

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

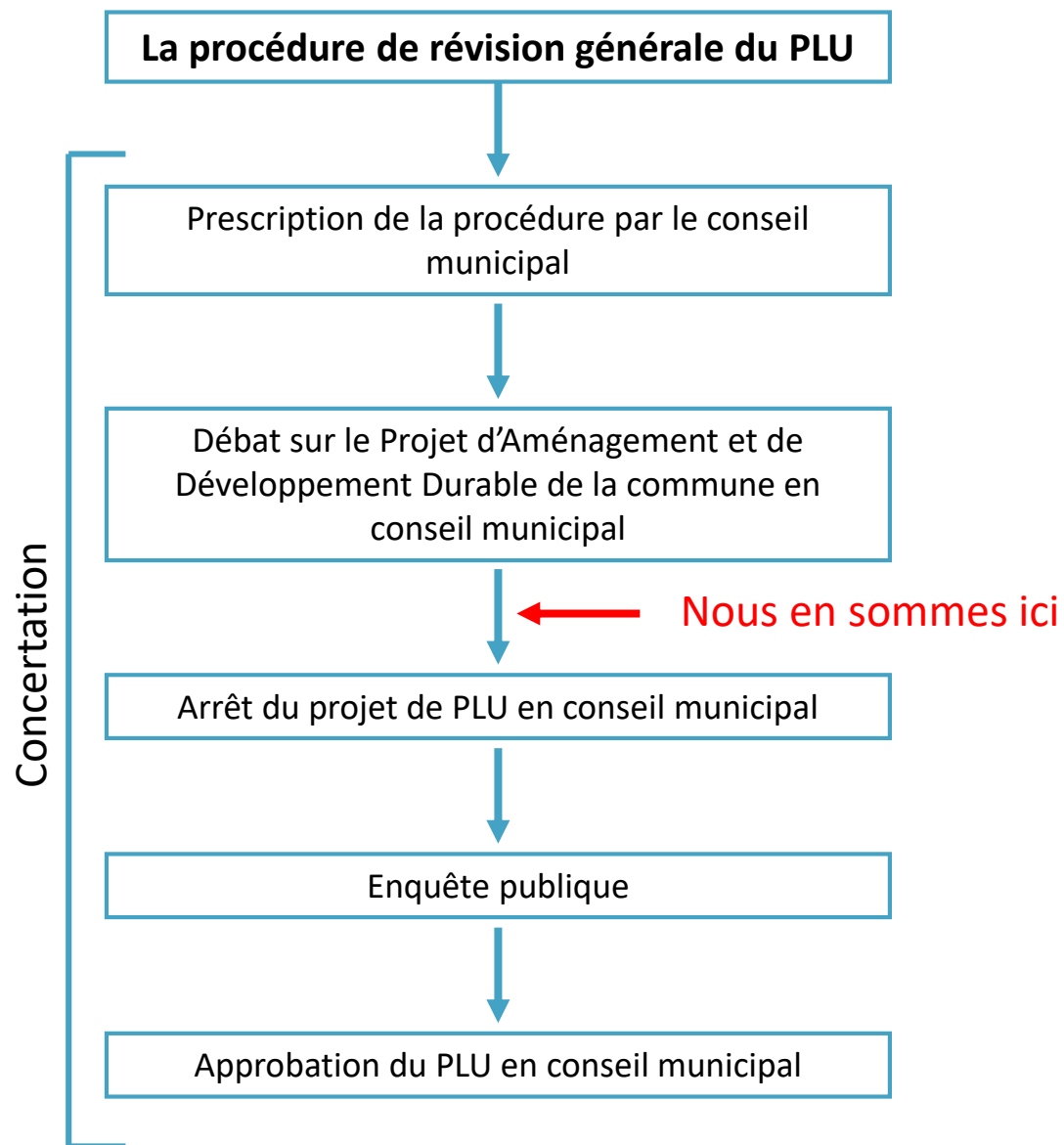
Révision générale du PLU
prescrite par DCM du

Révision générale du PLU
arrêtée par DCM du

Révision générale du PLU
approuvée par DCM du

POURQUOI UNE RELANCE DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU S'EST-ELLE AVÉRÉE NÉCESSAIRE ?

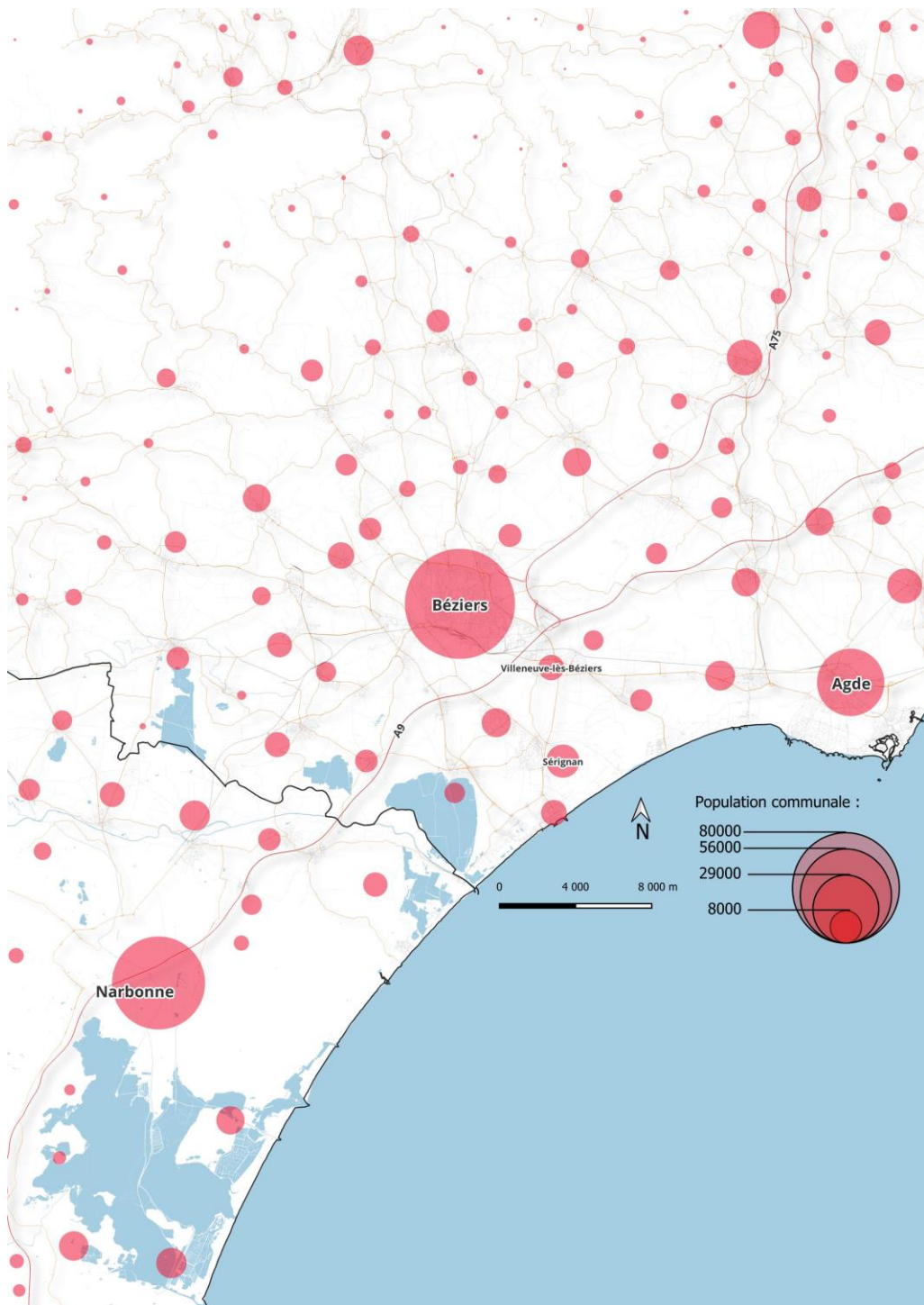
- ➡ En novembre 2024, la commune a décidée d'annuler l'entrée en vigueur de sa révision générale basée sur le PADD débattu le 19 septembre 2022 et approuvée le 8 juillet 2024. Elle a relancé une nouvelle procédure de révision générale en mars 2025.
- ➡ Cette annulation a été réalisée car trop d'éléments nouveaux sont apparus depuis la dernière version du PADD débattu en 2022 et que la précédente procédure de révision générale était trop avancée pour envisager un nouveau débat du PADD.
- ➡ Les principales raisons expliquant la décision d'annuler et de relancer la procédure de révision générale sont :
 - L'augmentation des chances de concrétisation du projet de gare LGV, suite à la récente prise de position favorable de la CABM. Lors du débat sur le PADD en 2022, ce projet de nouvelle gare n'avait pas été intégré en raison des incertitudes quant à sa réalisation.
 - L'incertitude quant à la répartition entre les différentes communes de l'enveloppe foncière pour l'habitat, octroyée par le SCoT pour la CABM. Cette répartition est prévue pour juin 2025, et les premières réunions à ce sujet ont déjà trouvé un écho favorable à la demande de foncier nécessaire à Villeneuve-lès-Béziers dans le cadre de son PLU pour la construction de nouvelles habitations.
 - La modification du tracé de la VIC n°14, impliquant une réorganisation du plan d'aménagement interne de la ZAC « Pech Auriol – Le Cros ».
 - La forte évolution des données démographiques, sous l'effet du grand nombre de logements livrés ces trois dernières années.



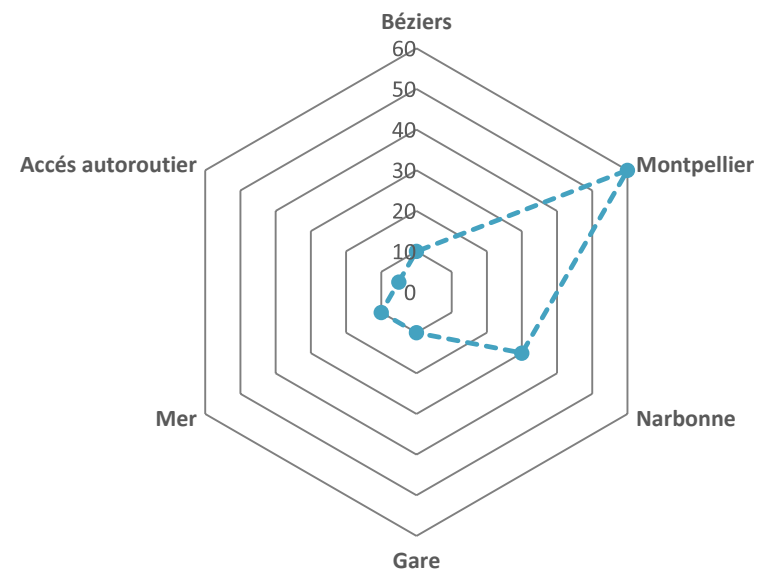
ETAT DES LIEUX DU TERRITOIRE
GÉOGRAPHIE DU TERRITOIRE ET PRINCIPALES CONTRAINTES

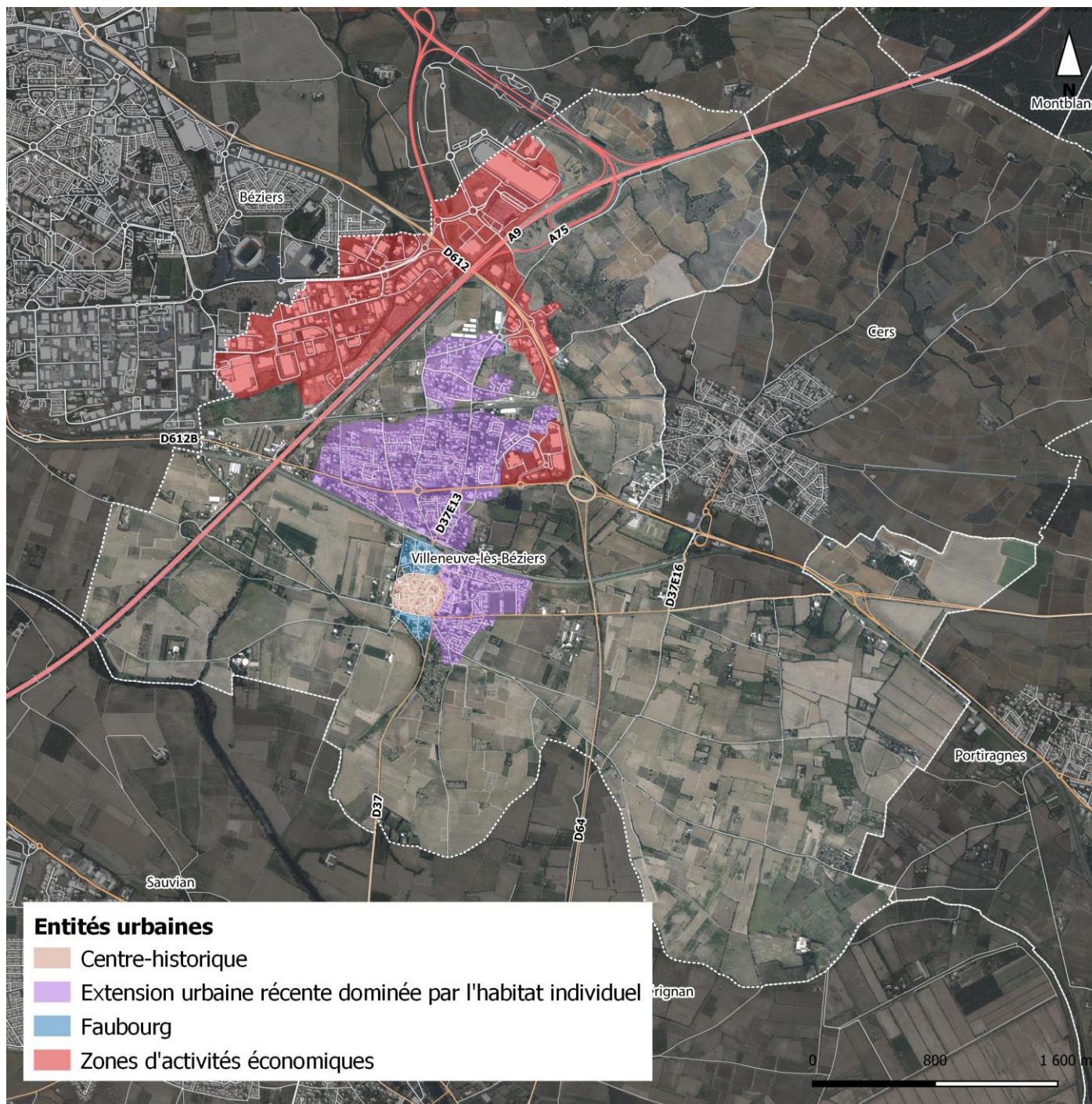


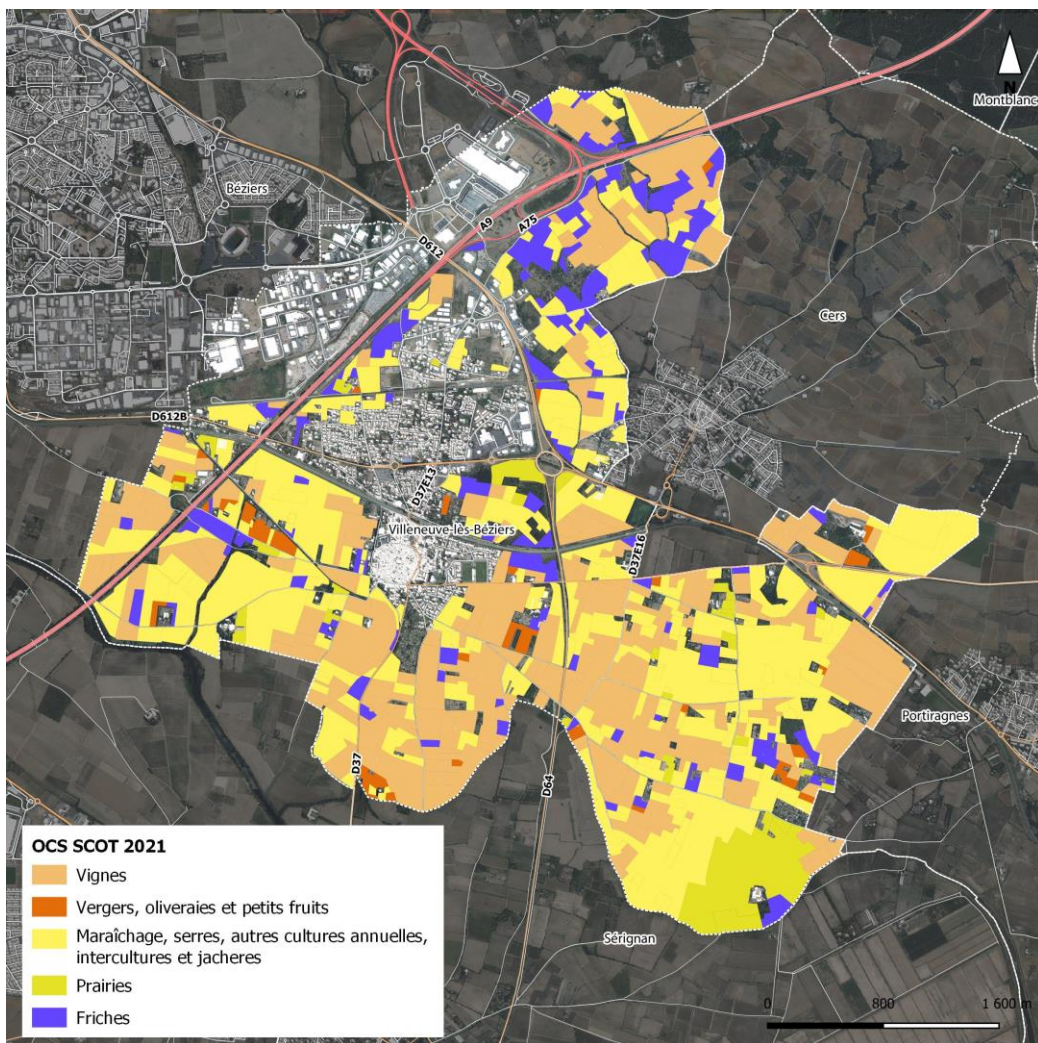
UNE POSITION GEOGRAPHIQUE PRIVILEGIEE



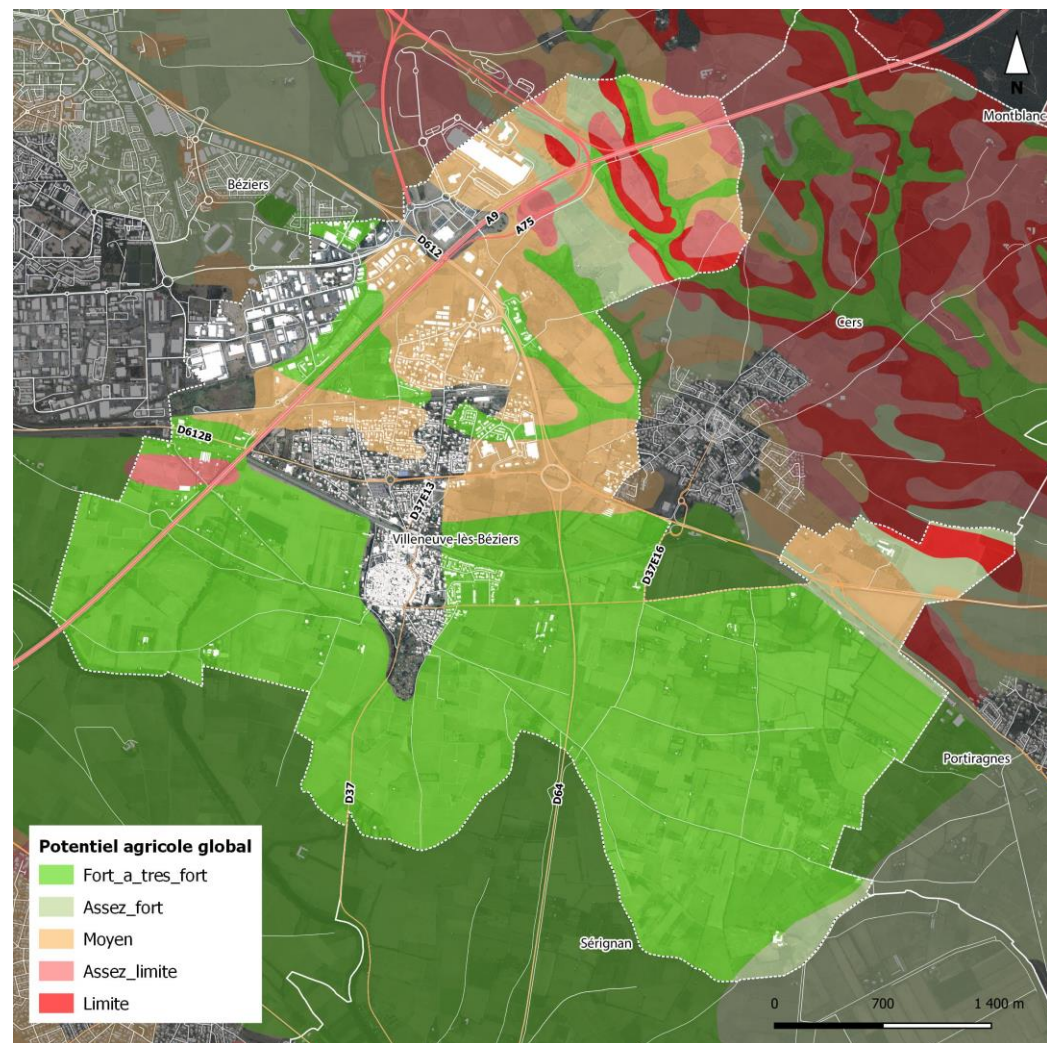
Temps de trajet en voiture (minutes)



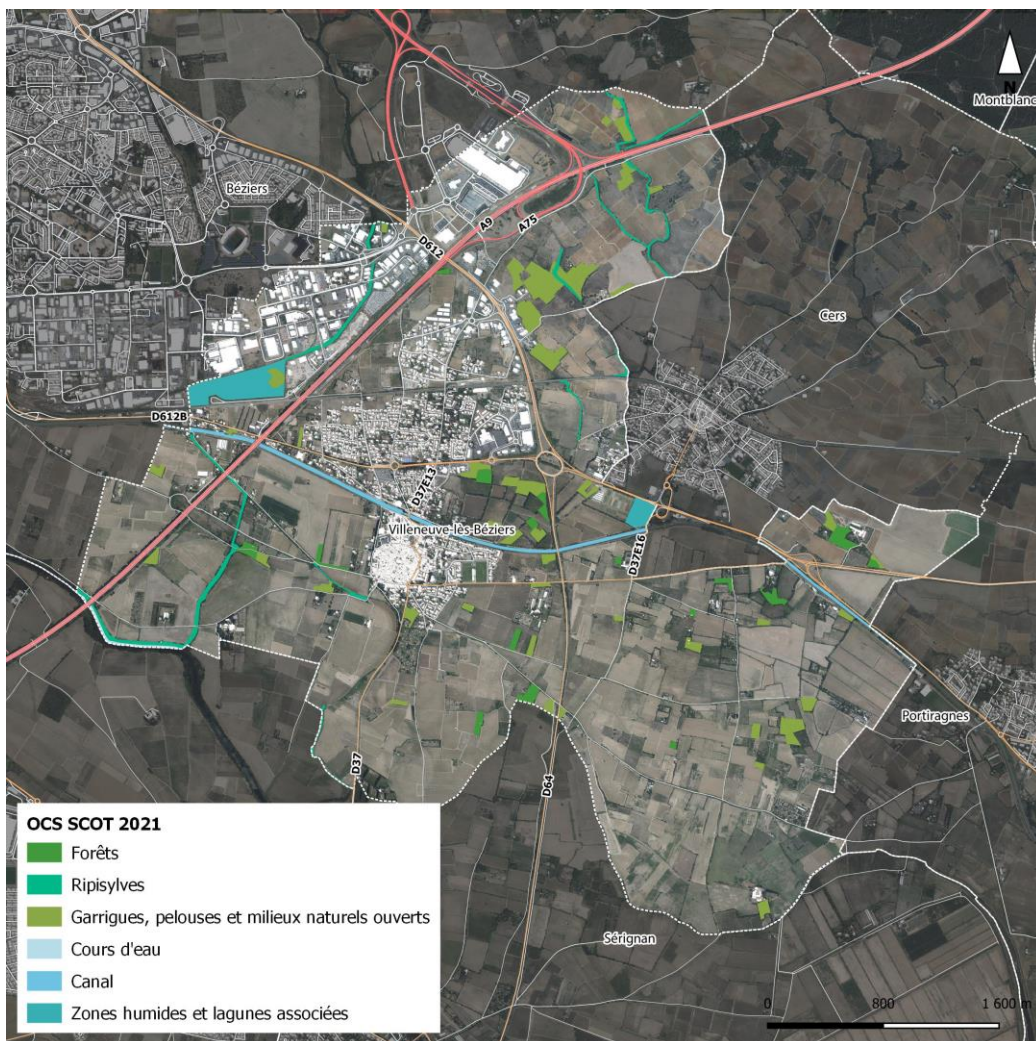




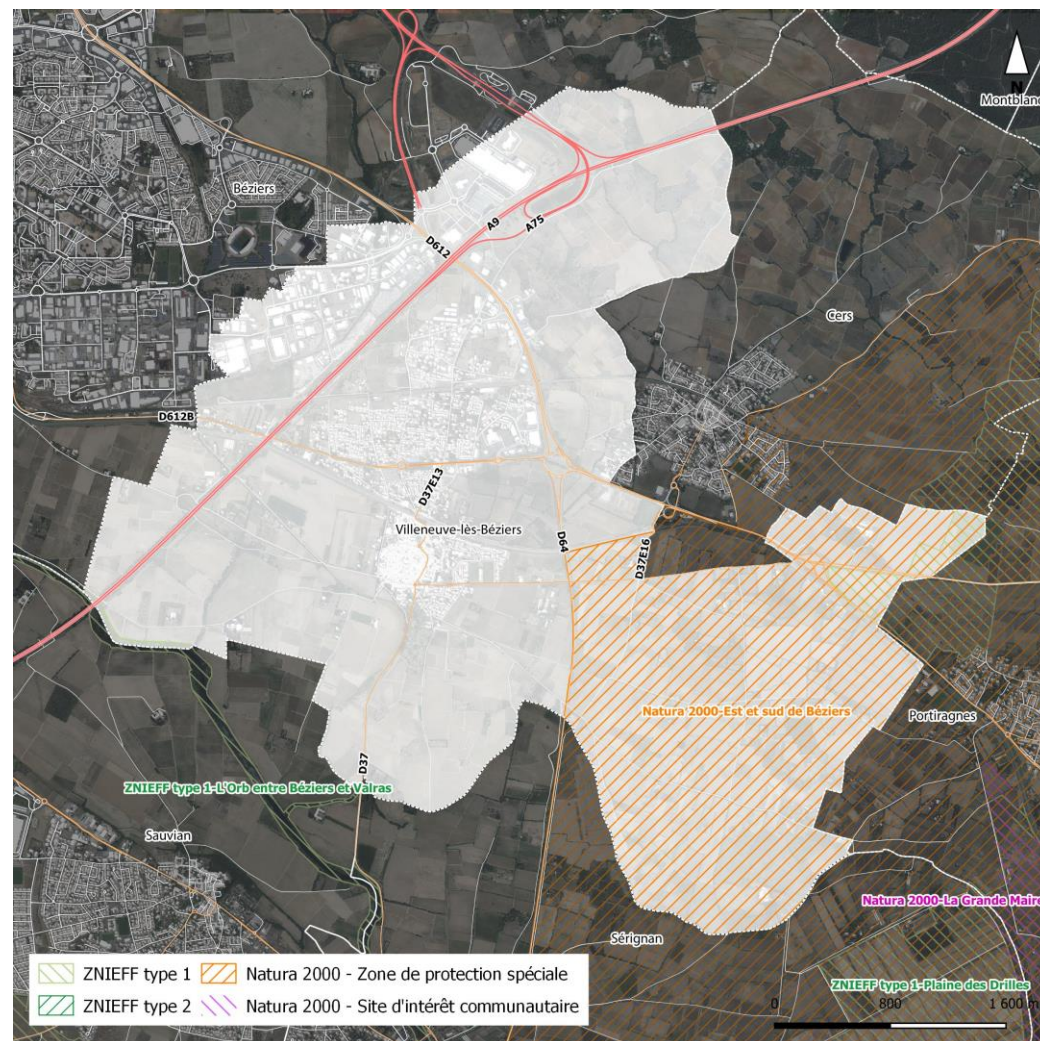
Source : SCOT Biterrois 2040



Source : BD SOL - Département de l'Hérault

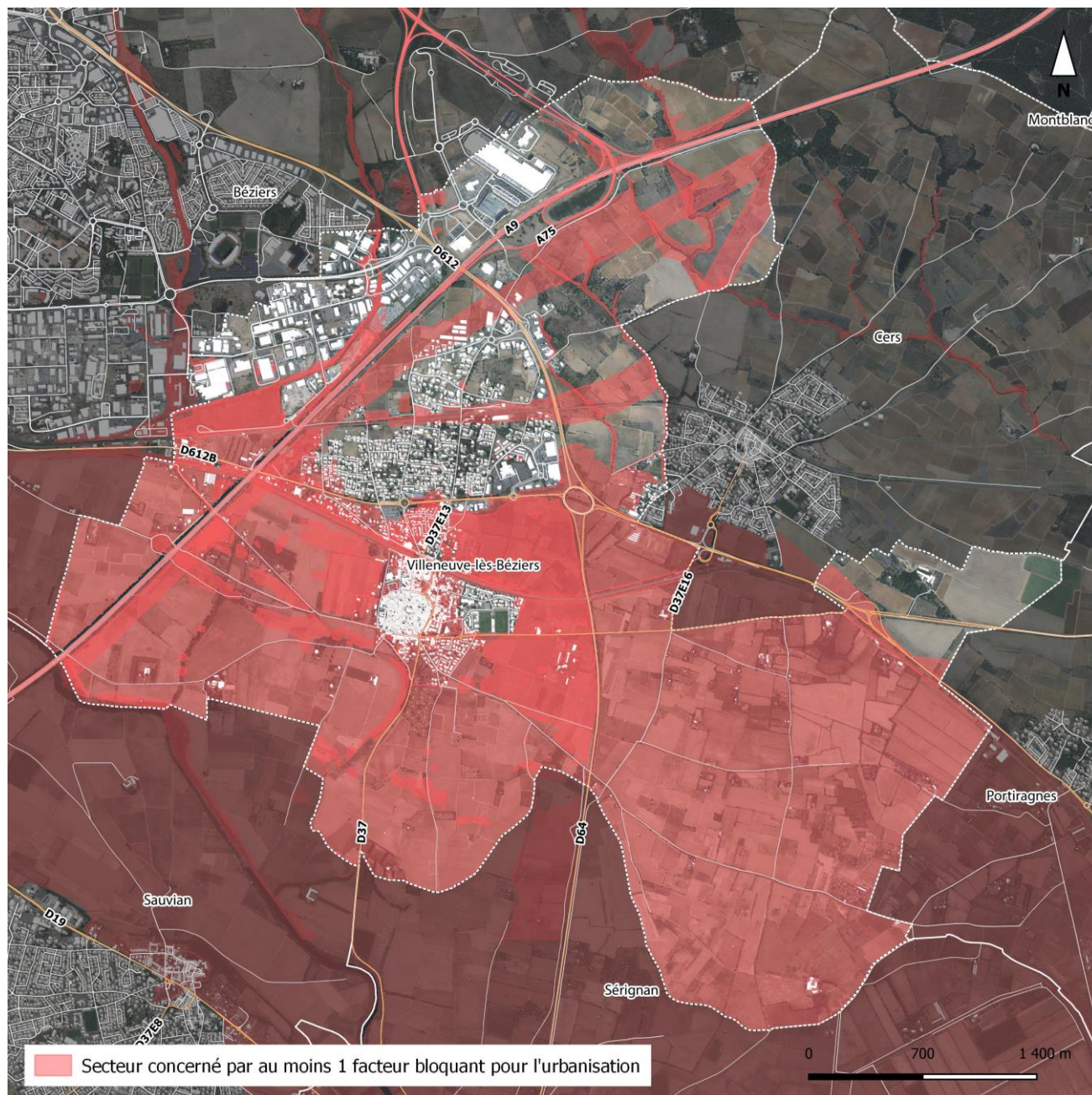


Source : SCOT Biterrois 2040



Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)

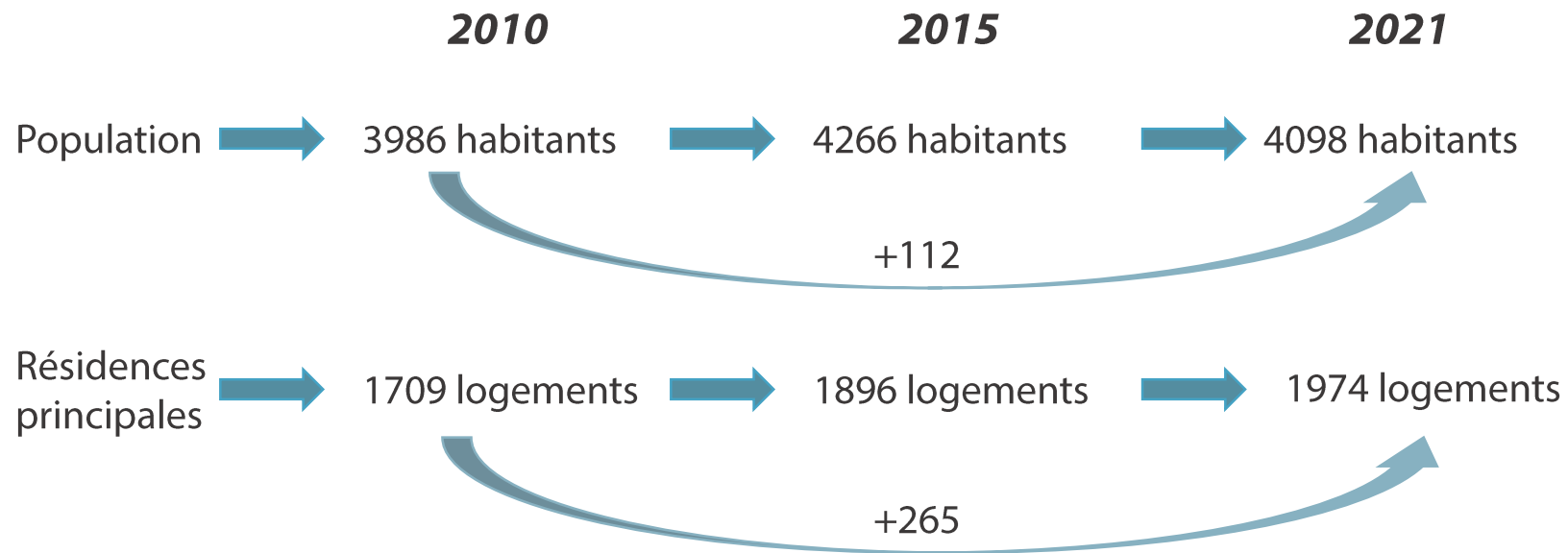
UN TERRITOIRE CONTRAINT



- ➡ 3 principaux facteurs bloquants pour l'urbanisation sur Villeneuve-lès-Béziers : les zones rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les zones rouges du Porter à Connaissance de l'Etat relatif au risque inondation et l'emplacement réservé pour la LGV
- ➡ 70 % du territoire concerné par au moins un facteur bloquant

ETAT DES LIEUX DU TERRITOIRE
DYNAMIQUE DE LA DÉMOGRAPHIE ET DE L'HABITAT



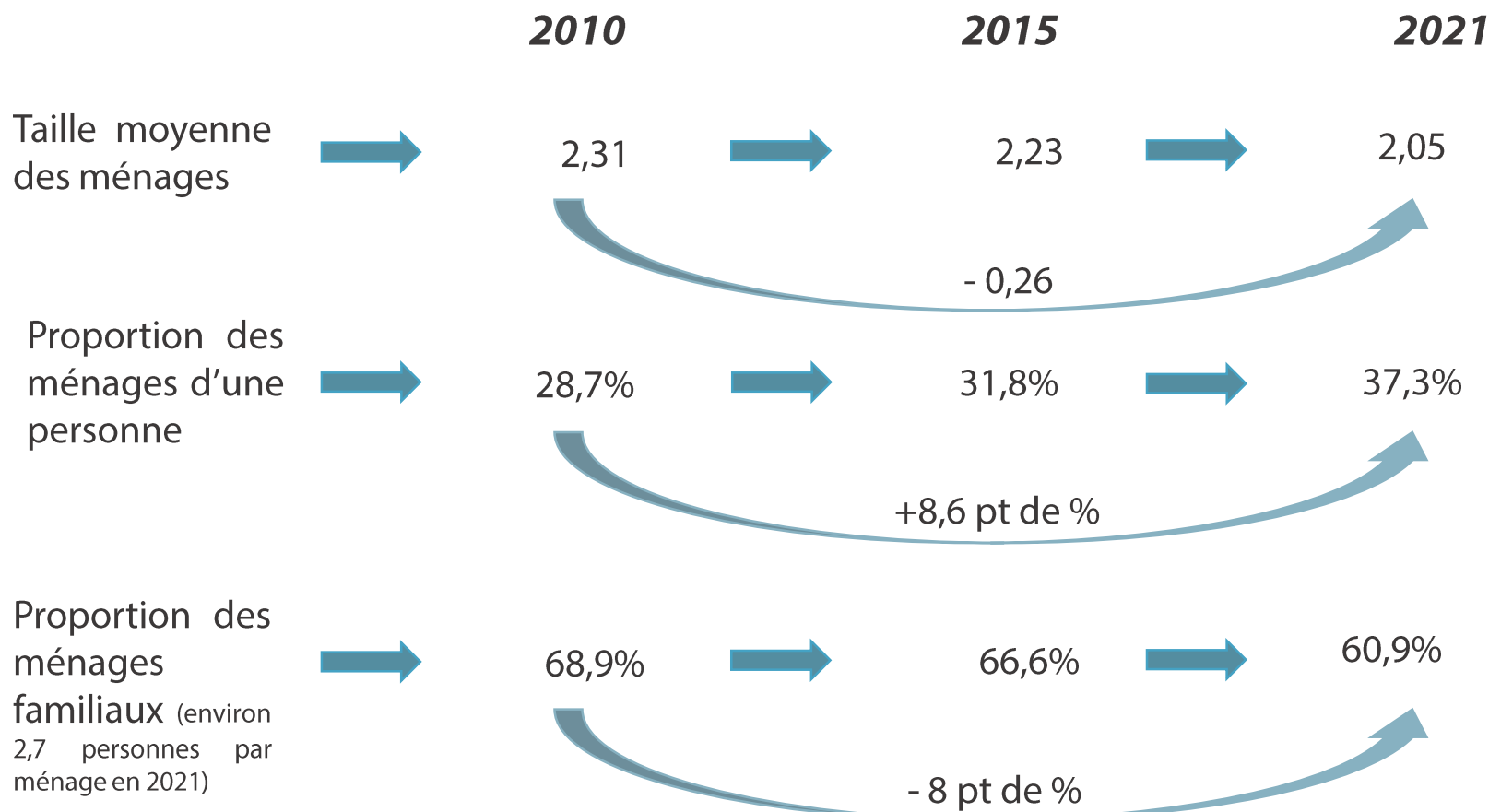


➡ Théoriquement, la population aurait dû augmenter d'au moins 1 habitant par nouvelle résidence principale. Or, on observe que la population a augmenté deux fois moins vite que le nombre de résidences principales.

└ Cette décorrélation peut s'expliquer par le desserrement des ménages

ZOOM SUR LE DESSERREMENT DES MÉNAGES ENTRE 2010 ET 2021 SELON L'INSEE

Le phénomène de desserrement des ménages en quelques mots : Sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. Il est ainsi passé au plan national de 2,88 en 1975 à 2,16 cinquante ans plus tard. La taille des ménages diminuant, il faut de plus en plus de résidences principales pour loger la même population.



➡ Ainsi, une grande partie des nouvelles résidences principales ont été absorbées par les nouveaux ménages issus du phénomène de desserrement. Ces nouvelles résidences principales n'ont donc pas permis d'accueillir de nouveaux habitants.



Dans un premier temps, la mise en place d'un emplacement réservé de 134 ha pour la futur LGV et l'instauration en 2011 d'une zone de passage préférentielle d'1 km de large autour du tracé ont considérablement restreint les possibilités d'urbanisation de la commune.



Les terrains libres immédiatement urbanisables ont donc été en grande partie gelés sur la commune



Cette ZPP a porté le coup de grâce à la ZAC « Pech Auriol – Le Cros » qui était au stade de la réalisation au moment de la mise en place de cette zone.



Le blocage de l'urbanisation n'a pas permis de produire les logements sociaux nécessaires pour se conformer à la loi SRU.



Dans un deuxième temps, le porter à connaissance inondation a encore réduit les possibilités d'urbanisation de la commune en étendant les zones rouges inconstructibles.

PROJET DE PLU
PARTIE DÉMOGRAPHIE ET HABITAT



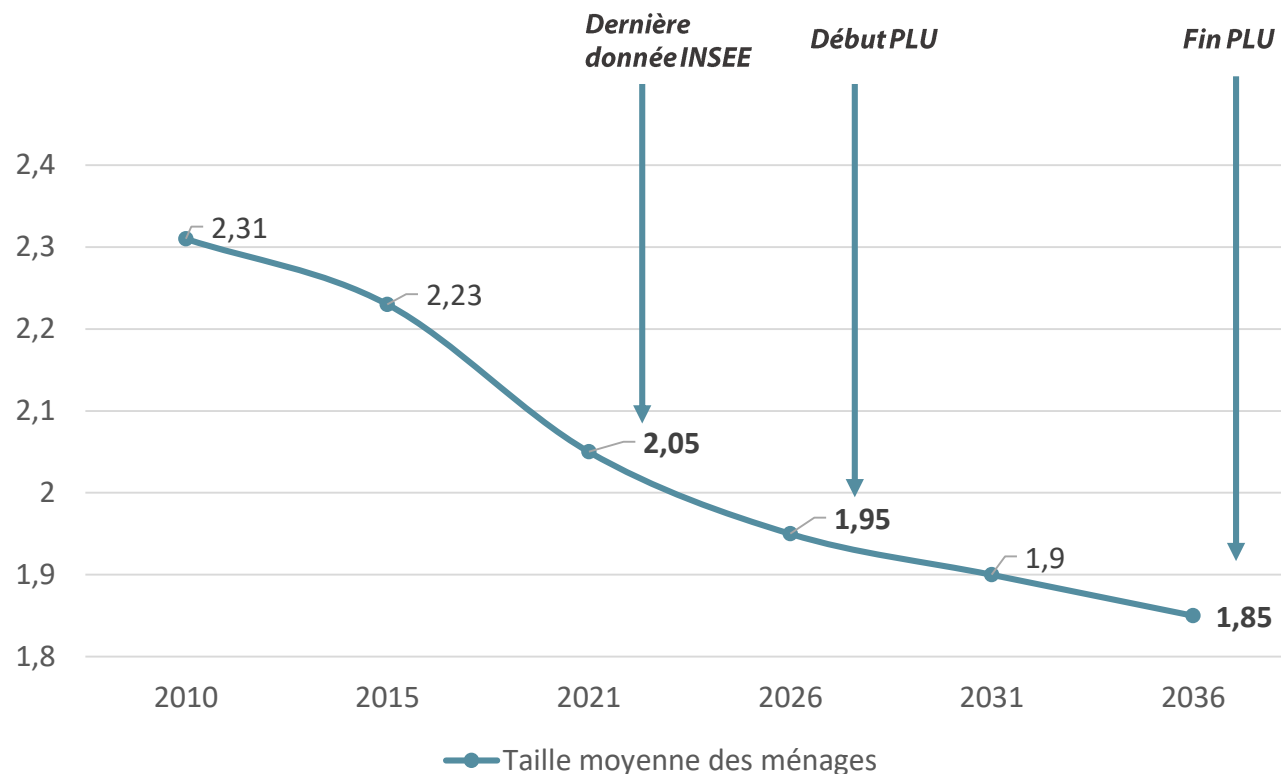
- ➔ La Commune souhaite mettre en œuvre un nouveau PLU pour la période 2026 – 2036. Pour cela, elle doit établir ses prévisions en matière de démographie et de logements.

Comment la Commune va-t-elle établir ses prévisions en matière de démographie et de logements ?

- 1 ➔ Etablir un scénario de l'évolution de la taille des ménages. Cette étape permettra de connaître son besoin en logements pour éviter de perdre des habitants.
- 2 ➔ Estimer l'évolution des logements sur la commune entre la dernière année de l'INSEE (2021) disponible et la première année de son PLU (2026). Cette étape permettra de connaître l'évolution démographique probable de la commune sur cette période et d'obtenir une base pour effectuer les projections du projet de PLU.
- 3 ➔ Déterminer le scénario de développement que la Commune souhaite mettre en œuvre sur la période de son PLU.

SCÉNARIO RETENU POUR L'ÉVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES ENTRE 2021 ET 2036

		<i>Evolution/an</i>
2010 - 2021	➡	-0,023/an
2015 - 2021	➡	-0,030/an
2021 - 2026	➡	-0,020/an
2026 - 2036	➡	-0,010/an



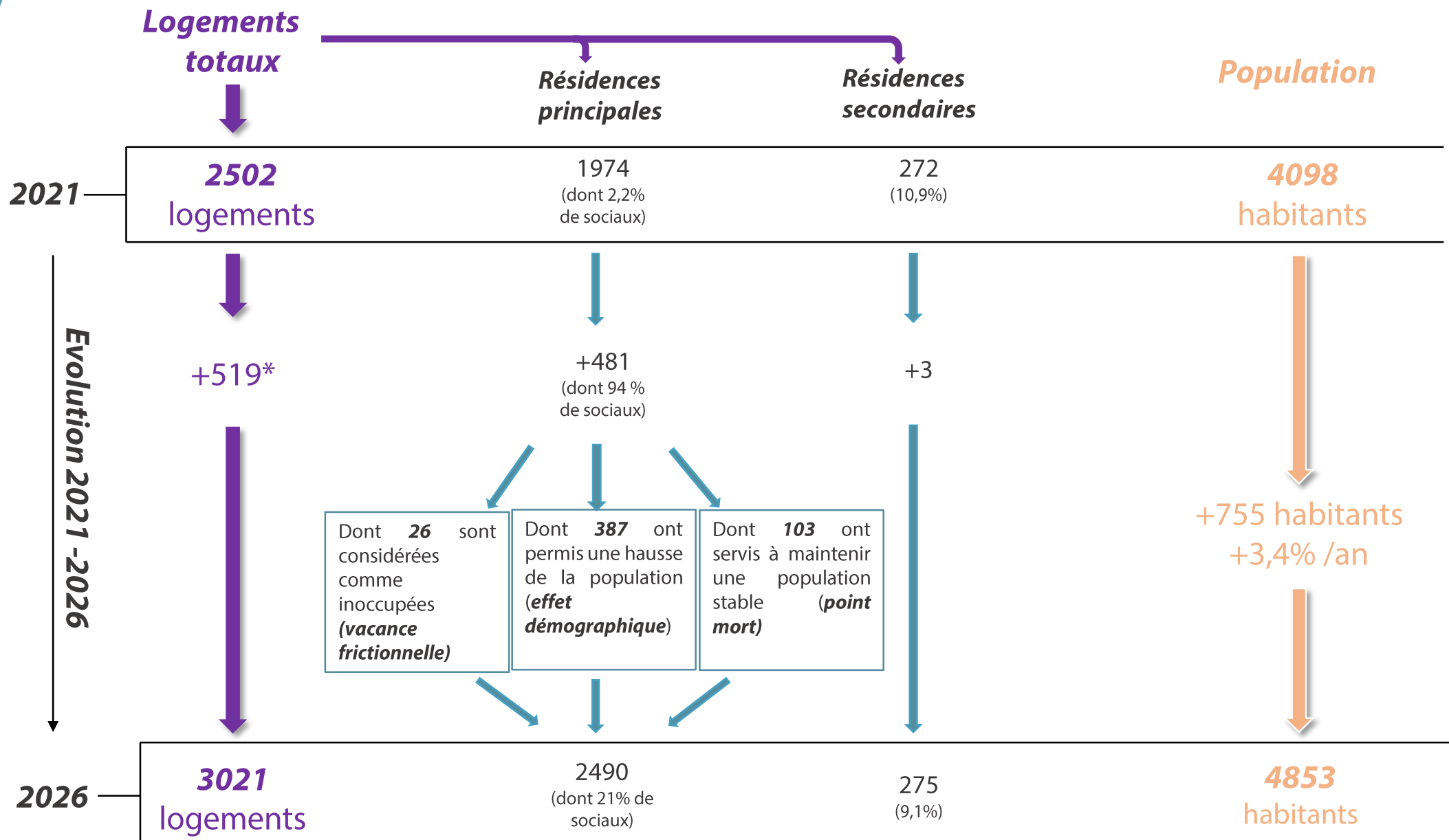
Pourquoi ce rythme d'évolution entre 2021 et 2026 ? ➡

La quasi-totalité des logements construits sur cette période sont des résidences composées de petits logements. Les ménages accueillis sur la commune seront donc majoritairement de petite taille (2 personnes ou moins). Un desserrement des ménages important est donc à prévoir.

Pourquoi ce rythme d'évolution entre 2026 et 2036 ? ➡

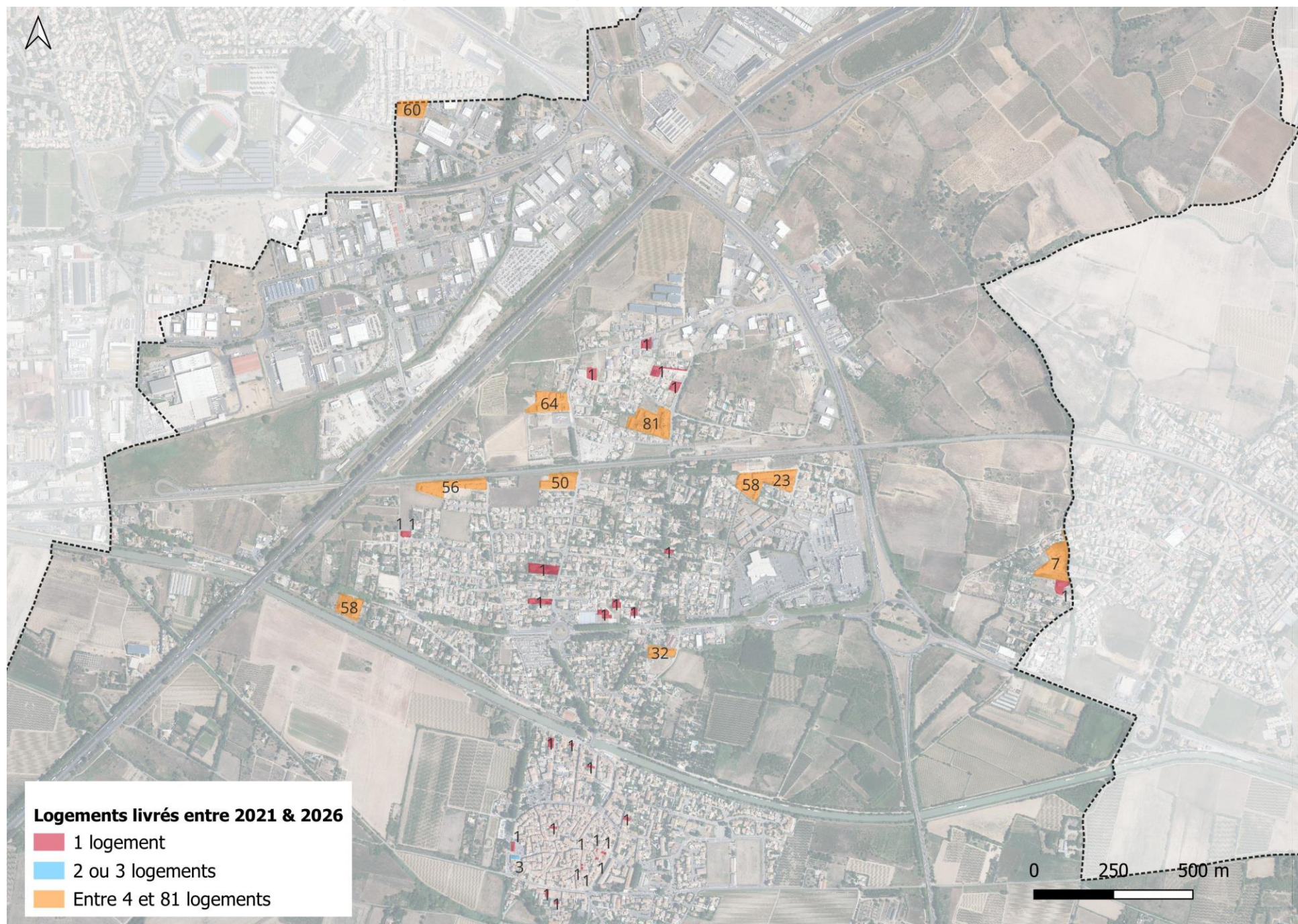
Les logements projetés sur cette période seront davantage tournés vers les familles. Le rythme du desserrement des ménages devrait donc ralentir.

ESTIMATION DE L'ÉVOLUTION DE LA DÉMOGRAPHIE ET DES LOGEMENTS ENTRE 2021 ET 2026

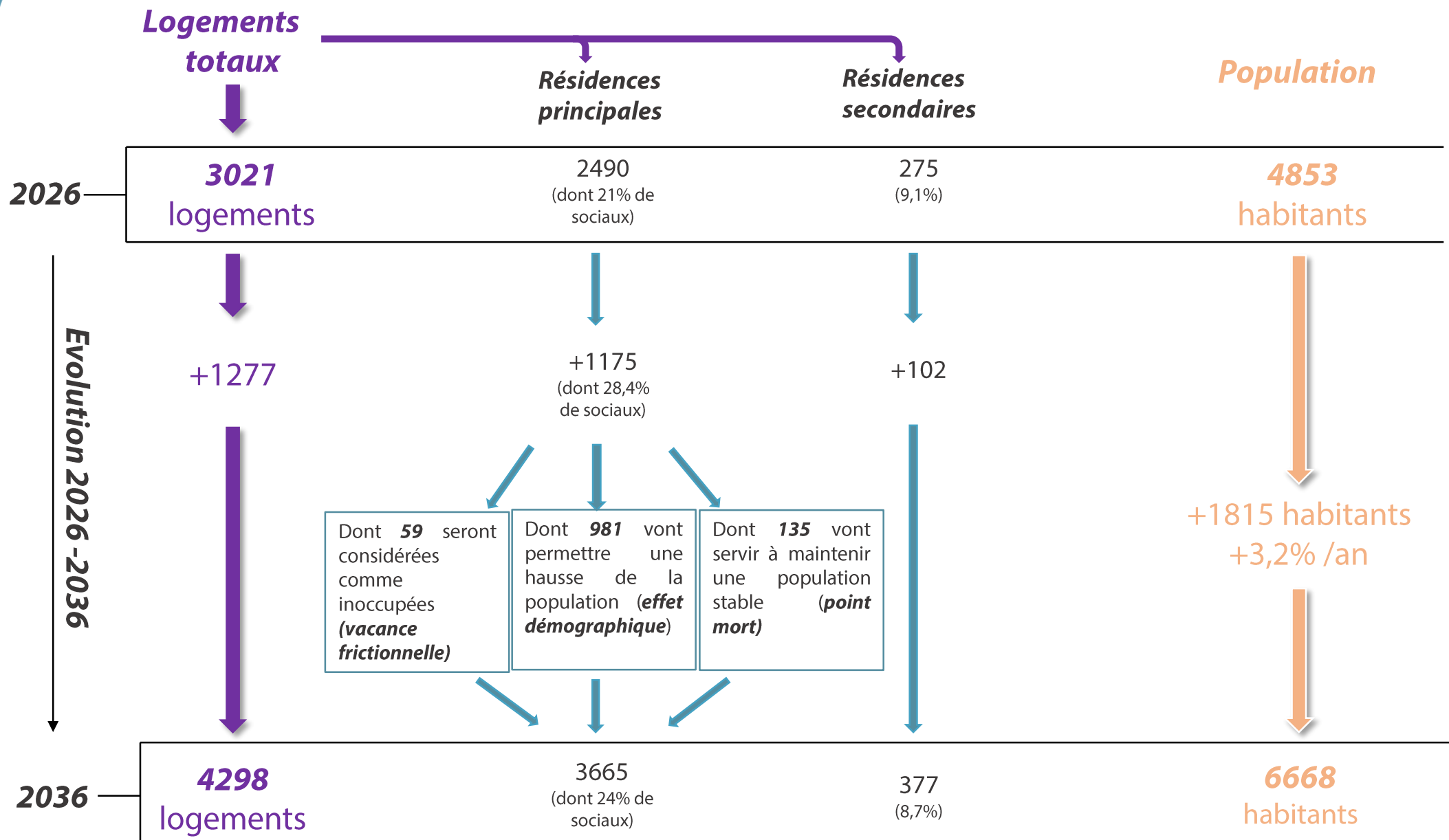


* Les logements livrés ont été identifiés par le croisement des informations suivantes : permis de construire, images satellites (2021/2024) et informations internes de la Mairie.

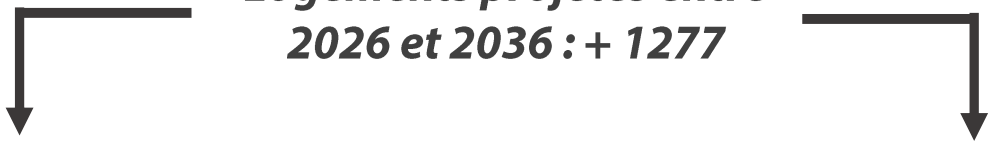
Cartographie des logements livrés entre 2021 et 2026



LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU PAR LA MUNICIPALITÉ POUR LE PLU 2026 - 2036



Logements projetés entre 2026 et 2036 : + 1277



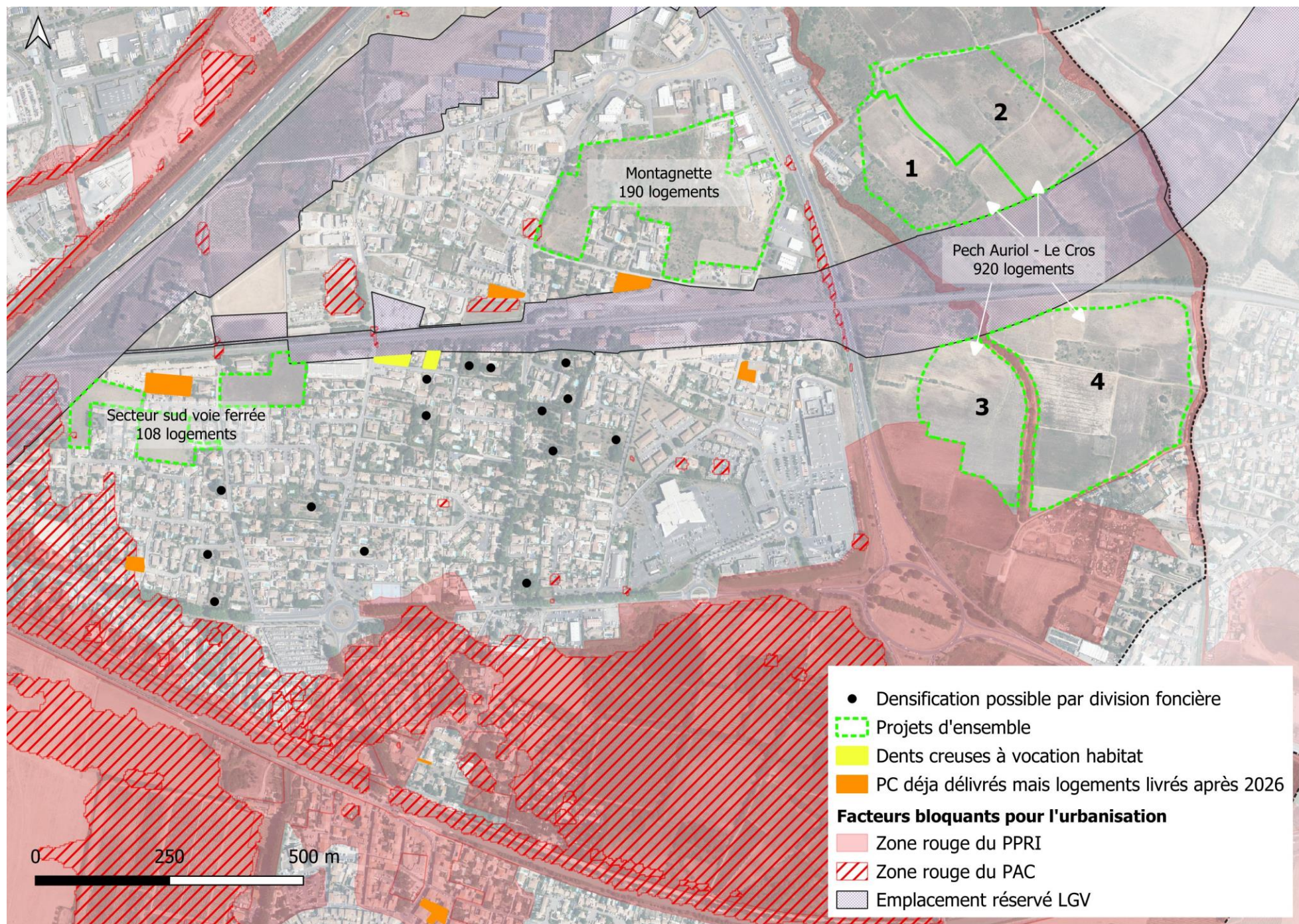
122 logements **non instaurés**
par la révision du PLU mais pris
en compte dans le projet

- Secteur sud voie ferrée : 108 logements prévus, modification n°8 du PLU – 30 % de sociaux
- Orchidée 1 : 14 logements prévus, PC déjà autorisé mais opération pas livrée avant début 2026 – 100 % de sociaux

1155 logements **instaurés** par le
projet de PLU

- Secteur Pech Auriol – Le Cros : 920 logements – 25% de sociaux
- Secteur Montagnette : 190 logements – 30% de sociaux
- Terrains hors opération disponible (dents creuses & densification par division foncière) : 15 logements
- Réinvestissements de logements vacants : 30 logements

Cartographie des logements projetés entre 2026 et 2036



1

Environ 28 % de la production totale de logements sera utilisée pour se mettre en conformité avec les 25 % de logements sociaux exigés par la loi SRU

2

Environ 10,6 % de la production totale de logements sera utilisée pour satisfaire le besoin en logements lié au desserrement des ménages

3

Environ 7,8 % de la production totale de logements sera utilisée pour satisfaire le besoin en logements lié à la demande en résidences secondaires (territoire proche des zones touristiques)

4

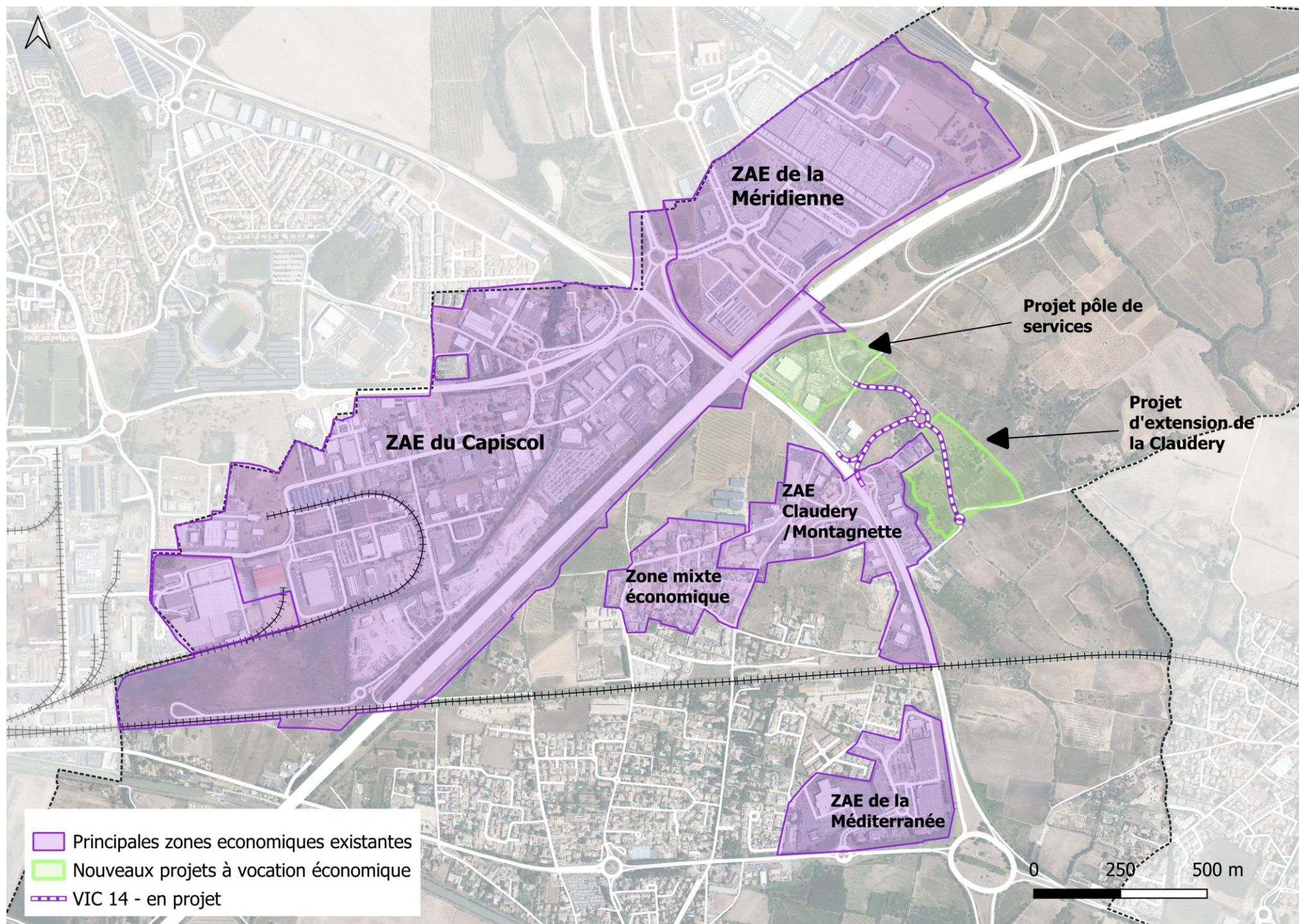
Le reste des logements sera utilisé pour absorber une partie de la demande en logement sur l'intercommunalité grâce à la production de nombreux logements sur une commune stratégique de l'agglomération, bénéficiant de plusieurs atouts :

- Proximité immédiate avec de grandes zones d'emplois (ZAE Méridienne, ZAE Capiscol, ZAE Méditerranée, etc.)
- Haut niveau d'équipements, complété par la proximité immédiate de Béziers
- Accès rapide aux axes majeurs de l'agglomération (A9/A75, rocade)
- Accès facilité aux points d'entrée ferroviaires et aériens
- Arrivée future d'une gare LGV sur le territoire communal
- Un cadre de vie attractif avec des espaces naturels et un patrimoine mondialement reconnu

PROJET DE PLU
PARTIE ÉCONOMIQUE

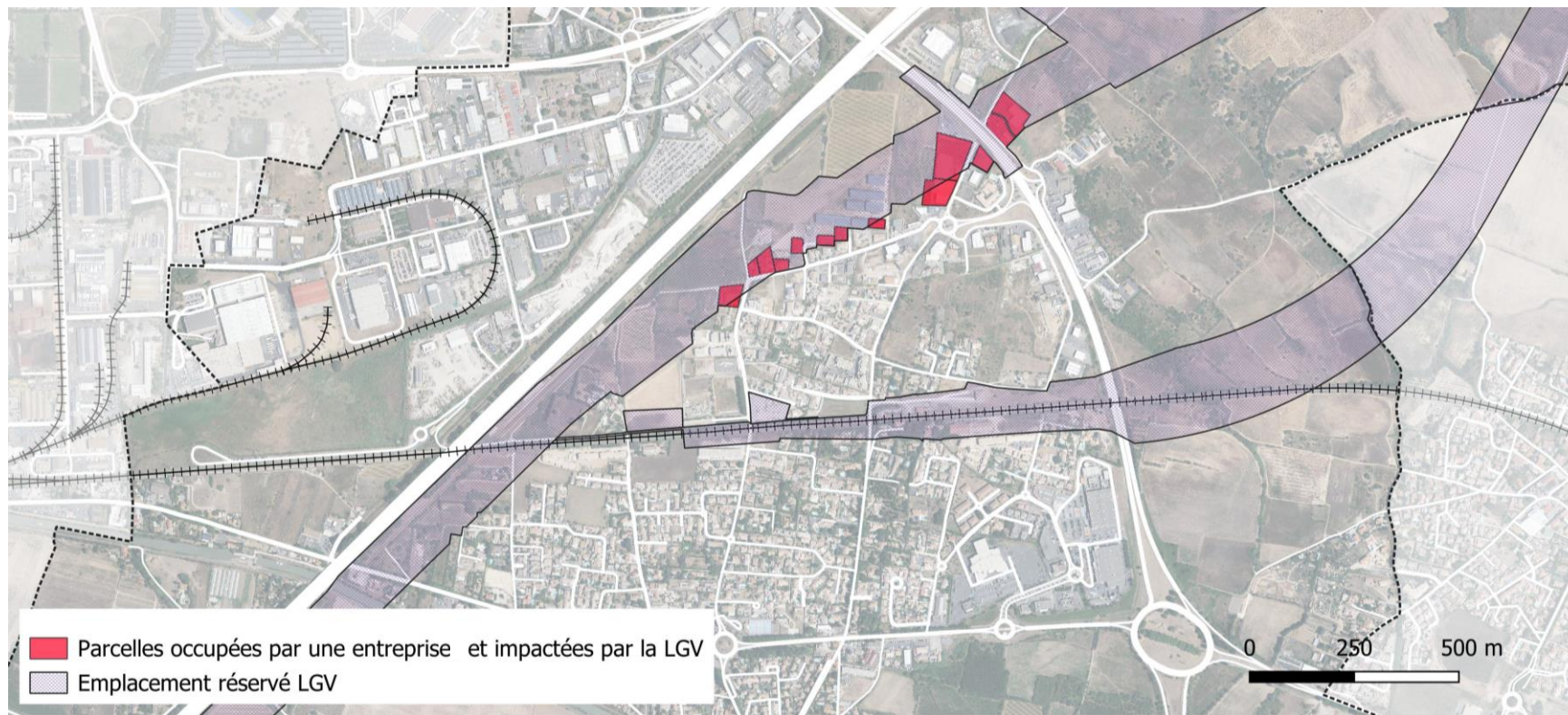


LES ESPACES ÉCONOMIQUES RETENUS DANS LE PLU 2026 - 2036



1

Maintenir les activités économiques de la commune supprimées par l'emprise de la LGV en offrant des espaces de relocalisation (environ 15 entreprises impactées)



2

Offrir de nouvelles opportunités d'installations pour les entreprises désireuses de s'implanter sur le biterrois

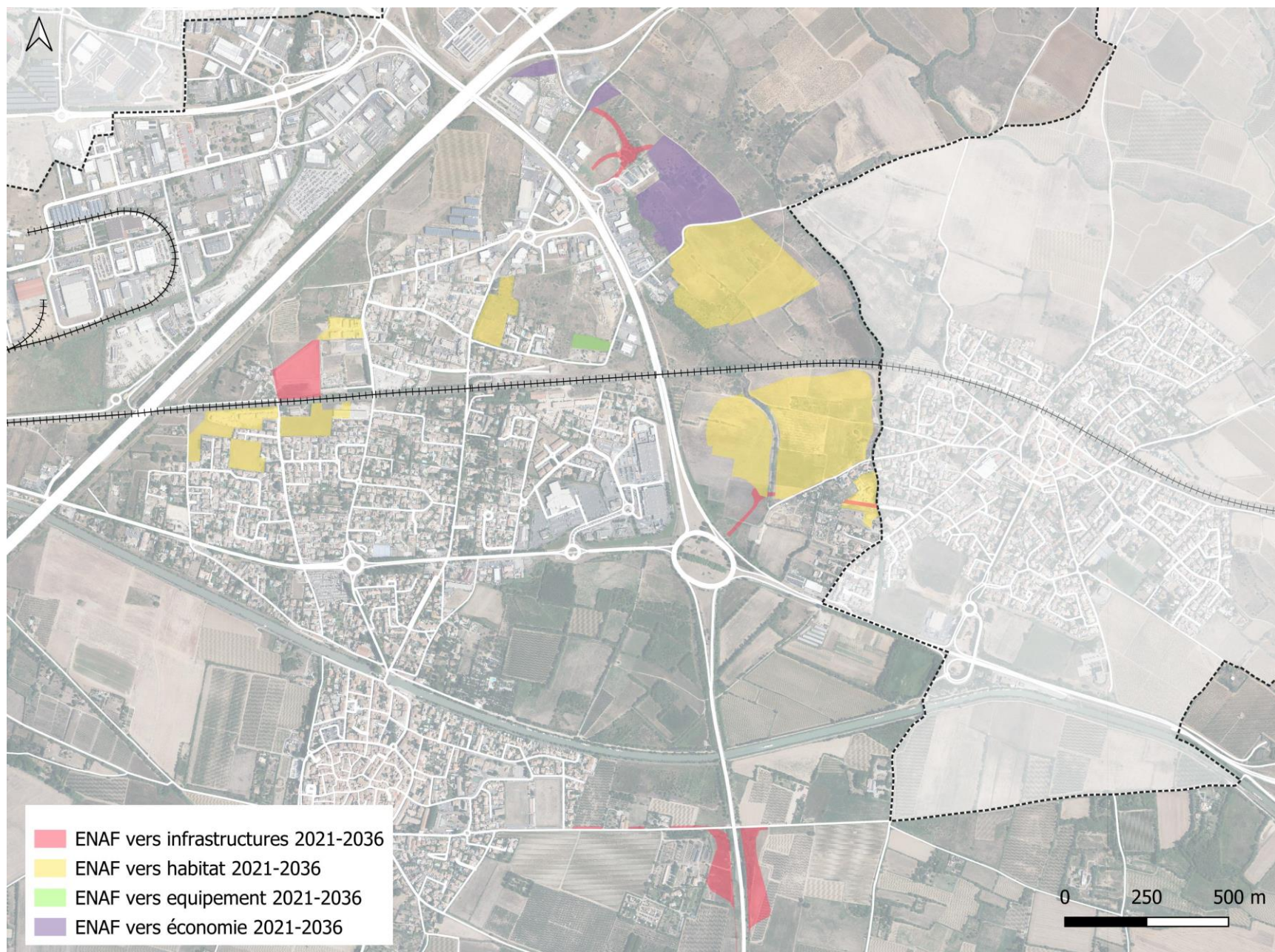
PROJET DE PLU
PARTIE CONSOMMATION D'ESPACES



LA CONSOMMATION D'ESPACES DU PLU 2026 - 2036

- 26 ha pour l'habitat
- 6,6 ha pour l'économie
- 6,1 ha pour les infrastructures
- 0,44 ha pour les équipements

➔ 39,14 ha
d'ENAF
total



PROJET DE PLU
COMPATIBILITÉ AVEC LES PRINCIPAUX DOCUMENTS CADRES



SCoT	Objectif de réinvestissement urbain	Objectif de densité entre 2021 et 2031	Objectif de densité entre 2031 et 2041	Objectif de sociaux dans le parc de résidences principales	Objectif de production de logements	Objectif de consommation d'ENAF pour l'habitat	Objectif de consommation d'ENAF pour l'économie
Objectifs à atteindre pour Villeneuve-lès-Béziers entre 2021 et 2040	35%	32 log/ha	40 log/ha	25%	Enveloppe non répartie	Enveloppe non répartie	Enveloppe non répartie
Estimation pour Villeneuve-lès-Béziers entre 2021 et 2036	37%	47,3 log/ha	40,0 log/ha	48%	1277 log	31,1 ha	6,1 ha

PLH 2021 -2026	Nombre de RP demandées	Dont % LLS	Nombre de RP réalisées	Dont % LLS
	789	75%	516	94%
PLH 2025 -2030 ? Hypothèse 1	Nombre de RP demandées	Dont % LLS	Nombre de RP projetées	Dont % LLS
	600	30%	637	51%
PLH 2026 -2031 ? Hypothèse 2	Nombre de RP demandées	Dont % LLS	Nombre de RP projetées	Dont % LLS
	600	30%	540	30%

PROJET DE PLU

***L'ARTICULATION DU PROJET DE PLU AVEC CERS ET LE PROJET DE GARE
LGV***



L'ARTICULATION DU PROJET DE PLU AVEC CERS ET LE PROJET DE GARE LGV

