



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A LA 8^{ème} MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(13 février au 10 mars 2023)**



**RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

SOMMAIRE

I. GENERALITES **page 5**

- I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête
 - Le contexte
 - La modification du PLU de la commune de Villeneuve-lès-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 10**

- 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 12**

- III.1. Contexte global
- III.2. Présentation de la modification envisagée
- III.3. Analyse des incidences de la modification 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 14**

- 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 19**

ANNEXES DU RAPPORT

1. Arrêté du Maire du **02 août 2022** prescrivant la modification du PLU
2. Décision N° **E22000107/34** du 05 août 2022 TA de Montpellier désignant le commissaire enquêteur
3. Arrêté du Maire du **13 janvier 2023** 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
 - 4 Extrait boîte mail dédiée villeneuvemodifiableplu@democratie-actif.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'Epuration

EH : Equivalent Habitant

ANC : Assainissement Non Collectif

CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales

DREAL : Direction Régionale de l'Equipement 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.

Cette 8^{ème} modification du PLU de Villeneuve-lès-Béziers concerne les points suivants :

- La Commune de Villeneuve-lès-Béziers doit faire évoluer son PLU pour renforcer son parc de logements sociaux réparti au sein de ses dents creuses.

Elle doit également instaurer 2 emplacements réservés, l'un pour permettre l'implantation d'un bâtiment public et l'autre pour améliorer le réseau viaire.

- Il est également prévu d'adapter ponctuellement les zones AUz et AUE1 pour prise en compte de l'emprise du projet de ligne nouvelle ferroviaire à grande vitesse Montpellier Perpignan (Projet d'Intérêt Général Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan dit PIG LNMP) et permettre l'aménagement cohérent du pôle de service et de commerces.

- La modification du PLU doit également permettre l'agrandissement modéré d'un bâtiment d'activité au sein de la zone Actipolis.

- Il est également nécessaire de faire évoluer une OAP existante afin d'y intégrer 2 projets de bassins de rétention des eaux pluviales l'un porté par SNCF réseau et l'autre par l'Agglo. Pour cela, le PLU doit faire l'objet d'une modification avec enquête publique.

Cibler des dents creuses et le réinvestissement urbain pour la réalisation d'habitat mixte :

Carencée en logements sociaux, Villeneuve-lès-Béziers s'est lancée depuis plusieurs années dans un vaste programme de mise en conformité de ses obligations liées à la loi SRU qui prévoit désormais au moins 25% de logements sociaux.

Pour la réalisation de nouvelles opérations, la commune cible prioritairement les dents creuses et le réinvestissement urbain. Ainsi, plusieurs programmes de logements sociaux ou de mixité sociale sont prévus sur le secteur Saint Michel (à proximité de la Voie Ferrée) et sur le secteur de la Montagnette.

Un projet exclusivement social est également programmé au carrefour de l'avenue de la Gare et de l'avenue Pierre Bérégovoy sur un espace vitrine qui doit être valorisé. C'est une opération de reconquête et de réappropriation du tissu urbain existant qui est envisagée.

La commune envisageant de réaliser un pôle sportif afin de compléter l'offre sportive et de la centraliser en un seul lieu, une opération immobilière mixte est planifiée à l'emplacement des terrains de tennis, au carrefour de la rue des Gloriettes et de l'avenue Pierre Bérégovoy. Positionnées en zones urbaine ou à urbaniser du PLU, ces opérations de logements sociaux ne sont envisageables qu'après une évolution de la réglementation du PLU sur ces secteurs afin, soit de leur conférer une vocation d'habitat, soit de renforcer la densité d'habitat.

Création d'une OAP « Secteurs d'habitat Sud Voie ferrée »

Dans le quartier Saint Michel, au sud de la voie ferrée, trois dents creuses de la zone urbaine à vocation d'habitat seront classées en zones U4 dédiées à la construction d'habitat dont 30% à vocation sociale.

Ces dents creuses font l'objet d'une nouvelle OAP, une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Secteurs d'habitat Sud Voie ferrée ».

Permettre l'agrandissement d'un local d'activité

L'établissement pharmaceutique CERP Rhin Rhône Méditerranée situé au sein du parc Actipolis doit agrandir et adapter ses locaux afin de répondre à la demande et rester compétitif. Vu la configuration des locaux actuels, l'agrandissement du bâtiment existant ne peut se faire raisonnablement que vers le nord ce qui est interdit par le règlement du PLU.

Face aux enjeux de maintien des emplois sur le site et de bonne intégration architecturale du projet, la commune a demandé à cette société de produire une étude présentant l'insertion architecturale de l'agrandissement envisagé dans le site. C'est sur cette base d'un urbanisme de projet que le règlement du PLU doit être adapté par la création d'une nouvelle zone UE5 localisée sur la parcelle et intégrant des règles favorables à la mise en œuvre de l'extension présentée.

Réserver deux emplacements pour deux projets publics

La commune souhaite mettre en œuvre les deux projets suivants relevant de l'intérêt général :

- L'un pour matérialiser l'implantation du futur pôle technique et environnemental de la commune.
- L'autre afin de créer une liaison viaire entre la rue de Beligou en impasse et l'avenue de la Gare. N'étant pas propriétaire des terrains, elle souhaite inscrire leur emprise au PLU en instaurant 2 emplacements réservés.

Adaptations sur le secteur Pôle Commerces et Services

La Commune de Villeneuve-lès-Béziers a engagé une opération visant la requalification et l'extension du secteur « Pôle de services et de commerces » situé entre l'A9, le PIG LNMP et accessible depuis la rocade (D612).

Le projet, situé en zone AUE1 du PLU, s'inscrit dans les règles du PLU. Toutefois, les répercussions de l'emplacement réservé lié au PIG LNMP sont fortes sur le territoire de Villeneuve et impactent significativement l'aménagement de la commune. Une adaptation du plan de zonage est ainsi à prévoir pour une prise en compte cohérente du PIG.

La Commune envisage également de retranscrire sous forme d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) son projet d'aménagement.

Adaptation mineure des emprises des zones AUz et AUE1 (plan de zonage)

La ligne nouvelle ferrée à grande vitesse doit fractionner significativement le territoire de Villeneuve-lès-Béziers, impactant ainsi les zones agricoles, urbaines et à urbaniser du PLU. La transposition cartographique de ce Projet d'Intérêt Général en emplacement réservé dans le PLU a scindé la zone AUz en plusieurs parties, créant notamment un résidu de 2000 m² difficile à valoriser pour de l'habitat alors que son annexion à la zone AUE1 permettra de renforcer la cohérence de cette zone sur laquelle une opération d'aménagement est engagée afin de renforcer et de requalifiant ce pôle de services et de commerces.

Création d'une OAP « Pôle Commerces et Services »

Ce secteur classé en zone AUE1 du PLU a fait l'objet d'une esquisse d'aménagement qui est retranscrite sous forme d'une OAP, une Orientation d'Aménagement et de Programmation «Pôle Commerces et Services».

Adaptations sur le secteur Clapiès

La modification N°7 du PLU a classé ce secteur en zone AU1 du PLU pour la création de logements sociaux et à institué une OAP. Or SNCF réseau a identifié ce secteur limitrophe de la voie ferrée comme favorable à la création d'un bassin de compensation des aménagements liés au PIG LNMP. La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée envisage également d'y implanter un bassin de rétention écrêteur afin d'améliorer le fonctionnement hydraulique du secteur et réduire le risque inondation des espaces urbanisés.

Évolution du plan de zonage

Une partie de cette zone AU1 (1,85 ha) bascule donc vers un zonage AUp.

Adaptation de l'OAP «Secteur d'habitat des Clapiès»

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation réalisée sur le « Secteur d'habitat des Clapiès » doit ainsi être adaptée pour intégrer ces équipements d'intérêt collectif. Elle intégrera également l'emprise d'une nouvelle zone AU1 proche. Elle devient l'OAP « Secteur Clapiès ».

Ajout d'une annexe : Carte d'aléa de la crue du 23 octobre 2019 et notice d'urbanisme associée

Lors de l'épisode pluvieux intense des 22 et 23 octobre 2019, des inondations importantes ont largement impacté le territoire de la commune de Villeneuve-les-Béziers.

Dans ce contexte de risques forts, les services de l'État ont engagé des études qui ont permis d'établir une carte d'aléas de la crue du 23 octobre 2019, basée sur le croisement des hauteurs de submersion et des vitesses d'écoulement. L'enveloppe inondée et les aléas déterminés dépassent localement les aléas établis dans le cadre du PPRI de Villeneuve-les-Béziers approuvé le 8 novembre 2007.

Une connaissance nouvelle de l'aléa de référence a ainsi été établie conformément aux règles qui régissent les PPRI. Cette connaissance doit être prise en compte par le service instructeur des autorisations d'urbanisme au travers de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

La commune de Villeneuve-les-Béziers étant déjà dotée d'un PPRI approuvé, celui-ci reste opposable et ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

L'annexion au PLU de la carte d'aléa de la crue du 23 octobre 2019 et de sa notice d'urbanisme associée, comme l'article L132-3 en laisse la possibilité, permet à la population de mieux connaître le risque (aléa) inondation et donc de mieux y faire face.

I.2. Le cadre juridique de l'enquête

La présente procédure de modification du PLU est établie dans le respect des articles **L153-32**, **L151-1** et **L153-41** du Code de l'Urbanisme.

Le projet est soumis à une enquête publique après notification aux personnes publiques associées (PPA) et avant approbation par le Conseil Municipal de VILLENEUVE-lès-BEZIERS. Cette procédure est conforme aux articles **L-123-1** et suivants du Code de l'Environnement qui décrivent l'objet, la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

Aujourd'hui, la municipalité souhaite procéder à la huitième modification de son document d'urbanisme, procédure découlant de l'ordonnance du 05/01/12 modifiée par la loi 2014-366 du 24/03/2014 (Loi ALUR) qui a redéfini l'architecture générale des régimes d'évolution des PLU.

M. le Maire a donc, par arrêté du 02 août 2022 prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme.

Cet arrêté figure en **annexe 1**.

I.3. Caractéristiques du projet

Ce projet ne bouleverse pas l'économie générale du document d'urbanisme mais répond aux objectifs suivants :

Afin de rendre possible les objectifs présentés précédemment, la présente procédure prévoit :

De faire évoluer le plan de zonage :

- ◆ Pour la création d'une zone AU1 dédiées à la construction d'habitat social au détriment de la zone à vocation d'activités AUE1 pour une emprise de 0.21 ha.
- ◆ Pour la création d'une zone AUep dédiée à l'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales au détriment de la zone d'habitat social AU1 pour une emprise de 1.85 ha.
- ◆ Pour la création de trois zones U4 dédiées à la construction d'habitat dont 30% à vocation sociale au détriment de la zone U3 à vocation majoritaire d'habitat pour une emprise de 2.80 ha.
- ◆ Pour la création d'une zone U5 dédiée à la construction d'habitat social (opération de réinvestissement urbain) au détriment de la zone U3 à vocation majoritaire d'habitat qui sera réduite de 0.57 ha.
- ◆ Pour la création d'une zone U6 dédiée à la construction d'habitat mixte au détriment de la zone U3 qui sera réduite de 0.58 ha.
- ◆ Pour la création d'une zone UE5 permettant la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général (extension d'un bâtiment industriel dont la bonne intégration architecturale est avérée et qui ne présente pas de nuisance incompatible avec son environnement) au détriment de la zone UE2 pour une emprise de 0.66 ha.

- ◆ Pour réduire ponctuellement la zone AUz (-0.2ha) au profil de la zone AUE1 (+ 0.2 ha)
- ◆ Pour prendre en compte les contraintes découlant du PIG LNMP.
- 📌 **De compléter le règlement du PLU :**
- ◆ Pour instaurer des règles sur les nouvelles zones U4, U5, U6 et UE5
- 📌 **De compléter la liste des emplacements réservés et de les inscrire sur le plan :**
- ◆ L'emplacement réservé 23 pour la création du pôle technique et environnemental de la commune.
- ◆ L'emplacement réservé 24 pour relier par une voie à sens unique la rue de Beligou en impasse à l'avenue de la Gare.
- 📌 **De réaliser ou d'adapter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**
- ◆ Création d'une OAP « Secteur Pôle Commerces et Services »
- ◆ Adaptation de l'OAP existante « Secteur d'habitat des Clapiès » afin d'y inscrire les projets de bassin de rétention pluviaux. Elle intégrera également l'emprise d'une nouvelle zone AU1 proche. Elle devient l'OAP « Secteur Clapiès ».
- 📌 **D'ajouter une annexe relative à l'aléa inondation**

La procédure de modification avec enquête publique paraît être la procédure la plus adaptée dans la mesure où :

- Une révision du PLU n'est pas requise car les adaptations proposées ne sont pas de nature à :
 - Porter atteinte aux orientations définies par le PADD ;
 - Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
 - 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.

La modification de droit commun étant requise, la Commune de Villeneuve-lès-Béziers, compétente en matière de PLU, a lancé cette procédure d'urbanisme afin de mettre en compatibilité son PLU avec ces projets d'intérêt général.

I.4. Composition du dossier

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

Pièce N°1 : registre de l'enquête publique

Pièce N°2 : dossier soumis à l'enquête

Pièces de la procédure d'urbanisme

Pièce 1 - Rapport de présentation

Pièce 2 - Orientations d'Aménagement et de Programmation « Pôle Commerces et Services », « Secteurs d'habitat Sud Voie ferrée » & « Secteur Clapiès »

Pièce 3 - Plan de zonage

Pièce 4 - Règlement écrit du PLU

Pièce 5 - Liste des emplacements réservés

Pièce 6 - Décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas par l'autorité environnementale (MRAe)

Pièce 7 - Annexes au PLU : Carte d'aléa de la crue du 23 octobre 2019 et notice d'urbanisme associée

Autres pièces portées à l'enquête publique :

Pièce N°1 : Note de présentation d'enquête publique

Pièce N°2 : Avis des personnes publiques associées (PPA)

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

Pièce N°4 Décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas émis par la MRAe le 22 avril 2022

Pièce N°5 Arrêté préfectoral n°DDTM 34-2022-05-12955 et son annexe à annexer au PLU dans le cadre de l'approbation de la modification N°8

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision N°E 22000107/34 en date du 05 août 2022, le Président du Tribunal Administratif a désigné M. Jacques ARMING Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification N°8 du PLU de la commune de VILLENEUVE-lès-BEZIERS.

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 **11 janvier 2023**. 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 présentes Madame MOTIS du service urbanisme et Madame JUIN du bureau d'études BETU.

II.2. Modalités de l'enquête

L'arrêté municipal du 13 janvier 2023 a fixé la durée de l'enquête publique du lundi 13 février 2023 au vendredi 10 mars 2023 à 12 h00, ainsi que les jours et horaires de permanence pour la réception du public par le Commissaire Enquêteur, soient les :

- Lundi 13 février 2023 de 09h00 à 12h00
- Mardi 28 février 2023 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 10 mars 2023 de 09h00 à 12h00

Par arrêté complémentaire N° URBA2023/018 du 07 février 2023 Monsieur le Maire de Villeneuve-lès-Béziers a modifié l'arrêté N° URBA 2023/007 du 13 janvier 2023. La permanence du lundi 13 février 2023 de 9h à 12h est annulée pour raison de santé du commissaire enquêteur.

Cet arrêté figure en **annexe 3**

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

- Affichage en mairie : panneau d'affichage officiel. En **annexe 4.2** (certificats)
- Affichage sur les sites de concernés. En **annexe 4.5**
- Publication dans la presse locale. En **annexe 4.1**
 - 1^{er} avis Midi Libre (22 janvier 2023) et Hérault Juridique (19 janvier 2023)
 - Avis modificatif Midi Libre (11 février 2023) et Hérault Juridique (16 février 2023)
 - 2^{ème} avis Midi Libre (17 février 2023) et Hérault Juridique (16 février 2023)

II.3. Concertation préalable

Aucune concertation n'a été initiée dans le cadre de cette procédure.

II.4. Information du public

Outre les publications de l'avis dans la presse et son affichage dans les lieux publics à la porte de la mairie, et sur les panneaux municipaux sis rue de la Source, rue de l'Abattoir, rue Claude Monet, et avenue de la Gare, l'information du public s'est faite également par une parution sur le site internet de la commune de VILLENEUVE-lès-BEZIERS (<http://www.villeneuve-les-beziers.fr>).

II.5. Incident en cours d'enquête

Par arrêté complémentaire N° URBA2023/018 du 07 février 2023 Monsieur le Maire de Villeneuve-lès-Béziers a modifié l'arrêté N° URBA 2023/007 du 13 janvier 2023 ; la permanence du lundi 13 février 2023 de 9h à 12h est annulée pour absence du commissaire enquêteur pour raison de santé.

II.6. Climat de l'enquête

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

II.7. Clôture de l'enquête

Le vendredi 10 mars 2023 à 12h00, 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 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**.

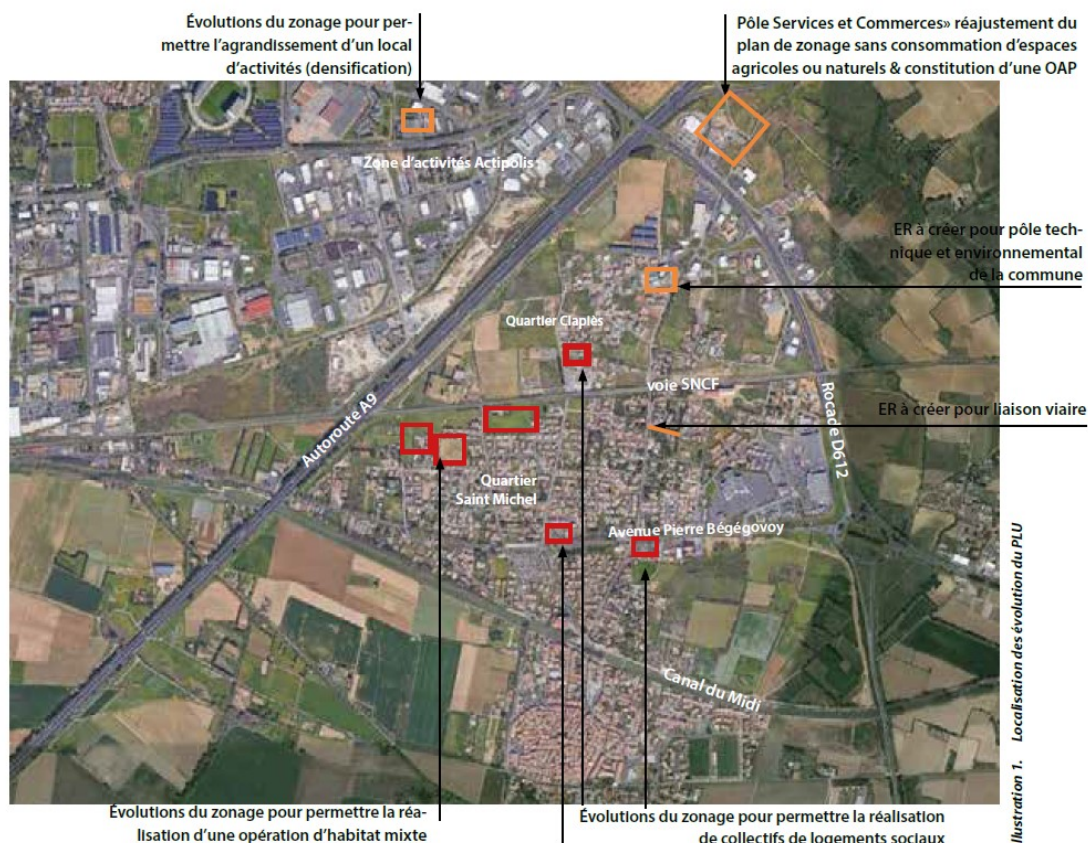
Conformément aux dispositions de l'article L.151-1 du code de l'urbanisme, le PLU de VILLENEUVE-lès-BEZIERS contient un plan d'aménagement et de développement durable (PADD) définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

III.2. Présentation de la modification envisagée

1. LOCALISATION

Villeneuve-lès-Béziers est une commune proche du littoral méditerranéen, entre Béziers et la Mer, au sud du Département de l'Hérault dans la Région Occitanie. Elle se situe en rive gauche de l'Orb, de part et d'autre du Canal du Midi, dans la continuité de l'agglomération biterroise.

Villeneuve-lès-Béziers fait partie de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM) et intègre le SCoT du Biterrois. Limitrophe avec la Commune de Béziers, les deux villes sont reliées par un tissu urbain continu.



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

La modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de VILLENEUVE-lès-BEZIERS concerne les points suivants :

- ◆ faire évoluer son PLU pour renforcer son parc de logements sociaux réparti au sein de ses dents creuses.
- ◆ instaurer 2 emplacements réservés, l'un pour permettre l'implantation d'un bâtiment public et l'autre pour améliorer le réseau viaire.
- ◆ d'adapter ponctuellement les zones AUz et AUE1 pour prise en compte de l'emprise du projet de ligne nouvelle ferroviaire à grande vitesse Montpellier Perpignan (Projet d'Intérêt Général Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan dit PIG LNMP)
- ◆ permettre l'aménagement cohérent du pôle de service et de commerces.
- ◆ permettre l'agrandissement modéré d'un bâtiment d'activité au sein de la zone Actipolis.
- ◆ faire évoluer une OAP existante afin d'y intégrer 2 projets de bassins de rétention des eaux pluviales l'un porté par SNCF réseau et l'autre par l'Agglo.

Le règlement est modifié pour intégrer ces changements.

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

Le nouveau rapport de présentation (exposé des motifs) sera annexé au dossier de PLU.

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

Le plan général de la commune au 1/7500^{ème} (pièce N°3) est modifié

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

La commune souhaite mettre en œuvre les deux projets suivants relevant de l'intérêt général :

- L'un **(23)** pour matérialiser l'implantation du futur pôle technique et environnemental de la commune
- L'autre **(24)** afin de créer une liaison viaire entre la rue de Beligou en impasse et l'avenue de la Gare.

La liste des emplacements réservés est modifiée.

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

Le projet ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE

IV.1. Avis des personnes publiques associées

Courriers envoyés

Dans le cadre du contrôle de légalité, la commune de Villeneuve-lès-Béziers a adressé à la sous-préfecture de Béziers, l'arrêté du Maire en date du **13 janvier 2023** organisant les modalités de l'enquête qui fait suite à l'arrêté du Maire du **02 août 2022** prescrivant la modification N°8 du plan local d'urbanisme.

Conformément à la réglementation en vigueur (articles L 132-7 et L132-9), qui stipule qu'en cas de simple modification du PLU, seule la notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant ouverture de l'enquête est obligatoire, la commune a donc fait parvenir le projet de modification de son PLU aux PPA par un courrier daté du 02 août 2022.

Concertation Personnes Publiques Associées à la procédure d'urbanisme

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, la procédure d'urbanisme a été soumise pour avis aux Personnes Publiques Associées à la procédure (PPA) suivantes :

- La préfecture de l'Hérault,
- La sous-préfecture de Béziers,

- Le Département de l'Hérault, Le service Urbanisme et le service urbanisme de l'antenne locale (Agence de Béziers),
- La Région Occitanie,
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM34), Service Aménagement du Territoire Ouest,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie,
- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault,
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault,
- L'E.P.C.I. en charge du SCoT du Biterrois,
- La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée
- SNCF réseau Occitanie, service « mission Ligne Nouvelle Languedoc-Roussillon »

Réponses reçues :

Avis émis par courriers ou mail

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU les PPA suivantes ont émis un avis par courrier :

- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM34), Service Aménagement du Territoire Ouest, dans le cadre de l'avis de synthèse des services de l'État.
- Le Département de l'Hérault, Service Urbanisme et Information Géographique
- La Communauté d'Agglomération « Béziers Méditerranée ».

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, SNCF réseau a émis un avis par mail.

Suite à cet avis la Commune de Villeneuve-les-Béziers s'est rendue le 25 novembre 2022 dans les locaux de SNCF réseau, Direction territoriale Occitanie/Montpellier (101, allée de Delos – BP 91242 – 34011 Montpellier cedex) pour rencontrer le service foncier et urbanisme, et lui proposer d'adapter le PLU dans le respect de la prise en compte du projet de Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan.

Un consensus a été trouvé avec SNCF réseau qui a validé les adaptations au règlement graphique et à l'OAP « Clapiès » proposées par la commune. Celles-ci, présentées ci-après, seront donc apportées au PLU de Villeneuve-lès-Béziers après enquête publique et avant approbation de la modification n°8 du PLU.

Ces courriers et mail constituent la pièce annexe P2 de l'enquête publique.

IV.2. Observations du Public

A l'issue de l'enquête qui s'est tenue du 13 février 2023 à 9h00 au 10 mars 2023 à 12h00 à la Mairie de Villeneuve-lès-Béziers, j'ai recensé les observations suivantes.

Observations inscrites dans le registre d'enquête : Aucune

Observation dématérialisée :

Monsieur le rapporteur, Bonsoir

Le rapport de présentation fait état de la création d'un pôle sportif pour justifier une opération immobilière en lieu et place du terrain de tennis (P7). Le rapport ne précise pas les motifs de désaffectation et de déclassement permettant de vendre ce bien public, aujourd'hui pleinement utilisé par les Villeneuvois (L3111-1 du CGPPP). En outre, la création d'un pôle sportif ne fait l'objet d'aucune présentation. Un précédent projet de pôle sportif "justifiant" la vente du stade

Fernand Gleize a donné lieu à un recours pour excès de pouvoir qui a obligé la commune à retirer sa délibération. Ce projet très récent (moins d'un an) était projeté sur un espace naturel contiguë au canal et contrevenait à toutes les dispositions relatives à la protection de la vue du canal, aux zones humides... Le rapport mentionne explicitement qu'aucun projet ne concerne les abords du canal ou sa zone sud. Au vu de l'opacité de ce rapport sur ce point, un avis négatif devrait être formulé.

Veillez recevoir M. Le rapporteur mes sincères salutations.

Restant à votre disposition.

Bien à vous

D Monziols

Réponse mairie : La commune prévoit en effet de regrouper la majorité de ses équipements sportifs au sein d'un nouveau pôle sportif. Il n'est toutefois pas prévu de supprimer les terrains de tennis actuels tant que de nouveaux terrains de tennis ne seront pas réalisés.

Commentaire CE : La réponse de la commune de Villeneuve-lès-Béziers devrait être de nature à rassurer M. Monziols

RTE :

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Après étude du dossier concerné par l'enquête publique il s'avère que les ouvrages Rte ne sont pas concernés par la modification n°8 du document d'urbanisme.

Néanmoins, nous faisons parvenir ce courrier concernant l'analyse pour mise en compatibilité du PLU Villeneuve-les-Béziers avec les ouvrages RTE. Nous observons en effet des incohérences règlementaires à la lecture globale du dossier.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

RTE souhaite, par la présente, faire part d'un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique.

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 63 000 Volts :

Ligne aérienne 63kV N0 1 SAUCLIERES-ST-VINCENT

Ligne aérienne 63kV N0 2 SAUCLIERES - ST-VINCENT

Ligne aérienne 63kV N0 2 BEZIERS(S.N.C.F.) -SAUCLIERES-ST-VINCENT

Observation n°1 : Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4

Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces

ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE

Groupe Maintenance Réseaux Languedoc Roussillon
20 bis, Avenue de Badones Prolongée
34500 BEZIERS

Observation n°2 : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones UE2, UE4, AUE1a, AUE2, A du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Dispositions particulières

Pour les lignes électriques HTB

☐ S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

☐ S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'assurance de notre considération distinguée.

Isabelle ODONE-RAYBAUD

Chef du service Concertation Environnement Tiers

Réponse mairie de Villeneuve-lès-Béziers :

- RTE demande que ne soit pas réglementé la hauteur des équipements d'intérêt collectifs et services publics et que ceux-ci ne soient pas soumis à des règles de prospect.
- Que les servitudes d'utilité publique I4 soient annexée au PLU.

La modif 8 n'a pas vocation à procéder à un toilettage du PLU ou à faire un point sur les servitudes, ce n'est pas ce qui a été visé par cette procédure d'urbanisme. Cette demande ne peut donc être prise en compte que dans une prochaine procédure d'urbanisme. En l'occurrence, la révision générale en cours de rédaction.

Commentaire CE : Comme l'indique la mairie dans sa réponse les attentes de RTE seront prise en compte dans le cadre de la révision générale du PLU de la commune.

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 15 mars 2023, il figure en annexe 6.

IV.4. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse est parvenu au Commissaire Enquêteur par voie électronique le 24 mars 2023. 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.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1) La municipalité de Villeneuve-lès-Béziers souhaite procéder à une huitième modification de son document d'urbanisme, procédure découlant de l'ordonnance du 05/01/12 modifiée par la loi 2014-366 du 24/03/2014 (Loi ALUR) qui a redéfini l'architecture générale des régimes d'évolution des PLU.

M. le Maire a donc, par arrêté du 13 janvier 2023, prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme.

La présente procédure de modification du PLU est établie dans le respect des articles **L153-32, L151-1 et L153-41** du Code de l'Urbanisme.

Le projet est soumis à une enquête publique après notification aux personnes publiques associées (PPA) et avant approbation par le Conseil Municipal de Villeneuve-lès-Béziers. Cette procédure est conforme aux articles **L-123-1** et suivants du Code de l'Environnement qui décrivent l'objet, la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

2) La modification porte sur les points suivants :

La Commune de Villeneuve-lès-Béziers doit faire évoluer son PLU pour renforcer son parc de logements sociaux réparti au sein de ses dents creuses.

Elle doit également instaurer 2 emplacements réservés, l'un pour permettre l'implantation d'un bâtiment public et l'autre pour améliorer le réseau viaire.

Il est également prévu d'adapter ponctuellement les zones AUz et AUE1 pour prise en compte de l'emprise du projet de ligne nouvelle ferroviaire à grande vitesse Montpellier Perpignan (Projet d'Intérêt Général Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan dit PIG LNMP) et permettre l'aménagement cohérent du pôle de service et de commerces.

La modification du PLU doit également permettre l'agrandissement modéré d'un bâtiment d'activité au sein de la zone Actipolis.

Il est également nécessaire de faire évoluer une OAP existante afin d'y intégrer 2 projets de bassins de rétention des eaux pluviales l'un porté par SNCF réseau et l'autre par l'Agglo.

La modification concerne les points suivants :

- **Cibler des dents creuses et le réinvestissement urbain pour la réalisation d'habitat mixte**
- **Création d'une OAP « Secteurs d'habitat Sud Voie ferrée »**
- **Permettre l'agrandissement d'un local d'activité**
- **Réserver deux emplacements pour deux projets publics**
- **Adaptation sur le secteur Pôle commerces et services**
- **Adaptation mineure des emprises des zones AUz et AUE1(plan de zonage)**
- **Création d'une OAP « Pôle commerces et services »**

- **Adaptations sur le secteur Clapiès**
- **Evolution du plan de zonage**
- **Adaptation de l'OAP « Secteur d'habitat des Clapies »**

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, deux permanences du Commissaire Enquêteur ont été tenues pour les raisons suivantes :

Par arrêté complémentaire N° URBA2023/018 du 07 février 2023 Monsieur le Maire de Villeneuve-lès-Béziers a modifié l'arrêté N° URBA 2023/007 du 13 janvier 2023, la permanence du lundi 13 février 2023 de 9h à 12h est annulée pour absence du commissaire enquêteur pour raison de santé.

3) Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relative à la modification du PLU de Villeneuve-lès-Béziers,

Après avoir rencontré :

- Madame MOTIS du service urbanisme
- Madame JUIN 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>.

Après avoir vérifié que toutes les PPA avaient été dûment informées de ce projet de modification du PLU de la commune de Villeneuve-lès-Béziers,

Après avoir tenu en mairie de Villeneuve-lès-Béziers les permanences prévues par l'arrêté municipal de l'arrêté N° URBA 2023/007 du 13 janvier 2023 modifié par l'arrêté N° URBA2023/018 du 07 février 2023,

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 :

Cette modification du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

Elle n'induit aucun changement dans les 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.

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave, soit de vive voix auprès du Commissaire Enquêteur 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 : villeneuvmofluplu@democratie-actif.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 modification N°8 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° E22000107/34) en date du 05 août 2022.

L'autorité organisatrice est **la mairie de Villeneuve-lès-Béziers** représentée par son maire. C'est par un arrêté en date du **13 janvier 2023** que celui-ci a prescrit l'enquête publique.

Les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête ont été décidées conjointement entre Madame MOTIS et le CE, lors d'une réunion préparatoire en date 11 janvier 2023.

L'enquête publique avait pour objet de soumettre à la consultation du public le projet de modification N°8 de la commune de Villeneuve-lès-Béziers.

L'enquête publique s'est déroulée durant 32 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 13 janvier 2023** 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 :

L'information du public a été réalisée conformément à la réglementation :

- Publication de l'ouverture de l'enquête publique dans 2 journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique :

- 1^{er} avis Midi Libre (22 janvier 2023) et Hérault Juridique (19 janvier 2023)
- Avis modificatif Midi Libre (11 février 2023) et Hérault Juridique (16 février 2023)
- 2^{ème} avis Midi Libre (17 février 2023) et Hérault Juridique (16 février 2023)

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 (villeneuvemodifplu@democratie-actif.fr)

La participation du public et les observations formulées :

Il y a eu 2 observations par messagerie électronique, aucune sur le registre d'enquête, aucune 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 confirme que :

- Le Projet est compatible avec le **SCOT**
- Les adaptations proposées ne sont pas de nature à :
 - Porter atteinte aux orientations définies par le PADD ;
 - Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - 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 :

Le mémoire en réponse apporte les réponses nécessaires aux observations du public et de RTE Le Maître d'Ouvrage prend en compte les remarques formulées

Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage : **Avis favorable.**

Conclusion générale sur le projet :

Le commissaire enquêteur considère que les procédures de constitution du dossier et de conduite de l'enquête publique ont été respectées. Que le projet de modification N°8 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 n'a fait l'objet d'aucune contestation 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 MOTIS, du service urbanisme de la commune
- Madame JUIN du BET, 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 modification N°8 n'est pas en contradiction avec les orientations du PADD et 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 du Commissaire Enquêteur 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, ou encore par mail à l'adresse : villeneuvmofplu@democratie-actif.fr

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

Au final, j'émet un avis favorable à cette huitième modification du PLU de la commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS.

Fait à PEZENAS, le 31 mars 2023

Jacques ARMING

A blue ink signature of Jacques Arming, consisting of a stylized 'J' and 'A' followed by a horizontal line.

Commissaire enquêteur