructions nouvelles interdites sauf bâtiments agricoles sous conditions. - Des extensions limitées des bâtiments existants sont autorisées sous conditions.  - Pour plus de détails sur les règles applicables en fonction de la destination de la construction, se référer à la <b>zone Rp</b> du règlement type*	
<b>RÉSIDUEL</b>	- Constructions nouvelles autorisées sous conditions (rehaussement du plancher...), - Établissements à caractère stratégique ou vulnérable interdits.  - Pour plus de détails sur les règles applicables, se référer à la <b>zone Z1</b> du règlement type*		

\* Les prescriptions générales diffèrent selon la destination de la construction. Pour plus de détail, il conviendra de se référer au règlement type des PPRi consultable sur le site internet des services de l'Etat dans le département de l'Hérault (<http://www.herault.gouv.fr>) - Rubrique « Politiques publiques/Environnement-risques naturels-et-technologiques/Risques naturels-et-technologiques/Transmission des informations aux maires, TIM/ley-Porter-a-connaissance-PAC-de-l-Hérault »

#### QUAND CONSULTER LA DDTM

Si une question subsiste à la lecture du porteur à connaissance, il convient de ne consulter le service risques de la DDTM que dans les cas suivants :

- projet complexe et/ou à enjeux (établissement vulnérable ou stratégique, opération d'ensemble...),
- projet pour lequel il y a des interrogations sur l'application du règlement type : dans ce cas, la question motivant la consultation de la DDTM doit être précisée.

## LES PPRT, PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La zone du Capiscol héberge des activités industrielles qui présentent des risques technologiques engendrés par l'activité humaine et qui résultent de la manipulation, de la production, du stockage, du conditionnement ou du transport d'un produit dangereux.

La Société Entrepôts Consorts MINGUEZ (ECM) et la société GAZECHIM, installées sur la zone d'activités du Capiscol (implantées sur les communes de Béziers et Villeneuve-Lès-Béziers) font partie de ces activités industrielles qui présentent des risques technologiques.

### Pourquoi les PPRT?

Le PPRT est un document élaboré par l'État qui doit permettre de faciliter la maîtrise de l'urbanisation autour des sites industriels à hauts risques (appelés également SEVESO seuil haut).

Il permet également de limiter les effets d'accidents susceptibles de survenir dans ces installations et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques, directement ou indirectement par pollution du milieu.

Les Plans de Prévention des Risques Technologiques délimitent un périmètre d'exposition aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité des risques technologiques décrits dans les études de dangers et les mesures de prévention mises en oeuvre.

A l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques, les plans de prévention des risques technologiques peuvent notamment, en fonction du type de risques, de leur gravité, de leur probabilité et de leur cinétique, délimiter les zones dans lesquelles la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages ainsi que les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes sont interdites ou subordonnées au respect de prescriptions relatives à la construction, à l'utilisation ou à l'exploitation.

### Le PPRT «Site des Entrepôts Consorts Minguez» et le PPRT «Sites Gazechim et SBM Formulation»

La Commune de Villeneuve-lès-Béziers compte donc 2 PPRT, le PPRT «Site des Entrepôts Consorts Minguez» et le PPRT «Sites Gazechim et SBM Formulation». Le premier a été approuvé en mars 2013 et le second en août 2015. Ils valent servitudes d'utilité publique.

Ces 2 Plans de Prévention des Risques Technologiques ont délimité, à l'intérieur du péri-

mètre d'exposition aux risques, plusieurs types de zones réglementées.

### La compatibilité avec les prescriptions des PPRT

**Les opérations d'habitat projetées se positionnent en dehors des périmètres d'exposition aux risques de chacun de ces PPRT.**

## LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DE CAPTAGES

La commune de Villeneuve-lès-Béziers est concernée par les périmètres de protection de 3 captages déclarés d'utilité publique. Il s'agit des captages suivants :

- Le « Forage de la Gare et Gare 2011 » (Périmètre de Protection Immédiate et Rapprochée) –nappe Astienne,
- Le « Forage de la Station » (Périmètre de Protection Immédiate et Rapprochée) –nappe Astienne,
- Le « Forage le Moulin » sur le territoire communal de Cers (Périmètre de Protection Rapprochée)– nappe Astienne

**Les nouvelles zones ne sont concernées par aucun Périmètre de Protection de ces forages.**

## LES AUTRES SERVITUDES

### Les servitudes radio-électriques (T8)

Les zones ne sont grevées d'aucune servitude radio-électrique.

### La servitude aéronautique de dégagement (T5)

L'ensemble du territoire communal est concerné par la servitude T5 instaurée par l'aéroport de Béziers – Cap d'Agde. La servitude aéronautique de balisage est relative au dégagement et au balisage pour l'aviation civile, comprise entre 60 et 120 m de hauteur au dessus de la cote 17 m NGF.

Les nouvelles zones ne sont pas pénalisées par cette servitude, dans la mesure où les projets n'atteindront pas la côte NGF de 60 m.

### La servitude relative aux chemins de fer (T1)

Elle concerne la ligne SNCF actuelle. Elle induit la définition d'une bande de 2 m de large à partir de la limite de la voie ferrée, relative à l'interdiction de construire et d'une bande de 2 à 6 m de large relative à l'interdiction de planter.

**La servitude du chemin de fer se positionne en limite nord de la nouvelle zone U4 «Voie Ferrée» située en bordure de la voie ferrée.**

### La servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques (PT3)

Elle correspond au droit pour l'Etat d'établir des supports à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments si l'on peut y accéder de l'extérieur, dans les parties communes des propriétés bâties à usage collectif. L'Etat peut aussi établir des conduites ou supports sur le sol et le sous-sol des propriétés non bâties et non fermées de murs ou clôtures. Enfin l'Etat peut faire passer des fils au-dessus des propriétés privées même audessus des immeubles qui ne servent pas d'assise à un support. Le propriétaire a l'obligation de ménager le libre passage aux agents de l'administration.

**La servitude se positionne en limite nord de la nouvelle zone U4 «Voie Ferrée» située en bordure de la voie ferrée.**

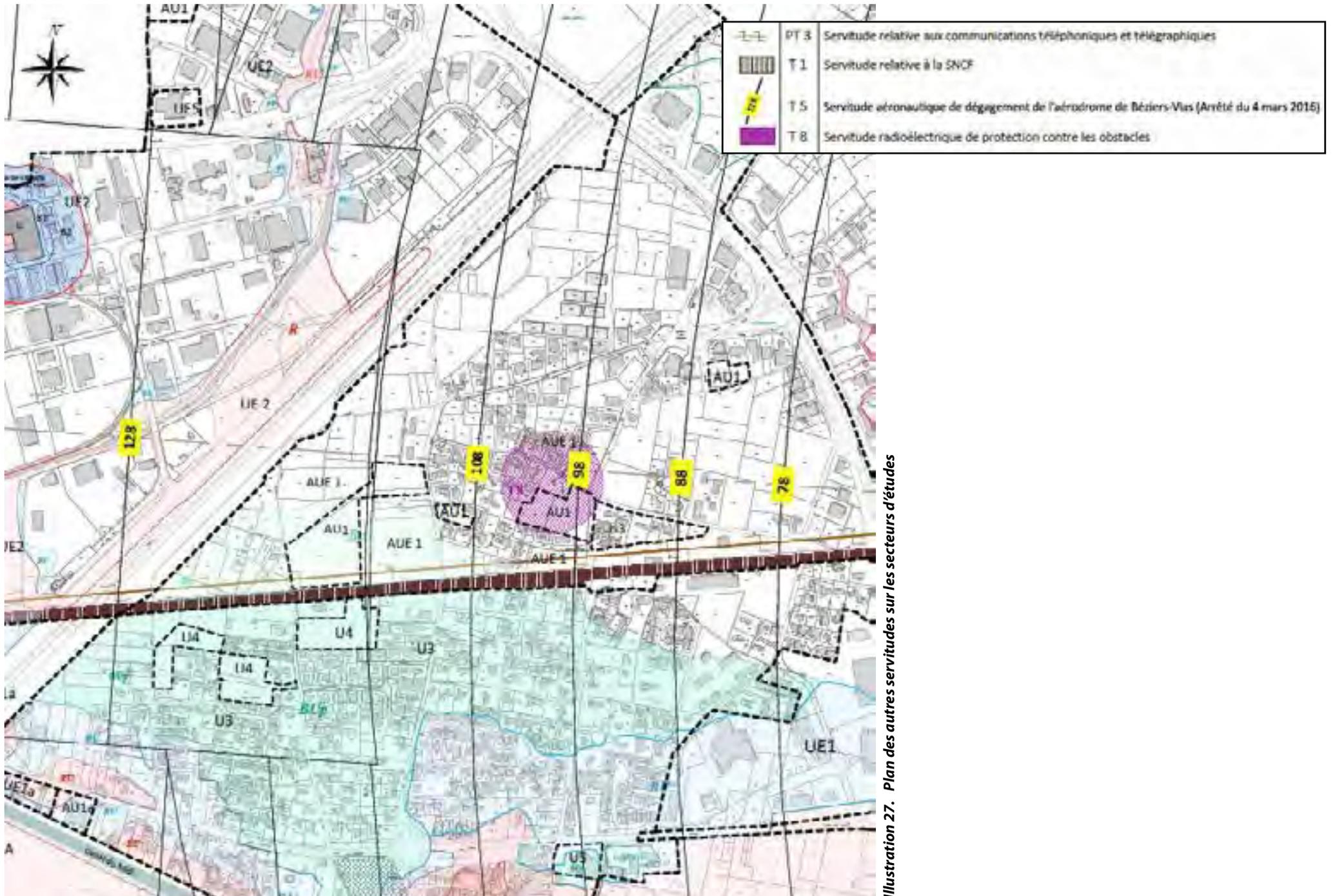


Illustration 27. Plan des autres servitudes sur les secteurs d'études

### 3. LES PRESCRIPTIONS REPORTÉES SUR LE PLU

#### LES BANDES INCONSTRUCTIBLES LIÉES AUX AUTOROUTES ET VOIES À GRANDE CIRCULATION

La RD612 est classée en voie à grande circulation. En application des articles L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme, ce classement implique le maintien d'une bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de cette route sur les zones non urbanisées. L'A9, également classée engendre une bande inconstructible plus étendue de 100m.

«En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.»

«Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.»

**Les nouvelles zones U4, U5 et AU1 ne sont pas concernées par ces zones d'inconstructibilité liées à la présence de grandes infrastructures routières.**



Localisation de la RD64 sur le secteur de Villeneuve-lès-Béziers

Illustration 28. Les routes classées à grande circulation dans l'Hérault

## LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Comme visible sur le plan des prescriptions reportées sur le PLU, les futures zones U4 ne sont pas situées sur des secteurs d'enjeux archéologiques connus.

### Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur la Commune de Villeneuve-lès-B.

La Commune de Villeneuve-lès-Béziers compte de nombreux vestiges archéologiques avérés. La localisation des sites connus à protéger concerne l'ensemble du territoire communal, aussi bien les milieux urbains que les milieux naturels ou agricoles.

Les éléments de connaissance du patrimoine archéologique ont été mis en évidence lors de fouilles ou de campagnes de prospection inventaire. Ces éléments ont permis de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents sur les terrains inclus dans le périmètre de 9 zones géographiques.

Afin que les travaux d'urbanisme et d'aménagement ne soient pas de nature à détruire des vestiges archéologiques connus ou non encore identifiés dans ces zones, celles-ci ont été classées en ZPPA (zones de présomption de prescriptions archéologiques) par arrêtés préfectoraux.

Sur la Commune de Villeneuve-lès-Béziers, les ZPPA ont été instaurées et délimitées par arrêté préfectoral n° 2015023-0032). Les zones 1 à 7 portent sur des sites archéologiques avérés, les projets font l'objet d'une saisine sans seuil de superficie. Les zones 8 et 9 sont des zones comportant un site archéologique et des concentrations d'indices et/ou de potentialités archéologiques, les projets font l'objet d'une saisine dès lors que le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 5000 m<sup>2</sup>.

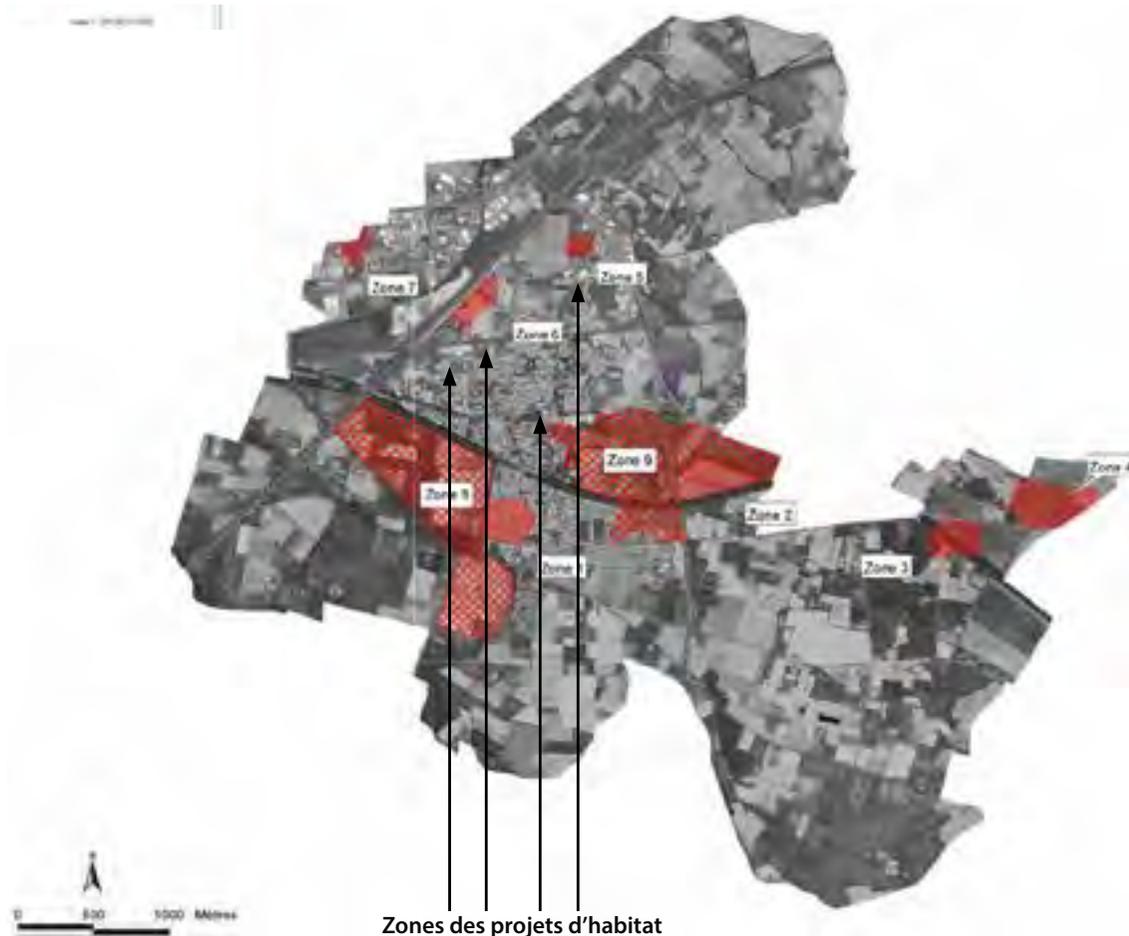
Dans les ZPPA certains types de projets d'aménagement doivent faire l'objet d'une saisine. Des fouilles et des prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation peuvent être rendues obligatoires.

Aucun des secteurs visés par la procédure n'est concerné par ces ZPPA.

### Les ZPPA, zones de présomption de prescriptions archéologiques

Le Code du patrimoine prévoit la possibilité d'établir, commune par commune, des zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières, spécifiques à chacune d'entre elles et précisées dans un arrêté préfectoral. Ces zones dites «de présomption de prescription archéologique», viennent compléter le dispositif général en l'affinant. Dans ces zones, le préfet de région est obligatoirement saisi : - soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté, - soit de ces mêmes dossiers «lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage».

Une zone de présomption de prescription archéologique n'est pas une servitude d'urbanisme. Elle permet à l'État, tout comme dans le dispositif général, de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle.



## **L'archéologie préventive**

L'archéologie préventive a pour objectif d'assurer, sur terre et sous les eaux, la détection et l'étude scientifique des vestiges susceptibles d'être détruits par des travaux liés à l'aménagement du territoire. Les archéologues interviennent ainsi, sur décision de l'État, pour étudier et sauvegarder le patrimoine archéologique, véritables archives du sol.

### **La préservation du patrimoine archéologique**

«Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.»

«L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, ... a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.»

### **Champ d'application des opérations d'archéologie préventive**

Sur l'ensemble du territoire national, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille.

Entrent dans les champs d'application de l'archéologie préventive:

- Lorsqu'ils intègrent une ZPPA, les permis d'aménager, les permis de construire, les permis de démolir,
- La réalisation de ZAC et de lotissements d'une superficie supérieure ou égale à 3 ha,
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui doivent être précédés d'une étude d'impact.
- Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 ha et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre qui sont non soumises à étude d'impact, à permis d'aménager, permis de construire ou à déclaration préalable, mais nécessitant des travaux d'affouillements, de nivellement ou d'exhaussement de sol.
- Les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques,

Cf. livre V, article R. 523-4 et R. 523-5 du Code du patrimoine.

### **Quant réaliser la saisine?**

Lorsque les projets entrent dans le champ de l'archéologie préventive, le préfet de région est saisi :

- Par le préfet de département pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir; celui-ci adresse au préfet de région, dès qu'il a reçu les éléments transmis par le maire les pièces complémentaires faisant notamment apparaître l'emplacement prévu des travaux sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol ;
- Pour les zones d'aménagement concerté, le préfet de région est saisi par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui lui adresse dossier de réalisation approuvé.
- Pour les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui doivent être précédés d'une étude d'impact, l'aménageur adresse au préfet de région un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol et indiquant la date à laquelle ils ont été arrêtés.

### **Les mesures d'archéologie préventive**

C'est la DRAC, la direction régionale des affaires culturelles, qui instruit la saisine pour le compte du préfet de région.

Les prescriptions archéologiques motivées peuvent comporter :

- 1° La réalisation d'un diagnostic pour mettre en évidence et à caractériser les éléments du patrimoine archéologique éventuellement présents sur le site ;
- 2° La réalisation d'une fouille pour recueillir les données archéologiques présentes sur le site et en faire l'analyse.
- 3° Le cas échéant, l'indication de la modification de la consistance du projet permettant d'éviter en tout ou partie la réalisation des fouilles ; ces modifications peuvent porter sur la nature des fondations, les modes de construction ou de démolition, le changement d'assiette ou tout autre aménagement technique permettant de réduire l'effet du projet sur les vestiges.



## CHAPITRE V. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU



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

- Le plan de zonage,
- Le règlement de la zone U et UE5,
- La liste des emplacements réservés,
- L'OAP «Secteur d'habitat des Clapiès».

De plus, une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée sur le «Secteur Pôle Commerces et Services».

## 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

Afin de rendre possible les objectifs présentés précédemment, la présente **procédure prévoit de compléter le règlement du PLU :**

- Pour instaurer des règles sur les nouvelles zones U4, U5 et UE5.

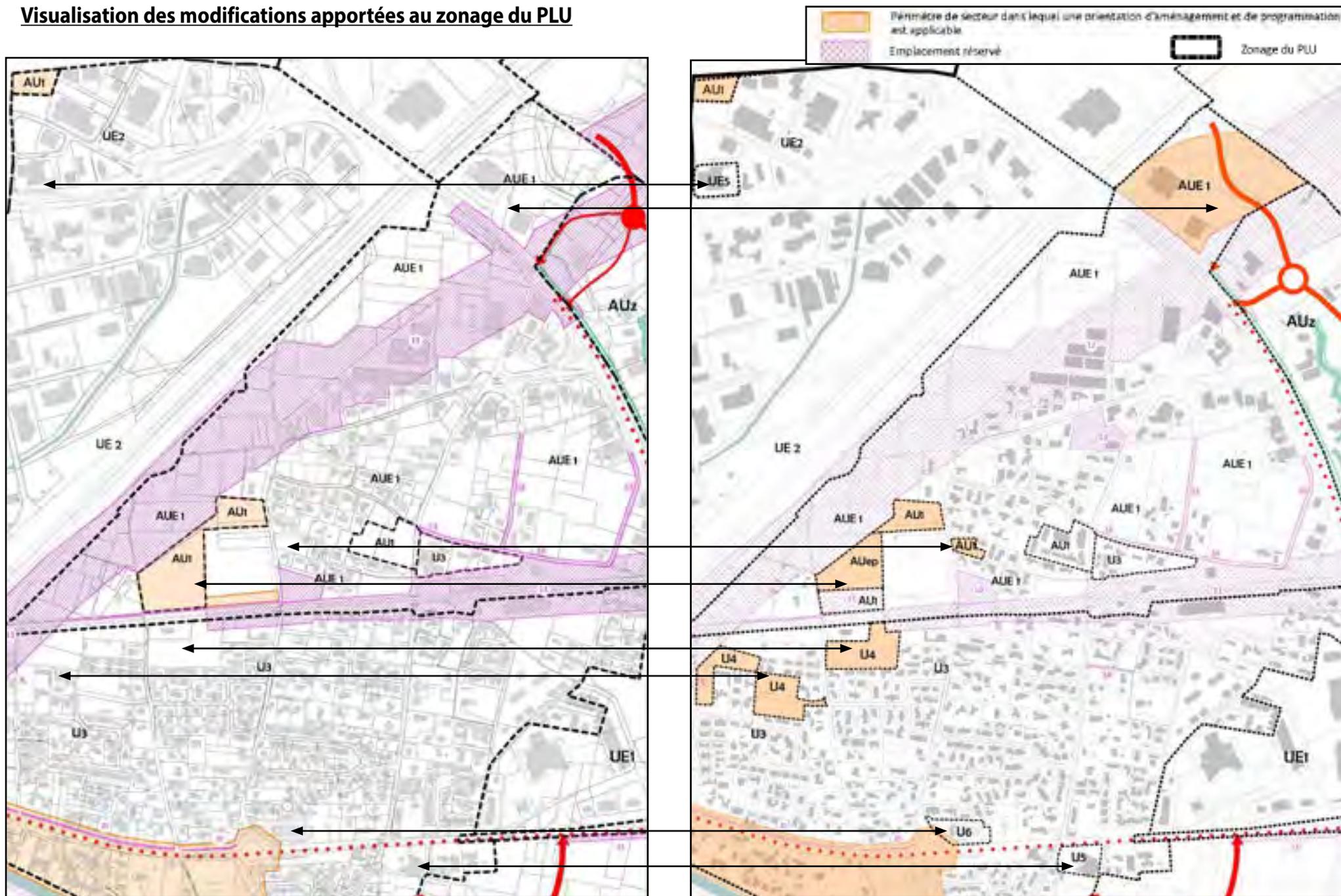
Les évolutions se limitent aux zones U et UE. En vert apparaissent les ajouts au règlement et en rouge barré les suppressions au règlement.

## 2. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

Afin de rendre possible les objectifs présentés précédemment, la présente **procédure prévoit de faire évoluer le plan de zonage :**

- Pour la création d'une **zone AU1** dédiées à la construction d'habitat social au détriment de la zone à vocation d'activités AUE1 qui sera ainsi réduite de 0.21 ha.
- Pour la création d'une **zone AUep** dédiée à l'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales au détriment de la zone d'habitat social AU1 qui sera ainsi réduite de 1.85 ha.
- Pour la création de **trois zones U4** dédiées à la construction d'habitat dont 30% à vocation sociale au détriment de la zone U3 à vocation majoritaire d'habitat qui sera réduite de 2.80 ha.
- Pour la création d'**une zone U5** dédiée à la construction d'habitat social (opération de réinvestissement urbain) au détriment de la zone U3 à vocation majoritaire d'habitat qui sera réduite de 0.57 ha.
- Pour la création d'**une zone U6** dédiée à la construction d'habitat mixte (50% social) qui réduit la zone U3 de 0.58 ha.
- Pour la création d'**une zone UE5** permettant la mise en oeuvre d'un projet d'intérêt général (extension d'un bâtiment industriel dont la bonne intégration architecturale est avérée et qui ne présente pas de nuisance incompatible avec son environnement) au détriment de la zone UE2 réduite de 0.66 ha.
- Pour réduire ponctuellement la zone AUz (- 0.2ha) au profil de la zone AUE1 (+ 0.2 ha) pour prendre en compte les contraintes découlant du PIG LNMP.

## Visualisation des modifications apportées au zonage du PLU



### 3. CRÉATION DE 2 EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Afin de rendre possible les objectifs présentés précédemment, la présente **procédure prévoit de compléter la liste des emplacements réservés et les inscrire sur le plan :**

- L'emplacement réservé 23 pour la création du pôle technique et environnemental de la commune.
- L'emplacement réservé 24 pour relier par une voie à sens unique la rue de Beligou en impasse à l'avenue de la Gare.

#### LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) : RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

L'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme définit les emplacements réservés susceptibles d'être institués par le règlement du PLU, ainsi listés :

« 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

L'ensemble des emplacements réservés du PLU se justifient dans la mesure où ils permettent soit :

- De créer ou d'améliorer des infrastructures routières, ainsi que les conditions de circulation, par : des élargissements, des giratoires, des parkings...,
- De prévoir la réalisation d'ouvrages publics ...

### LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ACTUALISÉS

N°	Surface	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
1		RD64 Réserve nécessaire au doublement de la plate-forme routière (plate-forme drainée portée à 23 m).	Département
4		RD37 a) section comprise du panneau d'agglomération jusqu'à la RD64, élargissement à 12 m de la plate-forme non drainée, b) Réserve pour l'aménagement de bretelles à la RD64 pour la création d'un carrefour dénivelé	Département ou Commune
5		CR 10 Section entre la ligne SCNF et la rue Auguste Renoir - élargissement à 8 m (1-6-1)	Commune
10	Environ 5150 m <sup>2</sup>	Réserve pour un espace vert	Commune
11	35,55 ha	Projet de ligne Nouvelle Montpellier Perpignan - phase 1	SNCF Réseau
12	88,16 ha	Emplacement réservé lié à l'arrêté de PIG du 30/01/2019 de la LNMP Phase 2	SNCF Réseau
13		Création de voirie - Rue de la Reynarde : 8.50 m d'emprise	Commune
14		Élargissement de l'Avenue des Colombes à 8,50 m d'emprise	Commune
17		RD37 a) Section sud, du panneau d'agglomération sud jusqu'à la limite de commune en direction de Sérignan, élargissement à 12 m de plate-forme non drainée,	Département
20	Environ 4400 m <sup>2</sup>	RD612B : a) Du rond-point du taureau jusqu'aux limites communales, élargissement du profil de voirie à 20 m.	Commune
21	Environ 2970 m <sup>2</sup>	RD612B : Du giratoire de la Méditerranée à celui de l'hirondelle, côté Sud de la voie, afin de permettre un élargissement de la plate-forme à 23 mètres	Département
22	Environ 2675 m <sup>2</sup>	RD612B : Du giratoire de la Méditerranée à la limite Est de la commune afin de pouvoir l'élargir à deux fois deux voies en créant une plateforme de 26,5 mètres.	Département
23	Environ 6500 m <sup>2</sup>	Création du pôle technique et environnemental de la mairie	Commune
24	Environ 500 m <sup>2</sup>	Création d'une voie à sens unique d'une largeur de 5 m pour relier la Rue du Béliou et l'Avenue de la Gare.	Commune

## JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION PROPOSÉE

### Création de l'ER 23

L'emplacement réservé ER23 est créé au profit de la Commune, il est destiné à recevoir les locaux techniques de la municipalité de Villeneuve-lès-Béziers.

### Création de l'ER 24

L'emplacement réservé 24, posé au profit de la Commune de Villeneuve-lès-Béziers, est destiné à créer une voie à sens unique d'une largeur de 5 m pour relier la Rue du Béligou et l'Avenue de la Gare.

Cette voie permettra de faciliter les échanges entre quartier. Une partie de son emprise correspond à une voie privée.

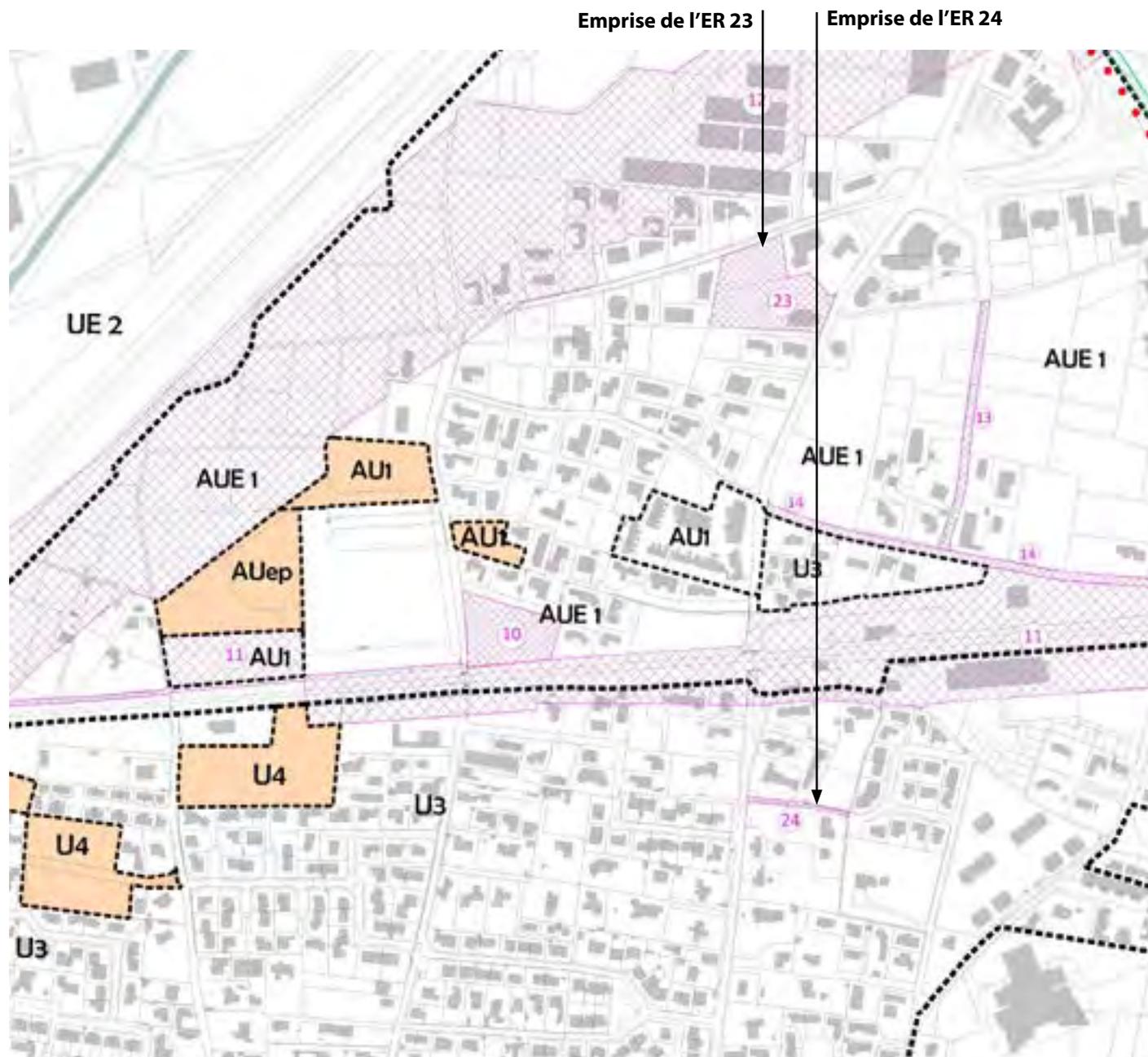
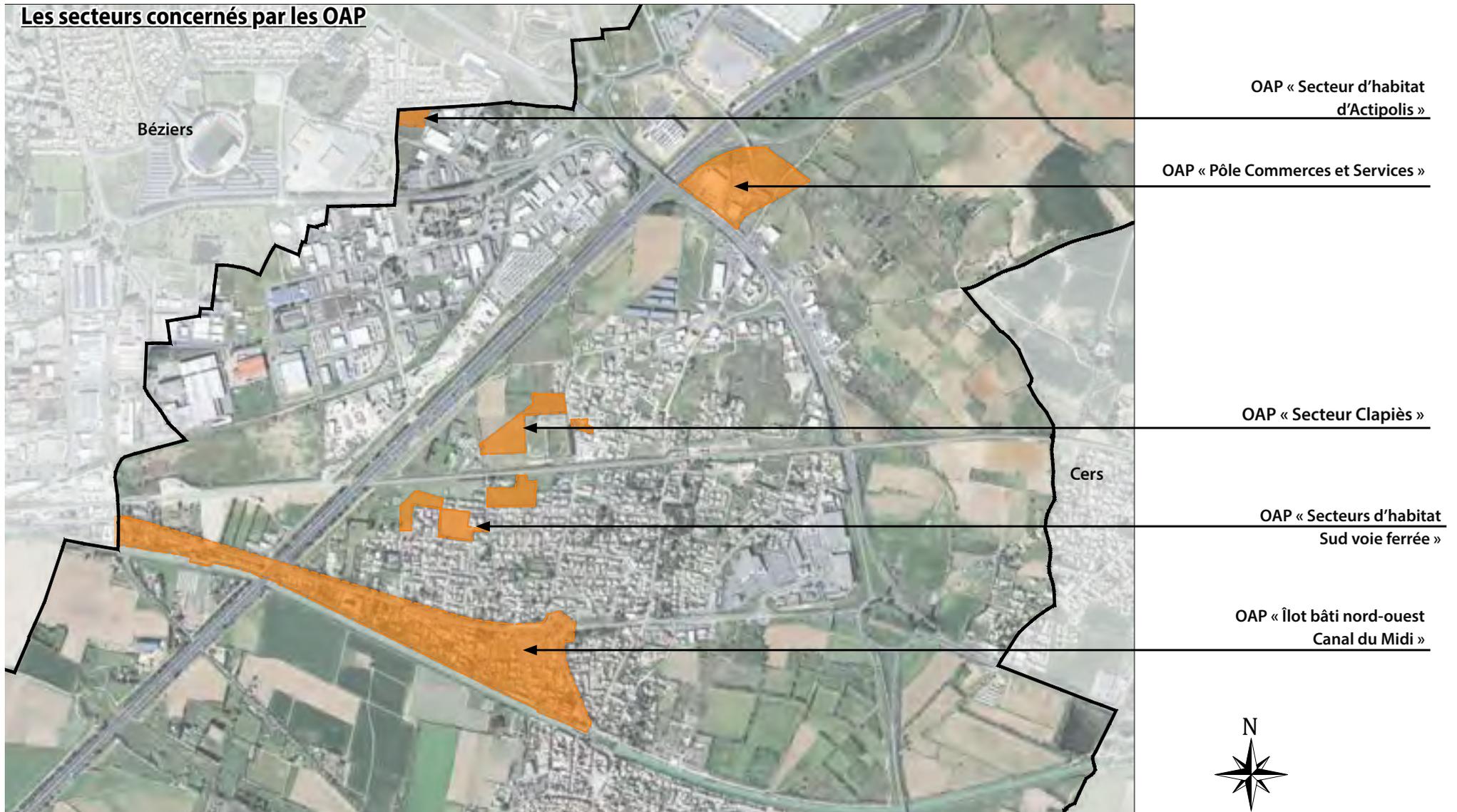


Illustration 30. Évolutions apportées aux emplacements réservés

## 4. ÉVOLUTIONS SUR LES OAP

Afin de rendre possible les objectifs présentés précédemment, la présente **procédure prévoit de réaliser ou d'adapter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** :

- Création d'une OAP «Secteur Pôle Commerces et Services»
- Création d'une OAP «Secteurs d'habitat Sud voie ferrée»
- Adaptation de l'OAP existante «Secteur d'habitat des Clapiès» afin d'y inscrire les projets de bassin de rétention pluviaux. Elle intégrera également l'emprise d'une nouvelle zone AU1 proche. Elle devient l'OAP «Secteur Clapiès».



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «SECTEUR CLAPIÈS»

## Nouveau schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



### Légende

-  Emprise de l'OAP
-  Accompagnement végétal paysager
-  Barrière de sécurité avec la voie ferrée
-  Axes de mobilités motorisées
-  Axes de mobilités douces
-  Nouvel accès au réseau viaire
-  Espace dédié à des bassins de rétention
-  Espace dédié à de l'habitat

**Nota : le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans le projet d'aménagement.**

## Ancien schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone «secteur d'habitat Clapiès»



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «PÔLE DE COMMERCES ET SERVICES»

### Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



#### Légende

-  Emprise de l'OAP
-  Accompagnement végétal paysager
-  Frange à requalifier
-  Axes de mobilités motorisées
-  Axes de mobilités douces
-  Espace dédié à des bassins de rétention
-  Principe d'aménagement des bâtiments
-  Recul de 75m

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «SECTEURS D'HABITAT SUD VOIE FERRÉE»

### Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

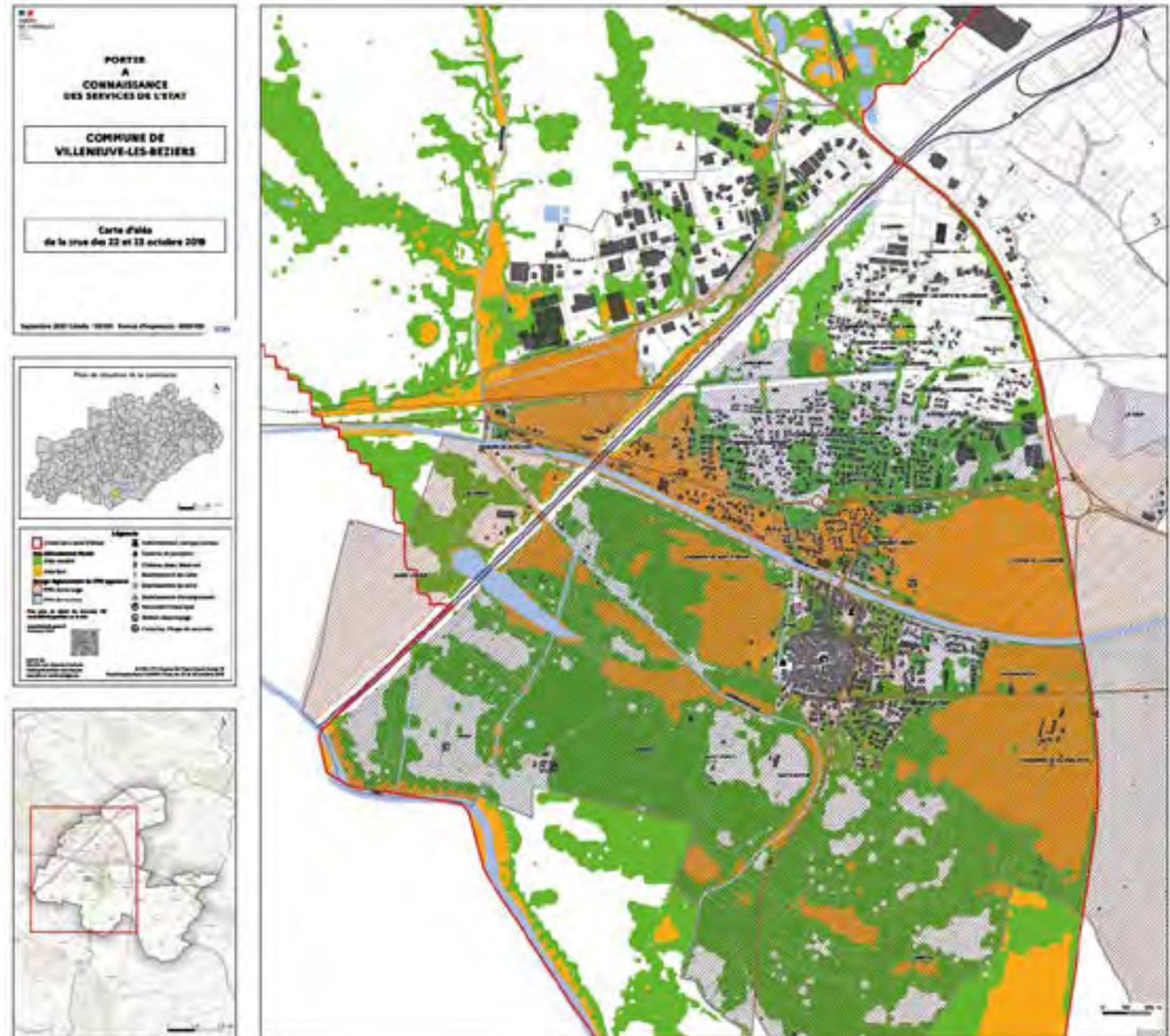
Notons que sur les sites 1 et 3, il ne sera pas possible de faire autrement qu'une voie en impasse.



**Nota : le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans le projet d'aménagement.**

## 5. AJOUT D'UNE ANNEXE : CARTE D'ALÉA DE LA CRUE DU 23 OCTOBRE 2019 ET NOTICE D'URBANISME ASSOCIÉE

Carte d'aléa de la crue des 22 et 23 octobre 2019



# Notice d'urbanisme associée

## ANNEXE : NOTICE D'URBANISME

### GLOSSAIRE

#### Les aléas :

**Crue de référence :** elle sert de base à l'élaboration du PPRi. En application des règles nationales, elle correspond à la crue centennale ou au plus fort événement historique connu si celui-ci est supérieur.

**Aléa fort de l'événement de référence :** il est caractérisé par des hauteurs de submersion supérieures ou égales à 0,50m et des vitesses d'écoulement supérieures ou égales à 0,5m/s pour l'événement de référence.

**Aléa modéré de l'événement de référence :** il est caractérisé par des hauteurs de submersion inférieures à 0,50m et des vitesses d'écoulement inférieures à 0,5m/s pour l'événement de référence.

**Aléa résiduel de l'événement exceptionnel :** désigne les secteurs inondables par un événement fluvial exceptionnel, supérieur à l'événement de référence.

#### Les enjeux

On distingue les zones urbanisées y compris les zones ou parties de zones à urbaniser déjà aménagées, des zones non urbanisées qui regroupent les zones agricoles, naturelles et forestières, même avec des habitations éparses, ainsi que les zones à urbaniser non aménagées.

#### La destination des constructions

4 classes de destinations sont définies au titre du risque d'inondation (indépendantes des destinations du Code de l'urbanisme), de vulnérabilité décroissante :

1) **Établissements à caractère stratégique ou vulnérable comprenant ou non des locaux de sommeil de nuit :**

- Établissements à caractère stratégique : Construction, bâtiment, aménagement nécessaires à la gestion de crise (casernes de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, centre opérationnel, ...);

- Établissements à caractère vulnérable : Construction, bâtiment, aménagement, qui accueillent des populations vulnérables, publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service médicalisée pour personnes âgées, EHPAD, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...), ou qui, de par leur nature d'activité, peuvent aggraver la crise ou entraver les moyens mis en œuvre dans la gestion de la crise (ICPE sensibles qui peut générer un sur-aléa ou un effet cumulatif). Les prisons et maisons d'arrêts rentrent dans cette catégorie du fait de leur difficulté d'évacuation en cas de crise.

2) **Logements, hébergements hôtelier et/ou touristique, tous bâtiments, constructions et installations comprenant des locaux de sommeil de nuit ;**

3) **Bâtiments, constructions et installations d'activité** (bureaux, commerces, artisanat, industrie) non mentionnés dans les autres classes de destinations ;

4) **Bâtiments, constructions et installations à fonction d'entrepôt et de stockage**, notamment les bâtiments d'exploitation agricole et forestière, et locaux techniques. Par extension, garage, hangar, remise, annexe, sanitaires...

### PRINCIPE

Une connaissance nouvelle de l'aléa de référence a été établie conformément aux règles qui régissent les PPRi. Cette connaissance doit être prise en compte par le service instructeur au travers de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, en respectant les principes présentés dans le tableau ci-dessous.

La commune de Villeneuve-les-Béziers est déjà dotée d'un PPRi approuvé, celui-ci reste opposable et ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

ALÉA	PROSCRIPTIONS	DESTINATIONS	CONTRAINTES
<b>FORT</b>	- Aucune construction nouvelle n'est autorisée. - Des extensions limitées des bâtiments existants sont autorisées sous conditions.  - Pour plus de détails sur les règles applicables en fonction de la destination de la construction, se référer à la <b>zone Ru/Rn</b> du règlement type*		
<b>MODERE</b>	- Constructions nouvelles autorisées sous conditions (rehaussement du plancher...), - Établissements à caractère stratégique ou vulnérable interdits.  - Pour plus de détails sur les règles applicables en fonction de la destination de la construction, se référer à la <b>zone Bu</b> du règlement type*	- Constructions nouvelles interdites sauf bâtiments agricoles sous conditions. - Des extensions limitées des bâtiments existants sont autorisées sous conditions.  - Pour plus de détails sur les règles applicables en fonction de la destination de la construction, se référer à la <b>zone Rp</b> du règlement type*	
<b>RESIDUEL</b>	- Constructions nouvelles autorisées sous conditions (rehaussement du plancher...), - Établissements à caractère stratégique ou vulnérable interdits.  - Pour plus de détails sur les règles applicables, se référer à la <b>zone Z1</b> du règlement type*		

\* Les prescriptions générales diffèrent selon la destination de la construction. Pour plus de détail, il conviendra de se référer au règlement type des PPRi consultable sur le site internet des services de l'Etat dans le département de l'Hérault (<http://www.herault.gouv.fr>) - Rubrique « Politiques publiques/Environnement-risques naturels-et-technologiques/Risques naturels-et-technologiques/Transmission des informations aux maires, TIM/ley-Porter-a-connaissance-PAC-de-l-Herault »

### QUAND CONSULTER LA DDTM

Si une question subsiste à la lecture du porteur à connaissance, il convient de ne consulter le service risques de la DDTM que dans les cas suivants :

- projet complexe et/ou à enjeux (établissement vulnérable ou stratégique, opération d'ensemble...),
- projet pour lequel il y a des interrogations sur l'application du règlement type : dans ce cas, la question motivant la consultation de la DDTM doit être précisée.



## **CHAPITRE VI. ADÉQUATION AVEC LE PADD ET AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA COMMUNAUX**



**Les SCoT et les PLH, documents de planification supra communaux, fixent, lorsqu'ils existent, des objectifs de production de logements et de densité urbaine pour les communes incluses dans leur périmètre.**

## **1. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU BITERROIS**

Le SCoT du biterrois a été approuvé le 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013. Une révision du SCoT est actuellement en cours de réalisation, et poursuivra les grandes lignes directrices établies dans la précédente version, en apportant des précisions et de la clarté.

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

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

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

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est le socle du SCoT du Biterrois. Il présente un projet partagé par les collectivités pour l'aménagement, le développement et la protection de l'environnement du territoire Biterrois. Ce document de planification exprime les objectifs retenus et non les outils techniques qui sont par le Document d'Orientations Générales (DOG).

Le document d'orientations générales du SCoT du Biterrois, qui précise et traduit les principes énoncés dans le PADD, est décliné en 5 grands axes.

## **LES PRESCRIPTIONS DU SCoT DU BITERROIS POUR VILLENEUVE-LES-BÉZIER EN LIEN AVEC LE PROJET**

Le SCoT du Biterrois a défini Villeneuve-les-Béziers comme «village» au sein de la centralité urbaine de Béziers. Ce classement impliquant notamment des prescriptions et des recommandations en matière de démographie, d'habitat et de logement social.

### **Objectifs de densité d'habitat**

Afin de renforcer l'efficacité du tissu urbain, le SCoT demande le développement de formes urbaines denses permettant d'urbaniser de façon plus économe et durable. Pour la commune de Villeneuve-les-Béziers qui intègre la couronne agglomérée autour de Béziers, il est requis une densité moyenne minimale d'habitat de 30 logements par hectare de « surface propre de l'opération ».

La « surface propre de l'opération » comprend les surfaces cessibles et les espaces publics secondaires. Sont décomptés pour ce calcul de densité les voiries primaires, les équipements publics et les bassins de rétention.

### **Objectifs de production de logements en renouvellement urbain**

Sur la période 2012-2025, le S.Co.T. du Biterrois demande aux communes de participer à l'effort de production de logements en adéquation avec les prévisions de croissance attendues sur le Biterrois pour les prochaines années.

Pour La Commune, un minimum de 24% de la production de logements neufs doit correspondre à des opérations de renouvellement et densification.

### **Objectifs de production du logement social**

Le S.Co.T. du biterrois recommande également à la commune de Villeneuve-les-Béziers de respecter les objectifs minimums de logements sociaux demandée par la loi SRU afin d'atteindre le seuil de 25% d'habitat social.

### **Amélioration de la qualité des entrées de ville**

Le SCoT identifie les itinéraires routiers sur lesquels le traitement qualitatif des entrées de ville s'impose ainsi que les communes à enjeux paysagers où toutes les entrées de ville doivent être traitées qualitativement.

La commune de Villeneuve-lès-Béziers entre dans cette catégorie de «communes stratégiques» qui doivent traiter qualitativement leurs entrées de ville.

Le SCoT prescrit une démarche de requalification et de valorisation des entrées de ville les plus stratégiques du territoire. Pour les entrées de ville et de village de tous ces itinéraires et communes stratégiques, le SCoT impose le traitement de l'espace public, l'insertion des bâtiments situés en bordure de route mais aussi le contrôle des publicités, enseignes et pré-enseignes.

### **Constitution d'un réseau de voies douces**

*Afin de mailler les différentes centralités et bassins de proximité, le SCoT prescrit :*

- *«la constitution d'un réseau de voies douces continu ;*
- *de doubler toutes les liaisons entre les centralités identifiées sur la carte de l'armature urbaine (Cf. carte introductive axe 3) par des voies cyclables. Celles-ci seront aménagées soit le long des routes elles-mêmes, soit sur un itinéraire parallèle équivalent ;*
- *de développer des voies douces sur les anciennes voies ferrées désaffectées et le long du Canal du Midi dans le respect des réglementations qui régissent le site.*
- *d'aménager correctement ces voies douces à l'aide d'une signalétique adaptée ;*
- *d'identifier et de réserver les emprises nécessaires à ces voies cyclables sur les documents locaux d'urbanisme.»*

### **ADÉQUATION DES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX AVEC LE DOCUMENT D'ORIENTATION GÉNÉRALE DU SCoT DU BITERROIS**

**En permettant la réalisation de logements sociaux, en imposant une densité d'habitat accrue, en organisant un urbanisme durable par le renforcement des mobilités douces, la réalisation de franges plantées, l'intégration architecturale et paysagère des projet, la présente procédure d'urbanisme est compatible avec le SCoT du Biterrois.**

## 2. LE PLH, PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL

Le Programme local de l'habitat est un document supra-communal qui définit au sein du territoire d'une intercommunalité la conduite d'une politique de l'habitat. Il fixe, en concertation avec les différents acteurs, les objectifs quantitatifs, qualitatifs et indique les moyens qui seront mis en oeuvre pour les atteindre.

Le PLH (appelé aussi PLHI) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Le PLH ne peut donc pas être contraire aux options fondamentales du SCoT.

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

### PRODUIRE ET RÉHABILITER DES LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

Pour mener à bien cette mission, la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée a adopté, par délibération du 15 novembre 2021, pour une durée de 6 ans (2021/2026), son troisième PLHI. Il définit de façon concertée la politique « Habitat » sur le territoire en fonction de l'évolution démographique et sociétale du Biterrois. Il traduit ainsi la volonté de poursuivre et de renforcer les actions déjà engagées dans le cadre du premier PLH, notamment en terme d'action foncière et d'appui financier et technique à la production de logement social et de logement abordable. Elles visent également à affirmer la contribution de chaque commune aux objectifs de production fixés, en déclinant ces objectifs à l'échelle communale.

#### Les orientations stratégiques du PLH

- 1 - Accompagner les dynamiques démographiques par une production de logements diversifiée
- 2 - Promouvoir la qualité urbaine, patrimoniale et environnementale à travers la politique de l'habitat
- 3 - Poursuivre la requalification des centres anciens en veillant aux équilibres sociologiques

4 - Poursuivre le renouvellement urbain sur Béziers et la requalification du parc social public dans son ensemble

5 - Accentuer le rééquilibrage spatial de la production de logements sociaux et du peuplement

6 - Répondre aux besoins des populations en difficultés et des publics spécifiques sur l'ensemble du territoire

7 - Piloter et animer la politique de l'habitat.

#### Le programme d'actions du PLH

##### Les objectifs de production du PLH

Le PLH a pour ambition non seulement d'assurer une production quantitativement suffisante pour faire face aux objectifs de développement de l'Agglomération, mais aussi d'assurer une meilleure répartition spatiale de cette production.

Il fixe les objectifs de production correspondants, tant en matière de logement familial que de logement et hébergement spécifiques, déclinés à l'échelle de chacune des communes de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée. Il définit également les outils et moyens à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs de production fixés (outils réglementaires, opérationnels et financiers).

A l'horizon 2026, le PLH vise à produire 930 logements/an.

Dans un souci de rééquilibrage, une proportion plus forte de logements locatifs sociaux au regard de la période précédente sera réalisée dans les communes autres que Béziers, notamment les communes SRU déficitaires.

dont 1 500 logements sociaux publics et 300 logements locatifs privés à loyer modéré. Il préconise également la réalisation de 10 à 20% de logements individuels ou collectifs en accession à la propriété.

#### ADÉQUATION DU PROJET AVEC LE PLH DE L'AGGLO

En initiant la construction de 248 logements sociaux environ en réinvestissement urbain, la Commune s'inscrit dans les objectifs de production de logements sociaux fixés par le programme d'action du PLH pour le territoire communal.

### 3. LA LOI ALUR, LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ

#### LA LOI ALUR DANS SES GRANDES LIGNES

Cette loi fait de l'intercommunalité l'échelon de référence de la politique du logement et de l'urbanisme. Elle porte plusieurs dispositions très importantes pour les collectivités : dans le volet logement, la réforme de l'attribution des logements sociaux, la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ; dans le volet urbanisme, le transfert du plan local d'urbanisme (PLU) à l'intercommunalité, le renforcement des schémas de cohérence territoriale (Scot), le renforcement du droit de préemption.

#### **Le volet «Urbanisme» de la loi ALUR : Éviter l'étalement urbain**

**Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles : telle est l'ambition portée par la réforme de l'urbanisme et de l'aménagement menée par le Gouvernement.**

La lutte contre la consommation des terres agricoles et naturelles. Sur ces derniers points, plusieurs mesures importantes ont été prises. La loi entend donner un coup d'arrêt à l'artificialisation anarchique des sols et tend vers une consommation modérée des espaces agricoles et naturels.

Pour veiller au juste dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation, la loi ALUR impose notamment à une collectivité qui prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone AU bloquée de produire une délibération motivée démontrant que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zones U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction ;

#### **Le volet «immobilier» de la loi ALUR**

La loi ALUR a aussi pour objectif de réduire le coût du logement pour les locataires, de développer l'offre de logements locatifs et de réformer la gestion des copropriétés.

#### ADÉQUATION DU PROJET AVEC LA LOI ALUR

En œuvrant pour une mixité sociale et le réinvestissement urbain,

En incitant à la densification d'un tissu urbain relâché,

En améliorant la qualité de vie en agglomération,

**Les nouvelles zones U4, U5 et AU1 ainsi que les projets qu'elles portent, s'inscrivent au cœur des objectifs de la loi Alur.**

## 4. COMPATIBILITÉ DE LA PROCÉDURE AVEC LE PADD

La procédure d'urbanisme s'inscrit dans les orientations du PADD débattu en janvier 2003 au travers de son axe 2 Diversifier l'offre en logements et renforcer la cohésion sociale :

«Le PLU, document de planification, doit permettre une production de logements diversifiée et suffisante, afin d'accompagner le dynamisme observé en terme d'augmentation du nombre d'habitants, sur la commune de Villeneuve-/ès-Béziers. Cette diversification devra être en adéquation avec les différents besoins observés au sein de la population actuelle et à venir, répondant ainsi à une population multiple :

- En créant, un choix multiple de lieux de résidence dans un environnement de qualité, urbain ou périurbain, répondant aux attentes des villeneuvois et des nouveaux arrivants.
- En permettant une production de logements diversifiés et répartis de manière équilibrée sur le territoire communal.»

Hormis la zone AU1 la plus à l'est, qui est dans un secteur d'activités existant, les autres opérations de LLS envisagées se positionnent en dehors des zones du PADD.

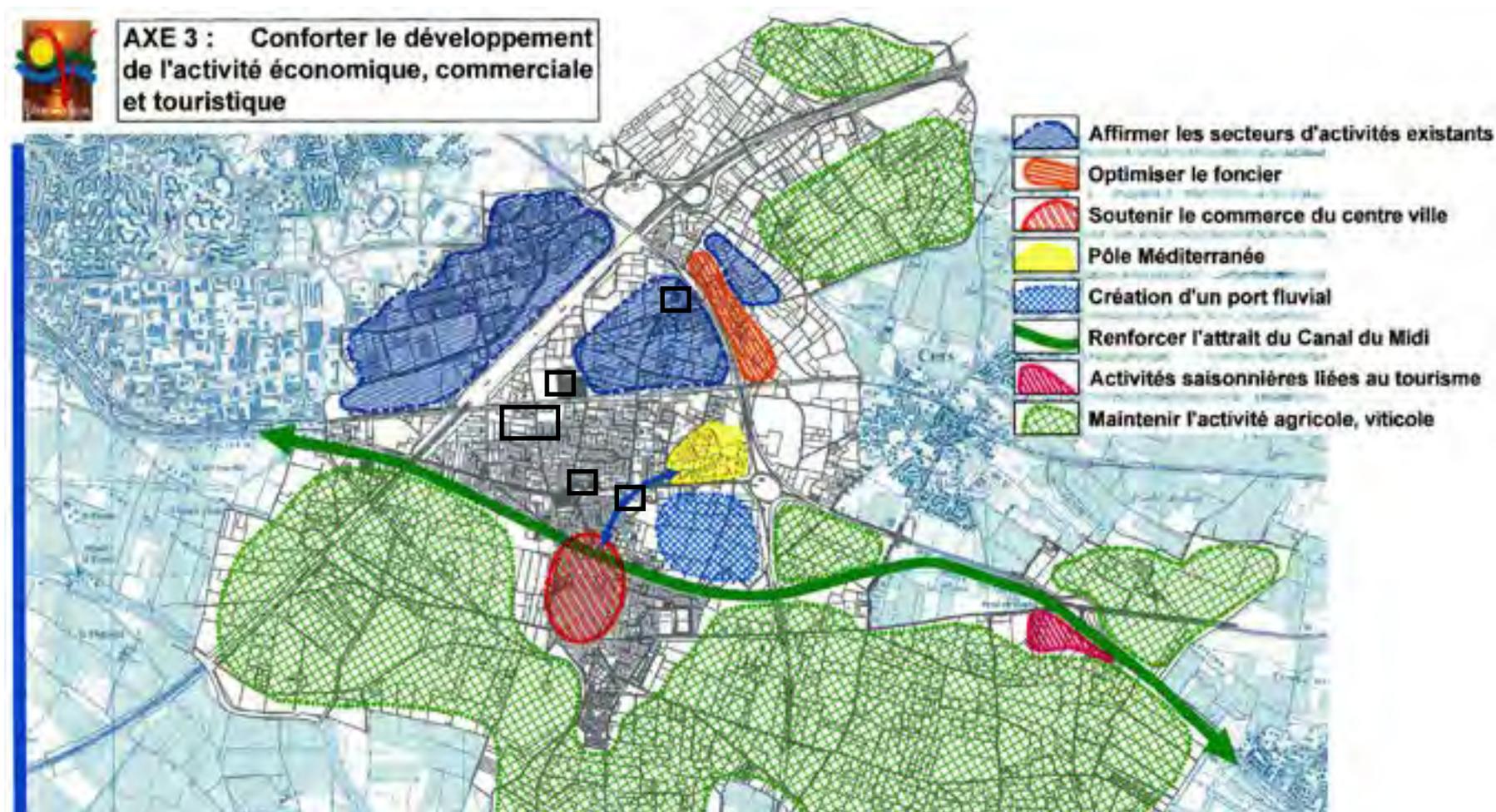


Illustration 32. Extrait du PADD du PLU approuvé le 23 août 2007

## 5. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION «BASSIN RHÔNE-MÉDITERRANÉE»

### Qu'est-ce-qu'un PGRI ?

Le Plan de gestion des risques d'inondation recherche la protection des biens et des personnes. Il vise à réduire les conséquences dommageables des inondations. Il encadre les outils de la prévention des risques d'inondation (PPRI, PAPI, ...), et les décisions administratives dans le domaine de l'eau. Il identifie des Territoires à Risque Important (TRI) et affiche des objectifs prioritaires ambitieux pour ces TRI.

### Les objectifs du PGRI 2022-2027 «Bassin Rhône-Méditerranée»

Entré en application le 21 mars 2022, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du Bassin Rhône-Méditerranée est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation à l'échelle du Bassin Rhône-Méditerranée. Il vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Définir des objectifs priorités pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important (TRI) d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

### Un cadre pour l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée et des objectifs priorités pour 31 territoires à risques

**31 Territoires à Risque Important (TRI) à prendre en compte de manière prioritaire pour prévenir les inondations ont été identifiés dans le PGRI «Bassin Rhône-Méditerranée».**

Celui-ci fixe 5 grands objectifs (GO) de gestion des risques d'inondation pour le bassin Rhône-Méditerranée.

- GO1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation.
- GO2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- GO3 : Améliorer la résilience des territoires exposés
- GO4 : Organiser les acteurs et les compétences
- GO5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Ces 5 grands objectifs sont précisés au travers de 52 dispositions qui n'ont pas toutes la même portée et se déclinent par thématique selon les enjeux environnementaux et de vulnérabilité de chaque territoire. Ainsi si certaines dispositions d'ordre général s'appliquent

à l'ensemble du bassin Rhône -Méditerranée, d'autres ne concernent que les Territoires à Risque Important (TRI). Enfin, il existe des dispositions communes avec le SDAGE Rhône -Méditerranée, elles sont plutôt d'ordre environnemental.

### La mise en oeuvre de la Directive Inondation dans l'Hérault

Trois territoires à risques importants d'inondation (TRI) ont été mis en place sur le Département de l'Hérault. Ils ont donné lieu à l'élaboration de stratégies locales (SLGRI) à l'échelle d'un ou plusieurs bassins versants, en association avec les parties prenantes concernées.

**La Commune de Villeneuve-lès-Béziers intègre le Plan de Gestion des Risques Inondation du Bassin Rhône-Méditerranée, le Territoire à Risque Important Béziers-Agde et donc, de facto, le périmètre de la stratégie Locale de Gestion des Risques d'Inondations des bassins versants de l'Orb, du Libron et de l'Hérault.**

### La portée juridique du PGRI

*«Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions. Il est également opposable aux porteurs de projets nécessitant une déclaration, enregistrement, autorisation notamment au titre de la loi sur l'eau (article L. 214-2 du code de l'environnement) ou au titre de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) (article L. 512-1 du code de l'environnement).*

*Une intervention individuelle contraire aux principes du PGRI ne pourra donc pas être attaquée en soi ; seule la décision administrative ayant entraîné, permis ou autorisé cette intervention pourra être contestée en justice, s'il s'avère qu'elle est incompatible avec les dispositions intéressées du PGRI.*

**Le PGRI (les grands objectifs, les objectifs et les dispositions) est opposable à toutes les décisions administratives prises dans le domaine de l'eau et aux PPRI, ainsi qu'aux documents d'urbanisme (SCoT et, en l'absence de SCoT, PLU et PLUi), dans un rapport de compatibilité de ces décisions avec le PGRI. Lorsque le PGRI est approuvé, ces décisions administratives doivent être, si nécessaire, mises en compatibilité dans un délai de 3 ans.**

*Cette notion de compatibilité est moins contraignante que celle de conformité puisqu'il s'agit d'un rapport de non-contradiction avec les options fondamentales du plan de gestion. Cela*

suppose qu'il n'y ait pas de contradiction majeure entre le PGRI et la décision concernée.»

### **Les orientations du PGRI concernant la procédure**

Le PGRI est opposable à toutes les décisions administratives prises dans le domaine de l'eau, aux PPRI ainsi qu'aux documents de planification dans un rapport de compatibilité.

La procédure de PLU s'inscrit dans l'objectif du PGRI de «Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques d'inondations» au travers du respect des dispositions suivantes :

#### **D 1-3 Ne pas aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque**

«La maîtrise de l'urbanisation en zone inondable est une priorité et nécessite une bonne prise en compte du risque inondation dans l'aménagement du territoire, au travers des documents d'urbanisme et de planification à une échelle compatible avec celles des bassins versants, notamment les schémas de cohérence territoriale (SCoT).»

Sur la Commune de Villeneuve-lès-Béziers, cette disposition se traduit par le respect des dispositions du PPRI.

#### **D 1-5 Renforcer la prise en compte du risque dans les projets d'aménagement**

«Lorsqu'ils sont autorisés par les PPRI, il est recommandé que les projets urbains d'une certaine ampleur (Opération d'Intérêt National, Opération ANRU, éco-quartiers...) intègrent dès l'amont – au stade de la conception – la question de la vulnérabilité au risque inondation, en sus des prescriptions des PPR lorsqu'elles existent.

Il s'agira de bâtir des quartiers résilients, à travers des solutions techniques ou organisationnelles à développer (adaptabilité du bâti et des formes urbaines, sensibilisation des habitants, organisation de l'alerte et de l'évacuation, dispositifs constructifs, etc.).»

#### **D 2-1 Préserver les champs d'expansion des crues**

«L'article L. 211-1 du code de l'environnement rappelle l'intérêt de préserver les zones inondables comme élément de conservation du libre écoulement des eaux participant à la protection contre les inondations.

Les champs d'expansion des crues sont définis comme les zones inondables non urbanisées, peu urbanisées et peu aménagées dans le lit majeur et qui contribuent au stockage ou à l'écrêtement des crues.

Les champs d'expansion de crues doivent être conservés sur l'ensemble des cours d'eau du bassin. Les documents d'urbanisme (SCoT, PLU...) doivent être compatibles avec cet objectif. Ce

principe est par ailleurs un des fondements de l'élaboration des PPRI (article L. 562-8 du code de l'environnement).»

### **La compatibilité du PLU avec le PGRI «Bassin Rhône-Méditerranée»**

En n'autorisant que des usages du sols et des destinations des constructions compatibles avec le PPRI,

En inscrivant des dispositif de rétention et de compensation des eaux pluviales dans les principaux projets d'aménagement, en luttant contre les inondations et contre la dégradation de la qualité des eaux de ruissellement par la dépollution des eaux pluviales,

En préservant les zones humides,

En n'autorisant que des projets compatibles avec les enjeux liés aux risques d'inondation,

**la procédure de modification du PLU est compatible avec les orientations du PGRI 2022-2027 «Bassin Rhône-Méditerranée».**

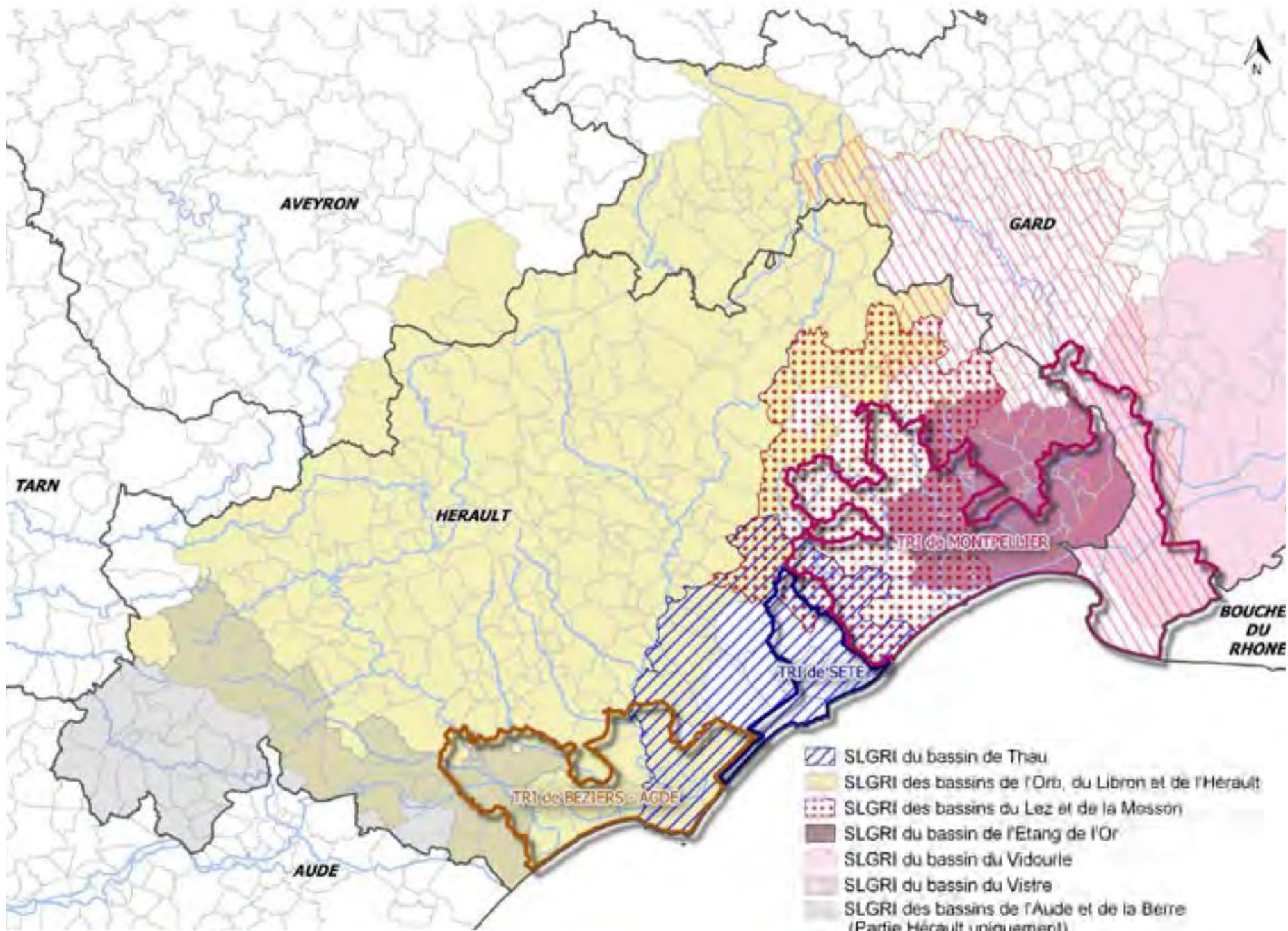


illustration 33. Périmètre des TRI et SLGRI du département de l'Hérault - source : site internet de la DDTM 34 cartographie issue du document « Stratégie locale approuvée par le Préfet de l'Hérault, le Préfet du Gard et le Préfet de l'Aveyron par arrêté n°DDTM34-2017-04-08351 du 24 avril 2017 »