

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de
Villeneuve-les-Béziers.**

(15 décembre 2025 au 16 janvier 2026)



**RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

SOMMAIRE

I. GENERALITES	page 5
I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête	
- Le contexte	
- l'élaboration du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-les-Béziers.	
I.2. Le cadre juridique de l'enquête	
I.3. Caractéristiques du projet	
I.4. Composition du dossier	
II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	page 19
II.1. Désignation du commissaire enquêteur	
II.2. Modalités de l'enquête	
II.3. Concertation préalable	
II.4. Information du public	
II.5. Incidents en cours d'enquête	
II.6. Climat de l'enquête	
II.7. Clôture de l'enquête	
III. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS	page 21
III.1. Contexte global	
III.2. Présentation de la révision générale envisagée	
III.3. Analyse des incidences de la révision sur le document d'urbanisme actuel	
III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation	
III.5. Analyse des incidences sur le zonage du PLU	
III.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés	
III.7. Analyse des incidences de la modification sur l'état initial du site et de l'environnement	
IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE	page 35
IV.1. Avis des personnes publiques associées	
IV.2. Observations du public	
IV.3. Notification du procès verbal des observations	
IV.4. Mémoire en réponse	
IV.5. Analyse du mémoire en réponse	
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISAIRES ENQUETEUR	page 47

ANNEXES DU RAPPORT

1. Délibération du Conseil Municipal du **05 mars 2025** prescrivant l'élaboration du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-les-Béziers.
2. Décision N° **E25000126/34** du 08 septembre 2025 TA de Montpellier désignant le commissaire enquêteur
3. Arrêté du Maire du **21 novembre 2025** fixant les modalités de l'enquête
4. Publicité et Affichage
 - 1 Publication dans deux journaux régionaux
 - 2 Affichage (certificats)
 - 3 Extrait du site de la mairie

Adresse du registre dématérialisé sécurisé : <https://www.democratie-active.fr/villeneuve-les-beziers-enquete-publique-rev-gen-plu/>

 - Adresse mail dédiée : : ep-rev-gen-plu-vlbz@democratie-active.fr
 - 5 Avis d'enquête
5. Procès verbal de synthèse des observations du public et réponses de Monsieur le Maire de VILLENEUVE-lès-BEZIERS.
6. Consultation des PPA :

1 tableau
7. Bordereau récapitulatif dossier d'enquête

**ABREVIATIONS PARFOIS UTILISEES DANS LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE
OU DANS LE MEMOIRE EN REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE
OU DANS LE PRESENT RAPPORT :**

CE : Commissaire Enquêteur

MO : Maitre d'Ouvrage

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

SD : Schéma Directeur

STEP : Station d'Épuration

EH : Equivalent Habitant

ANC : Assainissement Non Collectif

CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales

DREAL : Direction Régionale de l'Équipement de l'Aménagement et du Logement

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

T.A : Tribunal Administratif

AE : Autorité Environnementale

EI : Etude d'Impact

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

OAP : Orientation d'Aménagement Programmé

ZNIEFF : Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation

LEMA : Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

DCE : Directive Européenne Cadre sur l'Eau

I. GENERALITES

I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête

Villeneuve-lès-Béziers est une commune, située dans le département de l'Hérault, en région Occitanie. Elle s'étend sur 17,31 km² et compte environ 4266 habitants.

Villeneuve-lès-Béziers est une commune suburbaine de Béziers. Elle est membre de la communauté de Communes d'agglomération de Béziers Méditerranée, composée de 17 communes regroupant environ 121 859 habitants. Cette intercommunalité s'inscrit dans un schéma de cohérence territoriale (SCOT du Biterrois) dont le périmètre a été défini par arrêté préfectoral en date du 11 juin 2003.

Villeneuve-lès-Béziers possède un monument historique son église de l'Invention-de-Saint-Etienne du 12^e et 14^e siècle. Elle est également traversée par le canal du Midi.

La commune de Villeneuve-lès-Béziers possède un PLU approuvé par délibération du 23 août 2007. Il est rappelé (article L.153.27 du code de l'urbanisme) que neuf ans, au plus après l'approbation du PLU, un débat doit être organisé sur les résultats de l'application de ce plan.

La révision générale du PLU a été prescrite par une Décision du Conseil Municipal (DCM) le 5 mars 2025, visant à remplacer le PLU approuvé le 23 août 2007. Le projet révisé a été adopté par DCM le 27 juin 2025.

Le projet de PLU doit être compatible avec :

1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois, approuvé le 3 juillet 2023. Le projet de PLU doit être compatible avec les objectifs du SCoT, concernant notamment la densité résidentielle, la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).
2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM). Villeneuve-lès-Béziers est positionnée comme une commune majeure dans la production de logements pour le territoire de la CABM, et le projet de PLU intègre les ambitions du PLH 2025-2030, qui prévoient 81 logements par an.
3. Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la CABM, approuvé le 16 décembre 2024, doit être cité et pris en compte.
4. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin versant de l'Orb (approuvé en 2007), ainsi que les mises à jour et les porter-à-connaissance (PAC) récents concernant les aléas de crue (post-2019) et le ruissellement pluvial, qui s'imposent comme Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

L'objet de l'enquête

L'objet de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-lès-Béziers, adoptée par Décision du Conseil Municipal (DCM) le 27 juin 2025, est de définir les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement pour la commune, en assurant la compatibilité avec les plans supra-communaux (SCoT, PLH) jusqu'à l'horizon 2036,

Les objectifs principaux sont structurés autour de quatre axes majeurs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

1. Planification d'une croissance forte et justification démographique

L'un des objectifs centraux est de planifier un développement démographique ambitieux, visant à atteindre 6 600 habitants en 2036 (un Taux de Croissance Annuel Moyen de 3,3 %/an),

Pour soutenir cette croissance, l'objet de la révision est de permettre la production de 1 237 nouveaux logements sur la période 2026–2036, Ce besoin est justifié par plusieurs facteurs, :

- Compenser le retard LGV : Résorber le déficit de développement et de logements (estimé à 150 résidences principales) causé par les contraintes imposées par la Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan (LNMP) entre 2015 et 2021,
- Objectifs SRU : S'engager dans une dynamique de rattrapage en matière de logements aidés pour se rapprocher de l'objectif de 25 % de logements sociaux dans le parc total de résidences principales d'ici 2036,
- Anticipation économique : Renforcer la capacité d'accueil de la commune en prévision du développement économique du Biterrois (comme l'usine Genvia) et de l'arrivée future de la gare LGV (horizon 2040),

La production de logements est prévue à la fois par le réinvestissement urbain (357 logements identifiés) et par des extensions urbaines (ZAC Pech Auriol - Le Cros pour 880 logements),.

2. Développement et valorisation de l'espace urbain (Axe 3)

La révision a pour objet de conforter et valoriser l'espace urbain par :

- Revitalisation du centre et valorisation patrimoniale : Poursuivre la revitalisation du cœur de ville, orientée sur l'art et l'histoire, en favorisant la piétonnisation et en incitant au réinvestissement des logements vacants,
- Requalification des infrastructures : Requalifier l'avenue Bérégovoy, valoriser les entrées de ville moins qualitatives (notamment l'entrée ouest), et intégrer des projets d'infrastructures communautaires (voies d'intérêt communautaire n°14 et n°20).
- Développement économique : Créer les conditions nécessaires à la poursuite de la dynamique économique, notamment par l'extension des parcs d'activités (OAP « Pôle Services » et « Claudery »), tout en planifiant leur urbanisation en attente de l'approbation du Schéma de développement économique de la CABM.

3. Préservation environnementale et gestion des risques (Axe 2 et 4)

Le PLU cherche à inscrire le développement dans une démarche durable :

- Sobriété foncière : S'inscrire dans une démarche de modération de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), notamment en abandonnant près de 56 hectares de zones à urbaniser de l'ancien PLU. Néanmoins, un objectif immédiat est de limiter strictement la consommation d'ENAF pour l'habitat à l'enveloppe attribuée par la CABM (28,8 ha sur 2021-2040),
- Protection du patrimoine : Préserver le socle naturel et agricole et veiller à la restauration et mise en valeur du site classé du Canal du Midi (patrimoine mondial de l'Unesco), notamment par une approche paysagère et en encourageant le tourisme fluvial,
- Prévention des risques : Limiter la vulnérabilité de la population aux risques naturels (inondation, feu de forêt, retrait-gonflement des argiles) en appliquant strictement la réglementation (PPRI), et en intégrant les mesures liées aux nuisances (bruit de la future LNMP),

Les documents de planification supra-communaux :

Les documents supra-communaux qui encadrent et conditionnent l'élaboration de la Révision Générale du PLU de Villeneuve-lès-Béziers (arrêté par DCM le 27 juin 2025) sont essentiels pour garantir sa cohérence et sa légalité. Ces documents sont cités dans le PADD (Projet

d'Aménagement et de Développement Durables) et font l'objet d'observations et de réserves de la part des Personnes Publiques Associées (PPA), notamment l'État et l'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM).

Voici les principaux documents supra-communaux mentionnés dans les sources :

1. Documents de Planification Territoriale

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois :
 - Le PLU doit être compatible avec les prescriptions édictées par ce document stratégique, approuvé le 3 juillet 2023.
 - Le SCoT fixe les grandes orientations stratégiques en matière d'aménagement et de développement jusqu'en 2040.
 - Il impose notamment des objectifs de densité résidentielle pour les nouvelles opérations d'habitat et des objectifs chiffrés pour la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).
 - La commune de Sérignan a émis un avis défavorable car le projet de PLU contrarie les objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, notamment concernant l'organisation territoriale, la préservation de la trame aquatique et les principes de continuité et de compacité de l'urbanisation.
 - Concernant le foncier économique, le DOO du SCoT exige que l'ouverture de nouvelles zones économiques soit bloquée en attendant l'approbation du Schéma de développement économique au niveau communautaire.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) :
 - Le PLU s'inscrit dans les ambitions du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.
 - Le projet de PLU est soumis aux objectifs du PLH en cours d'élaboration pour la période 2026-2031, qui devrait être approuvé fin 2025.
 - Le PLU doit justifier sa compatibilité avec le futur PLH, lequel prévoit une production de 81 logements par an sur la commune, un chiffre inférieur aux 123 logements/an envisagés par le PLU.
 - Le PLU doit également viser l'objectif de 25 % de logements sociaux d'ici 2036, conformément aux exigences de la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), un objectif qui est à la fois inscrit dans le PADD et fait l'objet d'une réserve par l'État (qui demande 40% de logements sociaux dans certaines OAP pour combler le retard).
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) :
 - Le PCAET de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, approuvé le 16 décembre 2024, doit être cité et pris en compte dans le PLU.

2. Servitudes et Plans de Prévention

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) :
 - Le PPRI du bassin versant de l'Orb, approuvé le 8 novembre 2007, vaut servitude d'utilité publique (SUP) et doit être annexé au PLU.
 - Toutes les mesures réglementaires définies par le PPRI (concernant notamment les zones rouge, RU, BU et Bp) doivent être strictement respectées, notamment pour les constructions et changements de destination.
 - Le PLU doit également intégrer les Porter-à-Connaissance (PAC) de l'État relatifs aux nouvelles cartes d'aléas de crue (notamment la crue d'octobre 2019 et la carte d'aléas du bassin versant de l'Ardailou d'octobre 2022).
- Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) :
 - Le territoire communal est partiellement couvert par les périmètres d'exposition aux risques provenant de deux PPRT situés sur la commune voisine de Béziers : le PPRT "site des Entrepôts Consorts Minguez (ECM)" (approuvé en mars 2013) et le PPRT "sites GAZECHIM et SBM

FORMULATION" (approuvé en août 2015). Ces plans sont des SUP qui délimitent différentes zones réglementées.

- Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres :
 - Ce document n'est pas un document d'urbanisme au sens strict, mais il établit des prescriptions de performances acoustiques pour les nouvelles constructions d'habitation situées à proximité des infrastructures classées bruyantes (A9, LNMP, voie ferrée Nîmes-Port Bou, RD612, etc.).
- Les Schémas Directeurs Routiers et de Déplacements :
 - Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la CABM (approuvé en 2015) et le Schéma des Voies d'Intérêt Communautaire régissent l'organisation des déplacements et des infrastructures routières/cyclables dans l'intercommunalité. Le PLU doit intégrer ces principes, notamment les voies d'intérêt communautaire n°14 et n°20.
 - La Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan (LNMP), bien que dépassant l'horizon 2036, est un Projet d'Intérêt Général (PIG) qui affecte le territoire communal par sa zone de passage préférentielle (ZPP) et son emprise, ce qui impose des servitudes et un sursis à statuer potentiel sur les autorisations d'urbanisme.
- Le Schéma de Secteur "GARE MEDITERRANEE TGV" :
 - La CABM a réalisé un "schéma de secteur et étude urbaine et paysagère" en mai 2025 pour le futur quartier de la Gare TGV. Bien que non opérationnel dans ce PLU, il donne des orientations majeures qui devraient être cohérentes avec le parti d'aménagement communal. Les documents supra-communaux agissent comme des lois-cadres pour le PLU. La nécessité de s'y conformer explique pourquoi l'Agglomération et le Préfet formulent des réserves strictes, par exemple, concernant le dépassement de l'enveloppe ENAF attribuée par la CABM (29,8 ha prévus vs 28,8 ha alloués) et les taux de logements sociaux requis par la loi SRU.

Les risques majeurs :

Le dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) est établi par le préfet dans un but d'information et de sensibilisation aux risques. Ce chapitre du PLU sur les risques majeurs a été réalisé en grande partie à partir des informations issues du DDRM de l'Hérault.

Le risque majeur est la possibilité d'un événement d'origine naturelle ou anthropique, dont les effets peuvent toucher un grand nombre de personnes et de biens. Un risque majeur est caractérisé par sa faible fréquence et par son énorme gravité.

Sept types de risques naturels sont présents dans l'Hérault : inondations, feux de forêts, risques littoraux et submersion marine, mouvements de terrain, risque minier, sismique et tempête.

Les risques technologiques, d'origine anthropique, sont au nombre de quatre : le risque industriel, le risque de transport de matières dangereuses, le risque rupture de digue et le risque de rupture de barrage.

En 2021, le dossier départemental des risques majeurs fait état de 13 arrêtés de catastrophe naturelle pris sur le territoire de Villeneuve-lès-Béziers. Les risques naturels susceptibles d'affecter le territoire de Villeneuve-lès-Béziers Le risque naturel d'inondation

On distingue différents types d'inondation :

- Crue ou débordement de cours d'eau
- Ruissellement en surface
- Submersion marine
- Remontée de nappe phréatique
- Rupture d'ouvrage
- Autre : débordement de lac, rupture de poche glaciaire, réseau d'eaux pluviales

Le PPRI

Villeneuve-lès-Béziers est concernée par un PPRI, approuvé le 8 Novembre 2007. Le PPR définit des règles selon les secteurs bâtis ou non bâtis soumis aux risques d'inondations qui sont intégrées dans le PLU. Deux types de zones ont été établies sur la commune de Villeneuve-lès Béziers :

Le territoire concerné est divisé en 2 zones :

1. Les zones de danger :

- la zone Rouge, subdivisée en :

√ zone « R » : zones inondables naturelles d'aléa indifférencié

√ zone « RU1 » : zones urbanisées d'aléa très fort (hauteur d'eau > 1m),

√ zone « RU » : zones urbanisées (habitat récent) d'aléa fort (hauteur d'eau comprise entre 50 cm et 1m),

√ zone « RUa » : zones urbanisées (habitat ancien) d'aléa fort

- les zones Bleues :

√ zone « BU » : zones urbanisées (habitat récent) d'aléa modéré (hauteur d'eau < 0,50m)

√ zone « BUa » : zones urbanisées (habitat ancien) d'aléa modéré,

√ zone « BUp » : zones urbanisées d'aléa lié au ruissellement pluvial,

√ zone « Bp » zones naturelles à urbanisation future soumises à un aléa de ruissellement pluvial faible

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

Le dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) est établi par le préfet dans un but d'information et de sensibilisation aux risques. Ce chapitre du PLU sur les risques majeurs a été réalisé en grande partie à partir des informations issues du DDRM de l'Hérault.

Le risque majeur est la possibilité d'un événement d'origine naturelle ou anthropique, dont les effets peuvent toucher un grand nombre de personnes et de biens. Un risque majeur est caractérisé par sa faible fréquence et par son énorme gravité.

Sept types de risques naturels sont présents dans l'Hérault : inondations, feux de forêts, risques littoraux et submersion marine, mouvements de terrain, risque minier, sismique et tempête.

Les risques technologiques, d'origine anthropique, sont au nombre de quatre : le risque industriel, le risque de transport de matières dangereuses, le risque rupture de digue et le risque de rupture de barrage.

En 2021, le dossier départemental des risques majeurs fait état de 13 arrêtés de catastrophe naturelle pris sur le territoire de Villeneuve-lès-Béziers.

Les risques naturels susceptibles d'affecter le territoire de Villeneuve-lès-Béziers

Le risque naturel d'inondation

On distingue différents types d'inondation :

- Crue ou débordement de cours d'eau
- Ruissellement en surface
- Submersion marine
- Remontée de nappe phréatique
- Rupture d'ouvrage
- Autre : débordement de lac, rupture de poche glaciaire, réseau d'eaux pluviales

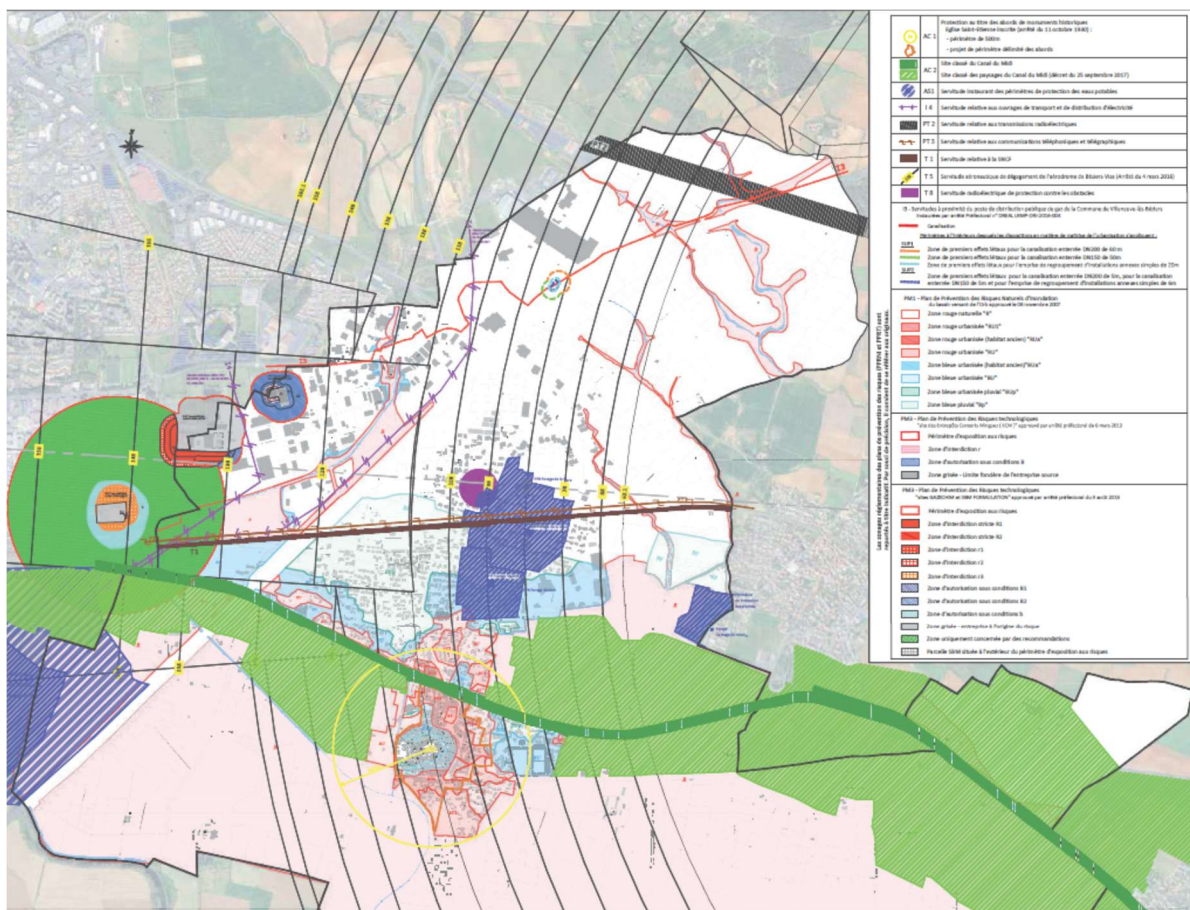


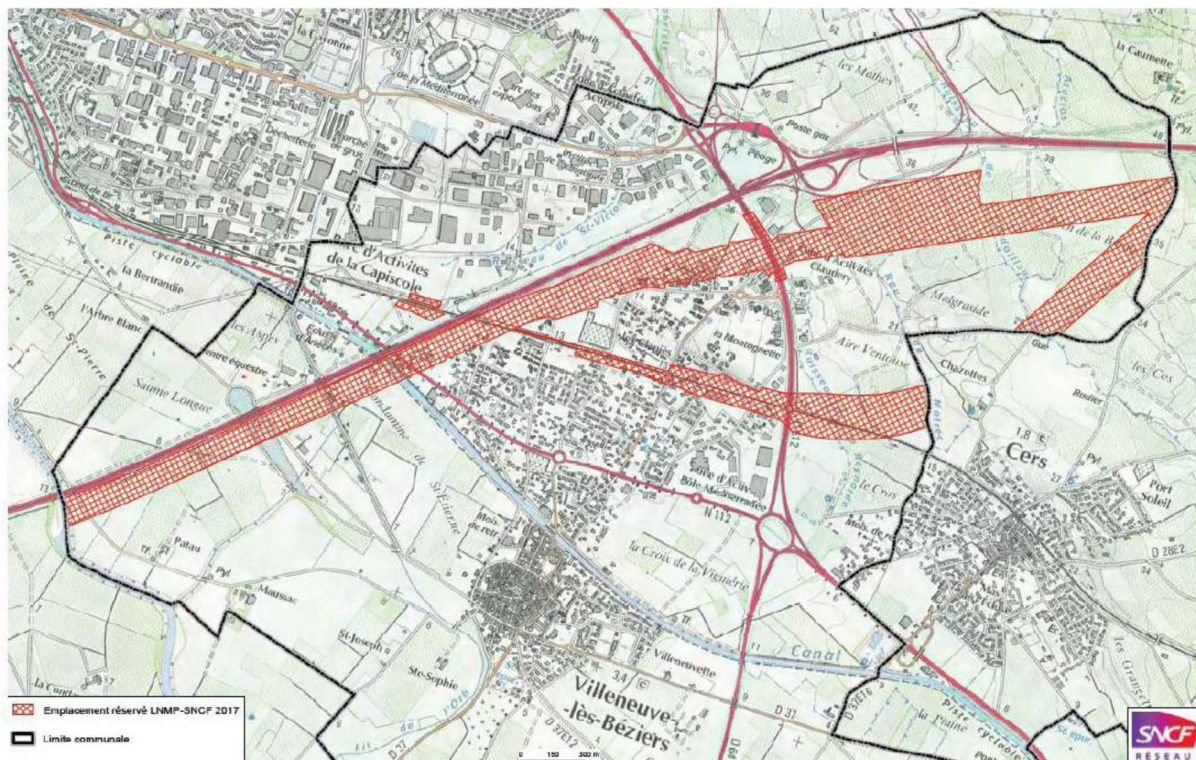
Illustration 64. Extrait du plan des servitudes d'utilité publique de la commune

Projet d'Intérêt Général de la Ligne Nouvelle Montpellier- Perpignan

La LNMP sur la Commune de Villeneuve-lès-Béziers et sa retranscription dans le PLU

Le territoire de Villeneuve-lès-Béziers est fortement impacté par le Projet de « Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan ». A la fois par le périmètre de mise à l'étude du projet de travaux intitulé « zone de passage préférentielle » ou ZPP, que par l'emprise du PIG.

Dans le cadre de l'actuelle procédure d'urbanisme, ces 2 emprises sont reportées sur les cartographies L'emprise du Projet d'intérêt Général LNMP figure en emplacement réservé au profit de SNCF réseau.



I.2. Le cadre juridique de l'enquête

La procédure de révision générale du PLU est organisée par les articles **L153-1** et suivants, **R153-1** et suivants du Code de l'urbanisme.

Elle est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement comme spécifié par l'article **L153-19** du Code de l'urbanisme.

Les dispositions applicables à ce type d'enquête ont été codifiées aux **articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46** du code de l'environnement.

Article **L153-19** du Code de l'urbanisme

« Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire. »

Article **L153-21** du Code de l'urbanisme

« A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :

1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, après que l'avis des communes sur le plan de secteur qui couvre leur territoire a été recueilli ;

2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article **L. 153-8.** »

Fondement et objectifs du PLU

La révision s'inscrit dans un cadre législatif définissant les objectifs de l'action publique en matière d'urbanisme. Le règlement du PLU doit fixer des règles générales en cohérence avec le

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour atteindre plusieurs objectifs :

- Développement durable : Promouvoir l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels et la lutte contre l'étalement urbain (Article L. 101-2 du CU).
- Mixité et fonctions : Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat (Article L. 101-2 du CU).
- Risques et nuisances : Prévenir les risques naturels prévisibles (comme les inondations), les risques technologiques et les nuisances de toute nature (Article L. 101-2 du CU).
- Sobriété foncière : Le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols, conformément aux articles L. 141-3 et L. 141-8 du CU.

Procédures de consultation et d'avis

La phase suivant l'arrêt du PLU est caractérisée par la transmission du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis, dans un délai de trois mois.

- Avis de l'État : Le Préfet adresse l'avis de synthèse des services de l'État sur le projet de PLU conformément aux dispositions de l'article R 153-4 du Code de l'Urbanisme. Cet avis est crucial, car l'État formule des réserves que la commune doit lever avant l'approbation.
- Avis des entités de planification : La commune sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois au titre de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

Respect des contraintes réglementaires

Le PLU révisé doit impérativement respecter les servitudes et réglementations issues d'autres codes et plans qui s'imposent à lui :

- Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : Ces limitations administratives au droit de propriété sont annexées au PLU. Parmi celles-ci, figurent notamment :

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) du bassin versant de l'Orb (approuvé le 8 novembre 2007, servitude PM1). Le règlement du PLU doit appliquer strictement ses mesures, notamment en zone rouge, où l'augmentation de l'emprise et de la capacité d'accueil des campings est interdite.

Les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) (servitude PM3), qui délimitent des périmètres d'exposition aux risques liés à des installations classées Seveso seuil haut.

Les servitudes relatives aux sites classés comme le Canal du Midi (servitude AC2). Toute modification de l'état ou de l'aspect d'un site classé est soumise à une autorisation spéciale (Article L. 341-10 du Code de l'Environnement).

- Règles de densification et d'habitat : Le projet doit respecter l'enveloppe foncière attribuée par la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée pour la production de logements (28,8 ha d'ENAF pour l'habitat sur 2021-2040). Il doit également viser l'objectif légal de 25 % de logements sociaux à l'horizon 2036, conformément à la loi SRU.

Remarque CE : Le cadre juridique impose non seulement de suivre une procédure rigoureuse de publication et de consultation (R 153-4, L.153-31), mais surtout d'assurer la compatibilité et la conformité du contenu du PLU avec un ensemble de normes environnementales, de risques et de planification territoriale supérieure.

Le contenu du dossier d'Enquête Publique :

Le contenu du dossier d'enquête publique est précisé par l'article R123-8 du code de l'environnement (chapitre III du titre II du livre Ier). Article R123-8 du code de l'environnement

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo. L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5. »

M. le Maire a donc, par arrêté du **27 juin 2025** prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, de Villeneuve-lès-Béziers et cela dans les cadres réglementaires cités plus haut.

Cet arrêté figure en **annexe 1**.

I.3. Caractéristiques du projet

La Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-lès-Béziers, arrêtée par Décision du Conseil Municipal (DCM) le 27 juin 2025, est un projet de planification visant à encadrer le développement communal jusqu'à l'horizon 2036.

Les caractéristiques principales de ce projet se déclinent à travers ses objectifs stratégiques, son organisation spatiale, et les nombreuses contraintes réglementaires relevées par les organismes consultés.

Objectifs Stratégiques (PADD)

S'inscrire dans un cadre supra-communal (en assurant notamment la compatibilité avec le SCoT du Biterrois et le PLH de la CABM, et en anticipant la future gare LGV).

Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et le paysage (en luttant contre la cabanisation et en restaurant l'identité paysagère du Canal du Midi).

Conforter et valoriser l'espace urbain (en poursuivant la revitalisation du cœur de ville et en renforçant l'attractivité économique).

Planifier un développement harmonieux et durable (en renforçant le rôle de la commune dans le pôle urbain biterrois et en tenant compte des risques).

Caractéristiques Démographiques et Logement

Objectif Démographique : Le projet vise à atteindre 6 600 habitants en 2036. Le Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) retenu est de 3,3 %/an, justifié notamment par la volonté de compenser le retard de développement lié à la LGV et de se conformer aux exigences SRU.

Production de Logements : Le PLU prévoit la production de 1 237 logements sur la période 2026-2036.

Réinvestissement Urbain : Environ 357 logements sont prévus en renouvellement urbain (densification, dents creuses).

Extension Urbaine : La majeure partie (environ 880 logements) est prévue dans la nouvelle zone I-AUz (ZAC Pech Auriol - Le Cros).

Mixité Sociale (LLS) : La commune vise à se rapprocher de l'objectif de 25 % de logements sociaux d'ici 2036. Le règlement prévoit des taux de LLS minimum de 30% en zone I-AUm (Montagnette) et U4 (Sud Voie Ferrée), et 25% en zone I-AUz (Pech Auriol - Le Cros).

Organisation Spatiale et Zones d'Aménagement (OAP)

Le projet modifie la structure foncière en faveur de la sobriété, tout en ouvrant de grands secteurs à l'urbanisation future :

Équilibre Foncier : Le projet prévoit une augmentation des zones agricoles (A) et naturelles (N) de 88,1 hectares par rapport au PLU en vigueur, en abandonnant près de 56 hectares de zones à urbaniser.

Zones à Urbaniser (AU) : Le PLU définit plusieurs secteurs pour le développement futur:

Secteur Pech Auriol - Le Cros (I-AUz) : 22,4 ha dédiés majoritairement à l'habitat, planifié en quatre phases (I-AUz1 à I-AUz4). Les densités visées augmentent de 32 logements/ha (T1 & T2) à 40 logements/ha (T3 & T4).

Secteur La Montagnette (I-AUm) : Programme mixte habitat (190 logements) et équipements d'intérêt général à vocation sportive ou ludique.

Secteurs Économiques (I-AUEs / I-AUEz) : 11,8 ha prévus pour le pôle services et l'extension du parc de la Claudery (artisanat et service).

OAP Canal du Midi : Vise la mise en valeur du site classé du Canal du Midi et de ses abords, notamment par une approche paysagère et la promotion du tourisme fluvial.

La révision générale du PLU

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 plan de développement supra-communal ;
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et le paysage
- Conforter et valoriser l'espace urbain ;
- Planifier un développement harmonieux et durable ;

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-lès-Béziers s'articule autour de quatre axes majeurs définissant les grandes orientations stratégiques de la commune jusqu'à l'horizon 2036.

Ces axes sont les suivants :

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

Cet axe vise à assurer la compatibilité du projet communal avec les documents de planification supérieurs et les projets intercommunaux. Cela inclut :

- Façonner un projet communal compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Biterrois.
- S'inscrire au cœur du projet de territoire de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM).
- S'appuyer sur le projet de gare nouvelle LGV (Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan), en anticipant son arrivée pour mettre en place des conditions favorables à son accueil, y compris en réservant les emplacements nécessaires et en planifiant la production de logements supplémentaires.
- Intégrer les ambitions du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la CABM, qui positionne Villeneuve-lès-Béziers comme une commune majeure dans la production de logements sur le territoire.
- Prolonger le dynamisme en matière de développement économique et d'emploi de l'intercommunalité.
- S'inscrire dans les principes régissant l'organisation des déplacements dans l'intercommunalité (PDU), en intégrant notamment les voies d'intérêt communautaire n°14 et n°20 pour désenclaver le secteur est de la commune.

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

Cet axe est axé sur la protection du socle environnemental et patrimonial. Ses objectifs sont :

- Préserver les éléments majeurs de biodiversité, notamment les réservoirs réglementaires (comme la Zone de Protection Spéciale du réseau Natura 2000), les corridors écologiques (Canal du Midi, fleuve Orb) et favoriser une biodiversité urbaine.
- Préserver l'espace agricole tout en tenant compte du potentiel agronomique des terres et en luttant contre la cabanisation (construction illégale), qui dégrade les milieux naturels et agricoles.
- Préserver les identités paysagères, notamment en maintenant et en valorisant le patrimoine bâti, en restaurant l'identité paysagère du Canal du Midi (patrimoine mondial de l'Unesco) et en soignant les franges des extensions urbaines.

Axe 3 : Conforter et valoriser l'espace urbain

Cet axe vise à améliorer la qualité de l'espace construit et renforcer l'attractivité de la ville. Cela passe par :

- Améliorer la qualité de l'espace urbain en poursuivant la revitalisation du cœur de ville (notamment en visant la piétonnisation), en requalifiant l'avenue Bérégovoy et en valorisant les entrées de ville (en particulier l'entrée ouest).
- Faciliter la découverte et la mise en valeur du patrimoine culturel, notamment en développant un lieu culturel et un sentier d'interprétation d'art et d'histoire dans le centre-bourg.
- Renforcer l'attractivité économique et touristique en compensant les effets négatifs de la LGV sur le tissu économique existant (relocalisation d'entreprises), en valorisant la façade économique le long de la rocade, et en confortant le tourisme lié au Canal du Midi et aux activités sportives de plein air.
- Améliorer les déplacements et diversifier les mobilités en favorisant l'usage des modes alternatifs à la voiture (modes doux), en augmentant la porosité de la rocade (création de traversées) et en réorganisant l'offre de stationnement.

Axe 4 : Planifier un développement harmonieux et durable

Cet axe définit la stratégie de développement urbain et la gestion des ressources. Les objectifs sont de :

- Renforcer le rôle de la commune au sein du pôle urbain biterrois en répondant aux besoins de logements (endogènes et pour les familles), en compensant le retard démographique causé par la LGV, et en visant l'objectif de 25 % de logements sociaux à l'horizon 2036, conformément aux exigences de la loi SRU.
- Poursuivre l'équipement de la commune pour accompagner son développement, notamment en créant un pôle loisirs/sportifs dans le secteur de la Montagnette, un centre culturel, et en développant l'accès aux technologies de l'information et de la communication (fibre).
- Tenir compte des facteurs environnementaux dans les choix d'urbanisation, en limitant la vulnérabilité aux risques naturels (inondation, feu de forêt, retrait-gonflement des argiles) et aux risques technologiques et nuisances (bruit des infrastructures).
- Prioriser le réinvestissement urbain (mobilisation des dents creuses, logements vacants) et, si nécessaire, permettre une extension de l'enveloppe urbaine (ZAC Pech Auriol - Le Cros).
- Permettre une consommation d'ENAF cohérente avec le projet communal et intercommunal, notamment en accroissant la densité des secteurs d'habitation pour optimiser l'usage de l'espace.

I.4. Composition des dossiers

Révision générale du PLU de Villeneuve-lès-Béziers :

Le dossier élaboré par la commune de Villeneuve-lès-Béziers comprend :

Pièce N°0 : registre de l'enquête publique

Pièce N°1 : dossier soumis à l'enquête

Pièces de la procédure d'urbanisme

Pièce 0 Pièces générales et liste des pièces

Pièce 1 Rapport de présentation

Pièce 2 Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièce 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pièce 4.1 Règlement écrit

Pièce 4.2 Règlement graphique au 1/7500

Pièce 4.3 Règlement graphique au 1/2500

Annexes

Autres pièces portées à l'enquête publique :

Pièce N°2 : Avis des personnes publiques associées (PPA) et par l'autorité environnementale (MRAe)

Pièce N°3 : Réponses du Maître d'ouvrage aux avis

Pièce N°4 Arrêtés, délibérations, décisions et courriers relatifs à la procédure.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision, N° **E25000126/34** du 08/09/ 2025 la Présidente du Tribunal Administratif a désigné M. Jacques ARMING Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-lès-Béziers.

Cette décision figure en **annexe 2**.

Réunion préalable

Avant le début de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a provoqué une première réunion de présentation du dossier. Celle-ci s'est tenue à la mairie de VILLENEUVE-lès-BEZIERS le **27 octobre 2025**. Cette réunion a été l'occasion de préciser les termes de l'arrêté municipal devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique et de fixer les dates et heures des permanences assurées par le Commissaire Enquêteur.

Etaient présents Madame D'ISSERNIO Madame MOTIS du service urbanisme et Monsieur LAMBERT du bureau d'études BETU.

II.2. Modalités de l'enquête

L'arrêté municipal du 21 novembre 2025 a fixé la durée de l'enquête publique du **lundi 16 décembre 2025 à 9h00** au **vendredi 16 janvier 2026 à 17h00**, ainsi que les jours et horaires de permanence pour la réception du public par le Commissaire Enquêteur, soient les :

- 05 décembre 2025 de 9h 00 à 12h 00
- 05 janvier 2026 de 9h00 à 12h00
- 16 janvier 2026 de 14 h00 à 17h00

Cet arrêté figure en **annexe 3**

- Affichage en mairie : sur la borne prévue à cet effet, sur la porte de la mairie et sur les panneaux d'information municipale à compter du 28 novembre 2025. En **annexe 4.2** (certificats)

: <https://www.democratie-active.fr/villeneuve-les-beziers-enquete-publique-rev-gen-plu/>

Adresse mail suivante : ep-rev-gen-plu-vlbz@democratie-active.fr

II.3. Concertation préalable

Bilan de concertation

Le bilan de la concertation concerne la phase préalable et publique menée par la municipalité avant l'arrêt formel du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Moyens mis en œuvre pour la concertation préalable

La procédure de révision générale du PLU, prescrite par une Délibération du Conseil Municipal (DCM) du 5 mars 2025, a inclus les modalités de concertation préalable fixées conformément à l'article L.153-2 du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de concertation utilisées étaient les suivantes :

1. Affichage en Mairie de la délibération de prescription de la révision générale du PLU.
2. Information sur la relance de la procédure de révision du PLU et l'ouverture d'une nouvelle consultation publique par voie d'affichage en Mairie, et par publication dans le bulletin d'information communal ainsi que sur le site internet de la Commune.
3. Mise à disposition d'un dossier d'information au public, complété au fur et à mesure de l'avancement de la procédure, accompagné d'un registre destiné à consigner les observations du public.
4. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet d'un débat lors du conseil municipal du 8 avril 2025.

Bilan tiré de la concertation

Le bilan tiré par la municipalité (lors de la délibération du 27 juin 2025) concernant cette concertation préalable est le suivant :

- Absence d'observations : Le Maire a précisé qu'à la date du 27 juin 2025, "aucune observation n'a été enregistrée" sur le registre de concertation.
- Conclusion du Conseil Municipal : Le Conseil Municipal a confirmé que la concertation relative au projet de révision du PLU s'était déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération de prescription.
- Approbation : Tenant compte de l'absence d'observations, le Conseil Municipal a décidé d'approuver les conclusions du bilan de la concertation préalable et les a considérées comme favorables.

Ce bilan de la concertation a permis au Conseil Municipal d'arrêter le projet de révision du PLU (délibération n°2025/36) et de décider de le soumettre pour avis aux personnes publiques associées et d'ouvrir l'enquête publique préalable à son adoption définitive.

II.4. Information du public

Conformément à la législation en vigueur, l'affichage et les publications d'avis d'ouverture de l'enquête ont été respectées :

- Affichage sur le site internet de la ville, Sections Actualités et Service Urbanisme et sur le Site Facebook de la ville En **annexe 4.5**
- Publication dans la presse locale. En **annexe 4.1**
- 1^{er} avis Midi Libre (25 novembre 2025) et Hérault Juridique (27 novembre 2025)
- 2^{ème} avis Midi Libre (18 décembre 2025) et Hérault Juridique (18 décembre 2025)

Outre les publications de l'avis dans la presse et son affichage dans les lieux publics le dossier était également consultable sur le registre dématérialisé (cité plus haut)

II.5. Incident en cours d'enquête

Aucun incident à signaler

II.6. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

II.7. Clôture de l'enquête

Le vendredi 16 janvier 2026 à 17h00, à l'expiration du délai de l'enquête, le Commissaire a clos le registre en présence de Madame MOTIS du service urbanisme de VILLENEUVE-lès-BEZIERS.

III. ANALYSE DU DOSSIER et DES OBSERVATIONS

III.1. Contexte global

Le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé pour son élaboration par décision du Conseil Municipal du **23 août 2007**.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-1 du code de l'urbanisme, le PLU de VILLENEUVE-lès-BEZIERS contient un plan d'aménagement et de développement durable

III.2. Présentation de la révision envisagée

La Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-lès-Béziers est un projet stratégique majeur, formellement arrêté par Décision du Conseil Municipal (DCM) le 27 juin 2025, qui vise à planifier le développement de la commune jusqu'à l'horizon 2036.

Ce projet s'inscrit dans la continuité du PLU approuvé en 2007 et remplace une procédure de révision générale prescrite initialement le 26 octobre 2020, puis relancée en mars 2025. La relance était motivée par l'incertitude foncière liée au SCoT, la concrétisation du projet de gare LGV, et l'évolution démographique rapide.

La présentation du PLU arrêté s'articule autour des objectifs de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de son organisation spatiale, et des contraintes réglementaires soulevées par les partenaires institutionnels.

1. Fondements et Orientations Stratégiques (PADD)

Le PADD est la pièce maîtresse qui définit les grandes orientations et objectifs d'aménagement de la commune. Il est organisé autour de quatre axes majeurs :

- **Axe 1 : S'inscrire dans un cadre supra-communal :** Assurer la compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Biterrois et le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM). Cet axe intègre la nécessité d'anticiper l'arrivée de la future gare LGV (Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan) en réservant les emplacements nécessaires et en planifiant la production de logements.
- **Axe 2 : Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et le paysage :** Cela comprend la préservation des éléments majeurs de biodiversité, notamment l'unique Zone de Protection Spéciale Natura 2000, le maintien de l'espace agricole et la lutte contre la "cabanisation". Le PLU insiste sur la restauration de l'identité paysagère du Canal du Midi, site classé patrimoine mondial de l'Unesco.
- **Axe 3 : Conforter et valoriser l'espace urbain :** Poursuivre la revitalisation du cœur de ville (notamment en tendant vers la piétonnisation), requalifier l'avenue Bérégovoy, et renforcer l'attractivité économique et touristique, notamment par l'extension de zones d'activités.
- **Axe 4 : Planifier un développement harmonieux et durable :** Accompagner la croissance démographique, poursuivre l'équipement de la commune (pôle loisirs/sportifs à la Montagnette, centre culturel), et tenir compte des facteurs environnementaux et des risques (inondation, retrait-gonflement des argiles, risques technologiques).

2. Projections Démographiques et Logement

Le PLU s'appuie sur une projection démographique ambitieuse, visant à rattraper un retard de développement antérieur :

- **Population Cible :** Atteindre 6 600 habitants en 2036.
- **Taux de Croissance :** Le Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) retenu est de 3,3 %/an sur la période 2026-2036, ce qui est jugé très supérieur au taux moyen fixé par le SCoT du Biterrois pour la CABM (0,68 %/an).

- Besoin en Logements : La commune prévoit la construction de 1 237 logements entre 2026 et 2036.

- Répartition : 357 logements seront produits par réinvestissement urbain (dents creuses, densification), et 880 logements sont prévus en extension dans le secteur Pech Auriol - Le Cros.

- Logement Social (SRU) : Le projet vise l'atteinte de 25 % de logements sociaux à l'horizon 2036. Les grandes OAP d'habitat prévoient des minima de LLS : 25 % pour Pech Auriol – Le Cros et 30 % pour La Montagnette et le secteur Sud Voie Ferrée.

3. Organisation Spatiale et Zonage

Le PLU est marqué par un effort de sobriété foncière par rapport au document précédent, mais ouvre des zones stratégiques :

- Réduction de l'urbanisation passée : Le projet prévoit l'abandon de près de 56 hectares de zones à urbaniser du PLU en vigueur, conduisant à une augmentation de 88,1 hectares des zones naturelles (N) et agricoles (A).

- Zonage (Pièces 4.2 et 4.3) : Le territoire est divisé en zones Urbaines (U1, U2, U3, U4 pour l'habitat ; UE1 à UE7 pour les activités/équipements), zones À Urbaniser (I-AUm, I-AUz, I-AUEs, I-AUEz), zones Agricoles (A, An, Api), et zones Naturelles (N, Nep).

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Le document comprend sept OAP pour les secteurs clés :

- I-AUz (Pech Auriol - Le Cros) : Vocation habitat, phasée en quatre tranches (I-AUz1 à I-AUz4).

- I-AUm (La Montagnette) : Programme mixte habitat/équipements sportifs ou ludiques.

- I-AUEs et I-AUEz (Pôle Services et La Claudery) : Extensions économiques à vocation artisanale et de services.

- U4 (Sud de la Voie Ferrée) : Secteur de dents creuses à urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble.

- Canal du Midi (OAP 7) : Approche paysagère pour la mise en valeur du site classé.

Les orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Villeneuve-lès-Béziers

Les OAP du PLU de Villeneuve-lès-Béziers concernent :

La Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-lès-Béziers, arrêtée par DCM le 27 juin 2025, comprend sept Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP sont des pièces opposables du PLU qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement pour des secteurs spécifiques, garantissant la cohérence du projet avec les orientations générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Voici la liste et la description des OAP prévues :

1. L'OAP « Pôle services »

2. L'OAP « Secteur de la Montagnette »

3. L'OAP « Secteur de la Claudery »

4. L'OAP « Secteur Pech Auriol-Le Cros »

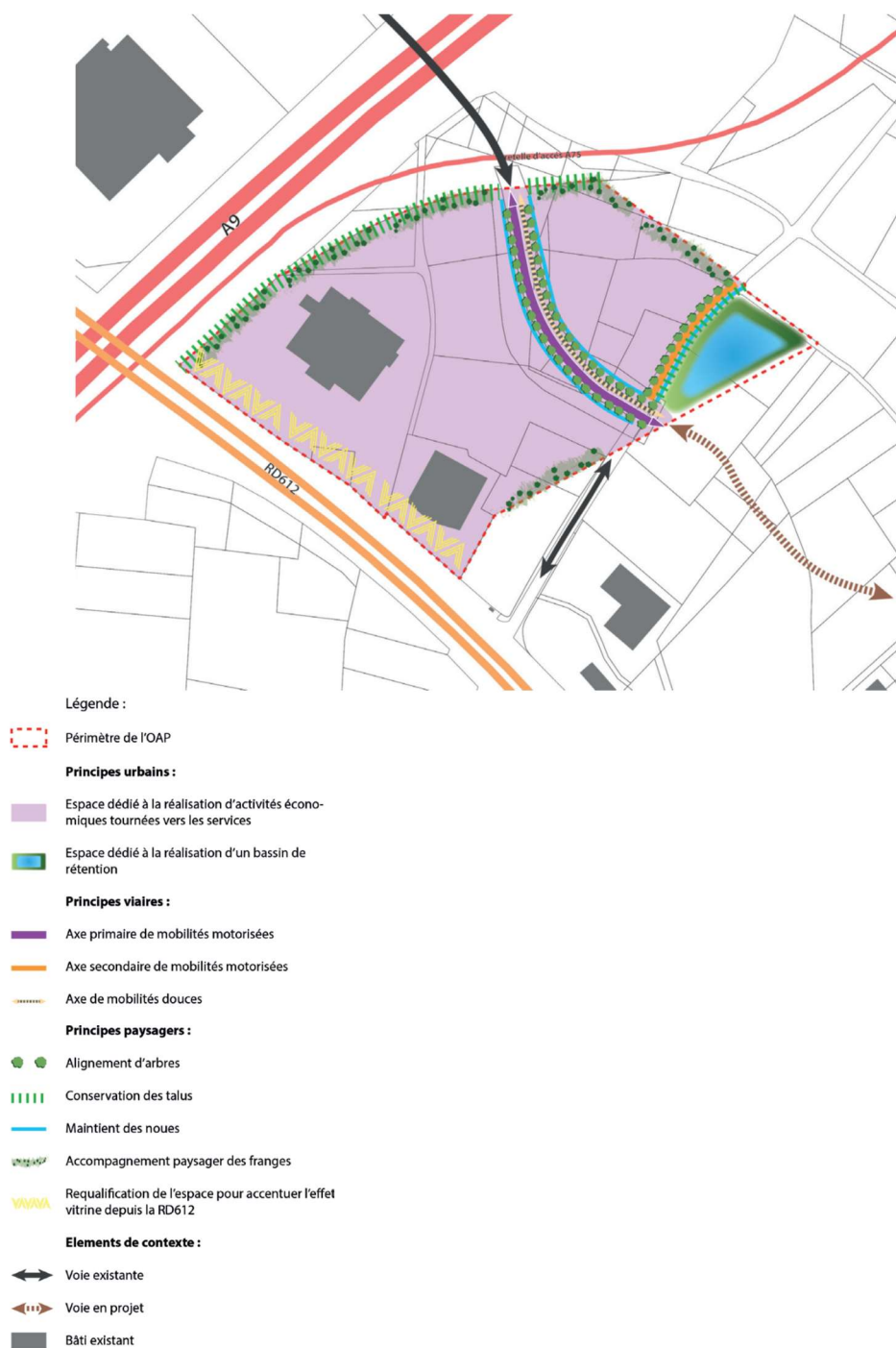
5. L'OAP « Secteur Sud de la voie ferrée »

6. L'OAP « Ilot bâti nord-ouest Canal du Midi »

7. L'OAP « Canal du Midi »

1. OAP « PÔLE SERVICES »

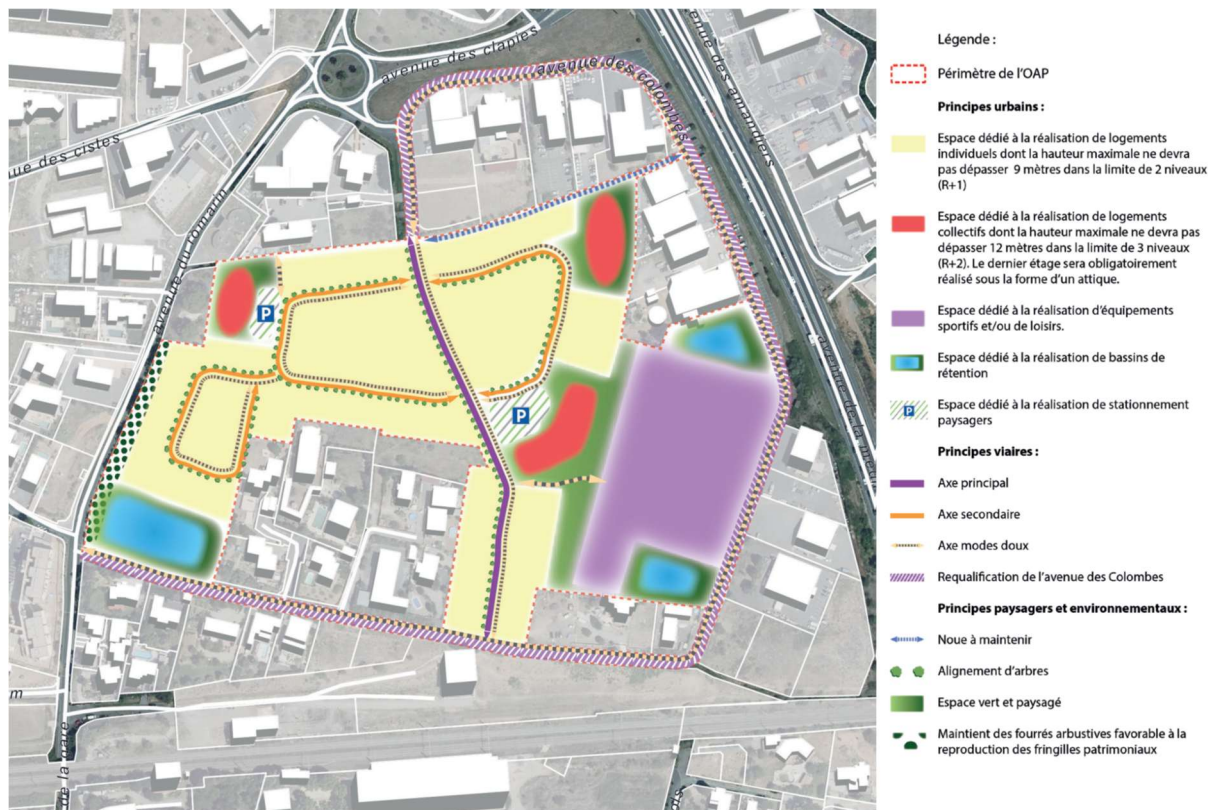
- Vocation : Créer un espace d'activités économiques centré sur les services et l'artisanat. Ce projet doit s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- Localisation/Zonage : Correspond à la zone I-AUEs.
- Échéancier : La zone est ouverte à l'urbanisation depuis l'approbation de la révision, mais l'urbanisation effective est conditionnée par la réalisation de procédures et de travaux de viabilisation, avec une installation des premières entreprises prévue pour 2028.
- Contraintes / Ambitions : L'aménagement doit privilégier l'insertion paysagère (limitation de la hauteur du bâti à 10,5 m), la qualité environnementale (minimum de 20 % d'espaces libres végétalisés par îlot foncier), et la création de coulées vertes. Cette OAP, qui fait partie des nouvelles zones économiques, est soumise à une réserve de l'État et de l'Agglomération, car son ouverture doit être bloquée en attendant l'approbation du Schéma de développement économique communautaire.



2. OAP « SECTEUR LA MONTAGNETTE »

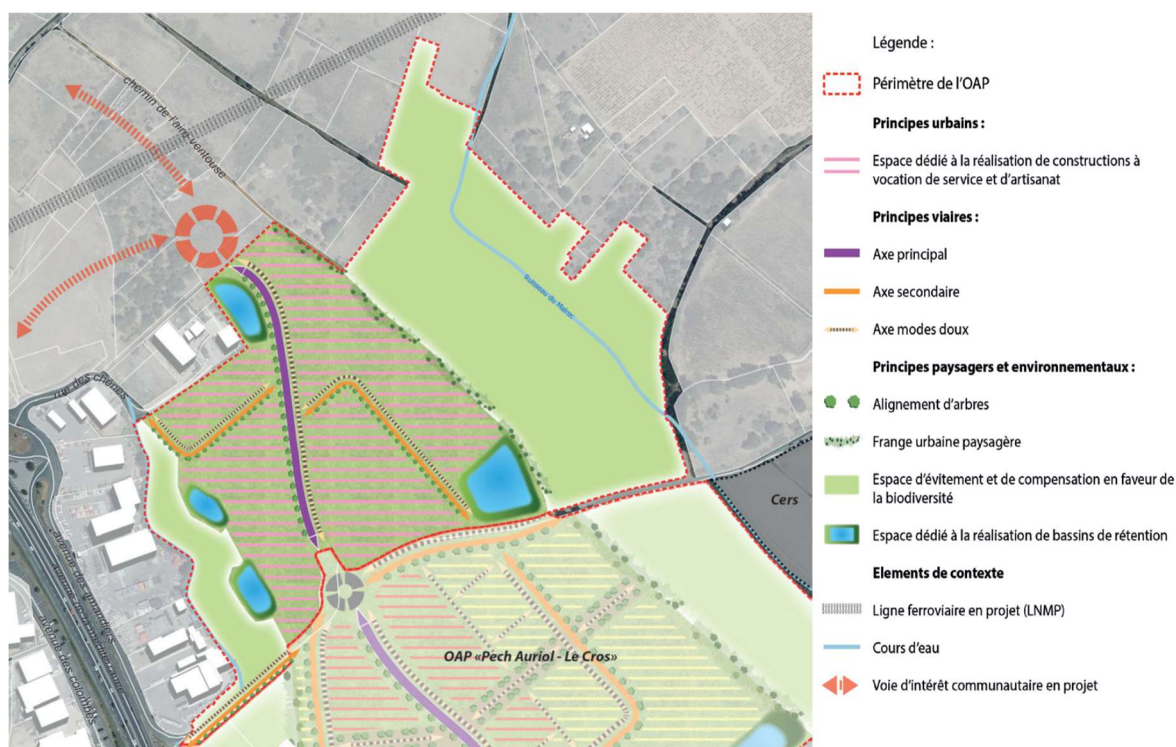
- **Vocation :** Mise en place d'un programme mixte comprenant majoritairement de l'habitat (environ 190 logements) et des équipements d'intérêt général à vocation sportive ou ludique.
- **Localisation/Zonage :** Correspond à la zone I-AUm. Le secteur est entièrement ceinturé par l'urbanisation.
- **Échéancier :** L'ouverture des équipements sportifs ou ludiques et l'installation des premiers habitants sont prévues pour 2028.
- **Contraintes / Ambitions :** Un minimum de 30 % des logements créés devront être des logements sociaux. Le projet doit atteindre une densité minimale de 32 logements/ha. L'OAP prévoit des

hauteurs maximales distinctes pour les logements individuels (9 mètres / R+1) et collectifs (12 mètres / R+2 en attique).



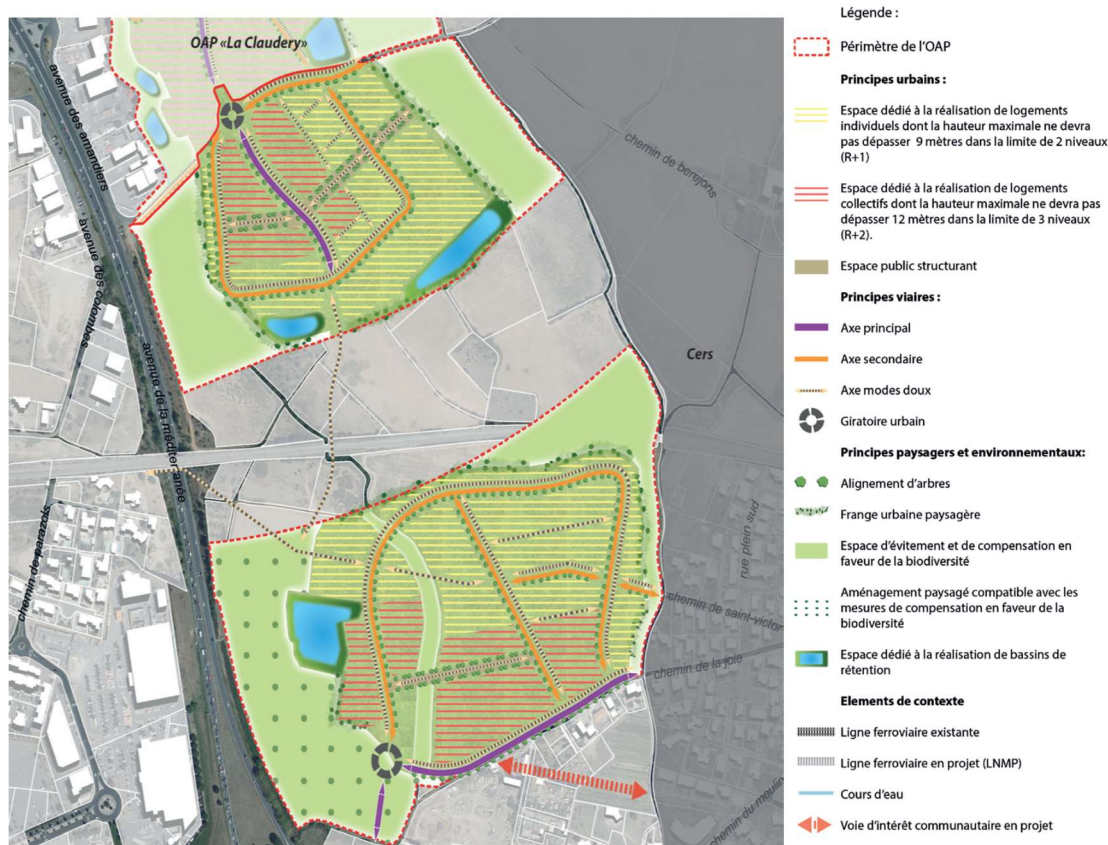
3. OAP « SECTEUR DE LA CLAUDERY »

- **Vocation :** Créer un espace économique à vocation de service et d'artisanat, en continuité du parc d'activités existant (Montagnette-Claudery).
- **Localisation/Zonage :** Correspond à la zone I-AUEz.
- **Échéancier :** L'installation des premières entreprises est prévue pour 2027. L'urbanisation est conditionnée par plusieurs procédures, dont l'approbation du dossier de création de ZAC et la procédure de déclaration Loi sur l'eau.
- **Contraintes / Ambitions :** L'aménagement doit inclure une trame végétale pour l'intégration paysagère (minimum 20 % d'espaces libres végétalisés) et la prévention des risques (vigilance particulière pour le feu de forêt dans la partie ouest). Comme le « Pôle Services », cette OAP est soumise à une réserve et son ouverture doit être bloquée en attendant le Schéma de développement économique de la CABM.



4. OAP « SECTEUR PECH AURIOL - LE CROS »

- **Vocation :** Mise en place d'un programme mixte comprenant une majorité d'habitat (environ 880 logements) ainsi que quelques commerces de proximité, services ou équipements publics.
- **Localisation/Zonage :** Correspond à la zone I-AUz, divisée en quatre sous-zones (I-AUz1, I-AUz2, I-AUz3, I-AUz4).
- **Échéancier :** Le projet est phasé, avec une viabilisation de la première tranche prévue entre 2027 et 2029, et la viabilisation de la quatrième tranche prévue entre 2033 et 2036.
- **Contraintes / Ambitions :** Un minimum de 25 % des logements créés devront être des logements sociaux. La densité visée augmente des tranches 1 et 2 (environ 32 logements/ha) aux tranches 3 et 4 (environ 40 logements/ha). L'aménagement doit se conformer aux prescriptions du PPRI (zone bleue Bp).



5. OAP « SECTEUR SUD DE LA VOIE FERRÉE »

- **Vocation** : Opération d'aménagement d'ensemble visant à urbaniser des dents creuses en cœur de ville, avec un programme d'habitat, de services et de commerces de proximité. Ce secteur prévoit la création d'environ 108 logements.
- **Localisation/Zonage** : Correspond à la zone U4.
- **Contraintes / Ambitions** : Un minimum de 30 % des nouveaux logements construits devront être des logements sociaux. Le secteur est situé en zone bleue BUp du PPRI (ruissellement pluvial) et les constructions doivent donc respecter les prescriptions correspondantes. L'OAP intègre également des mesures d'isolement acoustique dues à la proximité de la voie ferrée existante et de la future LNMP.



6. OAP « ILOT BÂTI NORD-OUEST CANAL DU MIDI »

- Vocation : Requalification et densification du tissu urbain existant dans le quartier Saint-Michel, en transition vers une vocation résidentielle plus qualitative, avec un accent sur les mobilités douces et l'insertion paysagère.
- Localisation/Zonage : Vise l'îlot bâti au nord-ouest du Canal du Midi.
- Contraintes / Ambitions : L'OAP vise la recomposition de l'Avenue Pierre Bérégovoy (RD612b) en boulevard urbain, la création de cheminements piétons/cycles sécurisés (y compris le long du « cavalier » du Canal), et l'amélioration des accès entre l'Avenue et le Canal du Midi.

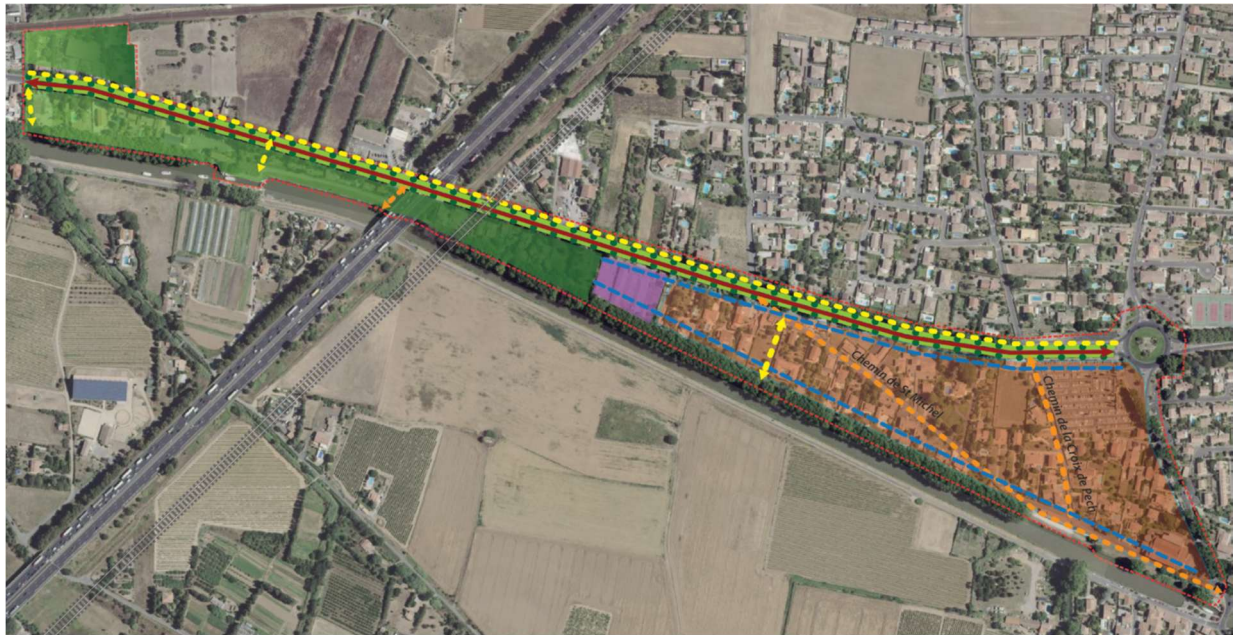


Cartographie des composantes du paysage de Villeneuve-lès-Béziers

 Centre ancien	 Parc d'Activité de Capiscol	 Chemin de fer
 Zone urbanisée	 Zone artisanale et commerciale	 Réseau routier
 Parcelle agricole	 Tronçon à l'étude	 Alignements d'arbres
		 Cours d'eau

7. OAP « CANAL DU MIDI »

- Vocation : Définir des dispositions visant à mettre en valeur le site classé du Canal du Midi et de ses paysages, en s'appuyant sur une approche paysagère et en encourageant les activités économiques et touristiques en lien avec le canal.
- Localisation/Zonage : Se déploie sur une zone naturelle (zone N) du PLU.
- Principes : L'OAP décompose le Canal en quatre séquences paysagères, allant de la transition Béziers-Villeneuve (Séquence 1) au cœur de ville (Séquence 2) et à la plaine de l'Orb (Séquences 3 et 4). Elle privilégie la restauration de l'identité végétale perdue (suite à l'abattage des platanes) et la mise en scène des ouvrages d'art. L'OAP est controversée, car elle est censée accueillir un pôle sportif dans le site classé, ce qui a suscité des réserves importantes de l'Inspection des sites (DREAL)



Légende :



Périmètre de l'OAP

Principes urbains :



Façade urbaine à requalifier

Principes environnementaux et paysagers :



Renaturation et valorisation de l'entrée de ville

Principes viaires :



Axe structurant devant évoluer vers un boulevard urbain inter-quartier intégrant la multimodalité



Axe dédié aux cycles ou piétons-cycles



Axe devant offrir un espace pour la circulation des vélos et des piétons sous la forme d'une voie partagée ou en site propre

Elements de contexte :



Zone pavillonnaire



Habitat collectif et social



Ligne ferroviaire en projet (LNMP)

III.3. Analyse des incidences de la modification sur le document d'urbanisme actuel

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-lès-Béziers, arrêté le 27 juin 2025, a pour incidence principale de redéfinir en profondeur la stratégie de développement communal jusqu'en 2036, en rupture avec l'ancien PLU de 2007.

L'analyse des incidences se concentre sur les modifications structurelles du document d'urbanisme actuel :

1. Incidence sur le Zonage et la Sobriété Foncière

Le projet de révision modifie l'équilibre entre les zones constructibles et les zones protégées, affirmant un objectif de modération foncière, bien que contesté dans sa mise en œuvre :

- **Réduction des zones à urbaniser (AU)** : La nouvelle classification augmente les zones agricoles (A) et naturelles (N) cumulées, passant de 71,3 % du territoire dans le PLU en vigueur à 76,4 % dans le projet arrêté. Cette augmentation s'explique par l'abandon de près de 56 hectares d'anciennes zones à urbaniser,

- **Concentration des zones d'urbanisation (AU)** : Les nouvelles zones à urbaniser (AU) sont concentrées sur de grands secteurs pour l'habitat (I-AUm, I-AUz) et l'économie (I-AUEs, I-AUEz), avec une extension urbaine majeure (ZAC Pech Auriol - Le Cros) de 22,4 hectares,

2. Incidence sur les Objectifs Démographiques et Sociaux

Le nouveau PLU a pour incidence d'imposer une accélération démographique et un effort social considérables :

- **Augmentation du TCAM** : Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) retenu dans le projet est de 3,3 %/an pour atteindre 6 600 habitants en 2036.

Incidence sur l'Intégration des Projets Communautaires et des Risques

Le PLU est l'instrument qui intègre les contraintes et les projets supra-communaux :

- **Gestion des risques (PPRI et PAC)** : Le règlement du PLU doit intégrer scrupuleusement les règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de 2007 et les Porter-à-Connaissance (PAC) plus récents (crues 2019, Ardaillou 2022),

- **Projets d'équipement et d'infrastructures** :

- Le PLU prévoit l'aménagement de nouvelles infrastructures (Voies d'Intérêt Communautaire n°14 et n°20) et de grands équipements (pôle sportif Montagnette, digue GEMAPI). L'incidence est la formalisation de ces projets par l'identification de 15 emplacements réservés (ER), et l'inscription d'intentions de voirie et de digue sur le plan graphique,

- **Patrimoine et Coût Paysager** : La révision impose l'OAP « Canal du Midi » qui cherche à restaurer l'identité paysagère du site classé UNESCO

III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation

Le nouveau rapport de présentation sera annexé au dossier de PLU.

III.5. Analyse des incidences sur le plan de zonage du PLU

Les plans de la commune au 1/7500^{ème} et au 1/2500^{ème} sont ajoutés

III.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est présente :

Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-lès-Béziers, dans sa **Pièce 4.1**, intègre une section dédiée aux **Emplacements Réservés (ER)**, conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de PLU arrêté (DCM du 27 juin 2025) prévoit **15 emplacements réservés (ER)**,

Numéro ER	Désignation	Estimation des surfaces sur plan cadastral	Bénéficiaire
1	Emprise du projet d'intérêt général de la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan (LNMP)	873 052 m²	SNCF réseaux
2	Emprise du projet d'intérêt général de la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan (LNMP)	355 679 m²	SNCF réseaux
3	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	Environ 2 970 m²	Département
4	RD612 : 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	Environ 2 675 m²	Département
5	RD37 : a) section comprise du panneau d'agglomération jusqu'à la RD64, élargissement à 12 m de la plate-forme non drainée ; b) Réservation pour l'aménagement de bretelles à la RD64 pour la création d'un carrefour dénivelé	4 327 m ² (pour la section a) ; 46 053 m ² (pour la section b)	Commune
6	CR 10 : Section entre la ligne SCNF et la rue Auguste Renoir - élargissement à 8 m (1-6-1)	815 m²	Commune
7	Réservation pour un bassin de rétention	5 372 m²	Commune
8	Requalification de l'Avenue des Colombes	150 m²	Commune
9	Conversion de la cave coopérative en équipement public	3 765 m²	Commune
10	RD612B : Du rond-point du taureau jusqu'aux limites communales, élargissement du profil de voirie à 20 m	4 392 m²	Commune
11	Création d'une voie à sens unique d'une largeur de 5 m pour relier la Rue du Belligou et l'Avenue de la Gare	506 m²	Commune
12	Création d'un parking	557 m²	Commune
13	Entrée de ville	4 360 m²	Commune
14	Entrée de ville	693 m²	Commune
15	La Montagnette : a) bassin de rétention au nord-est de l'opération ; b) bassin de rétention au sud-est de l'opération ; c) bassin de rétention au sud-ouest de l'opération	2 301 m ² (pour la section a) ; 1 981 m ² (pour la section b) ; 4 151 m ² (pour la section c)	Commune

III.7. Analyse des incidences de la modification sur l'état initial du site et de l'environnement

L'analyse des incidences de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'état initial du site et de l'environnement révèle une stratégie de développement ambitieuse, qui intègre des mesures de protection, mais qui est également source de controverses et de **risques environnementaux et patrimoniaux** non levés, comme l'ont souligné les services de l'État et autres Personnes Publiques Associées.

1. Incidences sur les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)

L'incidence majeure de la révision concerne l'usage du sol, avec des objectifs affichés de sobriété foncière, bien que leur application soit contestée :

- **Réduction des Zones à Urbaniser Antérieures (Positive) :** Le projet prévoit l'abandon de près de **56 hectares** de zones à urbaniser du PLU précédent, ce qui se traduit par une **augmentation nette de 88,1 hectares** des zones classées agricoles (A) et naturelles (N) sur le territoire communal. L'objectif est de lutter contre l'étalement urbain et d'assurer une utilisation économe des espaces naturels,

- **Artificialisation des Sols (Négative) :** Malgré cette révision, le PLU ouvre d'importantes zones en extension urbaine, notamment la ZAC Pech Auriol - Le Cros (**22,4 ha**) pour l'habitat et les zones économiques (**11,8 ha**).

Incohérence des ENAF consommés : Le PLU affiche une consommation pour l'habitat (**29,8 ha** sur 2021-2036) qui excède d'un hectare l'enveloppe allouée par la CABM,

Sous-estimation des équipements : L'emprise réelle des équipements et infrastructures (incluant la digue GEMAPI, les bassins et le pôle sportif) est estimée à près de **19 hectares**, alors que le PLU n'en comptabilise que 0,44 hectare sur 2026-2036. Cette sous-estimation obscurcit l'incidence réelle de l'artificialisation et ne s'inscrit pas dans une trajectoire de sobriété foncière.

2. Incidences sur la Biodiversité et la Trame Verte et Bleue

Le projet vise à intégrer des principes de protection, notamment par la mise en œuvre de la séquence **Éviter, Réduire, Compenser (ERC)**, :

- **Protection des Corridors et Réservoirs :** La révision prévoit de préserver les réservoirs réglementaires, notamment l'unique **Zone de Protection Spéciale (ZPS) Natura 2000** située au sud-est, en lui appliquant un zonage spécifique et strict. Les corridors écologiques majeurs (Canal du Midi, fleuve Orb) sont également ciblés pour être préservés et restaurés,

- **Perte et Compensation d'Habitats :** Les nouvelles zones à urbaniser (comme La Claudery et Pech Auriol - Le Cros) sont susceptibles de générer des **incidences sur les habitats naturels** et les espèces protégées (perte de sites d'alimentation ou de reproduction). Les OAP prévoient de **compenser** les impacts non évités ou réduits par des mesures favorables au développement des espèces patrimoniales sur des espaces longeant latéralement la zone urbanisée,

- **Végétalisation dans les nouvelles zones :** Les OAP imposent de maintenir un minimum de **20 % d'espaces libres végétalisés de pleine terre** sur l'îlot foncier, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et d'intégrer la biodiversité dans le tissu urbain,

3. Incidences sur les Paysages et le Patrimoine

Le Canal du Midi est au cœur des enjeux paysagers, avec un risque de dénaturation :

- **Restauration du Canal du Midi :** L'OAP 7 (**Canal du Midi**) est spécifiquement dédiée à la **mise en valeur du site classé** (patrimoine mondial de l'Unesco). Les principes d'aménagement visent à restaurer l'identité paysagère (réalignement d'arbres) et à **renforcer les vues ouvertes**,

- **Conflit Patrimonial (Réserve) :** Le projet envisage un **pôle sportif en site classé des paysages du Canal du Midi** (zone N). L'Inspection des sites a émis des **réserves importantes** car la vocation agricole des terrains concernés n'autorise pas, en l'état, un tel projet le long du canal, ce qui est contraire à l'objectif de préservation du site,

- **Nuisance Visuelle** : La zone urbaine est déjà fortement marquée par les infrastructures de transport (A9, rocade, voie ferrée), qui morcellent le territoire et présentent une qualité paysagère inégale. Le PLU prévoit la requalification de l'Avenue Bérégovoy en boulevard urbain et la valorisation des entrées de ville pour y remédier,

4. Incidences sur les Risques Naturels (Inondation) et les Nuisances

L'incidence la plus critique concerne l'exposition aux risques naturels et technologiques, en particulier l'inondation :

- **Non-conformité au PPRI (Réserve)** : Le projet a pour incidence directe d'aggraver la vulnérabilité dans une zone à risque. Il autorise l'extension d'un camping existant en **zone UE3**, qui est classée en **zone rouge du PPRI** (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), où **l'augmentation de l'emprise et de la capacité d'accueil est interdite**,

- **Prise en compte Incomplète des Aléas** : Le PLU n'a pas reporté sur le plan de zonage tous les aléas d'inondation résultant des **Porter-à-Connaissance (PAC)** de 2019 et 2022 (crues Rec d'Ariège/Saint Victor, Ardaillou), Cette omission a pour incidence de minorer le risque réel et les prescriptions préventives nécessaires dans les zones d'urbanisation future (comme Pech Auriol - Le Cros et U4),

- **Risque Bruit (Réserve)** : Le PLU omet d'intégrer des mesures de protection contre le bruit dans l'OAP « Secteur Pech Auriol - Le Cros ». L'urbanisation de ce secteur, situé près de la future Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan (LNMP, classée niveau 1 pour le bruit) et d'axes routiers (A9, RD612), a pour incidence de potentiellement exposer de **futurs habitants** à d'importantes nuisances sonores, ce qui contrevient à la réglementation sur la sécurité et la salubrité publiques,

- **Risque Mouvement de Terrain** : L'OAP « La Montagnette » (I-AUm) est concernée par un **aléa fort de retrait-gonflement des argiles**. Bien que ne bloquant pas la construction, cela impose l'application des mesures préventives définies par la loi ELAN.

5. Incidences sur la Gestion des Ressources (Eau et Énergie)

- **Ressource en Eau (Déficit de Mesures)** : Le projet ne présente **aucune mesure concrète** concernant l'économie d'eau dans le PADD. De plus, le PLU doit intégrer les obligations de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées par de la désimperméabilisation, conformément au SDAGE,

- **Énergies Renouvelables** : Le PLU encourage l'implantation de systèmes de production d'énergie renouvelable, notamment dans les nouvelles zones urbaines, Cependant, l'Agglomération demande que les obligations réglementaires de la loi APER (accélération de la production d'EnR) soient rappelées, notamment pour la solarisation des toitures et parkings, Le projet interdit également les installations photovoltaïques au sol de type champ ou parc photovoltaïque en zones N et UE,

IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE

IV.1. Avis des personnes publiques associées et consultées :

1. **L'État (représenté par le Préfet de l'Hérault)** : L'État a rendu un avis de synthèse sur le projet de PLU, conformément aux dispositions de l'article R 153-4 du code de l'urbanisme. Les services de l'État impliqués incluent notamment la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).

2. **La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM)** : L'Agglomération a été sollicitée pour avis, en sa qualité de personne publique associée, et a rendu une délibération sur le projet arrêté.

3. **Le Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois** : Le Syndicat Mixte a été consulté au titre de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et a rendu un avis formel dans le cadre de cette consultation officielle des PPA.

4. **Les communes voisines** : Ces entités sont consultées sur le projet de PLU

5. **La Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) / Inspection des sites** : L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), rattachée à la DRAC, a émis un avis, notamment concernant les impacts sur le site classé des paysages du Canal du Midi.

6. **La Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) de l'Hérault** : La CMA a été notifiée pour avis du projet arrêté de révision du PLU.

Par courriel reçu par la DREAL Occitanie, service d'appui à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), le 23 juillet 2025, la commune de Villeneuve-les-Béziers (Hérault) a sollicité l'avis de la MRAe sur le projet de révision générale de son plan local d'urbanisme au titre des articles R 104-21 et suivants du Code d'urbanisme relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme.

La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 23 octobre 2025 (article R 104-25 du Code d'urbanisme).

Cette information est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Elle figure sur le site internet de la MRAe.

La consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et des organismes concernés par la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-lès-Béziers, arrêté le 27 juin 2025, a donné lieu à des avis variés, dont plusieurs avis **favorables sous réserves** et un avis défavorable catégorique.

Voici les principaux avis et les réserves majeures émises :

1. Avis de l'État

L'État a émis un **avis favorable sous les réserves exprimées**. Les observations et réserves formulées portent principalement sur la compatibilité du projet avec les lois supérieures (SRU, SCoT) et la gestion des risques :

- **Logement Social (LLS) et Loi SRU** : L'État a émis une réserve concernant l'objectif de production de logements sociaux. Bien que la commune vise les 25 % de LLS d'ici 2036, le taux de 25 % prévu dans les nouvelles grandes opérations (comme la ZAC Pech Auriol - Le Cros) est jugé insuffisant pour rattraper le retard actuel de 14,3 % de LLS. Pour que le projet soit cohérent avec l'objectif affiché, l'État exige que le taux d'effort soit porté à 40 % dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.
- **Consommation d'ENAF pour l'Habitat** : L'État a émis une réserve car la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) prévue pour l'habitat (29,8 hectares pour

2021-2036) excède d'un hectare l'enveloppe de 28,8 hectares allouée à la commune par la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM) pour 2021-2040. La commune doit se limiter strictement à l'enveloppe communautaire.

- Consommation d'ENAF pour les Équipements : Une réserve a été émise sur l'enveloppe foncière concernant les équipements, jugée non recevable. Le PLU n'affiche que 0,44 hectare de consommation d'ENAF pour les équipements sur 2026-2036, alors que l'emprise totale des projets mentionnés (pôle sportif en site classé, digue GEMAPI, bassins) représente près de 19 hectares. L'État demande que ce point soit clarifié pour assurer la cohérence des pièces du PLU et la bonne information du public.
- Foncier Économique : L'ouverture des nouvelles zones économiques (I-AUEs et I-AUEz) doit être bloquée tant que le Schéma de développement économique au niveau communautaire n'est pas approuvé, conformément au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Biterrois. (RÉSERVE).
- Risques Naturels (PPRI) : L'État insiste sur l'obligation d'intégrer scrupuleusement les règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Le projet de PLU autorise le développement de projets touristiques (camping) en Zone Rouge du PPRI (UE3), ce qui est strictement interdit et constitue une réserve qui doit être levée.
- Patrimoine/Sites Classés : L'État relaie les réserves importantes émises par l'Inspection des sites concernant le projet de pôle sportif envisagé en site classé des paysages du Canal du Midi (zone N), car cette localisation ne permet pas, en l'état, d'envisager son aboutissement.

2. Avis de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM)

La CABM a émis un avis favorable sur le projet arrêté, sous réserve de la prise en compte de ses observations.

- ENAF : L'Agglomération demande à la commune de revoir sa consommation d'ENAF pour la production de logements afin de se limiter aux 28,8 hectares qui lui ont été alloués.
- Zones Économiques : La CABM exige que l'ouverture à l'urbanisation des futures zones économiques ("pôle service" et "Claudery") ne soit effective qu'après l'approbation du Schéma de développement économique.
- Projet GEMAPI et Patrimoine : L'Agglomération demande le déclassement de la parcelle AH 117 (jardins partagés) identifiée comme « élément du paysage » au titre de l'article L.151-23, car cette protection est problématique pour le projet de création du système d'endiguement (digues).
- Emplacements Réservés (ER) : La CABM demande que le projet de création du système d'endiguement pour la protection contre les inondations et ses annexes figurent dans la liste des emplacements réservés, avec l'Agglomération Béziers Méditerranée comme bénéficiaire.

3. Avis de la Commune de Sérignan

La commune voisine de Sérignan a émis un avis DÉFAVORABLE sur le projet de PLU.

- Justification : Le projet de document d'urbanisme de Villeneuve-lès-Béziers contrarie les objectifs du SCoT du Biterrois, notamment en ce qui concerne :
 - Les principes de l'organisation territoriale et l'armature du SCoT.
 - Le principe de préservation de la trame aquatique.
 - Les principes de continuité et de compacité de l'urbanisation.

4. Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)

La CMA de l'Hérault a indiqué qu'elle n'avait aucune observation particulière à formuler concernant le projet arrêté de révision du PLU.

5. Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois

Le Syndicat Mixte a été sollicité au titre de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Le Bureau du Syndicat Mixte a pris acte de la consultation. (La teneur précise de l'avis formel sous forme de réserves/observations du SCoT n'est pas détaillée dans les extraits, mais les réserves sur l'ENAF et la densité, portées par l'État et la CABM, découlent directement des exigences du SCoT

SYNTHESE DES AVIS DES PPA

Personne Publique Associée (PPA)	Type d'avis	Observations et Réserves majeures
Préfet de l'Hérault (Services de l'État / DDTM)	Favorable avec réserves	ENAF : Dépassement d'un hectare de l'enveloppe habitat et sous-estimation massive de la consommation pour les équipements (19 ha réels contre 0,44 ha affichés). Loi SRU : Exigence de passer à 40 % de logements sociaux (LLS) dans les OAP pour rattraper le retard. Risques : Interdiction d'extension du camping en zone rouge du PPRI. Nuisances : Manque de protection acoustique face à la future LGV.
Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois	Favorable avec réserves	Sobriété foncière : Demande de réduction de l'enveloppe habitat de 1 ha. Économie : Blocage de l'ouverture des zones économiques tant que le schéma de développement communautaire n'est pas approuvé. Commerce : Nécessité de respecter le DAAC (limite de 300 m ² hors zones préférentielles).
Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM)	Favorable avec réserves	Cohérence territoriale : Alignement strict sur l'enveloppe foncière (28,8 ha). GEMAPI : Déclassement nécessaire d'une partie de la parcelle AH 117 (jardins partagés) pour permettre la construction de la digue de protection. Gare LGV : Mieux intégrer le schéma de secteur "Béziers Méditerranée LGV".
UDAP 34 (Architecte des Bâtiments de France)	Favorable avec remarques	Patrimoine : Suppression impérative du pôle sportif situé dans le site classé du Canal du Midi. Digue : Veiller à l'intégration paysagère de l'ouvrage GEMAPI. Règlement : Simplification des répétitions inutiles dans les zones U.
Chambre d'Agriculture (CA34)	Favorable avec réserves	Préservation : Interdiction des centrales photovoltaïques au sol en zone A. Urbanisation : Conditionner l'ouverture des zones AU à un taux de remplissage effectif de 80 % des phases précédentes. Bâti : Recensement insuffisant des projets de bâti agricole.
Commune de Sérignan	Défavorable	SCoT : Estime que le projet contrarie les objectifs de l'armature territoriale et la préservation de la trame aquatique. Urbanisation : Remet en cause les principes de continuité et de compacité.
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	Favorable	Aucune observation particulière.

Commune de Béziers	Favorable	Sans observations.
--------------------	-----------	--------------------

IV.2. Observations du Public

A l'issue de l'enquête qui s'est tenue du 15 décembre 2025 à 9h00 au 16 janvier 2026 à 17h00 à la Mairie de Villeneuve-lès-Béziers, j'ai recensé les observations suivantes.

Observations inscrites dans le registre d'enquête :

Observation Registre Papier RP N°1 M. THEVENIN Pierre : Au sud de la parcelle 403, interdiction de construire R+2 à 3 m (2m10 avec balcon) des parcelles déjà construites ! Voir PJ

Réponse mairie : La Commune est favorable à la modification de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone U3. Elle propose de supprimer la règle actuelle et de la remplacer par la disposition suivante :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée entre le point le plus haut du bâtiment et le niveau du sol à la limite), sans que cette distance ne puisse être inférieure à 3 mètres.

Cette nouvelle règle sera également appliquée à la zone U2 et U4 pour maintenir une cohérence urbaine.

Commentaire CE : Cette décision est adaptée.

Observation Registre Papier RP N°2 M. DERRI Jouad

Je suis propriétaire de la parcelle AW152 qui est actuellement en zone Auz - Zac "puech" Auriol - Le Cros, Dans le futur Plan Local d'urbanisme, mon terrain va passer en zone N " naturelle », Ce changement de zonage va me porter préjudice, C'est pourquoi je souhaite que ma parcelle reste en zone AU ou avoir un échange de parcelle, comme je l'avais déjà stipulé à Monsieur le Maire, comme l'accord fait pour la parcelle mitoyenne AW 153,

Réponse mairie : La Commune a pris connaissance de la sollicitation de Monsieur DERRI, mais ne peut y répondre favorablement. Dans le cadre de la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser) liée à la ZAC Pech Auriol - Le Cros, des obligations réglementaires de compensation écologique ont été définies sur les secteurs périphériques. La parcelle AW152 est spécifiquement fléchée pour des opérations de désartificialisation. L'objectif est de restaurer un milieu naturel pérenne afin d'offrir de nouveaux habitats aux espèces impactées par l'aménagement de la zone.

Commentaire CE : Sans.

Observation Registre Papier RP N°3 M. DJEBALI Tarek

Propriétaire de la parcelle AW 68, je suis passé vérifier que le retrait de l'alignement de 100 mètres par rapport à l'axe de la rocade était retiré dans le nouveau PLU ainsi que la possibilité de coller l'un des côtés mitoyens sur les parcelles inférieures à 27 mètres de large.

Réponse mairie : La Commune confirme que les modifications citées par Monsieur DJEBALI ont bien été mises en place dans le PLU révisé.

Commentaire CE : Sans.

Observation Registre Papier RP N°4 M. GELLY Pierre

1 Aggravation du risque par effet de confinement, 2 Classement en zone rouge du PPRi, 3 Insuffisance d'études alternatives 4 Cohérence avec les objectifs du PPRi Orb-Libron 5 Demandes (Voir détail courrier joint)

Réponse mairie : La Commune n'est pas compétente pour répondre aux questions techniques de Monsieur GELLY et n'a fait que retranscrire dans son PLU le projet de digue élaboré par la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée. La Commune n'étant pas le maître d'ouvrage du projet de digue, elle conseille à Monsieur GELLY de prendre directement contact avec les services adéquats de l'agglomération, qui pourront apporter des réponses à ces questions d'ordre techniques.

Commentaire CE Sans.

Observation Registre Dématérialisé RD N°1 Anonyme

Je trouve les hypothèses démographiques très surévalués (plus de 3 fois les prévisions du SCoT) hypothèses qui ne servent qu'à justifier la production de logements en quantité et ceci avant le "bien vivre " des habitants actuels. Croissance qui s'appuie sur des éléments non factuels et dépendant de projets non finalisés. (Gare TGV, potentiel d'emploi chez Genvia.) De plus une telle augmentation de population devrait s'accompagner de projets structurant (voirie) inexistant dans ce PLU

Réponse mairie : La Commune prend acte de cette observation anonyme et rappelle que l'élaboration des projections démographiques du PLU a été basée en grande partie sur des éléments factuels (dessalement des ménages, déficit de logements sociaux, impact du projet de LGV sur les capacités d'urbanisation de la commune, etc.). Ces projections incluent également une part de prospective basée sur les grands projets structurants du territoire qui devraient voir le jour dans les 10 à 15 prochaines années. Pour répondre aux besoins en équipements induits par la croissance démographique, notamment en matière de voirie, le PLU encadre chaque zone de développement par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celles-ci définissent les principes viaires à mettre en œuvre sur ces secteurs. En complément, le PLU prévoit plusieurs axes structurants, tels que les voies d'intérêt communautaire n° 14 et 20, essentielles pour désenclaver l'est de la commune et accompagner les projets d'envergure (future gare LGV, ZAC Pech Auriol - Le Cros, etc.).

Commentaire CE : La commune fourni une réponse argumentée.

Observation Registre Dématérialisé RD N°2 M. THEVENIN Pierre :

Le zonage proposé doit être modifié et adapté à l'existant, notamment la distance de 3 mètres entre une maison de plain-pied et un immeuble R+2 est manifestement une insulte. Voir Pièce jointe. Parcelle 403 classée U3.

Réponse mairie : Comme signalé en réponse à l'observation n° 1 sur registre papier, la Commune s'engage à apporter des modifications à cette règle d'implantation.

Commentaire CE : idem N°1

Observation Registre Dématérialisé RD N°3 M. SIRI Guy

"Tout d'abord en ce qui concerne les hypothèses démographiques , celle-ci sont grandement surévaluées , comme mentionné par le préfet dans ses commentaires , une prévision de croissance de 3.13% an contre 0.8% an pour le schéma de cohérence territoriale (Scot), résultat une construction de 1237 logements d'ici 2036... 1750 habitants , encore une fois priorité aux logements sociaux , qui pourrait représenter encore 40% de ce chiffre , après en avoir déjà construits 488 (94% du total) durant les cinq dernières années.

Ce plan semble être donc guidé par une volonté de construire plutôt que de répondre a une demande de la population du village. Il en résulte une ""sur-urbanisation "" mentionnée dans tous les commentaires des organismes d'état. Ceci ne répond certainement pas a la volonté de la population, qui recherche une qualité de vie dans l'environnement existant, plutôt qu'une augmentation de la population qui sera principalement composée de nouveaux venus. Il serait plus important de mettre les efforts de la commune dans la revitalisation du centre du village, qui comme mentionné dans ce plan, perd de sa population, surtout dans la catégorie active. Le centre du village, et surtout le village historique, est en urgent besoin de rénovation, de revitalisation. Ce plan semble également dans ces prévisions ignorés les incertitudes sur un développement de la ligne LGV. Il résulte en un taux de construction qui ne laisserait plus aucune marge de développement pour l'objectif 2040...Etant à l'étranger actuellement, je ferai les remarques sur d'autres points de ce plan, suivant votre réponse a ce premier commentaire qui est clef pour la suite du plan. Merci encore

Réponse mairie : La Commune a traversé une période de stagnation démographique de plus de dix ans. La production de logements, restée trop faible, parvenait seulement à compenser le desserrement des ménages sans générer de croissance réelle. Les répercussions financières ont été lourdes : pénalités au titre de la loi SRU (logements sociaux), baisse des dotations de l'État et érosion des recettes fiscales. Cet affaiblissement des ressources a grevé le budget d'investissement de la collectivité, limitant ainsi sa capacité à financer des projets d'amélioration du cadre de vie pour sa population. Cette perte de dynamisme ne pouvait plus durer au regard des nombreux atouts dont dispose Villeneuve-lès-Béziers pour devenir une ville motrice à l'échelle de l'agglomération :

- 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

La révision générale du PLU a donc été l'occasion d'élaborer un scénario de développement en rupture avec la décennie 2010-2020, en axant ses efforts à la fois sur l'amélioration et la valorisation de l'existant (extension de la piétonnisation du village, requalification de l'avenue Bérégovoy, valorisation des entrées de ville, etc.) et sur le développement de nouveaux secteurs (secteurs Claudery, Pech Auriol - Le Cros).

Commentaire CE : La commune subi des contraintes fortes entre le risque inondation et le tracé de la future ligne LGV. D'autre part le besoin en logements sociaux est flagrant et permettra d'échapper à terme a des pénalités financières.

Observation Registre Dématérialisé RD N°4 M. THEVENIN Pierre

Sur avis de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, la parcelle 403 doit rester à sa destination d'origine et donc rester en culture et ne peut pas être classée U3

Réponse mairie : L'observation ne précisant pas la section cadastrale de la parcelle visée, la Commune n'est pas en mesure de localiser précisément le secteur concerné. De plus, il est à noter que la Chambre d'Agriculture, dans son avis rendu le 22 octobre 2025, n'a formulé aucune remarque concernant cette parcelle.

Commentaire CE : Sans.

Observation Registre Dématérialisé RD N°5 Anonyme

Effet zone classée U3 pour les riverains. Voir photos en PJ.

Réponse mairie : La teneur de cette observation n'est pas suffisamment précise pour permettre à la Commune d'y apporter une réponse détaillée.

Commentaire CE : Sans.

Observation Registre Dématérialisé RD N°6 Anonyme

"Page 384 le stade Gleizes deviendrait une zone constructible. Que se passera-t-il en cas de fortes pluies ? Comment un terrain donne à la commune pour devenir un complexe sportif peut-il être détourné de sa vocation initiale ? La création d'un lot de logements à proximité du groupe scolaire et petite enfance crée un risque d'incidents supplémentaires. Actuellement la circulation et le stationnement dans cette zone sont difficiles. Quel est le projet de requalification de l'ancienne cave coopérative ? Quel est le plan de financement ?

La plupart des nouveaux logements créés sont du côté canal opposé aux infrastructures petite enfance et scolaire. Quel est le plan de renforcement des infrastructures de circulation ? Car actuellement la traversée du pont canal est saturée depuis le plan communal de circulation de mai 2025. Les contraintes liées au passage de la nouvelle lgv ne sont pas prises en compte. Si la population augmente alors les infrastructures d'accueil des usagers devraient suivre tels que les routes, la crèche, le groupe scolaire et sa cantine, centre aéré enfants et adolescents. Car actuellement aucune structure pour les adolescents."

Réponse mairie : Le projet de rendre constructibles ces terrains de sport était conditionné à la possibilité de réaliser le pôle sportif situé à quelques dizaines de mètres plus à l'est. Suite aux derniers échanges avec le Pôle Canal, ce projet de pôle sportif n'a pas pu être reconduit dans la révision générale du PLU. Son apparition à la page 384 du rapport de présentation est une erreur matérielle qui sera corrigée.

Commentaire CE : Sans

Registre Dématérialisé RD N°7 M. FOUQUET Franck

"Monsieur le Maire, Je vous adresse ce mail, afin de solliciter l'étude d'une modification de zonage concernant un terrain m appartenant, actuellement classé en zone N1, situé : parcelle cadastré/section AZ numéro 143. Lieudit LES VERNETS ; surface : 00ha 10a 78ca. Ce terrain est entouré de parcelles déjà constructibles dont des logements sociaux et un camping...

Il constitue aujourd'hui une enclave non urbanisable au sein d'un secteur bâti, ce qui ne correspond plus à la configuration actuelle du quartier. Dans le cadre de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme et dans les délais impartis (avant le 10 janvier), je souhaite que soit étudiée la possibilité de rendre cette parcelle constructible, afin de permettre un projet de construction à usage d'habitation, en cohérence avec le tissu urbain existant. Je reste à votre disposition pour tout échange ou rendez-vous avec vos services. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées."

Réponse mairie : La Commune prend acte de la demande de Monsieur FOUQUET Franck de basculer la parcelle AZ143 en zone urbaine, mais a le regret de ne pouvoir y répondre favorablement pour plusieurs raisons. D'une part, cette parcelle est classée en zone rouge « R » du PPRI, ce qui interdit par principe toute nouvelle construction. Le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique élaborée par les services de l'État. Il s'impose de plein droit à notre PLU, et la Commune ne dispose d'aucune marge de manœuvre quant à son contenu ou son application. D'autre part, le classement de cette parcelle en zone constructible constituerait une consommation d'espace supplémentaire et rendrait le futur PLU incompatible avec la délibération du conseil communautaire du 23 juin 2025, relative à la répartition de l'enveloppe foncière de l'habitat attribuée par le SCoT du Biterrois.

Commentaire CE : Sans.

Registre Dématérialisé RD N°8 Mme FOUQUET Marie

"Bonjour,

Je vous remercie de bien vouloir trouver ci-joint ma demande de modification. Je reste dans l'attente de votre retour, Bien cordialement, Marie FOUQUET LARRIEU"

Réponse mairie : La Commune prend acte de la demande de Madame FOUQUET LARRIEU Marie de basculer la parcelle AZ141 en zone urbaine, mais a le regret de ne pouvoir y répondre favorablement pour les mêmes raisons que pour la parcelle AZ143 visée dans la réponse à l'observation n° 7.

Commentaire CE : Sans.

Registre Dématérialisé RD N°9 Mme FOUQUET Lucie

"Monsieur le Préfet François-Xavier Lauch
PLACE DES MARTYRS DE LA RÉSISTANCE
34062 MONTPELLIER Cedex 2

Objet : Demande de révision et modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Monsieur le Préfet,

Je me permets de vous adresser ce courrier, afin de solliciter une révision et modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant ma parcelle située sur la commune de Villeneuve-les-Béziers. Parcelle cadastrée comme ci-dessous : Parcelle cadastré / Section AZ Numéro LES VERNETS Surface 00ha 10 a 78 ca

Je souhaiterais soumettre à votre attention les raisons de ma demande suite à une injuste catégorisation de ma parcelle depuis plusieurs années.

Sachez que j'ai à plusieurs reprises entamés des démarches auprès de la Mairie de ma Commune cependant celle-ci m'a informé que cela ne relevait pas de sa compétence sinon de celle du préfet... Voilà pourquoi aujourd'hui je vous adresse cette demande un peu désespérée car je ne sais plus quoi faire ni à qui m'adresser. Depuis plusieurs années, ma parcelle a été injustement classée en zone naturelle, indice N1, au Plan Local d'Urbanisme (PLU), ainsi que classée en zone inondable Rouge R au Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation. Mon incompréhension est totale face à cette décision car ma parcelle est avoisinante à des habitations, à des logements sociaux ainsi qu'à un camping.

De plus, sachez que durant toutes les inondations de ces dernières années, mon terrain n'a subi aucuns dommages alors qu'une grosse partie de la commune fut inondé, ce qui, comme vous comprendrez, renforce mon incompréhension et mon sentiment d'injustice. Monsieur le Préfet, je viens d'une famille très humble, j'ai eu l'immense chance d'hériter de cette parcelle, comprenez qu'elle est pour moi ma seule opportunité d'avoir la sécurité d'avoir un toit, une maison, ... Je souhaite simplement pouvoir vivre sur ma parcelle... J'ai de petit revenu, je fais de mon mieux pour vivre dignement et si je n'avais plus de loyer à payer mon avenir serait simplement meilleur... Voilà pourquoi aujourd'hui, j'ose vous demander de bien vouloir prendre en considération ma demande et j'espère que vous comprendrez ma démarche.

Je reste dans l'attente d'une réponse de votre part et vous remercie par avance."

Réponse mairie : La Commune prend acte de la demande de Madame FOUQUET Lucie de basculer la parcelle AZ141 en zone urbaine, mais a le regret de ne pouvoir y répondre favorablement pour les mêmes raisons que celles évoquées dans la réponse à l'observation n° 7.

Commentaire CE : Sans.

Registre Dématérialisé RD N°10 Mme FOUQUET Sabrina

"Objet : révision générale du PLU de Villeneuve-Lès-Béziers Monsieur le commissaire enquêteur, Ci-joint le courrier pour une demande de révision générale du PLU.

En vous souhaitant bonne réception. Cordialement.

Mr et Mme Fouquet."

Réponse mairie : La Commune prend acte de la demande de Madame FOUQUET Sabrina de basculer les parcelles AZ140, 141, 142, 143, 106, 144, 145 et 146 en zone urbaine, mais a le regret de ne pouvoir y répondre favorablement pour les mêmes raisons que celles évoquées dans la réponse à l'observation n° 7.

Commentaire CE : Sans.

Registre Dématérialisé RD N°11 Anonyme

Je suis favorable au projet de PLU présenté.

Réponse mairie : La Commune prend acte de cette observation, qui ne nécessite pas de réponse particulière.

Commentaire CE : Sans.

Registre Dématérialisé RD N°12 Anonyme

Je suis favorable au projet de PLU, celui-ci prévoit des logements supplémentaires et des équipements publics en cohérence avec le développement de notre village

Réponse mairie : La Commune prend acte de cette observation, qui ne nécessite pas de réponse particulière.

Commentaire CE : Sans.

Registre Dématérialisé RD N°13 Anonyme

Je suis une administrée en location et suis favorable à ces nouveaux aménagements avec des terrains constructibles donnant lieu à devenir propriétaire et de m'établir de façon durable sur Villeneuve

Réponse mairie : La Commune prend acte de cette observation, qui ne nécessite pas de réponse particulière.

Commentaire CE : Sans.

Registre Papier RP N°5 M. PEYROU Michel

Constate que le rapport de présentation n'est pas en adéquation avec le projet de PLU et remarque sur projet de digue (voir courrier)

Réponse mairie : La Commune a pris connaissance de la suggestion de Monsieur PEYROU concernant la modification du tracé de la future digue. Toutefois, la maîtrise d'ouvrage de cet aménagement relevant exclusivement de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM), la Commune ne dispose d'aucune compétence décisionnelle sur son implantation technique. Le document d'urbanisme se borne ici à traduire graphiquement le projet arrêté par l'autorité intercommunale.

Monsieur PEYROU est par conséquent invité à saisir directement les services de la CABM pour l'examen de sa requête.

Commentaire CE : Sans.

Registre Papier RP N°6 M. SIRI Guy

Point d'hypothèse de croissance démographique basée sur une période 21/26 qui répondait à remplir une norme de pourcentage de logements sociaux (20-25%) et non une demande de la

population communale ,L'étude prends cette croissance (3,2%) comme base de calcul ,ces 3,2% ne représentent pas une demande ,Il serait donc important de se tenir aux prévisions de 0,8% puis de 0,6% après 2030, Les 1200+ logements construits attireront donc des populations non résidentes du village et dans des proportions énormes (40% de la population actuelle) mettant à risque un point clef du PLU un développement contrôlé dans le respect de l'équilibre social L'aspect conservation et amélioration cœur de village est mentionné comme un vœux pieux mais sans aucun détail alors qu'un investissement serait nécessaire , le cœur de village se meurt se dépeuple , les commerces se ferment ou se vendent , sans que le Plu n'essaie d'y répondre ,Dans ce PLU le développement immobilier habitations semble avoir toutes les priorités sans que les services qui t soit nécessaires ne soient adressés , écoles maternelles , centres aérés ,Le PLU justifie des besoins immobiliers basés sur des prévisions hasardeuses , gare TGV , usine hydrogène quand ces secteurs ne donnent pas de garanties de succès .Le projet de digue est également douteux dans ses bénéfices au vu du dommage environnemental et de la consommation des sols (Bâtiment de France Environnement) .Le développement d'un pôle sportif (dans une zone protégée , le long du canal , est également un exemple de la dérive de construction de ce PLU, Le PLU comme développé bloque tout futur développement jusqu'après les années 2040 , encore un risque de ne pouvoir revoir nos prévisions en fonction des aléas qui adviendront pendant ces 15 années à venir, La commune ayant atteint un pourcentage de logements sociaux de 24% en 2026 , peut donc prendre une approche de développement raisonnable en se concentrant sur les zones rurales existantes en conservant une unité , une vie communautaire qui caractérisait Villeneuve.

Réponse mairie :

Concernant l'hypothèse de croissance démographique retenue dans le PLU :

La Commune souhaite souligner qu'aucun document opposable du SCoT ne spécifie l'application uniforme pour toutes les communes de la moyenne du TCAM projetée à l'échelle du SCoT. Une telle uniformité ne correspondrait pas à la logique de l'armature territoriale prévue par le SCoT, qui établit une hiérarchisation des communes en fonction de leur niveau de polarité. Par ailleurs, l'application d'un TCAM moyen uniforme occulterait la diversité des dynamiques locales au sein de la CABM. Les trajectoires démographiques sont, en effet, très contrastées selon les communes : sur la période 2017-2023, les taux varient de -0,94 %/an pour Corneilhan à +3,58 %/an pour Sérignan. Cette hétérogénéité justifie une approche territorialisée plutôt qu'une moyenne globale. Le scénario démographique retenu dans le PLU en cours de révision découle à la fois de la détermination du besoin endogène (desserrement des ménages, vieillissement de la population, etc.) et du besoin exogène lié à l'effet démographique découlant de plusieurs facteurs (croissance des emplois, arrivée d'équipements structurants, etc.). Au regard des nombreux atouts de la commune (proximité immédiate de grandes zones d'emplois ; haut niveau d'équipements complété par la proximité de Béziers ; accès rapide aux axes majeurs de l'agglomération; accès facilité aux points d'entrée ferroviaires et aériens ; arrivée future d'une gare LGV; cadre de vie attractif avec des espaces naturels et un patrimoine mondialement reconnu), la Municipalité a choisi, à travers son PLU, de positionner Villeneuve-lès-Béziers comme une commune motrice du développement intercommunal pour les années à venir.

Ce développement s'accompagnera de nouveaux équipements qui bénéficieront à l'ensemble de la population : nouveaux équipements sportifs et de loisirs, annexe de la Mairie, extension de l'école primaire Le Bouscarou située sur la commune de Cers, développement du réseau pour les modes actifs, nouveau centre culturel, passerelle piétonne au-dessus de la RD612, création d'un nouveau carrefour entre la rue de la Source et la RD64.

Concernant les actions envisagées pour le centre-ville par le PLU :

Dans le cadre de son PLU, la Commune ambitionne de mettre en place plusieurs actions visant à favoriser l'attractivité de son centre-ville, notamment :

- L'extension de la piétonnisation (PADD) ;

- La création d'un nouveau centre culturel sur le site de la cave coopérative (Emplacement Réserve n° 9) ;
- L'aménagement d'un sentier d'interprétation d'Art et d'Histoire au sein du centre-bourg (PADD) ;
- La réalisation d'une nouvelle passerelle piétonne au-dessus du Canal du Midi, facilitant l'accès au centre-bourg via les modes actifs, en lien avec la requalification de l'avenue Bérégovoy (OAP n° 6) ;
- La résorption de la vacance pour 30 logements (PADD) ;
- La création d'un nouveau parking en entrée de centre-bourg (Emplacement Réserve n° 14) ;
- La revalorisation des berges du Canal du Midi (OAP n° 7).

Par ailleurs, l'accueil de nouveaux habitants sur la commune permettra aux commerçants du centre-ville de bénéficier de nouveaux clients potentiels supplémentaires. L'ensemble de ces éléments démontre que l'amélioration du centre-ville de Villeneuve-lès-Béziers est une priorité pour la Municipalité, qu'elle a retranscrite dans son futur PLU.

Concernant la digue de protection contre les crues :

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. Le projet de digue est crucial 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. La Commune invite Monsieur SIRI à se rapprocher de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, maître d'ouvrage de ce projet de digue, pour obtenir des éléments techniques prouvant l'efficacité de cet ouvrage.

Concernant le pôle sportif :

Suite aux derniers échanges avec le Pôle Canal, ce projet de pôle sportif n'a pas pu être reconduit dans la révision générale du PLU. Son apparition dans le rapport de présentation et l'OAP est une erreur matérielle qui sera corrigée.

Concernant le blocage du développement jusqu'en 2040 :

La révision générale du PLU constitue un acte de prospective, articulant les enjeux du diagnostic territorial et les orientations politiques de la Municipalité. Si le projet définit une trajectoire de développement à l'horizon 2036, il n'en demeure pas moins un document évolutif. La réglementation prévoit en effet des procédures d'ajustement (modification, révision ou mise en compatibilité) permettant d'adapter le plan aux évolutions contextuelles ou à la survenue d'aléas non anticipés à ce jour.

Commentaire CE : La commune fournit une réponse argumentée.

Registre Papier RP N°7 M. FIBLA Christophe et CROS

Le secteur de la Montagnette étant la dernière zone d'extension à proximité du centre du village nous sollicitons une densité plus importante que celle initialement prévue pour 190 logements sur la totalité de l'OAP. En effet cette requête est pertinente pour lutter contre l'étalement urbain prévu sur la zone du Puech Auriol sur laquelle est prévue 880 logements. Une répartition pourrait être plus équilibrée entre ces deux secteurs. Au minimum 40 logs/ha serait cohérent avec les attentes en matière de logements pour la commune tout en limitant l'étalement urbain dans le secteur du Puech Auriol.

Réponse mairie : La Commune prend acte de la demande formulée par Messieurs FIBLA et CROS visant à accroître la densité résidentielle sur le secteur de la Montagnette. Si elle partage leur volonté de lutter contre l'étalement urbain, la Municipalité ne souhaite toutefois pas imposer une densité supérieure à celle d'ores et déjà prévue dans le projet de PLU. En effet, la densité imposée de 32 logements/ha est déjà nettement supérieure à la densité environnante du quartier, qui s'établit actuellement autour de 20 log/ha voir moins selon les secteurs. À titre de comparaison, ce seuil de 32 logements/ha constitue la deuxième prescription de densité la plus élevée du SCoT du Biterrois, à l'échelle des 87 communes de son périmètre. La Commune aspire à une densification harmonieuse et bien accueillie. Elle est disposée à consentir à un renforcement de la densité dans les futures opérations de construction, tout en veillant à maintenir une cohérence avec le tissu urbain existant et à garantir leur acceptabilité au sein du voisinage.

Commentaire CE : Sans.

Registre Dématérialisé RD N°14 Anonyme

Ce PLU ambitieux constitue une réelle opportunité pour le développement de notre territoire. Il permettra d'insuffler un nouveau dynamisme à l'échelle locale.

Réponse mairie : La Commune prend acte de cette observation, qui ne nécessite pas de réponse particulière.

Commentaire CE : Sans.

Registre Dématérialisé RD N°15 M. GAUTIER Christophe

"A l'attention du commissaire enquêteur,

Je me permets de vous contacter suite à ma demande faite à la commune pour modifier le zonage de mes 2 habitations. je vous laisse prendre connaissance du courrier ainsi que du plan de situation de la parcelle qui montre que mes 2 constructions sont entourées d'habitations.

Merci

Bien cordialement"

Réponse mairie : La Commune répond favorablement à la demande de Monsieur GAUTIER. En conséquence, les parcelles AX500 et AX501 feront l'objet d'une modification de zonage, passant de la zone UE1 à la zone U3.

Commentaire CE : Sans.

Registre Dématérialisé RD N°16 M. DERRI Jouad

"Cher Monsieur le Commissaire-enquêteur, Je vous transmets un courrier d'observation dans les intérêts de M Jaouad DERRI.Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement

Me Tom SCHNEIDER"

Réponse mairie : La Commune a pris connaissance de la sollicitation de Monsieur DERRI, mais ne peut y répondre favorablement. Dans le cadre de la séquence ERC (Éviter, Réduire,

Compenser) liée à la ZAC Pech Auriol - Le Cros, des obligations réglementaires de compensation écologique ont été définies sur les secteurs périphériques. La parcelle AW152 est spécifiquement fléchée pour des opérations de désartificialisation. L'objectif est de restaurer un milieu naturel pérenne afin d'offrir de nouveaux habitats aux espèces impactées par l'aménagement de la zone.

Commentaire CE : Sans.

Registre Dématérialisé RD N°17 SNCF Réseaux

"Le projet LNMP souhaite porter à la connaissance du public et de l'autorité organisatrice de l'enquête publique des observations relatives au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune. L'ensemble de notre contribution est présenté de manière détaillée dans le courrier joint en pièce jointe au présent dépôt. Nous vous remercions par avance de l'attention portée à ces éléments dans le cadre de la procédure en cours.

Cordialement,"

Réponse mairie : Concernant le règlement écrit des zones interceptées par les ER LNMP n°1 et n°2 :

La Commune répond favorablement à la demande de la SNCF. En conséquence, pour chaque zone interceptée par les ER LNMP n°1 et n°2, le paragraphe mentionné ci-dessous sera ajouté dans la partie 1.2 relative aux « Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées » :

« Les ouvrages d'infrastructures nécessaires au projet de Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan ainsi que les outillages, équipements et installations techniques, ainsi que les interventions nécessaires aux mesures de compensation sans que ne leur soient applicables les dispositions des articles suivants du règlement, directement liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ainsi que les affouillements/exhaussements nécessaires sont autorisés. »

Concernant les périmètres OAP :

La Commune prend acte de la demande de la SNCF d'assurer une compatibilité technique des OAP n° 3, n° 6 et n° 7 avec les ER (Emplacements Réservés) de la LNMP. La Commune s'engage notamment à ajouter une orientation d'aménagement dans chaque secteur interceptant l'emplacement des ER, signalant que les aménagements prévus devront faire l'objet d'une concertation avec les services de la SNCF.

Concernant l'intention de voirie au Nord :

La Commune prend acte de la demande de la SNCF de prévoir des échanges avec SNCF Réseau au sujet du projet de voirie au nord.

Commentaire CE : La commune prend en compte les demandes de SNCF réseaux.

Lettre reçue L N°1 M. GAUTIER Christophe

"A l'attention du commissaire enquêteur,

Je me permets de vous contacter suite à ma demande faite à la commune pour modifier le zonage de mes 2 habitations.

Je vous laisse prendre connaissance du courrier ainsi que du plan de situation de la parcelle qui montre que mes 2 constructions sont entourées d'habitations.

Merci

Bien cordialement"

Réponse mairie : Idem N° 15

Commentaire CE : Doublon de l'observation N°15

IV.3. Notification du PV des observations

Le procès verbal des observations du public a été transmis à Monsieur le Maire de Villeneuve-lès-Béziers le 17 janvier 2026, il figure en annexe 6.

IV.4. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse est parvenu au Commissaire Enquêteur par voie électronique le 02 février 2026 Il est joint en **annexe 7**.

IV.5. Analyse du mémoire en réponse

Le mémoire apporte les réponses nécessaires aux observations des personnes publiques associées et du public.

Fait à Pézenas le 05 février 2026

Jacques ARMING Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE à l'élaboration du projet de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-les-Béziers.

1. Villeneuve-lès-Béziers est une commune, située dans le département de l'Hérault, en région Occitanie. Elle s'étend sur 17,31 km² et compte environ 4266 habitants.

Villeneuve-lès-Béziers est une commune suburbaine de Béziers. Elle est membre de la communauté de Communes d'agglomération de Béziers Méditerranée, composée de 17 communes regroupant environ 121 859 habitants. Cette intercommunalité s'inscrit dans un schéma de cohérence territoriale (SCOT du Biterrois) dont le périmètre a été défini par arrêté préfectoral en date du 11 juin 2003.

Villeneuve-lès-Béziers possède un monument historique son église de l'Invention-de-Saint-Etienne du 12^e et 14^e siècle. Elle est également traversée par le canal du Midi.

La commune de Villeneuve-lès-Béziers possède un PLU approuvé par délibération du 23 août 2007. Il est rappelé (article L.153.27 du code de l'urbanisme) que neuf ans, au plus après l'approbation du PLU, un débat doit être organisé sur les résultats de l'application de ce plan.

2. Le cadre juridique de l'enquête

La procédure de révision générale du PLU est organisée par les articles **L153-11** et suivants, **R153-1** et suivants du Code de l'urbanisme.

Elle est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement comme spécifié par l'article **L153-19** du Code de l'urbanisme.

Les dispositions applicables à ce type d'enquête ont été codifiées aux **articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-46** du code de l'environnement.

Article **L153-19** du Code de l'urbanisme

« Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire. »

Article **L153-21** du Code de l'urbanisme

« A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :

1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, après que l'avis des communes sur le plan de secteur qui couvre leur territoire a été recueilli ;

2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article **L. 153-8.** »

Révision générale du PLU

Le projet de territoire de Villeneuve-lès-Béziers :

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

- S'inscrire dans un plan de développement supra-communal ;
- Mettre en valeur l'environnement naturel, les paysages et préserver la qualité de vie ;
- Permettre le renouvellement urbain et assurer un développement équilibré du bourg ;
- Améliorer les déplacements et diversifier les mobilités ;
- Renforcer l'attractivité économique, touristique et pérenniser l'agriculture.

3) La révision générale :

La Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-lès-Béziers, arrêtée par Décision du Conseil Municipal (DCM) le 27 juin 2025, est un projet de planification visant à encadrer le développement communal jusqu'à l'horizon 2036.

Les caractéristiques principales de ce projet se déclinent à travers ses objectifs stratégiques, son organisation spatiale, et les nombreuses contraintes réglementaires relevées par les organismes consultés.

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 plan de développement supra-communal ;
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et le paysage
- Conforter et valoriser l'espace urbain ;
- Planifier un développement harmonieux et durable ;

Les orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Villeneuve-lès-Béziers

Les OAP du PLU de Villeneuve-lès-Béziers concernent :

1. L'OAP « Pôle services »
2. L'OAP « Secteur de la Montagnette »
3. L'OAP « Secteur de la Claudery »
4. L'OAP « Secteur Pech Auriol-Le Cros »
5. L'OAP « Secteur Sud de la voie ferrée »
6. L'OAP « Ilot bâti nord-ouest Canal du Midi »
7. L'OAP « Canal du Midi »

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, J'ai tenu les trois permanences conformément à l'arrêté de M. le Maire de Villeneuve-lès-Béziers.

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique concernant à l'élaboration du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-lès-Béziers.

Après avoir rencontré :

- Madame D'ISSERNIO du service juridique et urbanisme
- Madame MOTIS du service urbanisme
- Monsieur LAMBERT du bureau d'études BETU

-
Après avoir contrôlé que l'information du public avait été réalisée par voie de presse et par affichage en mairie et sur le territoire de la commune conformément à la réglementation en vigueur ainsi que sur le site internet de la commune : <http://www.villeneuve-les-beziers.fr> et sur le site démocratie active : : <https://www.democratie-active.fr/villeneuve-les-beziers-enquete-publique-rev-gen-plu/>

Après avoir vérifié que toutes les PPA ainsi que la MRAe avaient été dûment sollicitées de ce projet de l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-les-Béziers. ,

Après avoir tenu en mairie de Villeneuve-lès-Béziers les permanences prévues par l'arrêté municipal N° **URBA 2025-171** en date du **21 novembre 2025**

Après avoir étudié les réponses et observations des PPA parvenues par courrier,

Après avoir analysé le dossier,

Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations écrites et aux courriers du public et des PPA et s'être assuré qu'elles répondaient aux demandes ou remarques formulées,

Je formule les conclusions suivantes :

Objet ; Cette révision générale du PLU est un projet ambitieux pour l'avenir de la commune de Villeneuve-lès-Béziers

Elle induit une refonte des orientations du PADD du PLU et est en cohérence avec ses objectifs de préservation du cadre de vie, de l'équilibre socio-économique et de l'environnement actuel de la commune.

Je formule les conclusions suivantes :

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave, soit de vive voix auprès de moi lors de ses permanences en mairie, soit par inscription sur le registre pendant les heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre : adressée au siège de l'enquête, soit par mail à l'adresse suivante ; ep-rev-plu-vlbz@democratie-active.fr

En annexe 4.4

Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire de manière satisfaisante aux demandes et interrogations formulées par les PPA et le public.

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relative à la révision générale de la commune de **Villeneuve-lès-Béziers**

Conclusion partielle sur le contenu et la présentation du dossier : le dossier présenté prend en compte les réglementations et textes existants sur ce sujet. Le dossier est complet, il présente la commune, ses orientations et ses contraintes. L'ensemble des plans est présent.

Conclusion partielle sur le contenu et la présentation du dossier : **avis favorable**

Cette enquête publique a été conduite par M. Jacques ARMING désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier (décision N° E25000126/34) en date du 08 septembre 2025.

L'autorité organisatrice est **la mairie de Villeneuve-lès-Béziers** représentée par son maire. C'est par un arrêté N° **URBA 2025-171** en date du **24 novembre 2025** que celui-ci a prescrit l'enquête publique.

Les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête ont été décidées conjointement entre Madame MOTIS, Madame D'ISSERNIO du service juridique et urbanisme Monsieur LAMBERT du bureau d'études BETU et le CE, lors d'une réunion préparatoire en date 27 octobre 2025.

L'enquête publique avait pour objet de soumettre à la consultation du public le projet de révision générale de la commune de Villeneuve-lès-Béziers.

L'enquête publique s'est déroulée durant 33 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était domicilié :

Mairie de Villeneuve-lès-Béziers

1 rue de la Marianne

34420 Villeneuve-lès-Béziers

Le PV de clôture d'enquête rédigé par le **CE** est joint en annexe.

Conclusion partielle sur l'aspect réglementaire : La procédure d'enquête au regard des dispositions du code de l'environnement et de l'urbanisme, ainsi que celles de l'arrêté de Monsieur le Maire de Villeneuve-lès-Béziers en date du N° **URBA 2025-171** en date du **21 novembre 2025** prescrivant l'enquête, les modalités de l'enquête ont été respectées (constitution du dossier, publicités de l'enquête, tenue des permanences).

Conclusion partielle sur l'aspect réglementaire : **avis favorable**

Conclusion partielle sur l'information du public et sa participation à l'enquête :

Conformément à la législation en vigueur, l'affichage et les publications d'avis d'ouverture de l'enquête ont été respectées :

- Affichage en mairie : sur la borne prévue à cet effet, sur la porte de la mairie et sur les panneaux d'information municipale à compter du 28 novembre 2025. En **annexe 4.2** (certificats)
- Affichage sur le site internet de la ville, Sections Actualités et Service Urbanisme
- En **annexe 4.5**
- Publication dans la presse locale. En **annexe 4.1**
 - 1^{er} avis Midi Libre (25 novembre 2025) et Hérault Juridique (27 novembre 2025)
 - 2^{ème} avis Midi Libre (18 décembre 2025) et Hérault Juridique ((18 décembre 2025))

L'avis d'enquête a également été affiché en mairie de Villeneuve-lès-Béziers, et sur les panneaux municipaux sis rue de la Source, rue de l'Abattoir, rue Claude Monet, et avenue de la Gare.

Avec en complément : l'avis d'enquête sur le site de la commune de <http://www.villeneuve-les-beziers.fr>,

Un dossier complet et un registre d'enquête étaient mis à disposition du public à la mairie de Villeneuve-lès-Béziers. Il était également possible de consulter le dossier de manière dématérialisée sur un poste informatique dédié, mis à la disposition du public.

Le public pouvait également formuler ses observations par voie électronique à une adresse dédiée précisée à l'arrêté de prescription (ep-rev-plu-vlbz@democratie-active.fr)

La participation du public et les observations formulées :

Il y a eu 17 observations par messagerie électronique, 7 sur le registre d'enquête, et une par courrier.

Conclusion partielle sur l'information du public et sa participation à l'enquête :

Le CE considère que l'information a été régulière en tous points : **Avis favorable.**

Conclusion partielle sur la compatibilité du projet avec la réglementation et documents de niveau supérieur :

L'étude du dossier présenté avec ses adaptations proposées par la commune confirme que :

- Les adaptations proposées suite aux remarques et réserves des PPA ne sont pas de nature à :
 - Réduire un espace boisé classé,
 - 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.

Conclusion partielle sur le respect de la réglementation et des documents de niveau supérieur :

Avis favorable

Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage :

Suite aux avis réservés suivants :

Personne Publique Associée (PPA)	Type d'avis	Observations et Réserves majeures
Préfet de l'Hérault (Services de l'État / DDTM)	Favorable avec réserves	ENAF : Dépassement d'un hectare de l'enveloppe habitat et sous-estimation massive de la consommation pour les équipements (19 ha réels contre 0,44 ha affichés). Loi SRU : Exigence de passer à 40 % de logements sociaux (LLS) dans les OAP pour rattraper le retard. Risques : Interdiction d'extension du camping en zone rouge du PPRI. Nuisances : Manque de protection acoustique face à la future LGV.
Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois	Favorable avec réserves	Sobriété foncière : Demande de réduction de l'enveloppe habitat de 1 ha. Économie : Blocage de l'ouverture des zones économiques tant que le schéma de développement communautaire n'est pas approuvé. Commerce : Nécessité de respecter le DAAC (limite de 300 m ² hors zones préférentielles).
Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM)	Favorable avec réserves	Cohérence territoriale : Alignement strict sur l'enveloppe foncière (28,8 ha). GEMAPI : Déclassement nécessaire d'une partie de la parcelle AH 117 (jardins partagés) pour permettre la construction de la digue de protection. Gare LGV : Mieux intégrer le schéma de secteur "Béziers Méditerranée LGV".

UDAP 34 (Architecte des Bâtiments de France)	Favorable avec remarques	Patrimoine : Suppression impérative du pôle sportif situé dans le site classé du Canal du Midi. Digue : Veiller à l'intégration paysagère de l'ouvrage GEMAPI. Règlement : Simplification des répétitions inutiles dans les zones U.
Chambre d'Agriculture (CA34)	Favorable avec réserves	Préservation : Interdiction des centrales photovoltaïques au sol en zone A. Urbanisation : Conditionner l'ouverture des zones AU à un taux de remplissage effectif de 80 % des phases précédentes. Bâti : Recensement insuffisant des projets de bâti agricole.
Commune de Sérignan	Défavorable	SCoT : Estime que le projet contrarie les objectifs de l'armature territoriale et la préservation de la trame aquatique. Urbanisation : Remet en cause les principes de continuité et de compacité.
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	Favorable	Aucune observation particulière.
Commune de Béziers	Favorable	Sans observations.

Ceci se traduit par les engagements suivants (extrait des réponses aux PPA) :

UDAP :

***La Commune est favorable** à la prise en compte de cette demande et procédera à la modification du règlement écrit de la zone U du PLU. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, concernant la zone U1 ainsi que les zones U2, U3 et U4, seront fusionnées en une unique disposition applicable à ces quatre zones.*

*Concernant le pôle sportif : **La Commune n'a pas maintenu le projet de pôle sportif dans projet de PLU.** Concernant l'intégration paysagère de la digue : Dans le cadre de son projet de PLU, la Commune de Villeneuve lès-Béziers se limite à mettre en place les dispositifs réglementaires nécessaires à l'autorisation de cette digue, sans avoir vocation à en redéfinir le traitement paysager. En effet, cet aspect est directement géré par le maître d'ouvrage du projet, la CABM. Ce projet a d'ailleurs fait l'objet d'une concertation préalable au début de l'année 2025, durant laquelle l'UDAP a pu formuler ses observations sur son intégration paysagère. Concernant l'OAP Canal du Midi : Une mention du pôle sportif figure effectivement encore dans l'OAP relative au Canal du Midi. **Il s'agit d'une erreur qui sera corrigée** par la suppression de cette référence. Cette référence sera également supprimée du rapport de présentation*

SCoT

***La Commune est favorable à cette demande** et s'engage à diminuer sa consommation d'ENAF d'un hectare. Pour ce faire, la zone AU du secteur Pech Auriol – Le Cros sera réduite. Dans son avis du 29 septembre 2025, l'Agglomération demande que l'ouverture à l'urbanisation des zones futures à vocation économique ne devienne effective qu'à l'approbation du Schéma de développement économique. L'approbation du PLU (février 2026) étant prévue postérieurement à celle du Schéma (fin 2025), cette condition sera naturellement remplie Toutefois, afin d'anticiper tout retard éventuel d'approbation du Schéma, **la Commune s'engage** à inscrire une*

disposition dans le règlement des zones AU à vocation économique, subordonnant leur urbanisation à l'approbation dudit Schéma.

L'état initial de l'environnement du projet de PLU établit l'existence de plusieurs réservoirs ou corridors écologiques, ainsi que de diverses zones d'inventaire ou périmètres de protection de la biodiversité (pages 181 à 196 du rapport de présentation). Dans ce cadre, la commune a veillé à instaurer des dispositions réglementaires assurant la préservation de ces secteurs. C'est le cas, par exemple, de la zone An, qui encadre les constructions agricoles plus strictement qu'une zone A classique. Par ailleurs, différents corridors et réservoirs écologiques sont intégrés aux zones N. La quasi-totalité des réservoirs et corridors du territoire communal qui ne seront pas urbanisés sont intégrés dans ces zones. Toutefois, **la Commune est disposée à intégrer davantage de corridors et de réservoirs recensés dans l'EIE**, en s'appuyant sur les dispositifs existants ou en mobilisant d'autres outils si nécessaire. **La Commune s'engage** notamment à :

- Basculer de la zone A vers N la zone humide dénommée "Saume Longue" située au sud-ouest de la commune
- Basculer de la zone A vers An le secteur agricole situé entre le canal du midi et le parc d'activités économiques de la méditerranée.

L'article 3 des dispositions générales du règlement du PLU détaille déjà les limitations de surface pour l'artisanat et le commerce imposées par le DAAC. Afin d'éviter toute redondance et d'alléger le règlement, tout en tenant compte de la demande du SCoT, une référence à cet article sera ajoutée dans toutes les zones où l'artisanat et le commerce sont autorisés.

Chambre d'Agriculture de l'Hérault :

À ce jour, la Commune n'a pas connaissance de projets de bâti agricole ou agritouristique nécessitant une adaptation réglementaire. La révision générale du PLU de Villeneuve-lès-Béziers est en cours depuis 2020, si l'on tient compte de la première procédure annulée début 2025. Depuis près de six ans, la Commune communique donc régulièrement auprès de la population sur ce sujet. Ce délai a offert de nombreuses opportunités aux personnes concernées pour se manifester et faire part de leurs projets éventuels. Toutefois, la Commune est prête à engager une concertation plus approfondie avec le milieu agricole. À cet effet, elle adressera, dans la mesure du possible, un courrier à chaque exploitant, les invitant à informer la commune de leurs éventuels projets de bâti agricole ou agritouristique.

Le règlement écrit des zones agricoles autorise les extensions des habitations existantes et régulièrement construites. En revanche, les nouvelles constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées. Il n'y a donc pas lieu d'ajouter cette disposition. **La Commune est favorable** à la prise en compte de cette demande et procédera à la suppression de toute mention autorisant les constructions à vocation touristique dans les zones agricoles. La Commune est favorable à la prise en compte de cette demande et ajoutera à l'article 1.2 la disposition suivante pour l'ensemble des zones agricoles du PLU (A, Api, An) : « Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. » **La Commune est favorable** à la prise en compte de ces demandes et procédera dans le règlement écrit aux modifications suivantes :

- En toutes zones agricoles (A, Api, An) : à l'article 1.2, la disposition suivante sera supprimée « Les installations photovoltaïques hors sol en lien avec un bâtiment public ou un équipement public. »

- En toutes zones agricoles (A, Api, An) : à l'article 1.1, la disposition suivante sera ajoutée « Les installations photovoltaïques au sol de type champ ou parc photovoltaïque. »

La Commune est favorable à la prise en compte de cette demande. Toutefois, une incohérence a été relevée entre le phasage prévu dans les OAP et celui du règlement graphique. Le phasage retenu étant celui de l'OAP, un ajustement du règlement graphique sera effectué par le basculement de la zone I-AUz1 en I-AUz2. Par ailleurs, la Commune ajoutera les dispositions suivantes dans le règlement écrit : Pour la zone I-AUz2 : « L'urbanisation de la zone I-AUz2 ne pourra être effective que lorsque le taux de remplissage de la zone I-AUz1 sera au minimum de 80%. »

- Pour la zone I-AUz3 : « L'urbanisation de la zone I-AUz3 ne pourra être effective que lorsque le taux de remplissage de la zone I-AUz2 sera au minimum de 80%. »

- Pour la zone I

-AUz4 : « L'urbanisation de la zone I

-AUz4 ne pourra être effective que lorsque le taux de remplissage de la zone I-AUz3 sera au minimum de 80%. »

Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée :

La Commune est favorable à la prise en compte de cette demande et s'engage à diminuer sa consommation d'ENAF d'un hectare. Pour ce faire, la zone AU du secteur Pech Auriol – Le Cros sera réduite. **La Commune est favorable** à la prise en compte de cette demande et s'engage à ajouter la disposition suivante dans le règlement écrit des zones I-AUEs et I-AUEz :

« L'urbanisation effective des parcelles engendrant de la consommation d'ENAF au sens du SCoT ne pourra s'effectuer que lorsque le Schéma de développement économique sera approuvé.

» **La Commune est favorable** à la prise en compte de cette demande et s'engage à mieux retranscrire le schéma de secteur « Béziers Méditerranée LGV » dans son rapport de présentation. **La Commune est favorable** à la prise en compte de cette demande et s'engage à réduire l'élément de paysage dans les proportions souhaitées par l'agglomération. **La Commune est favorable** à la prise en compte de l'ensemble des demandes inscrites dans l'annexe 3 de la délibération communautaire relative à l'avis sur la révision générale du PLU de Villeneuve-lès-Béziers.

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM34) :

La Commune prend acte de l'analyse des services de l'État concernant le calcul des besoins en logements pour la période 2026-2036. L'avis relève un différentiel de 56 logements entre le besoin théorique calculé par les services de l'État (1 181 logements) et la programmation affichée dans le PLU (1 237 logements).

Cette différence s'explique par la prise en compte, dans le modèle communal, de la vacance frictionnelle, indispensable au bon fonctionnement du parcours résidentiel.

En effet, le calcul des services de l'État additionne trois composantes :

- Le besoin lié à l'accueil de la nouvelle population (effet démographique) : 946 logements.
- Le besoin lié au desserrement des ménages (point mort) : 135 logements.
- Le besoin lié aux résidences secondaires : 100 logements (estimé à 99 dans le modèle communal).

Ce calcul aboutit à un total de 1 181 logements.

Cependant, pour garantir la fluidité du marché immobilier et permettre l'emménagement effectif de ces nouveaux ménages, il est nécessaire de produire une marge technique de logements vacants (vacance de rotation ou frictionnelle). Le modèle du PLU intègre un taux de vacance

frictionnelle de 5 % sur la production neuve de résidences principales. Le nombre de logements dédiés à cette vacance frictionnelle est estimé à + 57 logements.

La reconstitution du calcul communal est donc la suivante : 946 (effet démographique) +135 (desserrement)+99 (RS)+57 (Vacance)=1237 logements.

L'écart relevé de 56 logements correspond donc, à une unité près (due aux arrondis), à cette marge de vacance structurelle de 57 unités. La programmation de 1 237 logements est donc techniquement justifiée et nécessaire pour atteindre les objectifs d'accueil de population fixés, sans créer de tension sur le parc existant. La production annuelle de logements prévue dans le cadre du PLU n'est pas de 123 logements/an mais de 112 logements/an ($1\,237 / 11 = 112$). Sur la période couverte à la fois par le PLH et par le projet de PLU, la production de logements devrait s'élever à environ 434 unités. À cela s'ajoute la production prévue pour la première année du PLH, soit environ 171 logements. Au total, la production de logements envisagée sur la période 2025-2030 s'élève à 605 logements, soit un rythme d'environ 101 logements par an.

Ce rythme de construction est supérieur d'environ 25 % à l'objectif fixé dans le PLH. La Commune rappelle que, selon l'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme unique n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. » Il n'existe donc aucune incompatibilité entre le projet de PLU de Villeneuve-lès-Béziers et le PLH de la CABM. Afin de fonder les projections de son projet de PLU sur les données les plus exhaustives possibles, la Commune a souhaité estimer l'évolution de son parc de logements entre la dernière année de référence de l'INSEE (2021 au lancement de la démarche) et la première année d'application de son PLU.

À l'issue d'un travail d'analyse appuyé sur des éléments factuels (permis de construire, données satellitaires, relevés de terrain et croisement avec les premières données du recensement 2025), la municipalité estime qu'elle disposera en 2026 d'environ 577 logements sociaux, représentant environ 23 % de son parc de résidences principales estimé pour cette même année. Pour atteindre un taux de 25 % de logements sociaux au sein d'un parc de résidences principales estimé à 3 628 unités en 2036, la commune devra disposer d'environ 900 logements sociaux. Le besoin supplémentaire, par rapport à l'existant estimé en 2026, s'élève donc à 323 logements.

Afin de produire ce volume, la commune a intégré la programmation suivante dans son projet de PLU :

- 30 % de logements sociaux pour le secteur Sud voie ferrée, soit environ 32 LLS ;
- 100 % de logements sociaux pour le secteur Orchidée 1, soit environ 14 LLS ;
- 30 % de logements sociaux pour le secteur Montagnette, soit environ 57 LLS ;
- 25 % de logements sociaux pour le secteur Pech Auriol – Le Cros, soit environ 220 LLS.
- Le cumul de ces productions permettra d'atteindre l'objectif des 25 % à l'horizon 2036.

La Commune rappelle que le seul secteur à vocation d'habitat du projet de PLU considéré comme « une extension urbaine » au sens du SCoT du Biterrois est le secteur Pech Auriol – Le Cros, sur lequel environ 880 logements seront réalisés. L'avis de synthèse de l'Etat conclut à une densité globale calculée de 38 logements à l'hectare sur 31 hectares dédiés à l'habitat ($1\,178$ logements / 31 ha).

Il apparaît que ce résultat de 38 log/ha démontre, au contraire, une parfaite compatibilité avec les orientations du SCoT en matière de densité.

Comme le rappelle l'avis, le SCoT fixe un objectif moyen lissé de 36 log/ha sur la période (moyenne entre les 32 log/ha de la décennie 2021-2030 et les 40 log/ha de la décennie 2031-2040). Avec une densité globale projetée de 38 log/ha, le projet de PLU se situe au-delà de l'objectif moyen du SCoT. La Commune s'inscrit donc dans une démarche vertueuse en matière de densité, supérieure aux attentes minimales du document supra-communal. Concernant l'objectif de réinvestissement du SCoT :

L'objectif de réinvestissement urbain fixé par le SCoT s'applique à la période 2021-2040. Par conséquent, la part de logements produits au sein de l'enveloppe urbaine peut fluctuer temporairement, à condition que l'objectif global soit respecté sur l'ensemble de la période.

Le projet de PLU prévoit la réalisation d'environ 357 logements au sein de l'enveloppe urbaine, soit 29 % de la production totale envisagée sur la durée du plan. Cependant, en intégrant la production déjà effectuée entre 2021 et 2026, le total atteint 781 logements sur la période 2021-2036, portant la proportion à 44 %. Ce taux est donc largement supérieur à l'objectif fixé par le SCoT. Concernant l'étude de densification :

*L'échelle d'analyse proposée dans le rapport de présentation du PLU a été ajustée pour cibler uniquement les secteurs du tissu urbain offrant un potentiel de densification. Toutefois, la Commune s'engage à produire une analyse à une échelle plus large, permettant de visualiser l'ensemble du tissu urbain de Villeneuve-lès-Béziers, sans pour autant remettre en cause la capacité globale identifiée initialement. **La Commune est favorable** à la prise en compte de cette demande et s'engage à diminuer sa consommation d'ENAF d'un hectare. Pour ce faire, la zone AU du secteur Pech Auriol – Le Cros sera réduite. Après réanalyse de la consommation d'ENAF, il semble effectivement qu'une parcelle de 0,31 ha situés dans la zone UE2 du projet de PLU n'ait pas été prise en compte. Au regard des dernières images satellites datant de 2025, cette parcelle ne semble pas avoir été urbanisée. Elle sera donc ajoutée au potentiel de consommation d'ENAF à vocation économique du projet de PLU pour la période 2026-2036. **La Commune est favorable** à la prise en compte de cette demande et s'engage à ajouter la disposition suivante dans le règlement écrit des zones I-AUEs et I-AUEz :*

« L'urbanisation effective des parcelles engendrant de la consommation d'ENAF au sens du SCoT ne pourra s'effectuer que lorsque le Schéma de développement économique sera approuvé. » Concernant la digue et ses annexes :

Le dispositif de protection contre les crues se compose des éléments suivants :

- Un ouvrage de protection (digue) en remblai avec talus végétalisés (largeur de 10 à 20 m) ;*
- Un bassin d'expansion de crue d'une surface d'environ 33 ha ;*
- Un bassin de rétention des eaux pluviales d'environ 1,5 ha.*

Compte tenu de leur nature perméable et végétalisée, ces ouvrages relèvent de la catégorie n° 10 de la nomenclature annexée à l'article R. 101-1 du Code de l'urbanisme (issue du décret n° 2023-1096). À ce titre, leur caractère non artificialisé est retenu, excluant ainsi ces surfaces du décompte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette analyse est corroborée par l'avis du SCoT sur le projet de PLU de Villeneuve-lès-Béziers, lequel n'a soulevé aucune réserve quant à la comptabilisation foncière de ces équipements.

Concernant le pôle sportif :

***La Commune a décidé de ne pas reconduire le projet de pôle sportif dans le projet de PLU.** Sa présence dans le l'OAP « Canal du Midi » relève d'une erreur matérielle qui sera corrigée.*

Concernant la partie de zone Nep :

Ce secteur est impacté par l'emplacement réservé n° 2, dédié à la réalisation de la Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan (LNMP). Par conséquent, il doit être exclu du calcul de la consommation d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) induite par le projet de PLU. Comme indiqué dans les réponses précédentes, l'analyse de la consommation sur la période 2021-2036, réalisée dans le cadre du projet de PLU, est exhaustive. La commune de Villeneuve-lès-Béziers s'inscrit donc bien dans une trajectoire de sobriété foncière en réduisant sa consommation d'ENAF de 35 % entre 2021 et 2031 (par rapport à la décennie 2011-2021) et de 58 % entre 2031 et 2040 (par rapport à la période 2021-2031). Le règlement du PLU prévoit déjà, pour les zones desservies, le caractère obligatoire du raccordement au réseau d'eaux usées et le pré-traitement des eaux usées non domestiques avant rejet. Conformément à la recommandation de la DDTM, cette règle sera complétée par la mention suivante :

« Les nouvelles constructions doivent être raccordées obligatoirement à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées. »

Cette précision sera ajoutée dans le règlement pour les zones urbaines et à urbaniser avant l'approbation du PLU. Depuis l'arrêt du projet de PLU, la commune a reçu de la CABM (du service SPANC) des éléments actualisés concernant l'assainissement non collectif.

Le dossier de PLU sera complété en conséquence, de manière à présenter :

- Les dernières données concernant l'ANC (Nombre/état/conformité/carte de localisation) ;*
- Le plan des réseaux d'assainissement des eaux usées. La désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées pour compenser l'imperméabilisation de nouvelles surfaces est une incitation du SDAGE et non une obligation. Cette mesure n'est d'ailleurs pas reprise de manière formelle par le SCoT qui fait office d'écran juridique entre le PLU et le document de bassin. Dans cette configuration, le PLU doit obligatoirement être compatible avec les orientations du SCoT, lequel a la responsabilité d'intégrer et de traduire les exigences du SDAGE, notamment la disposition 5A-04 sur la gestion des eaux pluviales. Par conséquent, dès lors que le SCoT est exécutoire, la compatibilité du PLU de Villeneuve-lès-Béziers vis-à-vis du SDAGE s'apprécie prioritairement à travers sa conformité aux prescriptions du SCoT, la compatibilité directe avec le SDAGE ne s'imposant que pour les dispositions du schéma de bassin qui ne seraient pas encore couvertes ou précisées par le SCoT.*

Le SCoT du biterrois dispose que « Les collectivités appliqueront la doctrine éviter - réduire - compenser du SDAGE pour les projets conduisant à la création de nouvelles surfaces imperméabilisées, dans le cadre des documents d'urbanisme. L'infiltration des eaux pluviales est privilégiée. Les collectivités favorisent le recyclage des eaux de toiture, maîtrisent le débit et l'écoulement des eaux, préservent les éléments du paysage déterminants dans la maîtrise des écoulement (zones tampons). » En ce sens, le projet de PLU met en œuvre la doctrine "Éviter – Réduire – Compenser" du SDAGE en préconisant notamment :

- De privilégier les surfaces non imperméabilisées pour les espaces de stationnement et les cheminements doux ;*
- De maintenir un pourcentage minimum d'espaces libres et perméables pour chaque parcelle ;*
- De créer des espaces végétalisés significatifs ;*
- De créer des noues pour assurer la collecte des eaux pluviales ;*
- De créer des bassins de rétention pour prévenir les risques d'inondation et permettre une épuration des eaux. L'ensemble de ces mesures est opposable par sa retranscription soit dans les OAP, soit dans le règlement écrit du projet de PLU. Par ailleurs, la Municipalité engage une stratégie de renaturation de son entrée de ville Ouest. Cette ambition est formalisée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur « Îlot bâti nord-ouest Canal du Midi », visant notamment la désimperméabilisation active des sols. Parallèlement, la réalisation de la LGV entraînera la libération d'emprises actuellement bâties. Leur restitution à un état naturel ou végétalisé contribuera directement à la réduction du taux d'imperméabilisation global du territoire communal. Les études environnementales menées dans le cadre du projet de PLU n'ont pas confirmé la présence de la zone humide mentionnée par cette observation des services de l'Etat. Le rapport de présentation décrit déjà les masses d'eaux souterraines et superficielles présentes sur le territoire communal ainsi que leurs enjeux. Néanmoins, conformément à la demande de la DDTM, le dossier de PLU sera complété pour préciser de manière synthétique l'état et les objectifs de chacune des masses d'eau superficielles concernées (l'état des masses d'eau souterraines est déjà présenté dans le PLU)*

Par ailleurs, le dispositif de suivi du PLU sera enrichi par des indicateurs de suivi de la qualité et de la quantité des masses d'eaux souterraines et superficielles. Les prescriptions édictées dans les OAP 6 et 7 se limitent à des aménagements paysagers et viaires sans impact sur l'imperméabilisation des sols. En raison de leur nature (espaces végétalisés) ou de leur implantation sur des emprises déjà minéralisées, ces projets n'induisent aucun accroissement du

ruissellement des eaux pluviales. Concernant les mesures de suivi, la Commune est favorable à l'ajout d'un indicateur de suivi de l'imperméabilisation et de la désimperméabilisation, qui se basera sur les données COSIA fournies par l'IGN. Au sein des secteurs couverts par des OAP prévoyant la réalisation de bassins de rétention, les préconisations de la MISEN 34 en matière de dimensionnement seront intégrées. Les OAP relatives aux secteurs « Claudery » et « Pech Auriol – Le Cros » intègrent déjà des orientations sur les espaces latéraux, dédiés à la mise en œuvre de mesures de compensation écologique. Les éléments du Porter à Connaissance (PAC) relatifs au risque inondation des affluents de l'Orb et de l'Ardaillou figurent déjà en annexe du PLU, assurant ainsi la bonne information des pétitionnaires. Toutefois, par souci de lisibilité, la cartographie de cet aléa ne sera pas reportée sur le règlement graphique du projet de PLU. Les éléments du Porter à Connaissance (PAC) relatif au risque inondation de l'Ardaillou figurent déjà en annexe du PLU, garantissant ainsi l'information des pétitionnaires. **La Commune s'engage** à mentionner ce document dans le rapport de présentation, au même titre que le PAC relatif aux inondations des affluents de l'Orb. Le règlement de la zone agricole mentionne explicitement, dans le rappel du caractère de la zone, les servitudes applicables, incluant le PPRI du « Bassin versant de l'Orb ». L'article 1.2 stipule par ailleurs que toute occupation du sol est subordonnée au respect strict des prescriptions de ce Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Compte tenu de la diversité des zonages du PPRI (zones rouges RU, R, zone bleue BU, etc.) se superposant à la zone agricole, une distinction exhaustive des interdictions croisées complexifierait inutilement le règlement du PLU. Par conséquent, la Commune ne juge pas opportun de retranscrire intégralement les règles du PPRI dans le règlement écrit, ce document s'imposant de toute façon en tant que Servitude d'Utilité Publique (SUP). L'extension de la zone UE3 vers le sud vise à intégrer l'emprise du domaine public située entre le Canal du Midi et la clôture du camping. Cette évolution a pour objet de permettre au restaurant du camping de pouvoir déposer une demande d'autorisation pour l'installation d'une terrasse démontable. En effet, le règlement actuel de la zone agricole interdit les installations ou constructions liées à la destination « restauration » et rend donc impossible le dépôt d'une telle demande. Ce reclassement s'entend sans préjudice de l'application des règles du PPRI (Servitude d'Utilité Publique), qui s'imposent à tout projet indépendamment du zonage du PLU. La Commune souhaite donc maintenir ce reclassement. La notice risque transmise par les services de l'État à la commune de Villeneuve-lès-Béziers en septembre 2020 ne mentionne pas que le lit majeur de l'AZI est assimilable à la zone d'aléa résiduel du PAC. Par ailleurs, le secteur Pech Auriol – Le Cros se situe en dehors de la zone d'étude du Porter à Connaissance des services de l'État. Pour ces raisons, la Commune estime que d'un point de vue juridique, seules les prescriptions du PPRI s'appliquent dans ce secteur et qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'AZI dans les OAP. Toutefois, et à titre informatif, la Commune ajoutera la mention de l'AZI dans son rapport de présentation. **La Commune est favorable** à l'ajout d'une mention dans l'OAP du secteur sud de la voie ferrée conditionnant la réalisation de la partie du secteur concernée par l'aléa modéré au respect des règles mises en place par le PAC de

2020. Le règlement écrit de la zone UE2 renvoie déjà de manière explicite aux prescriptions édictées par le PPRI. En effet, en page 48, le règlement écrit précise dans la partie 1.2 relative « Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées » que « Les zones urbaines n'admettent que les usages, affectations des sols, constructions et activités suivantes [...] dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et des autres servitudes ». La Commune considère cette rédaction est suffisante en rappelant sans ambiguïté que les droits à construire de la zone UE2 s'entendent sans préjudice des règles du PPRI (Servitude d'Utilité Publique), qui prévalent en toute circonstance. Le tracé de la digue figurant au plan de zonage revêt un caractère purement indicatif et ne préjuge pas de l'implantation exacte de l'ouvrage et de ses équipements. S'agissant de la création

d'Emplacements Réservés (ER), la CABM n'a sollicité aucune inscription de cette nature lors des échanges qui ont lieu avec la commune. La Commune n'étant pas le maître d'ouvrage, elle ne prendra pas l'initiative de créer des ER au bénéfice de l'Agglomération. Enfin, conformément à l'avis de la CABM, l'élément de paysage protégé (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) sera en partie réduit dans la version finale du PLU soumise à approbation. Les dispositions préventives relatives à la loi n° 2018-1021 (loi ELAN) sont intégrées à l'annexe 2.9 du dossier de PLU. Afin d'assurer une parfaite information du public, la Commune s'engage à insérer un rappel de ces mesures dans le corps du règlement écrit ainsi que dans le rapport de présentation. **La Commune est favorable** à la prise en compte de cette demande. Elle s'engage à mieux retranscrire, dans son rapport de présentation, le schéma de secteur « Béziers Méditerranée LGV » et son articulation avec les projets de la commune. Les OAP concernés par les nuisances sonores de la LGV et des axes routiers seront enrichis du principe suivant :

« Les constructions situées dans le classement sonore des infrastructures de transports terrestres devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20 du 9 janvier 1995 ainsi qu'à ses arrêtés d'application, et aux articles R.571-32 à R.571-43 du code de l'environnement. » **La Commune a décidé de ne pas reconduire le projet de pôle sportif dans le projet de PLU. Sa présence dans le l'OAP « Canal du Midi » relève d'une erreur matérielle qui sera corrigée.** L'étude motivant la levée partielle des zones de recul (amendement Dupont) a été omise par erreur dans la version actuelle du rapport de présentation. Ce document sera joint au dossier définitif pour expliciter et fonder les dérogations aux marges de recul prévues par le règlement du PLU. Concernant la justification par rapport aux équipements sportifs :

Villeneuve-lès-Béziers possède déjà quelques équipements sportifs (stade, courts de tennis), mais c'est surtout sa proximité immédiate avec Béziers qui lui permet de profiter d'une large gamme d'infrastructures. Le projet de PLU prévoit l'implantation d'équipements sportifs ou de loisirs sur le secteur de la Montagnette. Ce projet permettra d'accompagner l'augmentation de la population par un renforcement de l'offre sportive sur la commune.

Concernant la justification par rapport aux équipements scolaires :

La commune dispose d'une école primaire et d'une structure d'accueil de la petite enfance. Pour accompagner le développement du secteur « Pech Auriol – Le Cros », une convention de participation financière est actée pour l'extension du groupe scolaire de la commune voisine de Cers. Ce choix garantit une réponse de proximité aux futurs résidents de cette zone d'habitat majeure. Par ailleurs, la commune de Béziers complète ce maillage en offrant un accès rapide à un panel complet d'établissements, de l'école primaire aux structures d'enseignement supérieur. Concernant le Canal du Midi :

Une cartographie représentant les espaces mentionnés par les services de l'État sera ajoutée dans la partie relative au Canal du Midi au sein du rapport de présentation. Une présentation du cahier de gestion du site classé des paysages du Canal du Midi sera également ajoutée dans cette même partie. Les OAP seront complétées par des précisions sur la nature et l'intensité des risques. Quant aux autres points soulevés, les informations figurent déjà au sein de la section du rapport de présentation dédiée aux OAP. En dehors des localisations préférentielles, le DAAC autorise les équipements commerciaux dans la limite de 300 m² de surface de vente. Les destinations autorisées par la zone I-AUm relative au secteur de la Montagnette sont donc compatibles avec le DAAC. **La Commune est favorable** à la prise en compte de cette demande et conditionnera l'urbanisation des zones I-AUZ2, I-AUZ3 et I-AUZ4 au remplissage effectif de 80 % de la zone précédente. Les OAP seront complétées par des précisions sur le nombre de logements prévu dont le nombre de logements sociaux. Ces incohérences seront rectifiées dans le règlement écrit. Ces incohérences seront rectifiées dans le règlement écrit. L'insertion de dispositions relatives au changement de destination en zone agricole dans le règlement écrit est une erreur matérielle. Faute de projets identifiés sur son territoire, la Commune n'a pas jugé

opportun d'autoriser cette possibilité dans le cadre de son projet de PLU. L'autorisation des gîtes et des chambres d'hôtes sera supprimée. Les dispositions du règlement de la zone A seront modifiées comme suit :

- Légalité du bâti : toute extension de construction à usage d'habitation est subordonnée à la régularité administrative de l'existant.*
- Piscines : les projets de piscines liés à des établissements de restauration ou d'hébergement touristique ne sont plus autorisés.*
- Annexes : l'édification d'annexes est strictement réservée aux bâtiments dont la destination principale est l'habitat. Concernant la zone Api :*

Compte tenu du fait que cette zone autorise des sous-destinations qui ne sont pas permises par le Code de l'urbanisme en dehors des changements de destination ou des STECAL, cette zone sera reclassée en zone A. Aucun changement de destination n'y sera autorisé. Concernant les logements et les piscines :

Le règlement de la zone N n'autorise ni les piscines ni les nouvelles constructions à vocation d'habitat. Il autorise uniquement l'extension d'une habitation régulièrement édifiée dans la zone. Concernant la zone Nep :

Afin de lever toute ambiguïté sur la vocation de cette zone, cette dernière sera basculée dans une nouvelle zone nommée Uep.

Concernant les projets photovoltaïques au sol :

En zone N, les installations photovoltaïques au sol sont interdites. En revanche, le règlement des zones agricoles sera enrichi d'une nouvelle disposition venant préciser les projets photovoltaïques au sol qui peuvent être autorisés. Pour cela, la disposition suivante sera ajoutée dans la partie « 1.2 Constructions, installations et aménagements autorisés » :

« Les installations dit « agrivoltaïque ». Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif une production agricole significative et un revenu durable :

- L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;*
- L'adaptation au changement climatique ;*
- La protection contre les aléas ;*
- L'amélioration du bien-être animal.*

Une installation ne pourra pas être considérée comme agrivoltaïque si elle :

- Porte une atteinte substantielle à l'un de ces services, ou une atteinte limitée à deux de ces services ;*
- Ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;*
- N'est pas réversible. »*

Concernant les secteurs économiques :

Dans un souci de clarté rédactionnelle concernant les secteurs « Claudery » et « Pôle services », les références aux sous-destinations précises au sein des OAP sont supprimées au profit de la mention générique : « Espace dédié à la réalisation d'activités économiques

Concernant le secteur de la Montagnette :

La Municipalité n'est pas favorable à la subdivision de ce secteur en deux zones distinctes. Elle privilégie la souplesse opérationnelle offerte par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui permettent de guider le projet sans figer prématurément le découpage du terrain. Conformément aux précisions apportées dans la réponse R37, l'élargissement de la zone UE3 ne vise en aucun cas l'extension du camping. Une telle opération est d'ailleurs irréalisable compte tenu du caractère public des parcelles intégrées à ce périmètre. Les dispositions relatives au site classé seront intégrées au Titre I du règlement écrit (« Rappel réglementaire »), au sein de la section consacrée aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) impactant l'usage des sols.

Commune de Sérignan :

Concernant le principe de l'organisation territoriale et l'armature du SCoT :

Le projet de PLU ne remet pas en cause l'armature territoriale projetée à l'horizon 2040 mais au contraire conforte la place de pôle relais structurant de Villeneuve-lès-Béziers. La trajectoire démographique retenue (6 600 habitants en 2036) traduit la volonté de la commune de contribuer activement à l'équilibre de l'agglomération. Sa situation privilégiée et ses infrastructures structurantes lui permettent de jouer un rôle de "commune support", offrant une alternative résidentielle de qualité à proximité immédiate du cœur économique de Béziers.

Concernant le principe de préservation de la trame aquatique :

Le projet de PLU réaffirme l'objectif de préservation de la trame bleue à l'échelle du territoire communal. Cette ambition se traduit par des dispositions réglementaires et graphiques concrètes :

- *Sanctuarisation : identification et protection des continuités aquatiques au sein du PADD.*
- *Zonage protecteur : classement des cours d'eau et de leurs abords en zone naturelle (Zone N) pour garantir leur intégrité.*
- *Séquence ERC : évitement systématique des zones humides et des cours d'eau lors de la délimitation des nouvelles zones d'urbanisation.*
- *Salubrité : raccordement obligatoire des constructions au réseau d'assainissement collectif pour prévenir toute pollution.*
- *Gestion des eaux : aménagement de dispositifs de rétention par infiltration (bassins filtrants) assurant le prétraitement des eaux pluviales avant leur rejet dans le milieu naturel.*

Concernant le principe de continuité de l'urbanisation :

Les zones d'urbanisation futures du projet de PLU sont positionnées de façon à maximiser le linéaire de leur périmètre avec les zones U. Toutefois, la continuité n'a pas pu être maintenue sur tout le linéaire de ces zones pour tenir compte des facteurs suivants :

- *La présence des emplacements réservés liés à la mise en œuvre de la LGV ;*
- *La présence de trames aquatiques et de secteurs présentant un intérêt écologique important ;*
- *La présence de nuisances sonores générées par la RD612 ;*
- *La présence des zones rouges du PPRI.*

Concernant le principe de compacité de l'urbanisation :

Le projet de PLU s'inscrit dans une stratégie de compacité urbaine visant à limiter l'étalement. Cette ambition repose sur deux piliers :

- *La priorité au renouvellement urbain : mobilisation des gisements fonciers et des dents creuses au sein de l'enveloppe bâtie existante.*
- *L'optimisation de la densité : avec une programmation de 39 logements par hectare (log/ha) sur la décennie*

2026-2036, la commune dépasse les prescriptions du SCoT (36 log/ha sur la période 2021-2040), témoignant d'une gestion économe de l'espace.

MRAe : pas d'avis reçu

EN RESUME :

- **Réduction de la consommation d'ENAF :** La commune s'engage formellement à diminuer sa consommation d'espaces naturels de 1 hectare sur le secteur Pech Auriol – Le Cros pour respecter l'enveloppe stricte de 28,8 ha allouée par l'agglomération.

Concernant l'encadrement commercial, la Commune s'est engagée à signaler les contraintes imposées par le DAAC dans chaque zone autorisant cette sous-destination. Ces contraintes

étaient déjà présentées dans l'article 3 des dispositions générales du PLU. Cette modification a été effectuée pour répondre à une demande du SCoT.

- **Phasage de l'urbanisation** : La municipalité accepte la règle de la DDTM conditionnant l'ouverture de nouvelles zones à un taux de remplissage effectif de 80 % des phases précédentes, garantissant une urbanisation compacte.

- **Abandon du pôle sportif en site classé** : En réponse aux alertes sur l'impact paysager au bord du Canal du Midi, la commune reconnaît une « erreur matérielle » et supprime ce projet du dossier.

- **Intégration de la digue GEMAPI** : Le maître d'ouvrage accepte de modifier le zonage (notamment la parcelle AH 117) pour faciliter la création du système d'endiguement porté par l'Agglomération Béziers Méditerranée.
Sur certains sujets critiques, les réponses de la commune peuvent paraître moins pertinentes au regard de la sécurité publique ou de la cohérence territoriale :

- **Risque inondation (Camping)** : concernant l'extension de la zone UE3 du Camping, la Commune abandonnera l'extension de cette zone UE3 relative au Camping

- **Scénario démographique** : La commune persiste à viser 1 237 logements (contre 1 181 estimés par l'État) en invoquant le besoin de fluidité du marché et de rattrapage d'un retard historique.

- **Sous-évaluation des équipements** : L'État pointe que la consommation d'ENAF pour les équipements est affichée à 0,44 ha alors que les projets réels (bassins, digues) représentent près de 19 ha. La réponse de la commune, apporte des précisions techniques.

Suite à l'avis défavorable de **Sérignan**. La municipalité de Villeneuve-lès-Béziers refuse de modifier son projet, affirmant que ses densités (39 log/ha) et son modèle de "pôle relais" sont parfaitement compatibles avec les objectifs globaux de l'armature urbaine du SCoT.

Conclusion générale sur le projet :

Le maître d'ouvrage apporte des réponses concrètes et adaptées pour aligner ce projet de révision du PLU avec les documents de rang supérieur (SCoT et DAAC) :

Avis favorable.

Je considère que les procédures de constitution du dossier et de conduite de l'enquête publique ont été respectées. Que le projet de révision générale du PLU de la commune de Villeneuve-lès-Béziers avec pour objectif de répondre aux besoins de logement social et d'équipements, présente une réelle utilité. Qu'il prend en compte l'ensemble des contraintes réglementaires et environnementales qui s'imposent sur le territoire de la commune. Qu'il a pas fait l'objet de contestations du public et qu'aux questions posées par le CE, le Maître d'Ouvrage a apporté des réponses adaptées.

Le tout justifiant l'avis favorable ci-après :

Après avoir rencontré :

- Madame D'ISSERNIO du service juridique et urbanisme
- Madame MOTIS du service urbanisme
- Monsieur LAMBERT du bureau d'études BETU

Après avoir contrôlé que l'information du public avait été réalisée par voie de presse et par affichage en mairie conformément à la réglementation en vigueur ainsi que sur le site internet de la commune et de la Villeneuve-lès-Béziers,

Après avoir tenu en mairie de Villeneuve-lès-Béziers les permanences prévues par l'arrêté du maire de la commune,

Après avoir analysé le dossier,

Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations écrites du CE et s'être assuré qu'elles répondaient aux demandes ou remarques formulées,

Je formule les conclusions suivantes :

La révision générale du PLU qui a fait l'objet d'avis favorables avec réserves de certaines PPA (citées plus haut) est un projet ambitieux pour la commune de Villeneuve-lès-Béziers et en phase avec les orientations du PADD du PLU, et, est en cohérence avec ses objectifs de préservation du cadre de vie et de l'environnement actuel de la commune.

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave, soit de vive voix auprès de moi lors de mes permanences en mairie, soit par inscription sur le registre pendant les heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête, ou encore par mail à l'adresse : ; ep-rev-plu-vlbz@democratie-active.fr

Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire de manière satisfaisante aux demandes et interrogations formulées par le public et moi-même.

Après examen du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Béziers, **j'émet un avis favorable à ce projet.**

Fait à Pézenas le 05 février 2026

Jacques ARMING



Commissaire enquêteur