



Membres en exercice	27
Membres présents	20
Suffrages exprimés	25
Pour	25
Contre	
Abstention	

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2025/23

Objet : Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme

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

Date de la convocation : 27 mars 2025

Présents : Fabrice SOLANS, Jérôme FABRE, Céline DUBOIS, Stéphane ORTI, Alain D'AMATO, Séverine LOPEZ, Frédéric GRANIER, Stéphanie BOUILLY PETIT, Adeline BATALLER GARCIA, Pierre SUCH, Christophe ERMOLENKO, Elian GOMEZ, Kévin LABORDE, Bernadette LOURIAC-HERRERA, Jérôme LABORIE, Marie-Laure LOYEZ, Nathalie SIMARD, Aurélie PACE, Thierry ODDON, Lucyle MORGAN

Absents ayant donné procuration : Sandrine MATEU GUTIERRES a donné pouvoir à Pierre SUCH, Elisabeth MOULY MANETAS a donné pouvoir à Aurélie PACE, Delphine FERRERES-VALAT a donné pouvoir à Stéphane ORTI, Morgan MARION a donné pouvoir à Frédéric GRANIER, Noura HABIB CHORFA a donné pouvoir à Séverine LOPEZ

Absents Excusés : Carole HERNANDEZ MAGNIEZ, Jean-Louis CAMPUS,
Secrétaire de séance : Frédéric GRANIER

Monsieur le Maire rappelle que la précédente procédure de révision générale, prescrite par délibération du 26 octobre 2020, a été annulée, et qu'une nouvelle révision générale a été prescrite par délibération du 5 mars 2025.

Cette nouvelle procédure doit notamment permettre d'intégrer plus finement le secteur de la gare LGV au PLU et de prendre en compte les points mentionnés dans la délibération de relance de la révision du 5 mars 2025.

En application des dispositions de l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit comporter le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la Commune, lequel définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la Commune.

Monsieur le Maire souligne que le PADD est un engagement pour l'avenir de la Commune ; il expose les choix retenus pour son développement pour les dix à quinze prochaines années et doit définir, conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

Accusé de réception en préfecture 034-213403363-20250408-202523-DE Date de télétransmission : 11/04/2025 Date de réception préfecture : 11/04/2025

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il doit fixer en outre des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Monsieur le Maire précise qu'en application de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations du PADD doit avoir lieu deux mois au moins avant l'examen du projet de PLU arrêté.

Monsieur le Maire précise à l'assemblée que le débat ne donne lieu à aucune décision du Conseil Municipal.

Monsieur le Maire rappelle que c'est dans ce cadre réglementaire que la Commune a engagé une réflexion d'ensemble sur son territoire en vue d'élaborer un véritable projet urbain qui répond aux objectifs qui président à la révision de son document d'urbanisme.

Monsieur le Maire présente donc le document de PADD qui a été établi, lequel s'articule autour des quatre orientations suivantes :

- S'inscrire dans un cadre supra-communal ;
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et les paysages ;
- Conforter et valoriser l'espace urbain ;
- Planifier un développement harmonieux et durable.

Par ailleurs le document présente les objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain où sont détaillées les possibilités de réinvestissement urbain et de densification, et justifiées les extensions urbaines.

Le Conseil Municipal après en avoir débattu prend acte de ce document.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits

Le Maire,
Fabrice SOLANS



Le Maire,
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER (par voie postale 6 rue Pitot 34000 MONTPELLIER ou par voie dématérialisée via l'application *telerecours citoyens* 03 43 43 26 33 - 20250408-202523-DEs.fr) dans un délai de deux mois à compter de la publication.

Accuse de réception en préfecture

03 43 43 26 33 - 20250408-202523-DEs.fr

Date de télétransmission : 11/04/2025

Date de réception en préfecture : 11/04/2025

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20250408-202523-DE
Date de télétransmission : 11/04/2025
Date de réception préfecture : 11/04/2025

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
COMMUNE DE VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme
approuvé le 23 août 2007

Révision générale du PLU
prescrite par DCM du

Révision générale du PLU
arrêtée par DCM du

Révision générale du PLU
approuvée par DCM du

PIÈCE 2 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20250408-202523-DE
Date de télétransmission : 11/04/2025
Date de réception préfecture : 11/04/2025

Dossier n°6317





MAÎTRISE D'OUVRAGE

Commune de Villeneuve-lès-Béziers

Hôtel de ville - 1 Rue de la Marianne

34420 Villeneuve-lès-Béziers

DOCUMENT RÉALISÉ PAR :



BETU

Urbanisme - Aménagements

La Courondelle - 58 allée John Boland

34500 BEZIERS

Tél : 04 67 39 91 40 - Fax : 04 67 39 91 41

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20250408-202523-DE
Date de télétransmission : 11/04/2025
Date de réception préfecture : 11/04/2025

PLU de Villeneuve-lès-Béziers - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	7
1. Le PADD : orientations et objectifs du PLU	9
2. Le projet de territoire de Villeneuve-lès-Béziers	9
2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD DE VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS	11
Axe 1. S'inscrire dans un cadre supra-communal	13
1. Façonner un projet communal compatible avec le schéma de cohérence territorial du Biterrois	13
2. S'inscrire au cœur du projet de territoire de la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée	13
S'appuyer sur le projet de gare nouvelle	13
Intégrer les ambitions du Plan Local de l'Habitat	14
Prolonger le dynamisme de l'intercommunalité en matière de développement économique et d'emploi	14
S'inscrire dans les principes et schéma régissant l'organisation des déplacements dans l'intercommunalité	14
Axe 2. Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et le paysage	15
1. Préserver les éléments majeurs de biodiversité	15
Préserver les réservoirs réglementaires	15
Préserver les corridors écologiques, support de la trame verte et bleue	15
Favoriser une biodiversité urbaine	15
2. Préserver l'espace agricole sans compromettre le développement des activités agricoles	15
Définir des niveaux de préservation adaptés au contexte écologique et au potentiel agricole des terres	15
Maintenir des espaces agricoles préservés de la cabanisation	16
3. Préserver les identités paysagères caractéristiques de Villeneuve-lès-Béziers	16
Axe 3. Conforter et valoriser l'espace urbain	17
1. Améliorer la qualité de l'espace urbain	17
Poursuivre la revitalisation du cœur de ville	17
Requalifier l'avenue Bérégovoy	17
Valoriser les entrées de ville	17
2. Faciliter la découverte et la mise en valeur du patrimoine culturel	18
Développer un lieu culturel et un sentier d'interprétation d'art et d'histoire au sein du centre bourg	18
Restaurer l'identité paysagère du Canal du Midi et valoriser ses abords	18
3. Renforcer l'attractivité économique et touristique	18

Compenser les effets négatifs de la LGV sur le tissu économique	18
Conforter et valoriser la façade économique située le long de la rocade	18
Maintenir la vitalité commerciale du cœur de ville	18
Conforter la dynamique touristique existante	19
4. Améliorer les déplacements et diversifier les mobilités	19
Favoriser l'usage des modes alternatifs à la voiture particulière	19
Augmenter la porosité de la rocade	19
Créer une nouvelle issue sécurisée pour le centre bourg	19
Réorganiser et compléter l'offre de stationnement	20
Axe 4. Planifier un développement harmonieux et durable	21
1. Renforcer le rôle de la commune au sein du pôle urbain biterrois	21
Répondre au besoin endogène de la commune en matière de logements	21
Permettre une hausse de la population	21
2. Poursuivre l'équipement de la commune en accompagnant son développement	22
Accroître l'offre sportive et ludique	22
Créer un centre culturel	22
Perpétuer la tradition de culture potagère grâce au dynamisme des jardins familiaux	22
Développer l'accès aux technologies de l'information et de la communication	22
3. Tenir compte des facteurs environnementaux dans les choix d'urbanisation	23
Limiter la vulnérabilité de la population face aux risques naturels	23
Limiter la vulnérabilité de la population face aux risques technologiques	23
Limiter l'exposition de la population aux nuisances et aux pollutions	23
Limiter la vulnérabilité de la population face au changement climatique	24
Limiter l'impact de l'urbanisation sur la biodiversité	24
Intégrer une gestion optimale des ressources en eau et des milieux aquatiques	24
4. Prioriser le réinvestissement urbain et permettre une extension de l'enveloppe urbaine	25
Prioriser le réinvestissement urbain	25
Permettre une extension de l'enveloppe urbaine	25
5. Permettre une consommation d'ENAF cohérente au regard du projet communal et intercommunal	25
Accroître la densité des secteurs d'habitation	25
La consommation d'espace à vocation d'habitat	26

La consommation d'espace à vocation économique	26
La consommation d'espace à vocation d'infrastructures	26
La consommation d'espace à vocation d'équipements	26
La consommation d'espace entre 2021 et 2026	26

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20250408-202523-DE
Date de télétransmission : 11/04/2025
Date de réception préfecture : 11/04/2025

PLU de Villeneuve-lès-Béziers - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

1. PRÉAMBULE

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20250408-202523-DE
Date de télétransmission : 11/04/2025
Date de réception préfecture : 11/04/2025



Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20250408-202523-DE
Date de télétransmission : 11/04/2025
Date de réception préfecture : 11/04/2025

Le projet d'aménagement et de développement durables, le PADD, constitue la pièce de cohérence du Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD définit les grandes orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune, précisées à l'article L.151-5 Code de l'Urbanisme. Il n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisations d'occupation du sol et opérations d'aménagement. Mais les autres pièces du PLU, et notamment le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pièces opposables du PLU, doivent respecter les grandes orientations qu'il énonce et qui seront justifiées dans le rapport de présentation.

Le PADD doit faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal, pour dégager les préoccupations communales et les orientations générales en matière de politiques d'aménagement et d'urbanisme, d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de continuités écologiques. Elles constituent un socle de réflexions, demeurant évolutives et consultables au bénéfice de tous.

1. LE PADD : ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PLU

L'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme précise le contenu du PADD :

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.»

2. LE PROJET DE TERRITOIRE DE VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS

Le PADD de Villeneuve-lès-Béziers s'articule autour de quatre axes majeurs :

- S'inscrire dans un cadre supra-communal ;
- Préserver le socle naturel et agricole remarquable de la commune;
- Conforter et valoriser l'espace urbain
- Planifier un développement harmonieux et durable

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20250408-202523-DE
Date de télétransmission : 11/04/2025
Date de réception préfecture : 11/04/2025

2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD DE VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20250408-202523-DE
Date de télétransmission : 11/04/2025
Date de réception préfecture : 11/04/2025



Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20250408-202523-DE
Date de télétransmission : 11/04/2025
Date de réception préfecture : 11/04/2025

PLU de Villeneuve-lès-Béziers - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Axe 1. S'inscrire dans un cadre supra-communal

1. FAÇONNER UN PROJET COMMUNAL COMPATIBLE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU BITERROIS

Le schéma de cohérence territoriale du Biterrois présente les grandes orientations stratégiques en matière d'aménagement et de développement jusqu'en 2040 sur un territoire composé de 87 communes dont fait partie Villeneuve-lès-Béziers. La commune est dans l'obligation d'établir un projet de territoire compatible avec les prescriptions édictées par ce document. Elle devra notamment s'assurer d'être compatible avec les objectifs suivants :

- Une densité résidentielle minimale de 32 logements/ha entre 2021 et 2031 et de 40 logements/ha entre 2031 et 2040 pour les nouvelles opérations d'habitat
- Produire 35% de ses logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine entre 2021 et 2040
- Proposer des consommations d'espaces compatibles avec celles fixées par le SCoT
- Se rapprocher de l'objectif de 25% de logements sociaux dans son parc de résidences principales à l'horizon 2040
- Préserver et valoriser ses ressources naturelles, agricoles et paysagères
- Tenir compte des conditions définies par le SCoT pour l'implantation des équipements commerciaux
- Tenir compte des enjeux environnementaux dans sa stratégie d'aménagement et contribuer à l'atténuation du changement climatique

2. S'inscrire au cœur du projet de territoire de la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée

S'appuyer sur le projet de gare nouvelle

La Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan (LNMP) prévoit la réalisation en deux phases de 150 km de nouvelles lignes entre Montpellier et Perpignan pour répondre à la demande croissante de mobilité sur l'axe ferroviaire littoral de l'Occitanie. Dans le cadre de ce projet, une gare LGV est prévue d'être implantée sur la commune de Villeneuve-lès-Béziers. La LNMP est un projet qui représente à la fois une entrave pour le développement de la commune à court terme, mais également une formidable perspective de développement à moyen terme pour la commune et plus largement pour l'agglomération biterroise.

La communauté d'agglomération Béziers Méditerranée soutient le projet de gare sur la commune de Villeneuve-lès-Béziers et souhaite s'appuyer dessus pour développer de nouveaux espaces économiques. Elle souhaite également mettre en place un nouveau maillage de voirie permettant la desserte de cet équipement structurant et plus largement du secteur Est de la commune de Villeneuve-lès-Béziers.

Toutefois, l'horizon temporel de la réalisation de cette gare dépasse l'horizon final du présent projet de PLU. La commune souhaite donc anticiper l'arrivée de cette gare en mettant en place des conditions favorables à son accueil en réservant les emplacements nécessaires. Par ailleurs, cette gare va susciter un intérêt croissant pour la commune que la municipalité souhaite anticiper dans son projet communal par la production de logements supplémentaires. Pour autant, elle ne souhaite pas à ce stade, intégrer de manière opérationnelle les espaces économiques envisagés par la CABM dans son projet de PLU.

Intégrer les ambitions du Plan Local de l'Habitat

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique décrivant les politiques locales de l'habitat développées sur un territoire intercommunal permettant de répondre aux besoins de logement de sa population (en place ou à venir). La communauté d'agglomération Béziers Méditerranée est actuellement couverte par un PLH dont la temporalité s'étend de 2021 à 2026.

Ce document fixe un objectif de 789 résidences principales à produire à Villeneuve-lès-Béziers, ce qui place la commune comme la deuxième productrice de logements de la CABM après Béziers. Un nouveau PLH est en cours d'élaboration pour la période 2026-2031 et devrait être approuvé pour la fin d'année 2025. Ce dernier devrait s'inscrire dans la même logique que le précédent, en positionnant Villeneuve-lès-Béziers comme une commune majeure dans la production de logements sur le territoire de la CABM. La municipalité souhaite donc élaborer un projet communal qui s'inscrit dans cet esprit.

Prolonger le dynamisme de l'intercommunalité en matière de développement économique et d'emploi

Depuis sa création le 31 décembre 2001, l'agglomération Béziers Méditerranée est devenue compétente en matière de développement économique. Le secteur économique est particulièrement dynamique sur l'intercommunalité de Béziers avec une augmentation de 12% du nombre d'emploi disponible entre 2010 et 2021 soit la troisième plus forte augmentation de la région après l'intercommunalité de Montpellier et de Toulouse.

La commune de Villeneuve-lès-Béziers possède sur son territoire pas moins de 4 parcs d'activités économique dont 2 sont partagés avec la commune de Béziers. L'intercommunalité n'est actuellement pas dotée d'un schéma de développement économique qui permettrait de définir de manière précise les orientations stratégiques de la collectivité en matière économique. Dans ce contexte, la commune souhaite créer les conditions nécessaires à la poursuite de cette dynamique économique dans son projet communal. Pour cela, elle vise le comblement de ses dents creuses économiques, la mise en place d'actions de valorisation des espaces économiques existants, et l'extension du parc d'activités économiques de la Claudery.

S'inscrire dans les principes et schéma régissant l'organisation des déplacements dans l'intercommunalité

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée dispose d'un plan de déplacement urbain approuvé en 2015. Ce dernier propose toute une gamme d'action visant à faire passer l'intercommunalité d'un système automobile à un système durable qui s'inscrit dans une complémentarité entre les modes. La commune souhaite également s'inscrire dans cette philosophie en proposant un projet communal soucieux de réduire les besoins en déplacement automobiles et de favoriser l'usage des modes alternatifs à la voiture particulière. Pour cela, la municipalité souhaite intégrer dans son projet communal, les principes suivants :

- Tendre vers une piétonnisation de sa circulation
- Développer les supports dédiés aux mobilités douces
- Réduire la distance entre les fonctions urbaines du quotidien et les zones d'habitat
- Favoriser un positionnement de l'habitat à proximité des transports en commun

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée dispose également d'un schéma des voies d'intérêt communautaire, qui présente les intentions de développement de l'intercommunalité au niveau de son réseau routier et cyclable. La commune de Villeneuve-lès-Béziers souhaite s'appuyer sur ce document pour élaborer son projet communal, en intégrant notamment les voies d'intérêt communautaire n°14 et n°20. Ces deux voies permettront de participer au désenclavement du secteur est de la commune et de poser les bases d'un futur développement urbain en lien avec le projet de gare LGV.

Axe 2. Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et le paysage

1. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS MAJEURS DE BIODIVERSITÉ

Globalement, le territoire communal peut être divisé en quatre grandes entités écologiques : les milieux agricoles, les milieux naturels arborés ou ouverts, les cours d'eau et les zones humides associées, ainsi que le milieu urbain. La commune de Villeneuve-lès-Béziers se caractérise par une large dominance des milieux agricoles, principalement viticoles, avec quelques milieux plus naturels liés aux différents cours d'eau qui traversent la commune (le Ruisseau de l'Ardaillou au nord-est, le Canal du Midi au centre de la commune et l'Orb au sud-ouest). Des zones anciennement agricoles et abandonnées présentent des cortèges pouvant être qualifiés de naturels (milieux ouverts à semi-ouverts). Enfin, le milieu urbain couvre une superficie importante du territoire communal et, malgré son caractère très artificialisé, il contient des secteurs enclavés pouvant jouer un rôle de réservoir de biodiversité locale.

Préserver les réservoirs réglementaires

Le territoire de Villeneuve-lès-Béziers abrite un unique réservoir de biodiversité réglementaire, situé au sud-est de la commune. Il s'agit d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) issue du réseau Natura 2000, désignée au titre de la Directive Oiseaux. Cette zone s'étend sur un secteur largement dominé par le milieu agricole.

La commune souhaite délimiter pour cet espace un zonage spécifique et strict, en l'associant à des dispositions réglementaires visant à limiter les occupations et utilisations du sol aux seules possibilités qui ne perturberont pas les espèces protégées par ce réservoir réglementaire.

Préserver les corridors écologiques, support de la trame verte et bleue

La partie nord de Villeneuve-lès-Béziers présente un territoire particulièrement morcelé par la présence de nombreuses infrastructures et entités urbaines qui entravent les continuités écologiques. De plus, le projet de LGV risque d'accroître le nombre de coupures écologiques dans ce secteur. En revanche, la partie sud du territoire communal offre un espace plus favorable aux continuités écologiques, avec un espace agricole relativement continu, malgré le passage de la RD64 et de l'autoroute A9.

Les corridors écologiques les plus importants du territoire communal sont le Canal du Midi, le fleuve Orb et l'ancien lit de l'Orb. D'autres corridors secondaires, sous forme de ruisseaux, sont également présents ailleurs sur le territoire. Ces éléments de la trame bleue bénéficient également à la trame verte grâce à la présence de ripisylve le long de certains de ces corridors. Enfin, la commune compte également des corridors de la trame

agricole dans la Zone de Protection Spéciale (ZPS) nommée « Est et Sud de Béziers ».

La municipalité souhaite préserver voire restaurer la fonctionnalité écologique des corridors, en préservant ces espaces et en évitant leur fragmentation par l'urbanisation. Ces objectifs sont rendus possibles par la définition d'un zonage et d'une réglementation adaptée.

Favoriser une biodiversité urbaine

La ville de Villeneuve-lès-Béziers dispose d'espaces verts, de parcs, de jardins d'agrément, de potagers que la municipalité souhaite préserver. La commune possède également, dans son tissu urbain, d'enclaves agricoles et naturelles que la municipalité souhaite mobiliser pour densifier son tissu urbain en recherchant un équilibre entre urbanisation et maintien d'espaces favorables à la biodiversité. Ces ambitions seront concrétisées par la définition de dispositions réglementaires (règlement, orientations d'aménagement et de programmation) imposant notamment l'aménagement d'espaces verts.

2. PRÉSERVER L'ESPACE AGRICOLE SANS COMPROMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Définir des niveaux de préservation adaptés au contexte écologique et au potentiel agricole des terres

Certains espaces agricoles de Villeneuve-lès-Béziers sont concernés par des enjeux écologiques qu'il convient de prendre en compte dans la définition des possibilités de construction. C'est le cas des terres agricoles situées dans le quart sud-est du territoire communal, qui sont incluses dans une Zone de Protection Spéciale au titre de la Directive Oiseaux. La commune souhaite que ce secteur reste le plus intact possible afin de ne pas perturber les espèces qui y vivent. Pour cela, un encadrement strict des possibilités de construction et d'aménagement sera mis en place dans le projet de PLU.

Les secteurs agricoles peuvent également être traversés par des corridors écologiques. Pour ne pas compromettre leur fonctionnalité, un encadrement strict des possibilités de construction sera également mis en place sur ces corridors et leurs abords.

Enfin, tous les espaces agricoles de la commune ne se valent pas en termes de potentiel agricole. En effet, le potentiel agricole du territoire communal est maximal sur toute la plaine de l'Orb, tandis qu'il devient moyen, voire limité, dans le nord-est du territoire. La

municipalité souhaite tenir compte de cet aspect pour déterminer les secteurs les plus propices à une urbanisation.

Maintenir des espaces agricoles préservés de la cabanisation

La **cabanisation** est la construction, sans autorisation d'urbanisme, d'un habitat permanent ou provisoire, et par conséquent illégal.

Le territoire de Villeneuve est fortement impacté par ce phénomène, en particulier sur les secteurs agricoles, inondables et naturels.

La cabanisation revêt des enjeux multiples:

- Sociaux mais aussi d'hygiène et de salubrité lorsque cette cabanisation est la conséquence de l'absence de logements financièrement accessibles
- De sécurité tenant à l'exposition plus fréquente des zones cabanisées aux risques naturels (inondation/incendie de forêt) mais aussi à l'éloignement des secours
- Environnementaux avec le déversement des eaux usées non traitées dans le milieu naturel, les atteintes aux paysages, la dégradation de l'image de la Commune

3. PRÉSERVER LES IDENTITÉS PAYSAGÈRES CARACTÉRISTIQUES DE VILLE-NEUVE-LÈS-BÉZIERS

Outre les espaces agricoles et naturels, la qualité de vie du territoire de Villeneuve-lès-Béziers tient également à des paysages et un patrimoine riches et diversifiés. Le projet communal s'attachera à :

- Maintenir et mettre en valeur le patrimoine bâti dans la ville et dans les espaces ruraux. La municipalité souhaite identifier des éléments de son patrimoine bâti afin de les protéger, conserver, les mettre en valeur ou de les requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- Préserver et mettre en valeur le Canal du Midi
- Préserver la mosaïque agricole essentiellement viticole, support d'une activité économique mais aussi constitutive d'une image rurale. Cette préservation permettra de conserver les vues ouvertes.
- Préserver les vues remarquables sur la plaine agricole de l'Orb et sur le plateau agricole.
- Soigner et qualifier les franges des extensions urbaines, afin de participer à l'insertion paysagère du bâti.
- Préserver les bosquets, les alignements d'arbres, ... participant à la structuration

du paysage.

- Renaturer l'entrée de ville ouest
- Intégrer une approche paysagère dans le développement de la ville, aussi bien sur les nouveaux secteurs de développement que dans le cadre du renouvellement urbain.
- Lutter contre un phénomène qui détruit les milieux agricoles et naturels, la biodiversité, les entités paysagères. En effet, le territoire de Villeneuve-lès-Béziers est concerné par des espaces gangrenés par des utilisations ou des constructions non autorisées et inadaptées à leurs milieux d'implantation. La municipalité s'investit pour lutter contre ce phénomène de cabanisation, qui dégrade ses entités paysagères, ses milieux naturels et agricoles, ...

Axe 3. Conforter et valoriser l'espace urbain

1. AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'ESPACE URBAIN

Poursuivre la revitalisation du cœur de ville

Le territoire de Villeneuve est marqué par de multiples contraintes liées à son maillage d'infrastructures de déplacement et au risque d'inondation. Cette dernière grève tout particulièrement le sud du territoire communal et notamment une majeure partie du cœur historique s'inscrivant au sud de la RD612 / RD612B.

Depuis des années, la municipalité s'investit dans la reconquête et l'embellissement de son cœur de ville. Dans cette continuité, la Commune souhaite créer une nouvelle dynamique au sein de sa circulaire, orientée sur l'art et l'histoire au détour du maintien ou développement de commerces de proximité et d'artisanat. Cette ambition va de pair avec la volonté de tendre vers une piétonnisation du village.

Cette démarche favorable à l'amélioration du cadre de vie et au mieux vivre ensemble, s'inscrit pleinement dans un objectif de maintien de l'habitat et des commerces et se pose en garant de la pérennité du cœur de ville.

Requalifier l'avenue Bérégovoy

L'avenue Bérégovoy est un axe majeur de la commune qui remplit deux principales fonctions :

- Une fonction de transit pour les véhicules qui souhaitent rejoindre Béziers depuis le giratoire de la Méditerranée ou inversement.
- Une fonction de desserte locale en permettant de rejoindre le cœur de ville, la zone d'habitat pavillonnaire au nord et le parc d'activités économiques de la Méditerranée

Cette avenue accumule plusieurs points faibles : une absence de continuité pour les modes doux, un caractère urbain désordonné, une qualité paysagère hétérogène et une faible porosité nord-sud. La commune souhaite intégrer dans son projet communal des orientations d'aménagement permettant de remédier à ces problématiques.

Valoriser les entrées de ville

La commune de Villeneuve-lès-Béziers possède quatre principales entrées de ville, chacune présentant des niveaux de qualité paysagère différents :

- L'entrée sud, visible en arrivant depuis la RD37, est une entrée de ville plutôt qualitative, marquée par la silhouette préservée du cœur de ville et les jardins familiaux.
- L'entrée est, visible depuis le giratoire de la Méditerranée, est une entrée de ville d'un bon niveau de qualité paysagère, marquée par la présence de végétation et d'une zone d'activités économiques.
- L'entrée nord, visible depuis la rocade, est une entrée de ville de qualité paysagère moyenne, sans identité propre, et occupée par un espace économique peu structuré.
- L'entrée ouest, visible depuis l'avenue Bérégovoy, est l'entrée de ville la plus dégradée, avec une façade urbaine discontinue et hétérogène, et la présence d'activités économiques peu valorisantes (dépôt-vente de véhicules).

La commune de Villeneuve-lès-Béziers souhaite focaliser ses efforts sur les deux entrées de villes les moins qualitatives en intégrant des orientations d'aménagement visant à valoriser ces espaces dans son projet de PLU.

2. FACILITER LA DÉCOUVERTE ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE CULTUREL

Développer un lieu culturel et un sentier d'interprétation d'art et d'histoire au sein du centre bourg

La municipalité souhaite conférer une nouvelle dimension à son centre ancien orienté sur l'art et l'histoire. Cette ambition consiste à développer un sentier d'interprétation au détour de patrimoines mis en valeur, d'expositions et de maisons d'art, de commerces et artisanats locaux, ... Ces actions sont intimement liées à la piétonnisation de certains axes stratégiques.

Restaurer l'identité paysagère du Canal du Midi et valoriser ses abords

Le canal du Midi, patrimoine mondial de l'Unesco, présentait une voûte arborée constituée par des alignements de platanes, qui conférait à elle-seule un paysage propre et remarquable aux territoires qu'il parcourt. La contamination de ces essences par le chancre coloré, a amené Voie Navigable de France, a mené une campagne d'abattage et de plantation de nouveaux arbres pour redonner l'ossature végétale au canal. Ce patrimoine traverse le territoire de Villeneuve-lès-Béziers et son village d'ouest en est, en interface avec le nord du bourg-centre.

La Commune souhaite s'inscrire dans les objectifs de préservation et de mise en valeur du site classé des paysages du canal, afin de conserver les caractéristiques des espaces traversés tout en permettant l'émergence d'équipements de loisirs et sportifs, qui constitueront des vecteurs de valorisation paysagère et d'attractivité touristique.

3. RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE

Compenser les effets négatifs de la LGV sur le tissu économique

Les emprises nécessaires à la mise en œuvre de la LNMP menacent le tissu économique de Villeneuve-lès-Béziers, avec à terme la suppression d'une vingtaine d'entreprises. Les zones d'activités économiques existantes de la commune ne sont pas en mesure de proposer suffisamment d'espaces pour la relocalisation de ces entreprises.

La commune souhaite donc intégrer à son projet communal une extension de la zone d'activités économiques Montagnette/Claudery afin d'offrir des possibilités de relocalisation.

Conforter et valoriser la façade économique située le long de la rocade

Le secteur d'activités économiques situé le long du côté Est de la rocade est appelé à jouer un rôle de vitrine dans les années à venir avec le développement de l'urbanisation et l'arrivée potentielle de la gare LGV. Dans un souci d'amélioration de la qualité des entrées de ville, la commune souhaite mettre en valeur ce secteur en intégrant dans son projet communal des orientations d'aménagement permettant d'améliorer l'espace public et l'intégration paysagère.

Maintenir la vitalité commerciale du cœur de ville

Longtemps négligé au profit des périphéries, le cœur de ville de la commune fait l'objet, depuis plusieurs années, d'actions visant à sa revitalisation et à son embellissement. Ces efforts ont permis au cœur de ville de retrouver de l'attractivité, ce qui se matérialise notamment par un développement du tissu commercial et une augmentation des rénovations de logements.

La commune souhaite maintenir et développer cette attractivité par la mise en valeur de la richesse patrimoniale de son centre, la requalification des espaces publics encore non traités, l'incitation au ravalement des façades, le réinvestissement des logements vacants, ainsi que la végétalisation des espaces publics. L'ensemble de ces actions contribuera au maintien de la vitalité commerciale de son cœur de ville.

Conforter la dynamique touristique existante

En tant que Commune traversée par le canal du Midi, Villeneuve souhaite voir perdurer sa dynamique touristique tournée vers ce patrimoine, mais également vers un tourisme vert en lien avec la viticulture, le patrimoine, la découverte des paysages et les activités sportives de plein air :

- En renforçant les sentiers de randonnées et les circuits de découvertes patrimoniales, associés à la mise en place de panneaux d'interprétation et d'éducation sur les milieux naturels sensibles ;
- En soutenant les éventuelles initiatives oenotouristiques ;
- En développant les déplacements doux et la multimodalité vers les équipements de loisir et de tourisme ;
- En proposant des activités de plein air.

4. AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS ET DIVERSIFIER LES MOBILITÉS

Favoriser l'usage des modes alternatifs à la voiture particulière

Les déplacements domicile-travail des Villeneuvois effectués en voiture représentent 82,4 % des trajets. Les modes de déplacement peu ou non carbonés (transports en commun, marche à pied, vélo) sont assez faiblement représentés, avec 11 % des trajets. Ce recours massif à la voiture individuelle est typique des territoires périurbains, qui se sont développés en partie grâce à la généralisation de ce mode de transport.

Dans le cadre de son projet communal, la municipalité souhaite favoriser l'usage des modes alternatifs à la voiture particulières en mettant en œuvre quatre principes :

- Tendre vers une piétonnisation de sa circulation
- Développer les supports dédiés aux mobilités douces
- Réduire la distance entre les fonctions urbaines du quotidien et les zones d'habitat
- Favoriser un positionnement de l'habitat à proximité des transports en commun

Augmenter la porosité de la rocade

Véritable coupure urbaine entre l'ouest et l'est de la commune, la RD612, ou rocade de Béziers, est un axe de circulation extrêmement fréquenté et exclusivement dédié aux déplacements routiers. Actuellement, aucun carrefour ne permet de traverser cet axe, que ce soit pour les véhicules routiers ou pour les modes doux. La commune souhaite mettre en place deux projets de traversée pour cet axe :

- Le premier est un projet de croisement dénivelé situé au niveau de la Montagnette. Il permettra aux véhicules routiers et aux modes doux de traverser la rocade.
- Le deuxième est un projet de passerelle le long de la voie ferrée actuelle, exclusivement dédiée aux modes doux, permettant de relier la PAE de la Méditerranée et le futur quartier d'habitation Pech Auriol – Le Cros.

Créer une nouvelle issue sécurisée pour le centre bourg

En cas d'inondation, le centre-bourg de Villeneuve-lès-Béziers peut se retrouver totalement isolé en raison du caractère submersible de l'ensemble de ses voies de communication vers l'extérieur. Un projet de digue est actuellement à l'étude afin de réduire la vulnérabilité de ce secteur face au risque d'inondation. Il permettra notamment de mettre hors d'eau le tronçon de la RD37 qui part du centre-bourg en direction de Portiragnes. La Commune souhaite saisir cette opportunité pour créer une nouvelle issue pour son centre-bourg en intégrant un projet de raccordement de la RD37 à la RD64. Ce projet permettrait de créer un saut de niveau pour le centre-bourg en cas d'inondation.

Réorganiser et compléter l'offre de stationnement

La municipalité souhaite améliorer l'aspect fonctionnel et paysager de son offre de stationnement en intégrant les principes suivants dans son projet communal :

- Réduire le stationnement anarchique dans le centre ancien ;
- Maintenir ou créer de petites poches de stationnement dans le village et sur ses pénétrantes et organiser le stationnement en périphérie immédiate du bourg-centre ;
- Valoriser l'espace public en centre ancien en réduisant sur ces secteurs sensibles la place de la voiture et en supprimant le stationnement de longue durée par la création de zones bleues (durée limitée à 2 heures) afin de permettre un turn-over
- Proposer des aires de stationnement arborées à proximité du centre ancien. L'intégration paysagère et urbaine de ces espaces publics sera renforcée par l'utilisation de matériaux qualitatifs à dominante naturelle et par des plantations de végétaux d'essences méditerranéennes, fleuris et variés.

Axe 4. Planifier un développement harmonieux et durable

1. RENFORCER LE RÔLE DE LA COMMUNE AU SEIN DU PÔLE URBAIN BITER-ROIS

Répondre au besoin endogène de la commune en matière de logements

Les logements nécessaires pour compenser le desserrement des ménages (135 résidences principales)

Villeneuve-lès-Béziers doit faire face à la diminution du nombre de personnes par foyer. L'augmentation de la durée de vie, l'accroissement des familles monoparentales, le maintien des personnes âgées à domicile sont autant de facteurs qui alimentent la demande en logements.

La dernière donnée connue de l'INSEE au moment de la réalisation de ce document indique que la taille moyenne des ménages à Villeneuve-lès-Béziers est de 2,05 pour l'année 2021. Étant donné que le projet de PLU de la commune commence en 2026, la municipalité a estimé le desserrement des ménages intervenu entre 2021 et 2026. L'hypothèse retenue par la commune est une taille moyenne de ménage de 1,95 en 2026. Pour établir cette prévision, elle s'est appuyée sur deux facteurs principaux :

- D'une part, la commune a examiné l'évolution récente de la taille moyenne des ménages, telle que fournie par l'INSEE, qui est passée de 2,23 en 2015 à 2,05 en 2021, soit un rythme d'évolution moyen d'environ -0,03 par an.
- D'autre part, la commune a tenu compte du fait que la quasi-totalité des logements construits durant cette période sont des résidences composées de petits logements. Les ménages accueillis sur la commune seront donc majoritairement de petite taille (deux personnes ou moins). Un desserrement important des ménages était donc à prévoir.

Enfin, la commune a répété cet exercice pour la période couverte par son projet de PLU, soit de 2026 à 2036, en basant son approche sur les rythmes passés et la programmation de logements envisagée dans le projet communal. Elle estime que le rythme d'évolution de la taille moyenne des ménages devrait ralentir de moitié durant la période du PLU (environ 0,01 par an entre 2026 et 2036) par rapport à la période précédente (environ 0,02 par an entre 2021 et 2026). Ce ralentissement s'explique principalement par le fait que la programmation de logements du projet de PLU sera davantage orientée vers les familles par rapport à la période précédente. En fin de compte, la commune estime que la taille moyenne des ménages devrait s'établir à 1,85 personne par ménage en 2036. Ce desserrement des ménages implique un besoin de production de 135 logements.

Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20250408-202523-DE
Date de télétransmission : 11/04/2025
Date de réception préfecture : 11/04/2025

Les logements occasionnels nécessaires pour maintenir la fluidité du marché (100 résidences secondaires)

Villeneuve-lès-Béziers présente de nombreux atouts favorables tant au tourisme de passage qu'aux séjours prolongés. Au fil des années, un parc de résidences secondaires s'est constitué, représentant en 2021 environ 9,1 % du parc de logements total, selon l'INSEE. Afin de ne pas créer de tensions sur le marché des résidences principales, la Commune souhaite intégrer une enveloppe d'environ 100 résidences secondaires dans la production totale de logements de son projet de PLU.

Permettre une hausse de la population

Pour la période couverte par son projet de PLU, la municipalité souhaite poursuivre la forte reprise de la dynamique démographique qu'elle a constatée entre 2021 et 2025, avec une livraison avérée de 519 logements et une population estimée à 4 850 habitants en 2026, contre 4 098 habitants (INSEE) en 2021. Pour cela, elle vise l'accueil d'environ 1 800 habitants entre 2026 et 2036. La commune pourrait ainsi compter près de 6 650 habitants en 2036. La commune justifie ce choix démographique par les trois grandes causes développées ci-dessous.

Compenser le retard démographique causé par la LGV (150 résidences principales)

La mise en œuvre de la LGV a porté un coup d'arrêt important au dynamisme de la commune durant la période 2015-2021. Pendant cette période, la population de la commune a diminué sous l'effet d'un manque de production de logements, en grande partie lié aux contraintes imposées par la LGV sur le territoire communal. La commune estime que le déficit de logement causé par la mise en œuvre de la LGV s'élève à 150 résidences principales sur cette période. Cette estimation tient compte, d'une part, de la destruction d'environ 30 résidences principales par les opérations d'expropriation réalisées par la SNCF en vue d'acquiescer l'emprise nécessaire à la mise en œuvre de la LGV. D'autre part, cette estimation prend en compte le déficit de résidences principales constaté sur la période 2015-2021 par rapport à la période précédente 2010-2015, qui s'élève à environ 120 résidences principales.

Se rapprocher des objectifs de la loi SRU (330 résidences principales)

Au 1er janvier 2021, la Commune dispose de 109 logements sociaux sur son territoire, soit un parc de 6 % des résidences principales. Soumise à la loi SRU, la Commune s'engage dans une dynamique de rattrapage en matière de production de logements aidés, au sein d'opérations en renouvellement urbain ou en extension urbaine. Elle ambitionne notamment de quadrupler la part de logements sociaux dans son parc de résidences principales en se rapprochant des 25% de part de logements sociaux dans son parc de logement total à l'horizon 2036. Pour atteindre cet objectif, la commune estime avoir besoin de produire environ 330 résidences principales à vocation sociale sur la période de son projet de PLU 2026-2036.

Renforcer la capacité d'accueil de la commune en prévision du développement économique du Biterrois et de l'arrivée de grands projets (500 résidences principales)

Avec la troisième plus forte croissance du nombre d'emplois en région Occitanie entre 2010 et 2021, l'intercommunalité du Biterrois connaît un fort dynamisme économique qui a toutes les chances de se poursuivre dans les années à venir, sous l'impulsion de grands projets comme la gigafactory Genvia, prévue de s'étendre sur 49 hectares.

La commune de Villeneuve-lès-Béziers bénéficie d'une position particulièrement privilégiée par rapport aux principales zones d'emplois du Biterrois, puisqu'elle possède plusieurs zones d'activités économiques sur son territoire et des connexions efficaces aux autres zones économiques via la rocade et l'autoroute.

Par ailleurs, Villeneuve-lès-Béziers devrait accueillir à l'horizon 2040, une gare LGV sur son territoire ce qui va renforcer l'intérêt pour la commune.

Ainsi, au regard de l'ensemble de ces éléments, la municipalité souhaite prévoir la production d'une enveloppe supplémentaire de 500 résidences principales.

2. POURSUIVRE L'ÉQUIPEMENT DE LA COMMUNE EN ACCOMPAGNANT SON DÉVELOPPEMENT

Accroître l'offre sportive et ludique

La commune prévoit de réaliser un pôle loisirs/sportifs dans le secteur de la Montagnette.

Créer un centre culturel

La commune envisage la création d'un pôle culturel sur le site de la cave coopérative.

Perpétuer la tradition de culture potagère grâce au dynamisme des jardins familiaux

Lieu de rencontres et moyen d'échange, outil pédagogique dans l'apprentissage du respect de l'environnement, le jardin est un outil de solidarité ouvert à tous. Complément de ressources, le jardin procure également aux familles une activité de loisirs et de détente. Cette tradition de culture potagère s'inscrit en outre dans une dynamique paysagère et patrimoniale.

Les jardins familiaux participent à structurer le paysage et à améliorer le cadre de vie, à l'image des espaces déjà aménagés à cet effet.

La Commune souhaite maintenir son espace dédié aux jardins potagers au sud du village.

Développer l'accès aux technologies de l'information et de la communication

La Commune de Villeneuve-lès-Béziers bénéficie d'un réseau fibre largement déployé sur son territoire.

Parce qu'il renforce l'accès à l'information, à la culture et la participation à la vie locale, le déploiement du réseau à haut débit doit se poursuivre dans les nouveaux quartiers.

Pour répondre aux nouvelles exigences en termes d'aménagement numérique, ils intégreront ce volet, soit en proposant directement la mise en place de la fibre, soit en anticipant à son installation ultérieure.

3. TENIR COMPTE DES FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX DANS LES CHOIX D'URBANISATION

Limiter la vulnérabilité de la population face aux risques naturels

La commune de Villeneuve-lès-Béziers est concerné par les risques naturels suivants :

- Le risque inondation
- L'aléa feu de forêt
- L'aléa retrait-gonflement des argiles
- Le risque sismique
- Le risque de tempête

Le risque naturel le plus impactant pour la commune est le risque d'inondation par débordement et par ruissellement urbain. En effet, le risque d'inondation limite fortement les possibilités d'urbanisation de la commune en rendant inconstructibles de larges zones du territoire. Le deuxième risque le plus impactant pour la commune est l'aléa feu de forêt, qui peut également bloquer l'urbanisation de certains secteurs. Enfin, le troisième risque le plus impactant est l'aléa retrait-gonflement des argiles, qui, bien que ne bloquant pas la possibilité de construire, implique le respect de normes techniques particulières.

La municipalité veillera à une bonne prise en compte de ces risques dans son projet communal en appliquant strictement les règles d'urbanisme issues des documents réglementaires encadrant ces risques.

Limiter la vulnérabilité de la population face aux risques technologiques

La commune de Villeneuve-lès-Béziers est concerné par les risques technologiques suivants :

- Le risque industriel lié à la présence de deux installations classées Seveso seuil haut
- Le risque de rupture de barrage
- Le risque de transport de marchandise dangereuses

Le risque technologique le plus impactant pour la commune est le risque industriel lié à la présence de deux installations classées Seveso seuil haut. En effet, ce risque limite fortement les possibilités d'urbanisation autour de ces deux installations.

La municipalité veillera à une bonne prise en compte de ces risques dans son projet

communal en appliquant strictement les règles d'urbanisme issues des documents réglementaires encadrant ces risques.

Limiter l'exposition de la population aux nuisances et aux pollutions

Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres

La principale nuisance affectant le territoire communal est le bruit généré par les infrastructures de transports terrestres suivantes : A9, A75, ligne ferroviaire Nîmes-Port Bou, RD612, RD612B, RD64.

La municipalité veillera à une bonne prise en compte de cette nuisance dans son projet communal en mettant en œuvre les principes suivants :

- Appliquer strictement les règles d'urbanisme issues des documents réglementaires encadrant cette nuisance
- Éviter ou réduire l'exposition de la population à cette nuisance, lorsque cela est possible, par différents moyens (zone tampon entre les constructions et les infrastructures de transport, écran acoustique, etc.).

La pollution des sols

La base de données BASIAS recense 11 sites industriels ou activités de services potentiellement polluants sur la commune de Villeneuve-lès-Béziers. En revanche, il n'y a pas de retour pour la commune concernant les sols pollués (base de données BASOL).

La municipalité veillera à une bonne prise en compte de cette thématique dans son projet communal.

La pollution atmosphérique liée au trafic routier

Les principales infrastructures routières génératrices de pollutions atmosphériques sont : l'A9, l'A75, la RD612 (rocade), la RD612B et la RD64.

La municipalité veillera à une bonne prise en compte de cette thématique dans son projet communal, et plus particulièrement pour les secteurs d'urbanisation nouvelle. Pour cela, elle souhaite, dans la mesure du possible, mettre en œuvre les principes suivants :

- Eloigner l'urbanisation nouvelle de ces axes
- Mettre en place des barrières végétales entre l'axe routier et la zone d'urbanisation nouvelle
- Favoriser le recours aux mobilités douces et aux transports en commun

La pollution atmosphérique liée aux espaces agricoles

Les espaces agricoles peuvent être à l'origine d'une détérioration de la qualité de l'air en raison de l'utilisation de produits phytosanitaires sur les cultures. Cette utilisation peut être particulièrement problématique aux interfaces entre les milieux urbain et agricole, exposant ainsi la population à un risque sanitaire. La commune souhaite tenir compte de cette problématique dans son projet communal en intégrant, dans ses secteurs d'extensions urbaines, un traitement de ces interfaces visant à réduire l'exposition de la population à ces produits.

Limiter la vulnérabilité de la population face au changement climatique

Le changement climatique causé par les émissions de gaz à effet de serre des activités humaines va progressivement exposer le territoire de Villeneuve-lès-Béziers à un climat de plus en plus chaud, avec des sécheresses et des vagues de chaleur plus fréquentes et des épisodes de pluies plus intenses. Ce nouveau climat va augmenter les risques sanitaires pour la population notamment pour les personnes les plus fragiles exposées aux canicules.

La municipalité souhaite lutter contre le changement climatique et limiter ses effets en intégrant dans son projet communal, et plus particulièrement dans les secteurs d'urbanisation nouvelle, les principes suivants :

- Intégrer davantage d'espaces de nature dans l'espace urbain
- Privilégier les couleurs à albédo élevé pour les espaces publics et les façades des constructions.
- Limiter les surfaces imperméabilisées.
- Favoriser les modes de déplacement doux.
- Encourager l'implantation de systèmes de production d'énergie renouvelable.
- Intégrer les dernières normes environnementales en matière d'isolation et d'efficacité énergétique pour les nouvelles constructions.

Limiter l'impact de l'urbanisation sur la biodiversité

La commune possède quatre grandes entités écologiques : les milieux agricoles, les milieux naturels arborés à ouverts, les cours d'eau et zone humides associées et, enfin, les milieux urbains. Des enjeux écologiques faibles à très forts sont présents sur une grande partie du territoire agricole et naturel de la commune. En effet, la présence d'espèces patrimoniales faunistiques et floristiques à enjeu est mise en évidence sur de nombreux secteurs. Cela concerne plusieurs groupes biologiques notamment les oiseaux (Outarde canepetière, Rollier d'Europe...), les reptiles (Lézard ocellé, Psammodrome d'Edwards),

les insectes (Diane, Magicienne dentelée), les chiroptères (Grande Noctule, Murin de Daubenton...) ou encore la flore (Jacinthe romaine, Aristoloche à nervures peu nombreuses...).

Consciente de cette richesse faunistique et floristique, la municipalité souhaite limiter l'incidence de son développement en mettant en œuvre le principe Eviter, Réduire, Compenser (E.R.C).

Intégrer une gestion optimale des ressources en eau et des milieux aquatiques

Établir un projet communal compatible avec la disponibilité de la ressource en eau potable

La commune de Villeneuve-lès-Béziers est alimentée par deux ressources en eau : la nappe Astienne et la nappe d'accompagnement de l'Orb. Depuis le 1er janvier 2002, c'est l'agglomération Béziers Méditerranée qui détient la compétence « alimentation en eau potable ». Elle veille à maintenir une bonne adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins. La CABM dispose d'un schéma directeur d'eau potable et d'assainissement. Dans ce document, l'hypothèse d'augmentation des besoins en eau potable retenue pour la commune de Villeneuve-lès-Béziers est de 98% entre 2021 et 2030 et de 113% entre 2021 et 2055. Dans le cadre de ce schéma, les besoins supplémentaires en eau potable ont été étudiés pour l'ensemble des communes de la CABM et sont compatibles avec les projections de prélèvements supplémentaires qui seront effectués sur la ressource de l'Orb, conformément aux prescriptions des hydrologues agréés.

La Municipalité de Villeneuve-lès-Béziers veillera à proposer un projet communal compatible avec l'hypothèse d'évolution des besoins en eau potable retenue par la CABM.

Garantir une bonne gestion des eaux usées

Comme pour l'alimentation en eau potable, c'est la CABM qui détient la compétence en matière d'assainissement des eaux usées. Selon l'arrêté du préfet de région n°2013-II-1895, la Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée prévoit, pour la commune de Villeneuve-lès-Béziers, une capacité de traitement du dispositif épuratoire répondant aux caractéristiques suivantes : 8 850 équivalents-habitants pour la population et 3 850 équivalents-habitants pour les activités économiques.

La Municipalité de Villeneuve-lès-Béziers veillera à proposer un projet communal compatible avec la capacité épuratoire retenue par la CABM

4. PRIORISER LE RÉINVESTISSEMENT URBAIN ET PERMETTRE UNE EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Prioriser le réinvestissement urbain

Afin de répondre à son besoin en logement, la commune souhaite poursuivre sa dynamique de réinvestissement urbain et prévoit pour cela de mobiliser au cours des prochaines années, l'ensemble des dents creuses encore exploitables, les parcelles déjà urbanisées qui en raison de la taille de l'unité foncière peuvent accueillir une nouvelle habitation, les opportunités de renouvellement urbain ainsi que les logements vacants.

Villeneuve-lès-Béziers possède plusieurs secteurs non construits au sein de son tissu urbain, mais tous ne sont pas urbanisables. En effet, la plupart de ces secteurs remplissent déjà une fonction (stades, bassins de rétention, aires de stationnement, espaces verts ou jardins privés présentant un intérêt pour la biodiversité et contribuant à maintenir des zones de respiration végétale au sein de la ville, etc.) et/ou sont soumis à des risques naturels ne permettant pas d'envisager une urbanisation. Ainsi, seule une faible partie de ces secteurs peut être mobilisée pour accueillir de nouvelles constructions.

La ville compte une quinzaine de parcelles bâties sur lesquelles une densification par division foncière est envisageable. Après application d'un taux de réalisation des possibilités identifiées, la construction de 3 habitations peut être envisagée sur ces espaces. De plus, plusieurs parcelles libres au sein du tissu urbain, appelées « dents creuses », pourraient permettre la réalisation d'environ 11 logements.

À cela s'ajoute plusieurs secteurs de dents creuses qui sont concernés par un projet déjà défini :

- Le secteur de la « Montagnette », concerné par un projet mixte, prévoit la création d'environ 190 logements.
- Le projet d'habitat « Orchidée 2 » permettra la création de 14 logements.
- Le secteur « sud voie ferrée », qui comprend trois sites différents, prévoit la création d'environ 108 logements.

Enfin, la municipalité souhaite également se fixer un objectif de réinvestissement de logements vacants. Elle envisage de remettre sur le marché locatif environ 30 logements à l'horizon 2036.

Le potentiel de réinvestissement urbain (densification, urbanisation de dents creuses, renouvellement urbain) permettrait ainsi de produire environ 357 logements soit environ 28% de son besoin total en logements à l'horizon 2036.

Permettre une extension de l'enveloppe urbaine

Pour répondre à l'ensemble des besoins en logements de la Commune d'ici 2036, la construction d'environ 1280 logements sera nécessaire. Bien que l'utilisation des capacités de densification et de transformation du tissu urbain de la commune contribue partiellement à combler ce besoin, le potentiel de réinvestissement en logements identifié demeure insuffisant.

Pour répondre au besoin en logement restant, la Commune projette d'urbaniser une nouvelle zone en extension de son tissu urbain. Ce secteur sera couvert par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Pech Auriol - Le Cros » qui permettra l'édification d'environ 920 logements dans le cadre de cette extension urbaine.

5. PERMETTRE UNE CONSOMMATION D'ENAF COHÉRENTE AU REGARD DU PROJET COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL

La préservation de l'Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF) face à l'urbanisation est devenue une préoccupation centrale des documents d'urbanisme. La municipalité de Villeneuve-lès-Béziers a souhaité s'inscrire dans une démarche de modération de sa consommation d'ENAF en abandonnant près de 56 hectares de zones à urbaniser à vocation d'habitat dans son projet de PLU, par rapport au PLU en vigueur. Par ailleurs, la commune souhaite proposer un projet de PLU qui nécessite une consommation d'ENAF compatible avec la répartition des enveloppes d'ENAF à vocation d'habitat et à vocation économique décidée par les élus de la CABM. Enfin, la commune souhaite également optimiser son besoin en consommation d'ENAF en augmentant la densité de ses opérations d'habitat.

Accroître la densité des secteurs d'habitation

Le tissu urbain de Villeneuve-lès-Béziers se divise globalement en deux niveaux de densité :

- Au sud, le centre-bourg présente une densité élevée avec un tissu d'habitation continu, majoritairement composé d'immeubles collectifs.
- Au nord, on trouve un tissu urbain relativement lâche, composé majoritairement de maisons individuelles avec jardins. Depuis quelques années, la commune s'efforce de densifier la partie nord de son tissu urbain avec l'émergence de plusieurs opérations d'habitat collectif. Dans le cadre de son projet de PLU, elle souhaite poursuivre et accentuer ce travail de densification en mettant en place des seuils de densité minimale à respecter pour les nouvelles opérations d'habitat. Cette densité accrue permettra d'optimiser le besoin en ENAF nécessaire à la

production de logements prévue dans le cadre du projet communal.

La consommation d'espace à vocation d'habitat

Pour permettre la mise en œuvre du volet habitat de son projet communal, la municipalité estime devoir mobiliser une enveloppe de consommation d'ENAF d'environ 26 ha dont :

- Environ 3 ha sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (enclave agricole et jardins potagers) pour des projets de réinvestissement urbain
- Environ 22,5 ha sont situés en continuité de l'enveloppe urbaine pour le projet d'extension urbaine (ZAC « Pech Auriol -Le Cros »)

La consommation d'espace à vocation économique

Pour permettre la mise en œuvre du volet économique de son projet communal, la municipalité estime devoir mobiliser une enveloppe de consommation d'ENAF d'environ 6,6 ha entièrement compris en dehors de l'enveloppe urbaine.

La consommation d'espace à vocation d'infrastructures

Pour permettre la mise en œuvre du volet infrastructures de son projet communal, la municipalité estime devoir mobiliser une enveloppe de consommation d'ENAF d'environ 6,1 ha dont :

- 1,95 ha pour la création de deux bassins de rétention dont un pour la SNCF
- 0,8 ha pour la création d'une liaison entre le PAE « Méridienne » et le PAE « Claudery-Montagnette » dans le cadre de la voie d'intérêt communautaire n°14
- 0,4 ha pour la création de la voie d'intérêt communautaire n°20
- 2,95 ha pour la création d'un nouveau carrefour au croisement de la RD37 et de la RD64

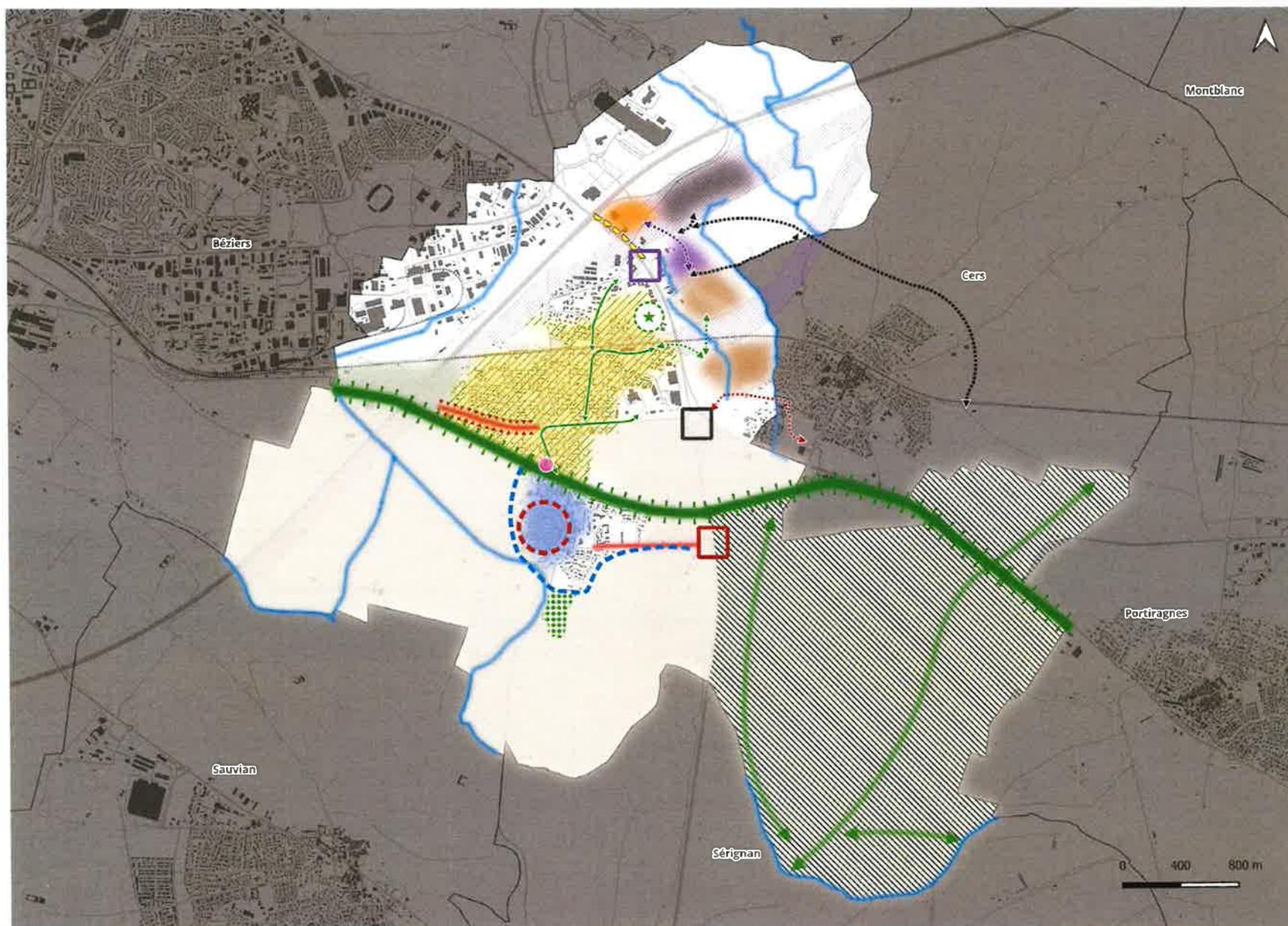
La consommation d'espace à vocation d'équipements

Pour permettre la mise en œuvre du volet équipement de son projet communal, la municipalité estime devoir mobiliser une enveloppe de consommation d'ENAF d'environ 0,44 hectare. Cette surface sera dédiée à la création d'un pôle sportif et de loisirs sur le site de la Montagnette.

La consommation d'espace entre 2021 et 2026

Pour analyser la compatibilité avec l'enveloppe d'ENAF octroyée par le SCoT et répartie par la CABM, il faut également tenir compte des consommations intervenues entre la première année d'application du SCoT (2021) et la première année d'application du présent projet de PLU (2026). À Villeneuve-lès-Béziers, ces consommations d'espaces supplémentaire s'élèvent à :

- 2,7 ha pour la vocation habitat
- 0 ha pour la vocation économique
- 0 ha pour la vocation infrastructures
- 0 ha pour la vocation équipement



Accusé de réception en préfecture
034-213403363-20250408-202523-DE
Date de télétransmission : 11/04/2025
Date de réception préfecture : 11/04/2025

Elements de contexte (hors PADD)

-  Future gare LGV
-  Projet de carrefour dénivelé au niveau du giratoire de la Méditerranée
-  Projet de contournement de Cers
-  Desserte de la gare LGV
-  Raccordement au projet de contournement de Cers
-  Projet de digue de protection contre les crues de l'Orb
-  Emplacement réservé pour la LGV

Conforter et valoriser l'espace urbain

-  Mettre en valeur la façade économique d'entrée de ville le long de la rocade
-  Requalifier l'avenue Bérégovoy
-  Restaurer l'identité paysagère du Canal du Midi
-  Créer un pôle sportif et de loisirs
-  Convertir la cave coopérative en centre culturel
-  Développer un sentier d'interprétation d'art et d'histoire au sein du centre bourg
-  Poursuivre la revitalisation du centre-bourg
-  Renaturer et valoriser l'entrée de ville ouest
-  Requalifier le secteur économique nord

Préserver le socle naturel et agricole remarquable de la commune

-  Préserver l'espace agricole et pérenniser les activités agricoles
-  Préserver les jardins familiaux
-  Réservoir de biodiversité à préserver
-  Corridor de la trame bleue à préserver
-  Corridor de la trame verte à préserver

Planifier un développement harmonieux et durable

-  Exploiter les capacités du tissu urbain pour produire de l'habitat tout en maintenant des espaces de respiration
-  Permettre une extension urbaine pour l'économie qui tienne compte de l'environnement
-  Permettre une extension urbaine pour l'habitat qui tienne compte de l'environnement
-  Projet de croisement dénivelé entre le secteur de la Montagnette et de la Claudery
-  Projet de carrefour pour relier le centre bourg à la RD64
-  Créer de nouvelles liaisons douces
-  Liaison douce à maintenir ou à renforcer
-  VIC 14 en projet
-  VIC 20 en projet
-  Réaménager la rue de la Source en vue de son raccordement à la RD64