

Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « LA CLAUDERY »

DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public



CONCERTATION PRÉALABLE

AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

PROJET DE ZAC « LA CLAUDERY »

DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE

au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme

SOMMAIRE

- 1 • Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Villeneuve-lès-Béziers du 22 février 2021
- 2 • Plan de situation
- 3 • Secteur d'étude du projet
- 4 • Notice de présentation



COMMUNE DE
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS
Département de l'Hérault

Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « LA CLAUDERY »

DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public

1 • Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Villeneuve-lès-Béziers du 22 février 2021

CONCERTATION PRÉALABLE

AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS DU 22 février 2021



Membres en exercice	27
Membres présents	26
Suffrages exprimés	27
Pour	27
Contre	0
Abstention	0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2021/02

Objet : Principe de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Secteur « La Claudery » – Objectifs poursuivis et modalités de concertation en application des dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme

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

Date de la convocation : 11 février 2021

Présents : Fabrice SOLANS, Jérôme FABRE, Céline DUBOIS, Stéphane ORTI, Nathalie SIMARD, Alain D'AMATO, Séverine LOPEZ, Frédéric GRANIER, Stéphanie BOUILLY, Adeline BATALLER GARCIA, Christophe ERMOLENKO, Pierre SUCH, Sandrine MATEU GUTIERRES, David FERNANDEZ, Noura HABIB CHORFA, Carole HERNANDEZ MAGNIEZ, Kévin LABORDE, Bernadette LOURIAU-HERRERA, Elisabeth MOULY MANETAS, Marie LOYEZ, Jérôme LABORIE, Delphine FERRERES VALAT, Laurent FAFEUR, Lucyle MORGAN, Thierry ODDON, Jean-Louis CAMPUS.

Absents ayant donné procuration : Morgan MARION a donné pouvoir à Jérôme FABRE

Absents :

Secrétaire de séance : Elisabeth MOULY MANETAS.

Monsieur le Maire rappelle que lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 23 août 2007, la Commune a notamment défini comme objectifs, l'affirmation de zones d'activités existantes et une optimisation de fonciers, dont celui de « La Claudery ».

Afin de maîtriser l'urbanisation de ce secteur de développement, la municipalité choisit d'engager la procédure de ZAC, qui est un outil permettant à la collectivité de piloter l'étude et ses orientations d'aménagement, mais aussi d'adapter ses équipements publics présents et futurs, nécessaires et ajustés au projet.

Le secteur « La Claudery » apparaît comme un espace privilégié entre des zones d'activités existantes, un projet de ZAC à vocation d'habitat et d'équipements et un projet de voie d'intérêt communautaire de maillage et de desserte locale, pour recevoir une nouvelle urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble, assurant une cohérence d'aménagement global choisie et dirigée par la municipalité.

Pour cela une zone d'étude a été délimitée.

Monsieur le Maire précise que conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la création de la ZAC doit être précédée d'une concertation.

Ainsi le Conseil Municipal doit délibérer sur les objectifs poursuivis tel qu'exposés, et définir les modalités d'une concertation avec toutes les personnes intéressées.

Après avoir entendu l'exposé,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 311-1 à L. 311-8 et R. 311-1 à R. 311-12, relatifs à la procédure de zone d'aménagement concerté,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 103-2 et L. 103-3, relatif à la concertation, à ses modalités et aux objectifs poursuivis,

Le Conseil Municipal :

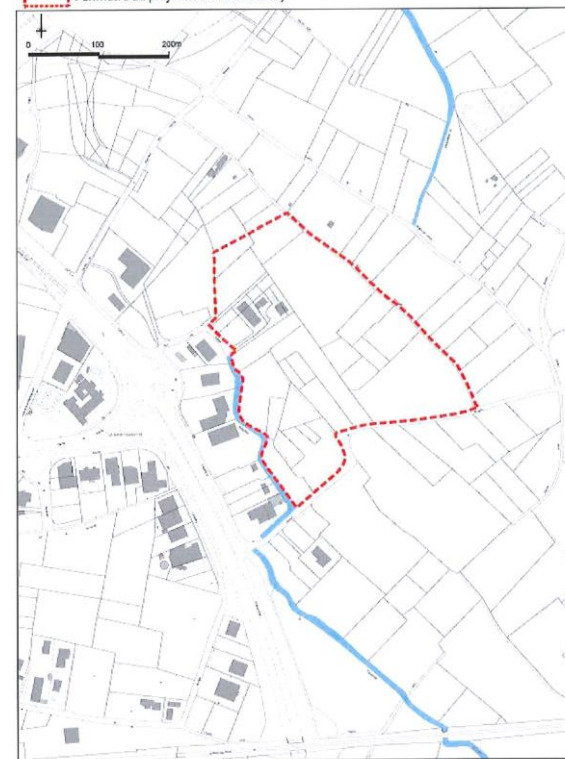
- Confirme l'ouverture à l'urbanisation du secteur « La Claudery » tel que délimité par le plan d'étude joint en annexe, ainsi que les objectifs poursuivis.
- Décide que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur s'opérera sous le mode de la procédure de ZAC dénommée ZAC « La Claudery ».
- Approuve l'ouverture à compter de ce jour et pendant toute la durée de l'élaboration du projet, d'une procédure de concertation préalable associant les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées.
- Définit les modalités de cette concertation de la manière suivante :
 - Moyens pour annoncer la concertation aux habitants, associations locales et autres personnes concernées :
 - affichage de la présente délibération en mairie ;
 - publication d'un avis de concertation du public dans un journal d'annonce légale et dans le bulletin municipal ;
 - Modalités de la concertation proprement dite :
 - Affichage de panneaux d'information ;
 - Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager les débats :
 - mise à disposition du public, en mairie, d'un document de présentation alimenté au fur et à mesure par l'avancement des études ;
 - mise à disposition du public, en mairie, d'un registre à feuillets non mobiles permettant de consigner l'ensemble des observations et remarques du public ;
- Dit qu'à l'issue de cette concertation, le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibérera. Le dossier défini sera alors arrêté et tenu à la disposition du public.
- Dit que la présente délibération sera transmise au Sous-Préfet de l'arrondissement de Béziers et fera l'objet d'un affichage en Mairie durant toute la durée de la concertation ainsi qu'une insertion dans un quotidien local diffusé dans tout le département.

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 électronique via l'application Télérecours citoyens sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux à compter de la publication.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits
Le Maire,
Fabrice SOLANS



Périmètre du projet de ZAC La Claudery



Accusé de réception en préfecture
034-213403365-20210222-DCM02102-DE
Date de télétransmission : 09/03/2021
Date de réception préfecture : 09/03/2021

DCM N°2021/02

1/3

Accusé de réception en préfecture
034-213403365-20210222-DCM02102-DE
Date de télétransmission : 09/03/2021
Date de réception préfecture : 09/03/2021

DCM N°2021/02

2/3

Accusé de réception en préfecture
034-213403365-20210222-DCM02102-DE
Date de télétransmission : 09/03/2021
Date de réception préfecture : 09/03/2021

DCM N°2021/02

3/3



COMMUNE DE
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS
Département de l'Hérault

Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « LA CLAUDERY »

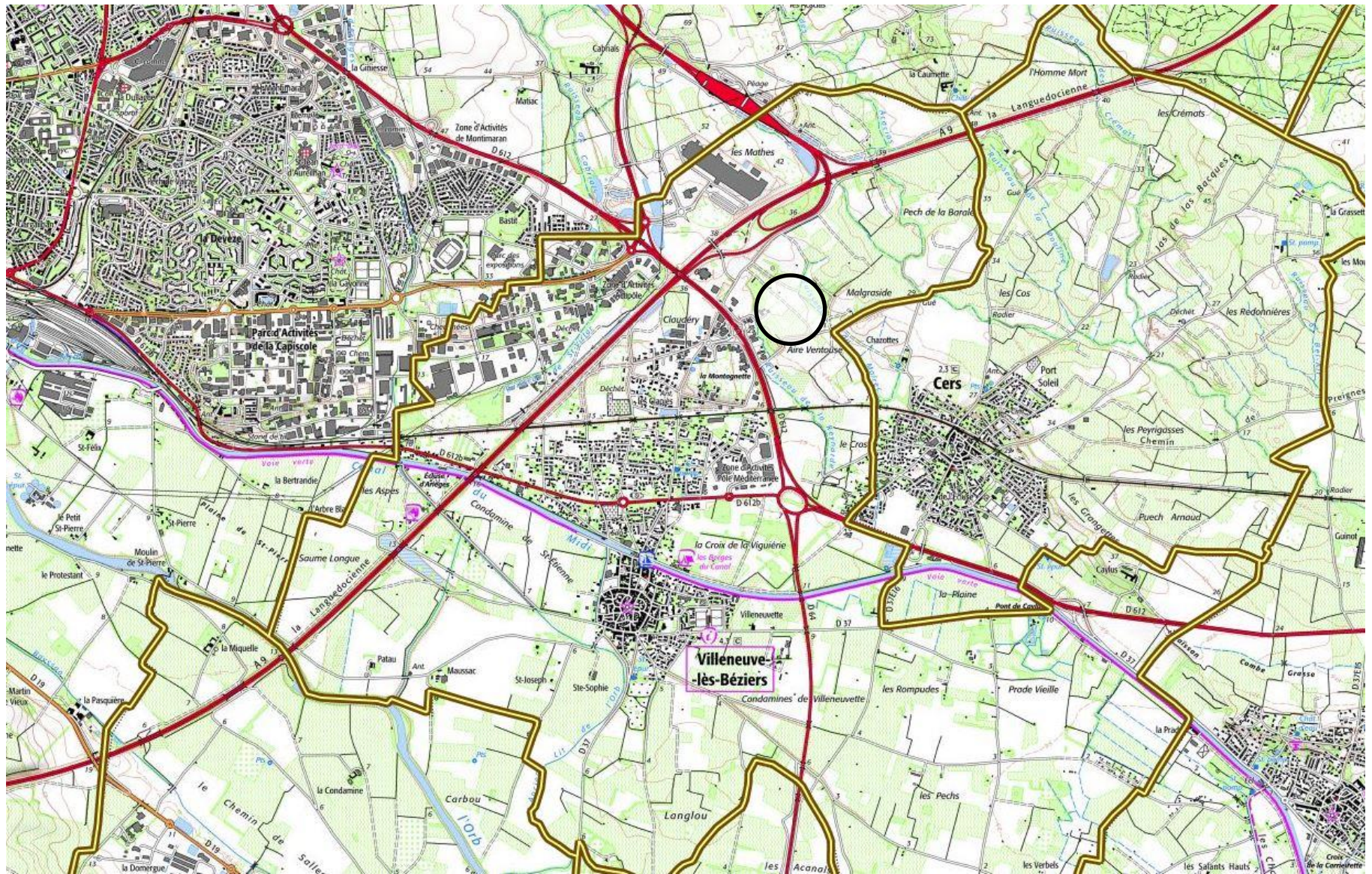
DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public

2 • Plan de situation

CONCERTATION PRÉALABLE

AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

PLAN DE SITUATION DU PROJET





COMMUNE DE
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS
Département de l'Hérault

Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « LA CLAUDERY »

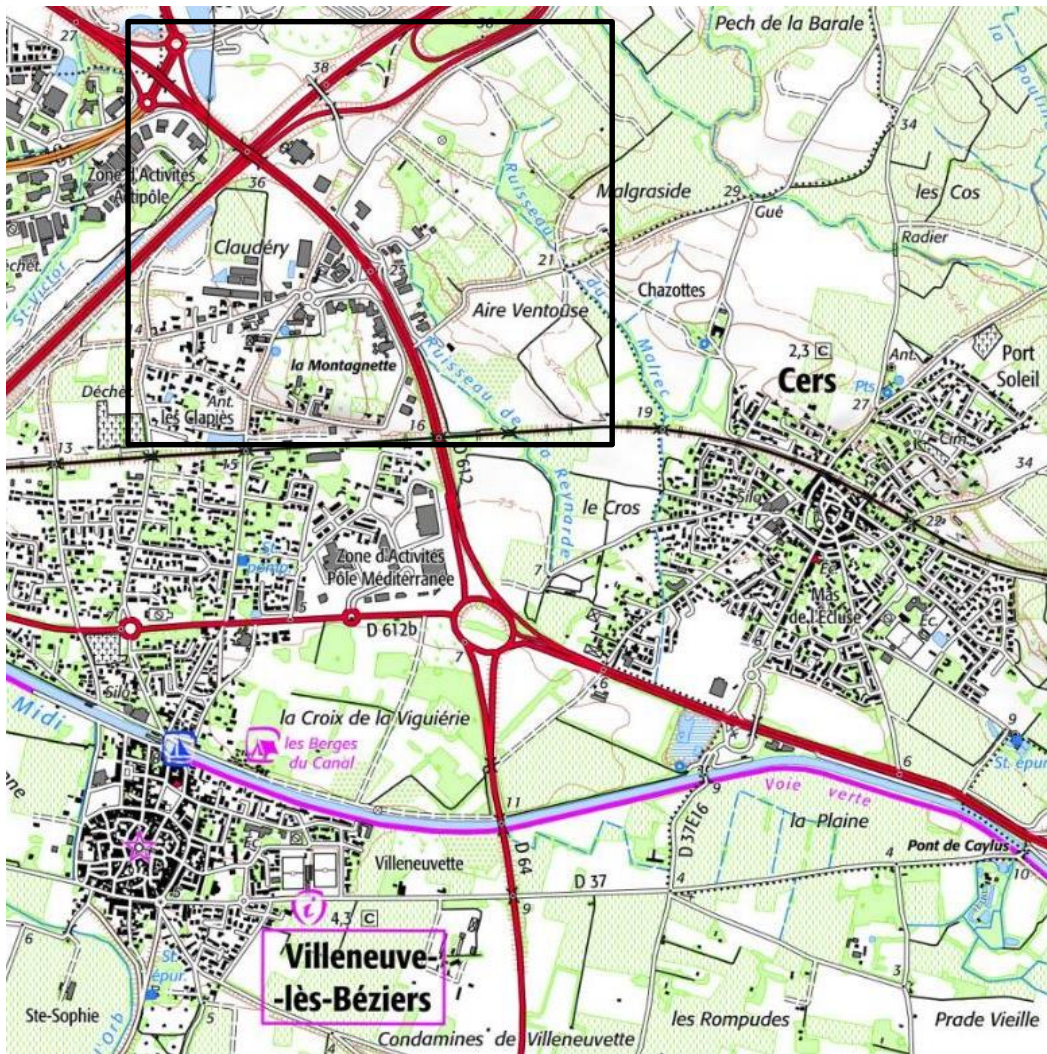
DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public

3 • Secteur d'étude du projet

CONCERTATION PRÉALABLE

AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

SECTEURS D'ÉTUDE DU PROJET





COMMUNE DE
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS
Département de l'Hérault

Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « LA CLAUDERY »

DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public

4 • Notice de présentation

CONCERTATION PRÉALABLE

AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

NOTICE DE PRÉSENTATION

PRÉAMBULE

En application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, toute création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) doit faire l'objet d'une concertation préalable. Cette concertation préalable constitue une étape importante qui permet d'informer et d'associer, durant la phase d'élaboration d'un projet, les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par celui-ci. L'ouverture de la concertation préalable par la Commune de Villeneuve-lès-Béziers a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 22 février 2021.

Le présent dossier vise à présenter les enjeux et objectifs du projet d'aménagement du secteur « La Claudery » à Villeneuve-lès-Béziers. Il sera complété au fur et à mesure des études menées et de l'élaboration du projet urbain.

L'aménagement urbain se réalisant sous forme d'une ZAC, un dossier de création sera produit. Sur le principe d'une emprise de l'opération inférieure à 10 hectares, le projet doit faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale qui devra se prononcer sur la réalisation ou non d'une évaluation environnementale du projet (dit étude d'impact).

En cas de réalisation de l'étude d'impact, il est précisé qu'elle ne sera pas soumise à enquête publique mais fera l'objet d'une participation du public à l'évaluation environnementale par voie électronique (procédure parallèle) selon l'article L 123-19 du code de l'environnement et qu'elle fera l'objet d'une mise à disposition du public à cet effet.

À l'issue de la concertation, l'ensemble des remarques formulées sera analysé et fera l'objet d'un bilan qui sera présenté en conseil municipal de Villeneuve-lès-Béziers pour approbation avant la création de la Zone d'Aménagement Concerté.

HISTORIQUE

Initialement deux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) étaient prévues : la ZAC «Pech Auriol» à vocation de zone d'activités et la ZAC «Le Cros» à vocation d'habitat. Toutefois, la commune a préféré retenir une solution combinant les deux secteurs dans une seule et même ZAC. D'une emprise de 80 ha, la ZAC «Pech Auriol - Le Cros» répond à une volonté de la municipalité de l'époque de proposer un nouvel ensemble urbain nécessaire à un développement à l'échelle communale, de l'agglomération tout en préservant les qualités environnementales et paysagères du site.

La programmation envisagée est la suivante :

- 700 logements repartis sur 28 ha soit une densité d'environ 23 logements/ha (57 % de collectifs et 43 % d'individuels)
- 12 ha destinés à l'activité (commercial, artisanal et tertiaire)
- 17 ha d'espaces verts
- 15 ha destinés aux voiries
- de multiples équipements (un parc urbain, une maison des citoyens, une crèche, des jardins partagés et des bassins de rétentions)

Le 27 décembre 2005, le conseil municipal approuve par délibération le bilan de la concertation, le dossier de création et crée la zone d'aménagement concerté « PECH AURIOL ». Pour les besoins du projet, la municipalité de l'époque a prescrit une révision simplifiée de son plan d'occupation des sols par délibération du 7 septembre 2005.

Cette procédure n'ira pas à son terme puisque pour répondre aux injonctions de la loi relative à la solidarité et renouvellement urbain et de la loi Urbanisme et Habitat de 2003, la procédure sera remplacée par une révision générale afin de faire évoluer le Plan d'Occupation de Sols (P.O.S) vers un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) qui sera approuvé par délibération du conseil municipal le 23 août 2007. Lors de ce même conseil municipal, la SAC Pech Auriol sera retenue comme concessionnaire de la ZAC à l'issue d'une procédure de mise en concurrence.

NOTICE DE PRÉSENTATION

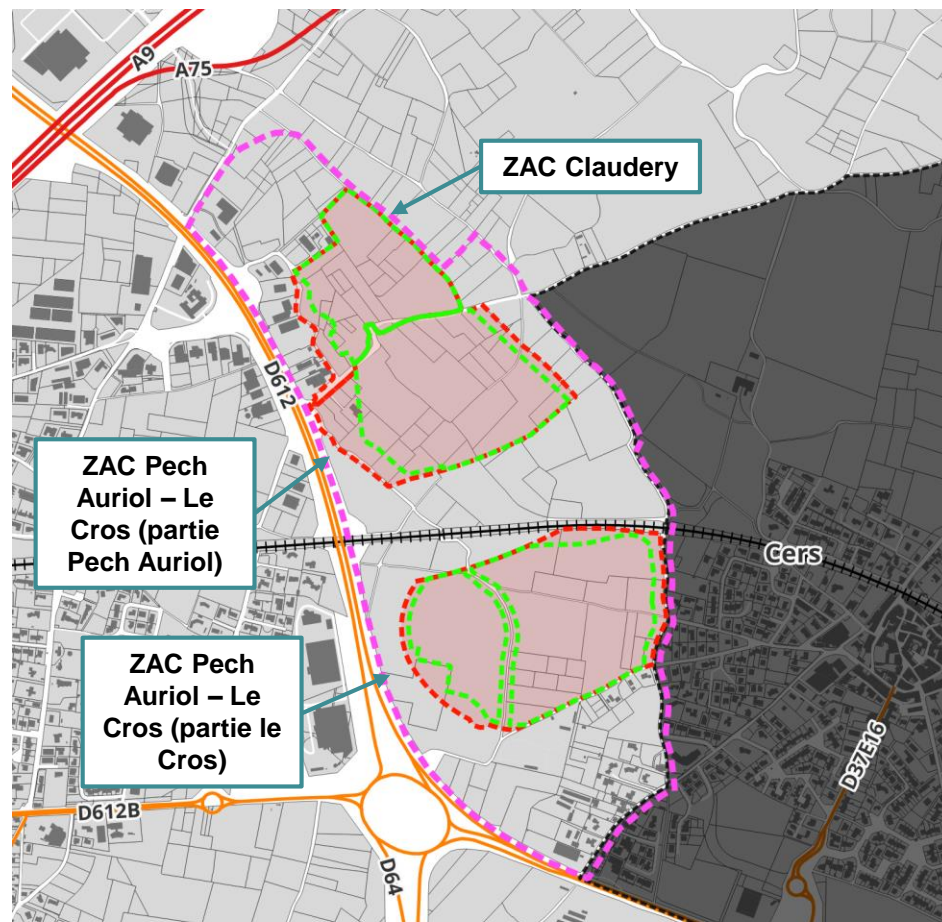
Le 15 décembre 2010, le contrat de concession est résilié par délibération du conseil municipal pour motif d'intérêt général liée à une conjoncture économique et financière défavorable. A partir de cette date, la ZAC «Pech Auriol» entre dans une phase de sommeil pendant plusieurs années

REPRISE DU PROJET ET REDUCTION DE SON EMPRISE

La nouvelle équipe municipale élue en 2020 fait rapidement le constat que le potentiel de densification du tissu urbain ne suffira pas à répondre à la demande en logement des prochaines années ni au besoin en foncier économique nécessaire au maintien des entreprises impactées par la LNMP. Pour ces raisons, elle décide de relancer les études relatives au projet d'urbanisation nouvelle sur le secteur «Pech Auriol - Le Cros» et adapte sa mise en œuvre en divisant le projet en deux ZAC distinctes comme cela avait été envisagé au début des années 2000. La partie nord est désormais basculée dans une nouvelle ZAC dénommée «La Claudery» qui est officialisée dans une délibération du conseil municipal le 22 février 2021. La partie sud, est quant à elle maintenue dans la ZAC «Pech Auriol» et actée dans la délibération du conseil municipal du 30 août 2020.

L'avancée des études urbaines et environnementales successives, une meilleure connaissances des enjeux de biodiversité et la volonté de limiter l'étalement urbain ont amené la commune à proposer un projet moins consommateur d'espace et plus durable, valorisant la qualité de vie, la nature en ville et la préservation des richesses naturelles.

L'emprise de la ZAC a ainsi été réduite à 35 ha, parmi lesquels 30 hectares correspondent aux parties réellement urbanisables classées en AU dans la révision générale du PLU prescrite le 26 octobre 2020. La différence de 5 ha entre le périmètre de ZAC et les parties classées en AU dans le projet de PLU correspond à des secteurs dédiés aux espaces verts, aux voiries et à une partie des espaces nécessaires à la compensation environnementale du projet.



0 100 200 m



- | | | | |
|---|---|---|----------------|
|  | Périmètre ZAC (2023) |  | Voie ferrée |
|  | Périmètre ZAC (2005) |  | Autoroute |
|  | Zone classée en AU dans la révision générale prescrite le 26 octobre 2020 |  | Départementale |

NOTICE DE PRÉSENTATION

LA ZAC «PECH AURIOL- LE CROS» ET LA ZAC «CLAUDERY» : DEUX OPERATIONS DISTINCTES QUI SE COMPLEMENTENT AU SEIN D'UN PROJET GLOBAL

Prenant appui sur la voie d'intérêt communautaire n°14 inscrite dans le Schéma Directeur des Voies Stratégiques de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, la ZAC «Claudery» et la ZAC multisites «Pech Auriol - Le Cros» sont conçus comme un même projet afin de garantir un aménagement durable et une cohérence d'ensemble. Ce projet s'appuie sur une programmation ambitieuse et souhaite apporter des réponses aux problématiques spécifiques du territoire tout en apportant des réponses aux grands défis de la ville durable. Les objectifs poursuivis et les éléments de réponses apportés par le projet sont présentés dans les pages suivantes.

L'ETAT D'AVANCE DU PROJET EN SEPTEMBRE 2024 POUR LA ZAC « CLAUDERY »

Les études préalables (architecturales, paysagères, urbaines et environnementales) à la création de la ZAC « Claudery » sont aujourd'hui terminées. Elles ont permis de définir un projet précis et de mesurer ses impacts. Les principales caractéristiques du projet de ZAC « Claudery » sont résumés ci-après :

ZAC Claudery

Principales vocations de la zone	artisanat, services
Surface du périmètre de ZAC	6,7 ha
Surface de la zone urbanisable (zone classée en AU)	6 ha
Surface de plancher totale envisagée	20 000 m ²

La future zone d'activité économique prévoit :

- 20 000 m² de surface de plancher à vocation d'artisanat et de services
- des voies pour les déplacements motorisés et des voies pour les mobilités douces
- des aménagements paysagers
- des bassins de rétentions
- des espaces publics

NOTICE DE PRÉSENTATION

LE PLAN D'AMENAGEMENT ENVISAGE POUR LA ZAC « CLAUDERY »



NOTICE DE PRÉSENTATION

VUE 3D DE LA ZAC « CLAUDERY »

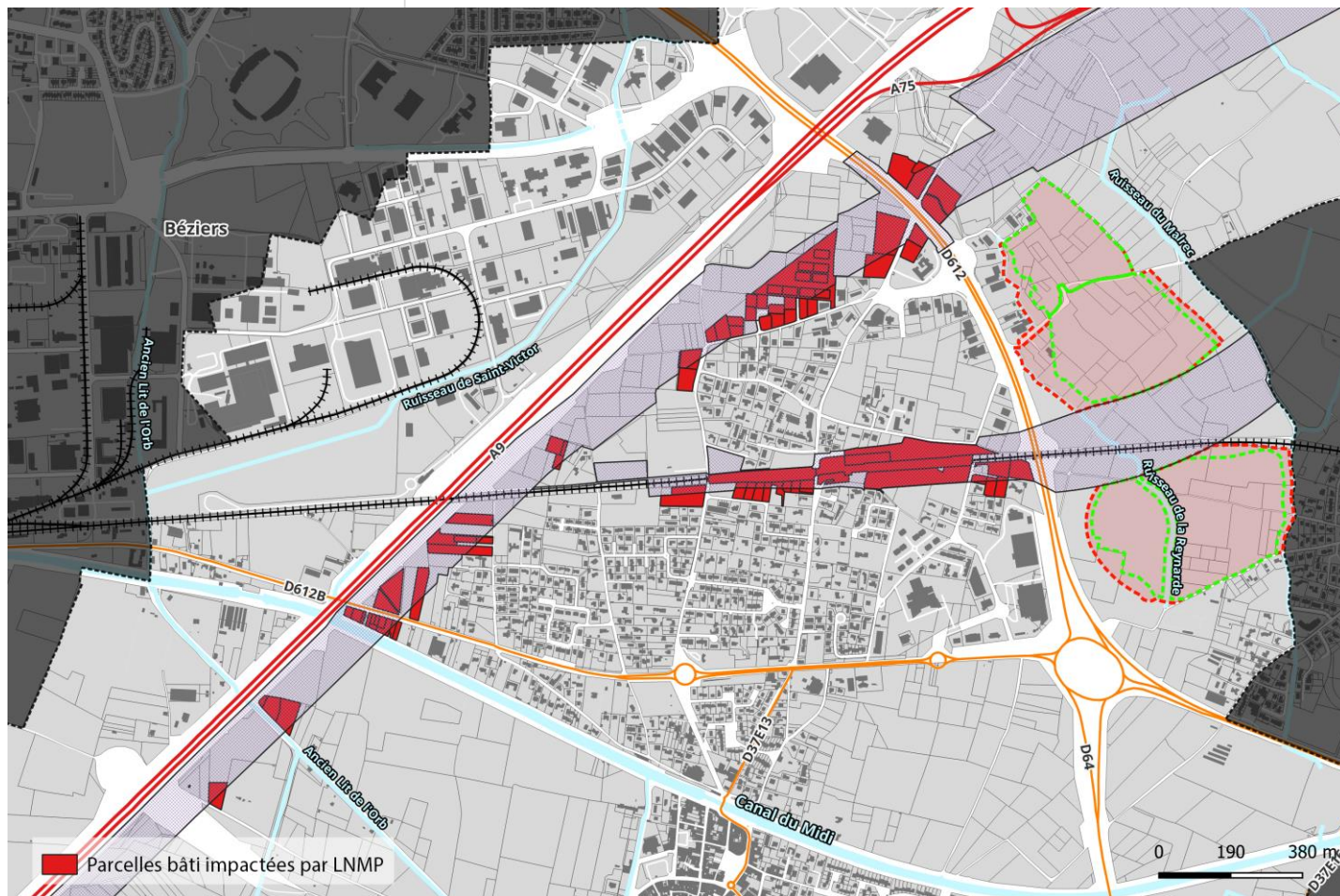


NOTICE DE PRÉSENTATION

LES OBJECTIFS DE LA ZAC « PECH AURIOL – LE CROS »

La Commune souhaite répondre aux objectifs suivants :

- Maintenir les activités économiques impactés par la LGV sur la commune en offrant des espaces de relocalisation
- Assurer un cadre de vie favorable au bien être et à la santé
- Proposer un projet alliant qualité urbaine, paysagère et architecturale
- Favoriser la proximité et la diversité des fonctions urbaines
- Encourager les mobilités durables et actives
- Renforcer la résilience face aux changements climatiques et aux risques
- Contribuer à l'atténuation du changement climatique et favoriser la sobriété et les énergies renouvelables
- Préserver et gérer la ressource en eau
- Limiter les impacts du projet sur le milieu naturel et le milieu agricole



NOTICE DE PRÉSENTATION

L'ETAT D'AVANCE DE LA PROCEDURE REGLEMENTAIRE DE CREATION DE LA ZAC

