



Membres en exercice	27
Membres présents	21
Procurations	6
Suffrages exprimés	27
Pour	27
Contre	0
Abstention	0

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2026/84

Objet : Abrogation de la délibération du Conseil Municipal n°2026/16 du 23 février 2026 d'approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ré-approbation de la révision générale du PLU

L'an deux mille vingt-six, le quinze juillet, le Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS, dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la Présidence de Madame Aurélie PACE, Maire.

Date de la convocation : 9 juillet 2026

Présents : MM. Aurélie PACE, Marie SABAH, Jordy JOULLIE, Virginie TEISSIER, Jérémy SERRE, Sylviane PEREZ, Didier GASC, Sylvie BOBY BENOIT, Eric DURAND, Martine ESCUDERO, Guy SIRI, Mario MAZEL, Claire MOYA, Jérémy ARMANTE, Christine HOUSSIN, Laure BROUSSE, Elodie ESPANOL, Marine NARDY, Bernard CORNILLE, Fabrice SOLANS, Stéphane ORTI.

Absents ayant donné procuration : M. Thierry CERVELLE a donné procuration à M. Jérémy ARMANTE, M. Alexandre KETELE a donné procuration à M. Eric DURAND, M. Julien BOBY a donné procuration à Mme Sylvie BOBY BENOIT, M. Noa BACHELIER a donné procuration à Mme Virginie TEISSIER, Mme Lucyle MORGAN a donné procuration à M. Fabrice SOLANS, M. Frédéric GRANIER a donné procuration M. Stéphane ORTI.

Absents Excusés :

Secrétaire de séance : Sylviane PEREZ

Madame le Maire rappelle que par délibération n°2026/16 en date du 23 février 2026, le Conseil Municipal a approuvé la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Villeneuve-lès-Béziers.

Cette délibération a été transmise en Préfecture le 3 mars 2026 au titre du contrôle de légalité.

Par courrier en date du 29 avril 2026, Madame la Préfète de l'Hérault a exercé un recours gracieux à l'encontre de la délibération du 23 février 2026, relevant que trois points du dossier de PLU approuvé n'avaient pas reçu de réponse satisfaisante au regard des réserves formulées par les services de l'État dans leur avis de synthèse du 9 octobre 2025.

PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVÉE LE :

22 JUL. 2026

**SIDRU
BUREAU DU COURRIER**

Les trois points faisant l'objet du recours gracieux de la Préfecture portaient sur :

- L'emprise de la zone UE3 :

Madame la Préfète de l'Hérault relève que la zone UE3, située au nord du Canal du Midi, correspond en partie à l'emprise autorisée du camping « Les Berges du Canal », mais que sa partie Nord dépasse cette emprise.

Par conséquent, Madame la Préfète de l'Hérault demande que le zonage UE3 soit réduit au périmètre strictement autorisé du camping ;

- Prise en compte de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) dans les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Madame la Préfète de l'Hérault indique que les secteurs Pech Auriol – Le Cros, correspondant notamment aux tranches 3 et 4 de la future ZAC, ainsi que le secteur Sud de la voie ferrée, sont situés pour partie dans le lit majeur identifié par l'atlas des zones inondables.

Même lorsque ces secteurs ne sont pas intégralement couverts par la zone inondable du PPRI, l'atlas des zones inondables constitue un élément de connaissance du risque devant être pris en compte dans les choix d'aménagement.

Madame la Préfète de l'Hérault demande donc que soient identifiés, dans les OAP concernées et dans le règlement graphique, les espaces situés dans le lit majeur identifié par l'AZI.

Elle demande également que soient intégrées, dans le règlement écrit, les dispositions applicables à ces espaces, notamment les conditions relatives aux constructions nouvelles et l'interdiction des établissements stratégiques ou vulnérables ;

- Interdiction explicite des logements nouveaux en zone naturelle :

Madame la Préfète de l'Hérault relève que le règlement écrit du PLU encadre les extensions des bâtiments d'habitation existants en zone naturelle, mais n'interdit pas explicitement la construction de nouveaux logements.

Compte tenu du caractère par principe inconstructible des zones naturelles, Madame la Préfète de l'Hérault demande que le règlement écrit du PLU soit complété afin d'y inscrire expressément l'interdiction de créer de nouveaux logements en zone N.

À la suite de ce recours gracieux, une réunion s'est tenue le 10 juin 2026 entre les services de l'État, la Commune et le bureau d'études en charge de la procédure d'urbanisme, afin de préciser les ajustements du PLU attendus par la DDTM 34.

Les ajustements du PLU retenus sont les suivants :

S'agissant de la zone UE3 :

- Modification des pièces 4.2 et 4.3 du règlement graphique du PLU afin d'intégrer le nouveau périmètre de la zone UE3, correspondant à l'emprise exacte autorisée du camping « Les Berges du Canal ».

S'agissant de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) :

- Ajout d'un paragraphe consacré à l'AZI dans la partie « Risques et contraintes » des dispositions générales du règlement écrit du PLU, à la page 36 de la pièce 4.1,

22 JUL. 2026

SIURU
BUREAU DU COURRIER

- Ajout d'une mention relative à la couverture partielle des secteurs par l'AZI dans les OAP concernées, aux pages 28 et 34 de la pièce 3,
- Ajout d'une annexe au PLU comprenant un plan superposant l'AZI, les limites des zones du PLU et les périmètres des secteurs couverts par des OAP,
- Ajout d'une annexe au PLU comprenant le règlement type relatif aux risques naturels d'inondation dans l'Hérault.

S'agissant de la zone naturelle :

- Le tableau des destinations et sous-destinations applicable à la zone naturelle a été restructuré pour lever toute ambiguïté d'interprétation.

Il distingue désormais les destinations et sous-destinations interdites, autorisées sans condition particulière et autorisées sous conditions.

Cette modification figure à la page 116 de la pièce 4.1 du PLU.

Afin de garantir la cohérence du règlement écrit, cette nouvelle structuration a également été appliquée aux autres zones du PLU : U, UE, AU et A, respectivement aux pages 50, 68, 87 et 104 de la pièce 4.1.

Au regard de l'ensemble de ces modifications, Madame le Maire présente au Conseil Municipal le nouveau dossier de PLU soumis à ré-approbation et propose d'abroger la délibération du 23 février 2026 afin d'approuver la révision générale du PLU selon le dossier ainsi modifié.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L.153-21,

Vu l'article L.243-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2026/16 du 23 février 2026 portant approbation de la révision générale du PLU,

Vu le recours gracieux formé par Madame la Préfète de l'Hérault par courrier du 29 avril 2026 au titre du contrôle de légalité,

Vu la réunion du 10 juin 2026 entre les services de l'État, la Commune et le bureau d'études chargé de la révision du PLU,

Vu le dossier de révision générale du PLU modifié pour tenir compte du recours gracieux de la Préfète de l'Hérault,

Le Conseil Municipal décide :

- D'abroger la délibération du Conseil Municipal n°2026/16 du 23 février 2026 qui approuvait la révision générale du PLU ;
- De réapprouver la révision générale du PLU selon le dossier modifié, annexé à la présente ;
- De dire que conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal régional ou local diffusé dans le Département ;

PRÉFÈTE DE L'HERAULT
A PRIVÉE LE :

22 JUIL. 2026

SIDRU
BUREAU DU COURRIER

- De dire que conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera publiée sur le portail national de l'urbanisme et que conformément à l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme révisé et la présente délibération deviendront exécutoires dès leur publication sur le portail national de l'urbanisme et leur transmission au Préfet de l'Hérault.

PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVÉE LE :

22 JUL. 2026

SIDRU
BUREAU DU COURRIER

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits

Le Maire,
Aurélie PACE



Le Maire,

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

