

# Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « PECH AURIOL - LE CROS »

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 « PECH AURIOL - LE CROS »**

## 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 31 août 2020
- 2 • Plan de situation
- 3 • Secteurs d'étude du projet
- 4 • Notice de présentation



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

# Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « PECH AURIOL - LE CROS »

DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public

---

1 • Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Villeneuve-lès-Béziers du 31 août 2020

## 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 31 AOÛT 2020

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT



COMMUNE DE  
VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2020/063

Objet : ZAC « Pech Auriol – Le Cros » - relance de la concertation au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, des études nécessaires à la création de la zone d'aménagement concertée et définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation

L'an deux mille vingt, le trente et un août, 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 : 24 août 2020

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

Absents ayant donné procuration : Morgan MARION a donné pouvoir à Jérôme FABRE, Delphine FERRERES VALAT a donné pouvoir à Laurent FAFEUR, Jean-Louis CAMPUS a donné pouvoir à Lucyle MORGAN.

Absents :

Secrétaire de séance : Jérôme FABRE

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,

VU la délibération du conseil municipal de VILLENEUVE-LES-BEZIERS en date du 27 décembre 2005 approuvant le bilan de la concertation, le dossier de création et créant la zone d'aménagement concerté « PECH AURIOL »,

VU la délibération du conseil municipal de VILLENEUVE-LES-BEZIERS en date du 23 août 2007 retenant la SAS PECH AURIOL comme concessionnaire à l'issue de la procédure de mise en concurrence,

VU le contrat de concession signé le 18 décembre 2007 entre la ville de VILLENEUVE-LES-BEZIERS et la SAS PECH AURIOL,

VU la délibération du conseil municipal de VILLENEUVE-LES-BEZIERS en date du 15 novembre 2010 procédant à la résiliation pour motif d'intérêt général du contrat de concession, liée à une conjoncture économique et financière défavorable,

Membres en exercice	27
Membres présents	24
Suffrages exprimés	27
Pour	27
Contre	0
Abstention	0

Accusé de réception en préfecture  
034-213403363-20200831-DCM2020063-DE  
Date de télétransmission : 02/09/2020  
Date de réception préfecture : 02/09/2020

Considérant que le PLU approuvé le 23 août 2007, identifie le secteur de projet comme un espace de mixité urbaine en matière d'habitat,

CONSIDERANT que malgré les opérations à vocation d'habitat social, réalisées dans des espaces laissés libres, la Commune n'atteint pas ses objectifs de production de logements sociaux,

CONSIDERANT que depuis la mise en suspens du projet, des évolutions sont à constater en matière législative et réglementaire et notamment pour les volets biodiversité et consommation d'espace,

CONSIDERANT qu'en conséquence de ce qui précède, le projet ne peut être laissé en l'état et qu'il apparaît indispensable de relancer la concertation et les études nécessaires à la constitution du dossier de création de la ZAC « Pech Auriol - Le Cros », et de préciser par la même les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis,

Le Conseil Municipal décide

- De relancer les études nécessaires à la constitution du dossier de création de la ZAC « Pech Auriol - Le Cros »

- D'approuver les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement, tels que définis ci-après :

- Maîtriser l'avenir de ces terrains, pour garantir l'aménagement cohérent du secteur de développement urbain, à vocation d'habitat
- Créer un nouveau quartier, offrant une diversité des formes urbaines et une mixité sociale dans l'habitat
- Garantir l'intégration du secteur de projet dans la trame urbaine et viaire existante et projetée à l'échelle de la commune et de l'agglomération, et adopter un réseau de voies hiérarchisées et favoriser les cheminements doux
- Assurer l'insertion du projet dans son environnement
- Intégrer les contraintes et les enjeux du site et de son environnement proche
- Inscrire les aménagements et les constructions dans une démarche de développement durable

- De relancer la concertation relative à la procédure de ZAC, selon les modalités suivantes, conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme:

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 sur le site internet de la Commune.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager les débats :

- mise à disposition du public, en mairie et sur le site internet de la Commune, d'un document de présentation alimenté au fur et à mesure par l'avancement des études,

Accusé de réception en préfecture  
034-213403363-20200831-DCM2020063-DE  
Date de télétransmission : 02/09/2020  
Date de réception préfecture : 02/09/2020

# DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS DU 31 AOÛT 2020

- 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.

De préciser que :

La concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à l'élaboration du projet de création de la ZAC.

A l'expiration de la concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibèrera.

D'autoriser :

Monsieur le Maire, ou son représentant, à lancer toutes les études nécessaires à la réalisation du dossier de création de la ZAC ; à signer toute pièce ou tout document relatif à la mise en œuvre de la présente délibération et afférent à l'opération.

D'indiquer que :

La présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage en mairie durant toute la durée des études nécessaires à l'élaboration du projet de création de la ZAC, conformément aux modalités de concertation retenus et mention de cet affichage sera en outre inséré en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département ainsi que sur le site internet de la Commune,
- d'une ampliation transmise au Représentant de l'Etat.

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



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

Accusé de réception en préfecture  
034-213403363-20200831-DCM2020063-DE  
Date de télétransmission : 02/09/2020  
Date de réception préfecture : 02/09/2020



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

# Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « PECH AURIOL - LE CROS »

DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public

---

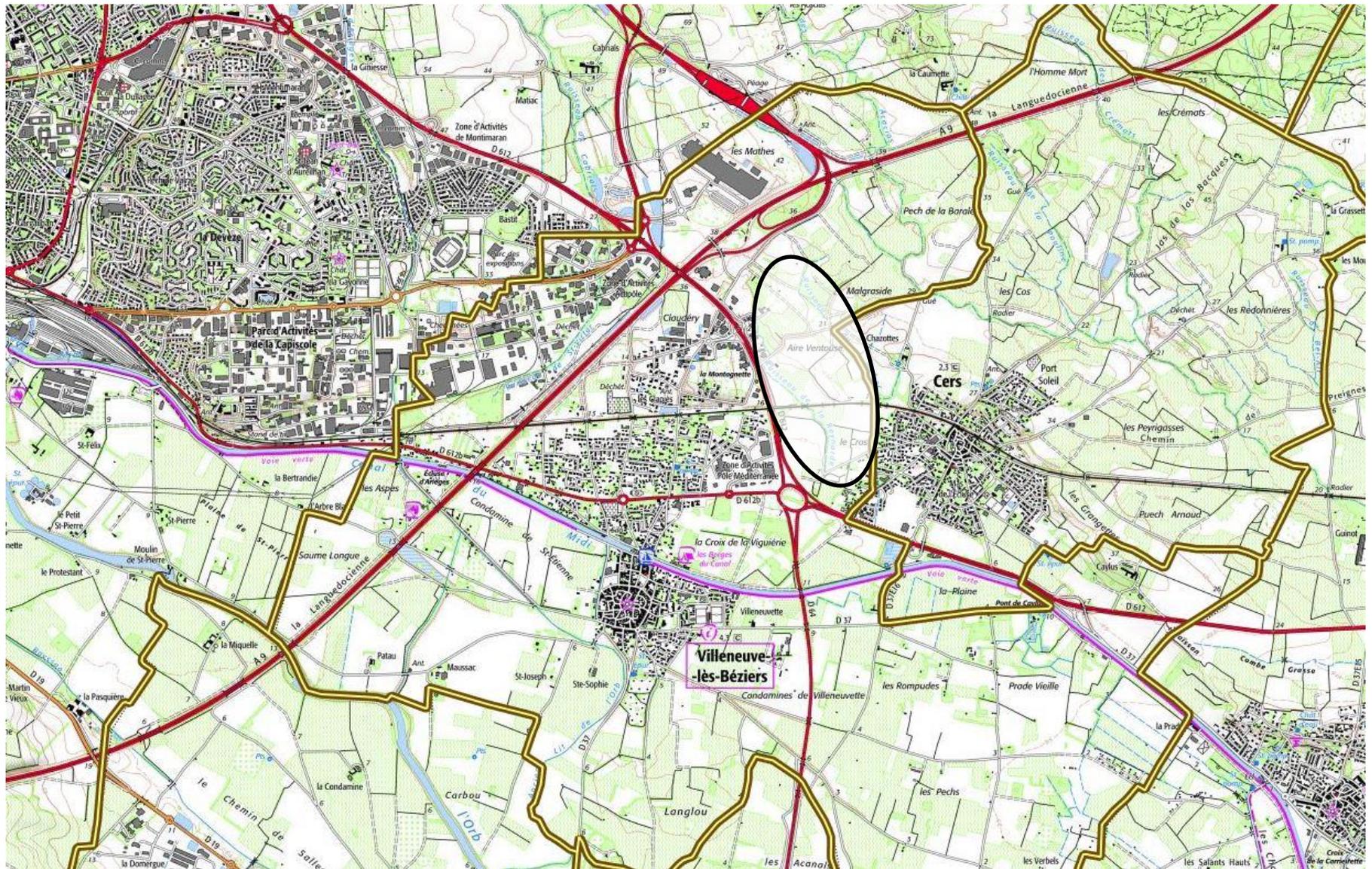
## 2 • Plan de situation

### 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 « PECH AURIOL - LE CROS »

DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public

---

## 3 • Secteurs 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 « PECH AURIOL - LE CROS »

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 31 août 2020.

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

Il est précisé que l'étude d'impact au titre de la future création de ZAC ne sera pas soumise à enquête publique mais fera elle 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

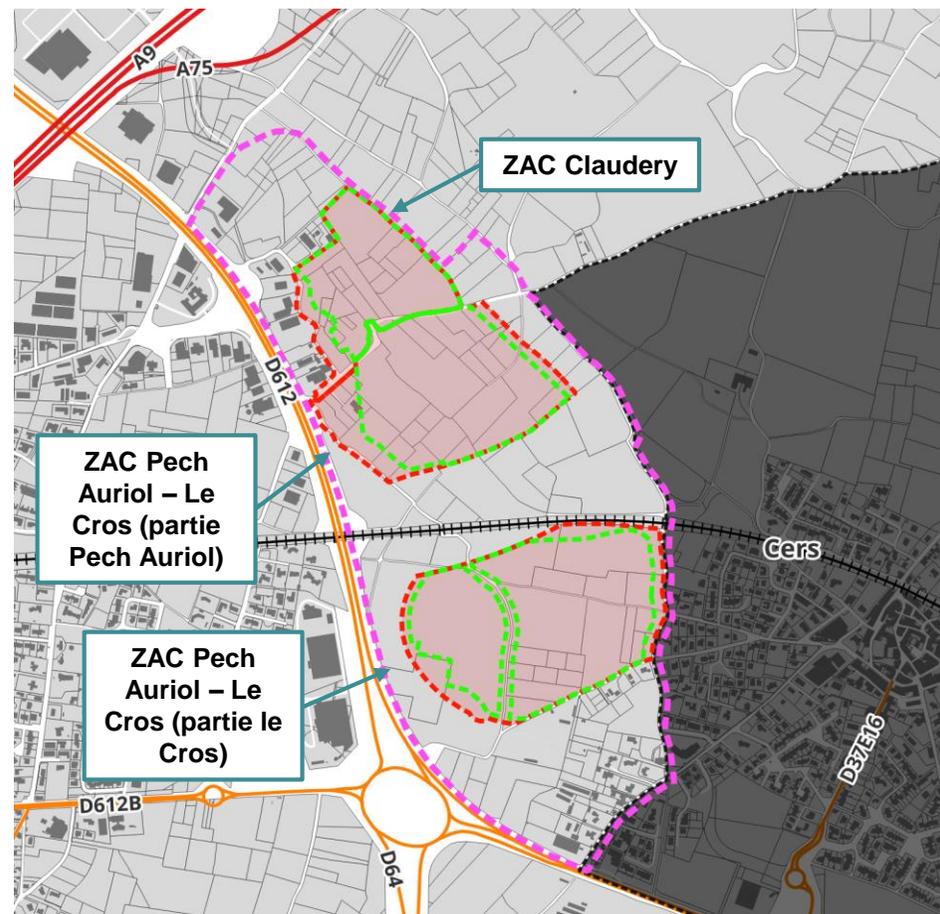
Le 15 décembre 2010, le contrat de concession est résilié par délibération du conseil municipal pour motif d'intérêt général liée à une conjoncture économique et financière défavorable. A partir de cette date, la ZAC «Pech Auriol» entre dans une phase de sommeil pendant plusieurs années

### 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 connaissance 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 COMPLETENT 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 multi-sites «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 « PECH AURIOL – LE CROS »

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

	Partie Pech Auriol	Partie Le Cros
Principales vocations de la zone	habitat, équipements, commerces et services de proximité	
Surface du périmètre de ZAC	12 ha	16,3 ha
Surface de la zone urbanisable (zone classée en AU)	10 ha	14 ha
Surface de plancher totale envisagée	26 000 m <sup>2</sup>	47 000 m <sup>2</sup>
Nombre de logements collectifs	160 logements	300 logements
Nombre de logements individuels et individuels groupés	100 logements	220 logements
Densité de logement à l'hectare	26 logements/ha	37 logements/ha

Le futur quartier prévoit des logements, une annexe de la mairie, quelques commerces et services de proximité.

#### Le parc des logements

Le nouveau quartier propose un panel d'environ 780 logements diversifiés intégrant un minimum de 25 % de locatif social. La répartition envisagée est la suivante :

460 logements collectifs,

320 logements individuels

On estime que ce nouveau quartier permettra de loger environ 1 350 personnes. L'apport de population à l'échelle de la commune sera plus réduit puisque ces nouveaux logements répondront en partie aux besoins endogènes (liés aux évolutions des modes de vie de la population actuelle notamment aux besoins supplémentaires en logements amplifiés par le desserrement des ménages).

#### Des services et commerces de proximité

4 200 m<sup>2</sup> environ seront dédiés à la création de quelques commerces et services de proximité.

#### Une annexe de la mairie

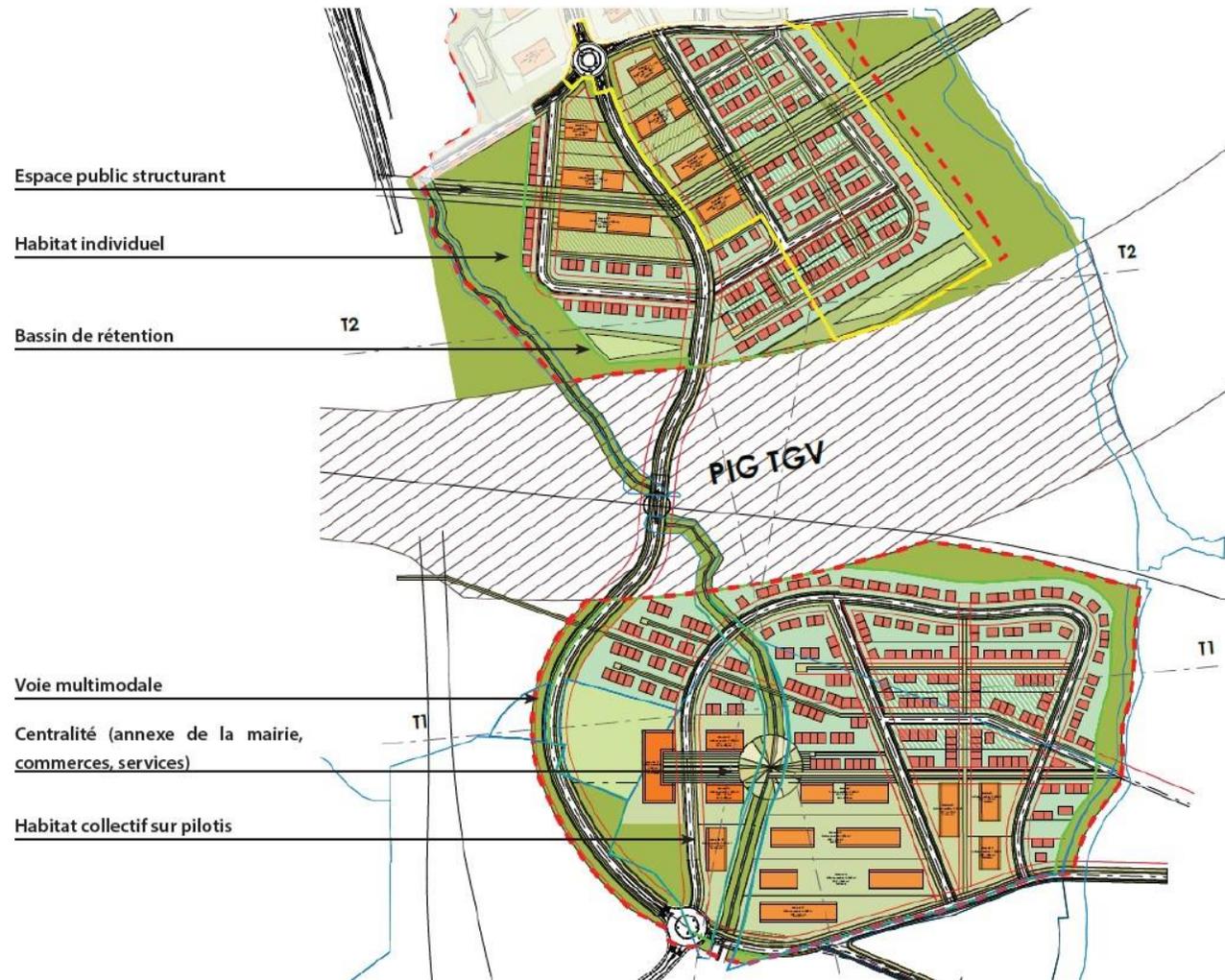
Le projet prévoit la création d'une annexe de la mairie au sein de la centralité du quartier. Cet équipement sera également accompagné d'une salle associative qui pourra accueillir des événements culturels.

#### La surface de plancher prévisionnelle

Pour l'ensemble du programme des constructions, la surface de plancher prévisionnelle est évaluée à 73 000 m<sup>2</sup>.

# NOTICE DE PRÉSENTATION

## LE PLAN D'AMENAGEMENT ENVISAGE POUR LA ZAC « PECH AURIOL – LE CROS »



# NOTICE DE PRÉSENTATION

## VUE 3D DE LA ZAC « PECH AURIOL – LE CROS »



## NOTICE DE PRÉSENTATION

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

La Commune souhaite répondre aux objectifs suivants :

- Répondre en partie à la forte demande en logement
- Participer à la résorption du déficit de logements sociaux
- Adapter son parc de logement aux dernières tendances sociales et démographiques (ménage de plus en plus petit, vieillissement de la population, difficulté grandissante d'accès à la propriété des jeunes ménages, etc.)
- 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

### L'ÉTAT D'AVANCE DE LA PROCEDURE REGLEMENTAIRE DE CREATION DE LA ZAC

