

Opération ZAC « Granouillère »

THEZAN-LES-BEZIERS

Enquête publique du 30 novembre 2021 au 16 décembre 2021 préalable à la déclaration publique (Articles L110-1 et suivants et R111-1 et suivants du Code de l'Expropriation) et d'enquête parcellaire pour la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet (Articles L131-1 et suivants et R131-1 et suivants de Code de l'Expropriation)

Rapport final

Partie 1

Document élaboré par Didier LALOT, commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier par décision n°E21000097/34 en date du 29 septembre 2021.

Présentation de l'opération :

La commune de Thézan-Lès-Béziers envisage la réalisation d'une opération d'extension urbaine dans le cadre d'une ZAC (Zone d'aménagement Concerté) pour la réalisation d'environ 120 logements, dont 20 % seraient en locatifs sociaux et 10 % en accession pour primo accédants. Cette opération prévoit au total la réalisation d'environ 15 000m² de surface de plancher, et serait réalisée en plusieurs phases pouvant s'étaler sur une dizaine d'années. La densité urbaine (Nombre de logements à l'hectare) y sera deux fois plus élevée que sur les secteurs pavillonnaires des extensions urbaines antérieures afin de réduire la consommation d'espaces naturels.

Cette opération est envisagée en limite nord-est du bourg principal de Thézan-Lès-Béziers, sur une emprise totale de 5,5 hectares de terrains naturels, actuellement peu valorisés, et topographiquement sur un des points hauts de la commune. Elle s'inscrirait ainsi dans la zone AUZ du PLU (Plan local d'Urbanisme) de la commune de Thézan-Lès-Béziers, approuvé le 16 novembre 2020, et qui correspond aux secteurs d'extension destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette opération, dont les emprises sont de part et d'autre de la route départementale n°33 en direction de Pailhès, doit aussi être l'occasion de permettre d'aménager cette entrée de ville nord-est du bourg, en assurant une parfaite perception du caractère urbanisé, justifiant une vitesse réduite des véhicules, et en initiant des cheminements protégés pour les modes de déplacement plus doux (piétons et cyclistes) vers le cœur du bourg.

Les espaces publics, voiries, espaces verts, mais aussi zones aménagées pour la rétention des eaux pluviales, sont prévus d'y être végétalisés avec un choix d'essences adaptées au contexte méditerranéen et au réchauffement climatique attendu, et en y interdisant les espèces invasives ou aux pollens allergènes.



autres communes, de l'aire d'attraction de Béziers qui regroupe un total d'environ 200 000 habitants. (Béziers ne représentant que 38 % de cette population totale).

D'un point de vue administratif, la commune de Thézan-Lès-Béziers n'est pas membre de l'Agglomération Béziers Méditerranée qui ne compte que 17 communes et 125 000 habitants en proximité directe avec Béziers, mais fait partie de la communauté de communes « Les Avant-Monts » qui regroupe 25 communes pour une population proche de 25 000 habitants.

Evolution de la population de Thézan-Lès-Béziers :

De 1800 à 1870, la commune comptait grosso-modo un millier d'habitants.

Sur la fin du 19^{ème} siècle, la population est passée aux environs de 1500 – 1600 habitants. Après la seconde guerre mondiale, la population avait baissé à moins de 1350 habitants et n'est remontée à 1500 habitants qu'en 1968.

En 1975, la commune comptait alors 1957 habitants, (augmentation a priori assez en lien avec une perte de population de Béziers)

En 1990 la commune comptait environ 2000 habitants, il y avait alors 83 % de surfaces agricoles sur la commune.

En 2017, elle approchait les 3000 habitants, et les surfaces agricoles ne représentaient que 75 % du territoire communal.

Au 1^{er} janvier 2021, la population est estimée à 3150 habitants.

Les ambitions communales affichées dans le PADD de son PLU sont d'atteindre 3600 habitants en 2025 et environ 4000 habitants dans une quinzaine d'années.

Le projet de la ZAC « Grenouillère » prévoit, une fois réalisée en totalité, de recevoir environ 300 habitants.

Analyse de l'occupation des sols de Thézan-Lès-Béziers :

Suivant la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), la répartition détaillée en 2018 des sols donne :

- 56,9 % cultures permanentes
- 18,1 % zones agricoles hétérogènes
- 11,0 % zones urbanisées
- 5,8 % mines, carrières, décharges et chantiers
- 4,4 % eaux continentales
- 3,0 % milieux à végétation arbustive et/ou herbacée
- 0,8 % forêts

Les cultures permanentes sont principalement liées à la viticulture, avec des vignobles bénéficiant de l'Indication Géographique Protégée « Coteaux de Béziers » (IGP). Le document touristique de la communauté de communes « Les Avant-Monts » indique également sur la commune des plantations d'oliviers et du maraîchage.

Le fleuve Orb intercepte le territoire communal de la commune de Thézan-Lès-Béziers sur sa frange sud-ouest et la vallée alluviale permet l'exploitation de gravières. Les zones inondables en lien avec ce fleuve concernent très peu de zones urbanisées, et aucune dans le bourg principal concerné par l'opération « Granouillère ».

Certaines zones de gravière en fin d'exploitation sont aménagées en plans d'eau permettant aussi l'expansion des crues, d'autres sont exploitées par une ferme solaire avec panneaux photo-voltaïques.

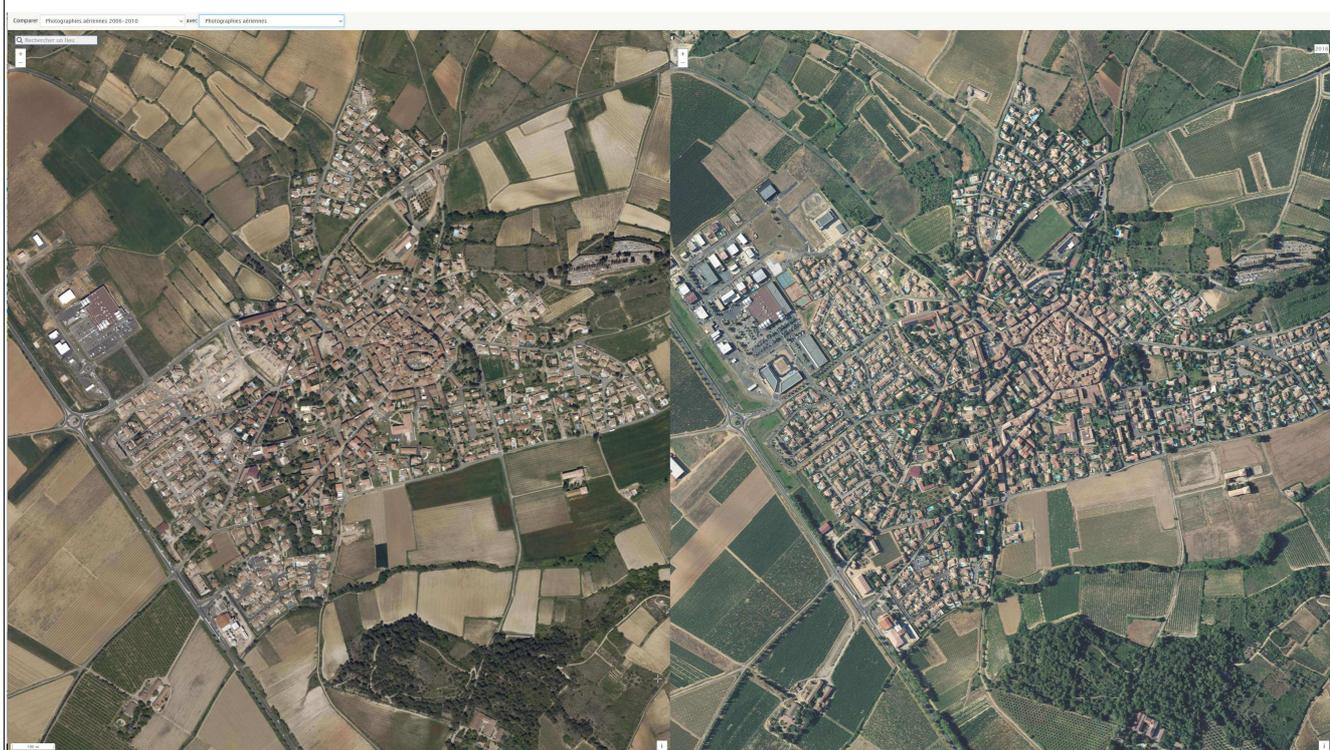




historique 1950-1965

2000-2005

Analyse géo-portail des photos aériennes

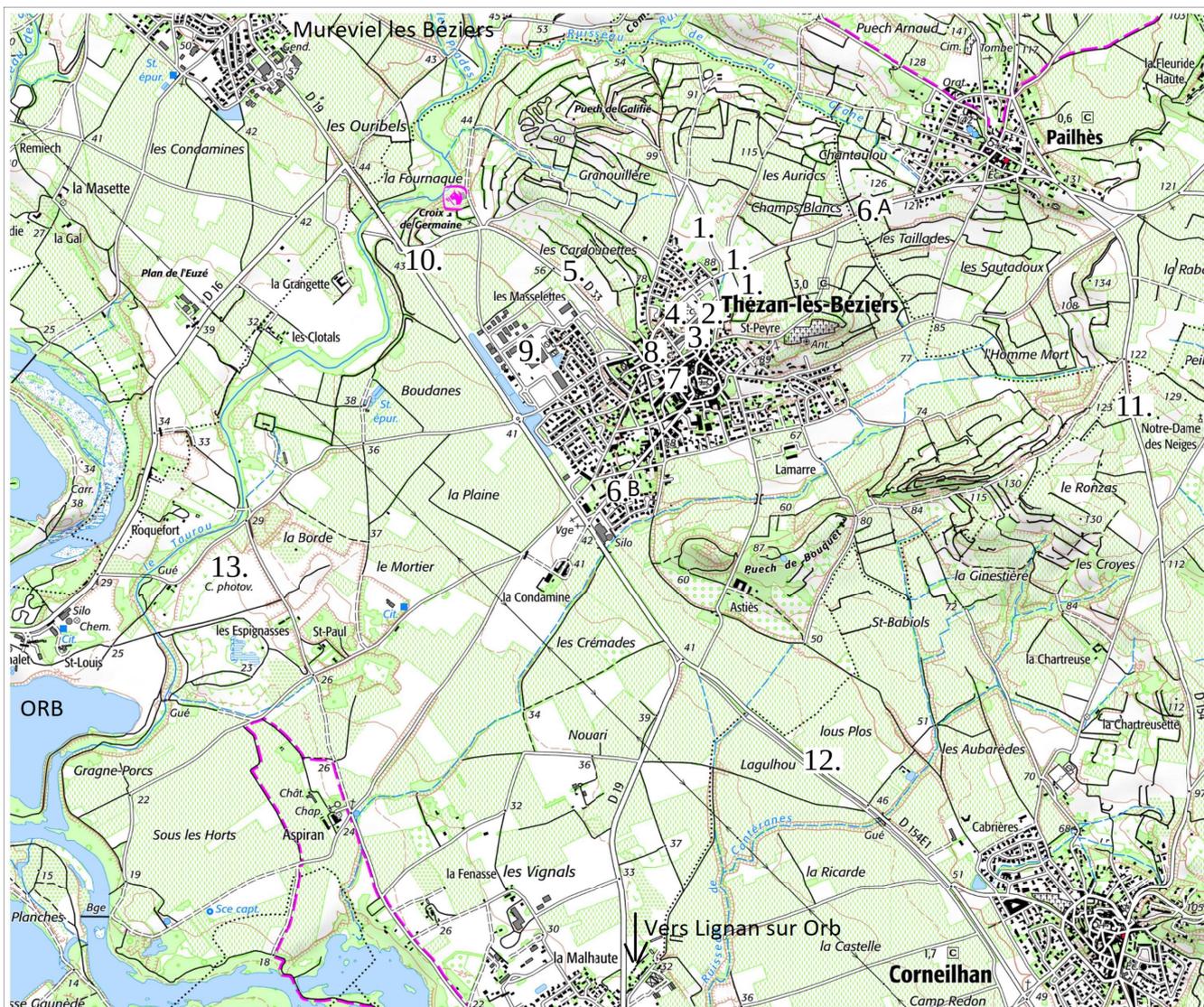


2006-2010

dernières disponibles

Analyse géo-portail des photos aériennes

La commune de Thézan-Lès-Béziers n'est pas un territoire de forte attractivité touristique, et donc épargné par les conséquences associées d'occupation saisonnière, et n'est que très marginalement concernée par les problèmes de « cabanisation ».



- 1 - Zones de l'opération « Granouillère »
- 2 - École maternelle
- 3 - École primaire
- 4 - Stade
- 5 - RD 33e1 vers Murviel-Lès-Béziers
- 6 A - RD 33 vers Pailhès - 6B depuis la RD 19
- 7 - Mairie de Thézan-Lès-Béziers
- 8 - Monument aux Morts *
- 9 - Zone d'activités et commerciale (notamment Super U)
- 10 - RD 19 de liaison Béziers vers Murviel les Béziers (carrefour RD 33e1 incomplet)
- 11 - RD 154 de liaison Pailhès Corneilhan puis Béziers
- 12 - RD 154e1 puis RD 154 de liaison Thézan-Lès-Béziers vers Béziers (Zone Intermarché)
- 13 - Ferme photo-voltaïque

* Le monument aux morts sera évoqué plus loin dans ce rapport comme un « point-noir » dans la circulation en cœur de bourg. (Rayon de courbure réduit pour la jonction entre les deux directions de la RD 33).
Sur Wikipédia, Thézan-Lès-Béziers est identifiée comme étant la première commune de France ayant décidé d'ériger un monument à la mémoire de ses soldats tombés à la guerre de 1914-1918. Le 24 décembre 1914, le conseil municipal a en effet pris la décision d'ériger ce monument à la mémoire des soldats tués pendant la guerre. Elle faisait suite à l'annonce au tout début du conflit des deux premières victimes thézanaïses.

Les orientations supra-communales qui s'imposent :

Le SCoT (Schéma de cohérence territoriale) opposable :

Le territoire du SCoT du Biterrois s'étend depuis la mer Méditerranée au Sud vers les piémonts cévenols au Nord, et du département de l'Aude à l'Ouest vers l'étang de Thau à l'Est. Il couvre plus de 2000 km², rassemble 87 communes au sein de 5 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et compte 270 000 habitants. Il représente ainsi approximativement un quart du département de l'Hérault, que ce soit en superficie ou en population.

Ce SCoT est un outil de planification indispensable permettant de coordonner et aménager durablement un territoire. C'est un projet élaboré en commun entre les différentes collectivités. Il est fondé sur un diagnostic partagé des enjeux issus des débats et concertations avec tous les acteurs du bassin de vie concerné. Il doit prôner la mise en œuvre d'un développement durable, performant et attractif, avec un horizon d'une vingtaine d'années, afin d'organiser et de valoriser l'espace de vie de chaque citoyen du territoire du Biterrois.

Le SCOT oriente ainsi les collectivités locales dans la planification de divers documents, communaux ou supra communaux :

- les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH),
- les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU),
- les cartes communales,
- les Plans de Déplacement Urbains (PDU),
- les schémas de développement commercial,
- les schémas de développement économique...

Chacun de ces outils de planification devant rester ainsi compatibles avec les orientations du SCoT, en cherchant à les mettre en œuvre en cohérence avec son contexte local.

Le SCoT du Biterrois a été approuvé, pour sa dernière version, le 26 juin 2013.

Le rapport de présentation du document applicable (Plus de 400 pages) retranscrit le diagnostic du territoire établi au regard des prévisions économiques et démographiques, des besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, des transports et des équipements. Il permet ainsi d'identifier les atouts et les faiblesses du territoire, et aussi les incidences de ses orientations en particulier sur l'environnement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (Plus de 60 pages) contient les choix stratégiques retenus ainsi que les objectifs des politiques locales d'urbanisme. Les élus en charge du SCoT du Biterrois, en s'appuyant sur une analyse approfondie et prospective du territoire et de ses enjeux, ont affirmé 6 grands défis :

- Construire un nouveau fonctionnement touristique,
- Conforter et diversifier l'économie du territoire et son armature commerciale,
- Dynamiser l'attractivité du territoire par le développement d'un urbanisme attractif, ainsi que de la qualité de vie quotidienne,
- Structurer le territoire autour de ses centralités : urbaines, de bassin ou secondaires,
- Affirmer un projet de développement cohérent sur l'ensemble du littoral,
- Préserver la qualité environnementale du territoire.

Enfin, le Document d'Orientations Générales (DGO) (Presque 200 pages) détermine les orientations générales. Il permet la traduction concrète du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), et lui confère une valeur prescriptive.

Ses huit orientations générales sont les suivantes:

- La préservation du socle environnemental du territoire,
- Une urbanisation qui maîtrise la consommation de l'espace,
- Une offre de logements qui réponde à tous les besoins,
- L'optimisation des infrastructures de transport,
- La répartition des services à la population pour une couverture optimale du territoire,
- Le renforcement de l'attractivité économique avec une structuration des offres commerciales et un redéploiement de l'activité touristique,
- Le développement d'un urbanisme durable et de projet,
- L'accompagnement de la mise en œuvre et du suivi du SCOT.

La cohérence territoriale, qui doit s'affirmer dans un SCoT s'analyse aussi par le respect des ambitions, orientations, directives, et autres projets déjà formalisés dans des documents qui concerne le territoire.

Ainsi, le SCoT du Biterrois est compatible avec :

- *la loi Littoral ;*
- *les Projets d'Intérêt Généraux (PIG) et Opérations d'Intérêt National (OIN) comme la LGV Montpellier – Perpignan ;*
- *le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) ;*
- *le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée Corse ;*
- *les SAGE de la Basse Vallée de l'Aude, de l'Hérault, Astien, Orb-Libron et Bassin de Thau ;*
- *la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Haut Languedoc.*

Le SCoT du Biterrois prend aussi en compte :

- *le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD) du Languedoc-Roussillon ;*
- *le Schéma Régional de Développement de l'Aquaculture Marine Languedoc-Roussillon (SRDAM) ;*
- *le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) intégrant le Schéma Régional Éolien (SRE), et les Plans Climat Energie Territorial (PCET) ;*
- *le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;*
- *le Schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées (le Languedoc Roussillon ne possède pas de Schéma Régional d'Aménagement des Forêts des Collectivités ni de Directives Régionales des Forêts Domaniales) ;*
- *le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de l'Hérault ;*
- *le plan de gestion des espaces agricoles et forestiers ;*
- *le programme d'actions de l'Hérault en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole (il s'agit du 4^e programme) ;*
- *le Schéma départemental des Carrières de l'Hérault ;*
- *la charte du Pays Haut-Languedoc et Vignobles (PHLV).*

Le SCoT du Biterrois respecte également les documents qui s'imposent de par leur nature (servitudes et servitudes d'utilité publique...) :

- *les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et technologiques (PPRT) ;*
- *les sites Natura 2000.*

Les préconisations applicables du SCot quant aux extensions urbaines sont assez exigeantes, surtout après avoir fait le constat d'un étalement immodéré sur les espaces naturels et agricoles lors des décennies précédentes. En effet, il définit des orientations visant à la maîtrise de l'étalement urbain en édictant des règles de compacité, de continuité, de densité et de reconquête des espaces déjà urbanisés, notamment la reconquête des centres-villes et centres-villages.

Orientation 2.1.1. Objectifs de densité d'habitat

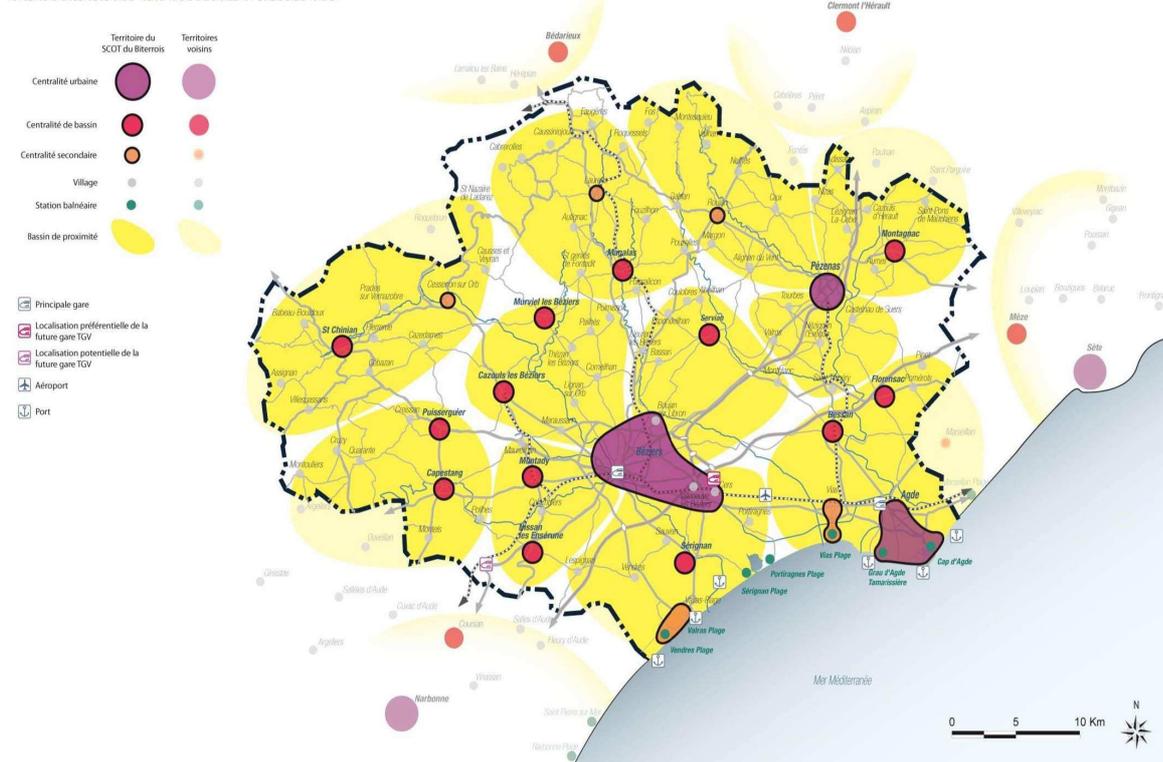
Concrètement, le SCoT institue les densités moyennes minimales d'habitat suivantes sur le territoire :

- 35 logements par hectare pour les communes d'Agde, Béziers, Pézenas ;
- 30 logements par hectare sur les communes de Boujan-sur-Libron, Cers et Villeneuve-les-Béziers qui forment une couronne agglomérée autour de Béziers ;
- 25 logements par hectare dans les centralités de bassin ;
- 20 logements par hectare dans les centralités secondaires ;
- 14 logements par hectare dans les communes non identifiées comme centralités.



DOG / Axe 2 : Urbaniser sans s'étaler

Structuration du territoire biterrois



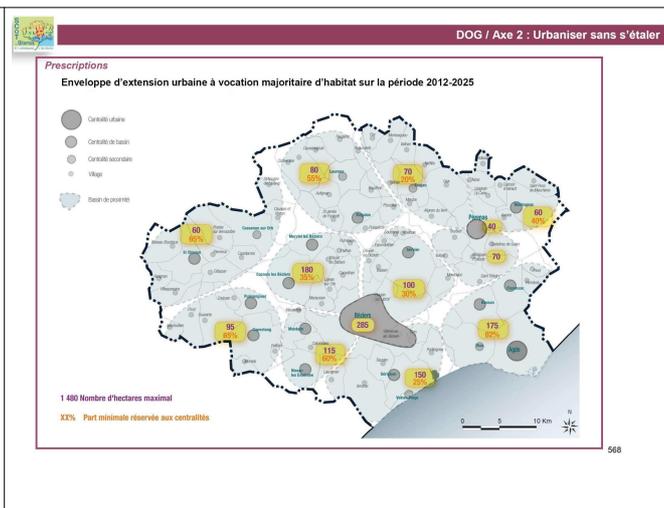
La commune de Thézan-Lès-Béziers n'étant pas identifiée au SCoT comme une centralité, les extensions urbaines doivent présenter une densité d'au moins 14 logements par hectare.

Orientation 2.1.2. Reconquête des espaces déjà urbanisés, notamment les centres-villes et centres des villages

Prescriptions

Les communes doivent dans le cadre de leurs documents locaux d'urbanisme :

- réaliser et inscrire un inventaire cartographié des potentialités d'urbanisation à l'intérieur des limites du tissu urbain construit de la tache urbaine existante, à horizon 10 ans. Il s'agit d'identifier les « dents creuses », friches et espaces désaffectés ou tout autre espace pouvant faire l'objet d'une densification, notamment par opération de démolition/reconstruction ou restructuration, dans un délai de 10 ans. Les communes pourront exclure de cet inventaire les terrains faisant l'objet de procédures judiciaires qui bloquent leur évolution ;
- laisser 50 % des superficies dédiées à l'urbanisation future à vocation majoritaire d'habitat, fermées à l'urbanisation tant que la moitié des potentialités d'urbanisation à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés (dents creuses), n'a pas été consommée.



	Population 2018	Production de logements 2012-2025			Consommation d'espaces		
			En renouvellement ou densification	Part pour les centralités	Logements hors renouvellement ou densification	En hectares	
			4300 x 19 %	4300 x 45 %	180 x 35 %		
			817	1935	1547	63	117
Centralités de bassin							
Murviel-lès-Béziers	3102	13,93 %	114	739	215	24	16
Cazolus-lès-Béziers	5023	22,55 %	184	1196	349	39	26
Villages							
Pailhès	570	2,56 %	21		40	3	4,7
Puimisson	1129	5,07 %	41		78	6	9,3
Thézan-lès-Béziers	3008	13,50 %	110		209	16	24,9
Maraussan	4514	20,26 %	166		313	24	37,3
Comeilhán	1721	7,73 %	63		120	9	14,2
Lignan-sur-Orb	3209	14,41 %	118		223	17	26,5
Totaux de contrôle	22276	100,00 %	817	1935	1547	63	117

Tableau reconstruit à partir des cartes du SCoT et pouvant donner des ordres de grandeur des attentes que le SCoT ambitionnait en production de logements et consommation d'espace.

Pour Thézan-Lès-Béziers cela se traduit par plus d'une centaine de logements dans l'urbanisation actuelle, (densification par occupation des dents creuses, extensions des logements actuels ou par le renouvellement notamment sur les logements les plus vétustes), et un peu plus de 200 logements sur des extensions urbaines d'une quinzaine d'hectares, cohérent avec une densité de 14 logements à l'hectare comme prescrite dans l'orientation 2,1,1.

Le projet de la ZAC « Granouillère », avec 120 logements sur 4,6 hectares hors voiries, correspond à une densité de 26 logements par hectare, soit ce que SCoT demande à un bourg de centralité de bassin.

Un nouveau SCoT (Schéma de cohérence territoriale) en étude :

De nouvelles dispositions législatives et réglementaires viennent s'appliquer à chaque SCoT et elles imposent que le DGO devienne maintenant un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui intègre des exigences plus qualitatives pour la vie des citoyens :

- Intégration d'un livret supplémentaire, le DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial),
- Réduction de la consommation d'espace en luttant contre la périurbanisation,
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles ou forestières,
- Équilibrage de la répartition territoriale des commerces et des services,
- Amélioration des performances énergétiques,

- Réduction des gaz à effet de serre,
- Préservation de la biodiversité et des écosystèmes.

Une révision du SCoT est donc engagée pour intégrer ces nouvelles exigences. Un projet de DOO, document de travail de 89 pages en version 1.1 daté de mars 2020, provisoire et encore incomplet sur certains points, est soumis à la consultation des partenaires. (Quelques une des orientations en lien avec le projet sont ainsi abordées dans les pages suivantes)

Les nouvelles orientations du SCOT sur ce DOO en projet

Ce document réaffirme, dans son projet de territoire pour 2040, la nécessité de préserver les espaces naturels et agricoles et donc l'obligation de limiter les extensions urbaines et en y organisant, pour les logements, une densité minimale. Il rappelle aussi l'impérieuse nécessité de rechercher la densification de la zone déjà urbanisée en y produisant de nouveaux logements et en y implantant aussi des activités économiques.

L'État, consulté sur ce projet, demande d'ailleurs de renforcer encore les ambitions proposées dans ce document de travail quant à cette densification.

Le document est décomposé en quatre grands chapitres :

- Un territoire vecteur d'images attractives*
- Un territoire attentif à ses ressources et ses fragilités pour être moteur d'innovation*
- Un territoire multimodal, aux déplacements fluidifiés*
- Un territoire qui « fait société »*

Dans ce quatrième chapitre, les quatre premières orientations visent à maintenir des services et des activités économiques et commerciales adaptés aux rôles et niveaux de polarité de chaque partie du territoire.

Les deux suivantes concernent les politiques générales sur le logement avec des objectifs à atteindre :

Orientation 5 : Mettre en place des politiques intercommunales de l'habitat permettant de répondre aux besoins en logement des communes

Objectif 1 : Répondre à tous les nouveaux besoins en logement

Objectif 2 : Répartir la production de logements à l'échelle communale pour répondre aux enjeux du SCoT

Orientation 6 : Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs de la population

Objectif 1 : Poursuivre l'effort de production de logements sociaux et prévoir une meilleure répartition

Objectif 2 : Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre au parcours résidentiel

Objectif 3 : Anticiper le vieillissement des habitants et améliorer l'accessibilité aux logements

Objectif 4 : Lutter contre l'habitat indigne

Objectif 5 : Mobiliser et adapter le parc de logements existants et écarter les habitants de la précarité énergétique

Le premier de ces objectifs actualise les données disponibles et précise que deux phénomènes, qui entraînent une augmentation des besoins en logements, doivent être pris en compte, jusqu'à l'échelle intercommunale, sur le territoire du SCoT :

- L'arrivée prévisionnelle de près de 60 000 nouveaux habitants à l'horizon 2040, la population résidente sera alors de 342 500 habitants ;
- L'évolution des structures des ménages et du parc de logements existants :
 - La transformation de la structure des ménages, la décohabitation et le desserrement des familles engendrent, à l'échelle du territoire, un besoin en logements supplémentaires.
 - Les mutations dans le parc existant en considérant deux tendances.
 - La transformation de résidences secondaires existantes en résidences principales.
 - L'occupation de logements existants antérieurement vacants.

Les politiques de l'habitat doivent aussi tenir compte, à la fois, d'une répartition de la population très hétérogène sur le territoire du SCoT mais aussi d'un territoire avec un fort taux de chômage.

En effet, le diagnostic a fait ressortir que dans les villes les plus peuplées se concentrent les ménages les plus précaires, (les personnes vivant seules et les familles monoparentales), dans la périphérie, sont installés les ménages les plus aisés et dans les communes rurales, on retrouve le plus souvent des familles, dont la situation est assez précaire.

L'objectif est donc de prendre en compte ces considérations, afin de préserver le mieux possible la population résidente de la précarité.

La sixième orientation donne les pistes et des objectifs pour répondre à ce besoin.

Objectif 1 : Poursuivre l'effort de production de logements sociaux et prévoir une meilleure répartition

Le parc de logements sociaux doit à la fois répondre à un faible renouvellement des locataires et une demande exprimée sur l'ensemble du territoire. L'objectif est donc de produire du logement social sur l'ensemble du territoire.

Les objectifs de production de logements sociaux sont les suivants :

- *Respecter les objectifs nationaux et leurs évolutions, pour les communes qui sont soumises à des impératifs de production de logements locatifs sociaux (Loi SRU),*
- *Pour les Communes non soumises au dispositif SRU, augmenter le parc de logements locatifs sociaux en assurant une répartition de l'effort collectif sur toutes les communes de plus de 3500 habitants du SCoT.*
- *Les opérations d'habitat devront comporter un taux de logement social leur permettant de tendre vers l'atteinte du pourcentage de logements sociaux dans le parc de résidences principales tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous³.*

Cette répartition devra permettre de poursuivre le rééquilibrage géographique du parc social et répondre aux besoins des ménages en facilitant les parcours résidentiels.

Objectif 2 : Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre au parcours résidentiel

Tout au long d'une vie, les besoins en matière de logement évoluent.

L'offre de logements doit donc être adaptée à cette évolution et au « parcours résidentiel », afin d'éviter de diminuer l'attractivité de la commune.

Les collectivités locales devront réaliser un diagnostic qui permettra de connaître l'état des besoins pour proposer une offre adaptée à ce « parcours résidentiel ».

Le diagnostic devra aussi prendre en compte la question du handicap et l'adaptation nécessaire des logements.

Objectif 3 : Anticiper le vieillissement des habitants et améliorer l'accessibilité aux logements

En 2040, le besoin de maintien à domicile sera plus important, sur un territoire qui accueille une grande partie des retraités français.

- *Les politiques intercommunales doivent prendre en considération le vieillissement de la population et ses incidences en termes de logement.*
- *Des logements adaptés doivent être créés (comportant notamment des barres de maintien, retrait des marches, élargissement des couloirs et passages pour faire circuler des fauteuils roulants).*

Les PLH doivent comporter un volet concernant la population vieillissante incluant : des mesures favorisant le maintien à domicile, le développement de structures d'accueil, médicalisées ou non, de qualité et abordables, etc.

Objectif 4 : Lutter contre l'habitat indigne

Il est constaté une précarité sociale sur le territoire et une tension sur le marché locatif social.

Pour lutter contre l'habitat indigne, les intercommunalités doivent développer des politiques et des actions prioritaires :

- *Établir des diagnostics identifiant le parc de logement dégradé et indigne.*
- *Proposer des solutions permettant de répondre aux besoins des ménages les plus démunis.*

Ce besoin de nouveaux logements doit néanmoins être compatible avec la préservation des espaces naturels ou agricoles. Le projet de DOO formulait un objectif de réalisation de 24 % des besoins de logements au sein de l'enveloppe urbaine actuelle. L'État, dans son avis sur le projet, demande de monter à 40% et souhaite que ce taux s'applique aussi sur les territoires des communautés de communes plus rurales pour ne pas limiter cette recherche sur Agde ou Béziers.

Dans le Chapitre A) de ce projet de DOO, une grande orientation vise à favoriser la qualité paysagère entre milieux urbains puis avec les milieux agricoles et naturels, et précise cela dans plusieurs objectifs dont le deuxième qui recommande d'aménager les espaces publics et la voirie de manière attractive.

Une réflexion sur les espaces publics devra intégrer :

- La place du stationnement des véhicules et autres modes (vélo, ...), son traitement paysager. Afin de préserver au mieux les paysages et de favoriser la convivialité recherchée, les espaces dédiés au stationnement doivent, en priorité être réversibles, mutualisables (capacité à offrir plusieurs usages), végétalisés, et perméables (matériaux poreux, graviers...).
- La création d'espaces de centralité, de convivialité et de socialisation, comme des places plantées et agrémentées de mobilier urbain (placettes de village, aires de détente, aires de jeux, etc.), en particulier en cœur d'opérations nouvelles (à vocation d'habitat ou économique). Leur localisation, leur nombre et leur taille sont justifiés au regard du projet urbain de l'opération.
- Une réflexion sur les abords des voies qui doivent faire l'objet de traitement qualitatif : végétalisation, noues paysagères pour le traitement des eaux pluviales, en cohérence avec les enjeux de sécurité routière etc.

Programme local de l'habitat (PLH) :

Le Programme Local de l'Habitat doit définir, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant :

- à répondre aux besoins de logements et en hébergement,
- à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

Le Programme Local de l'Habitat doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et tient compte de différents documents de l'aménagement d'un territoire, de solidarité et d'accès au logement. Les documents d'urbanisme des communes devront lui être compatibles.

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat qui concerne le territoire de la commune de Thézan-Lès-Béziers, doit être de niveau intercommunal, c'est donc une compétence de la collectivité de communes « Les Avant-Monts ».

Cette élaboration n'a pas encore été initiée mais divers outils, mis en œuvre habituellement pour décliner un PLH, ont été décidés par la Communauté de communes et deviennent disponibles pour les communes qui veulent les mettre en œuvre, comme par anticipation du futur PLH. Ils seront évoqués plus loin dans ce rapport, après l'évocation du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Plan local d'urbanisme (PLU) :

Initié dans une démarche communale en 2014, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme de Thézan-Lès-Béziers révisé est passée sous compétence intercommunale et il a été approuvé par la communauté de commune « Les Avant-Monts » en 2020.

Ce PLU de Thézan-lès-Béziers s'appuie sur un diagnostic de son territoire, doit en mesurer les forces et les faiblesses, identifier les enjeux et formaliser son projet en matière d'urbanisme et d'aménagement.

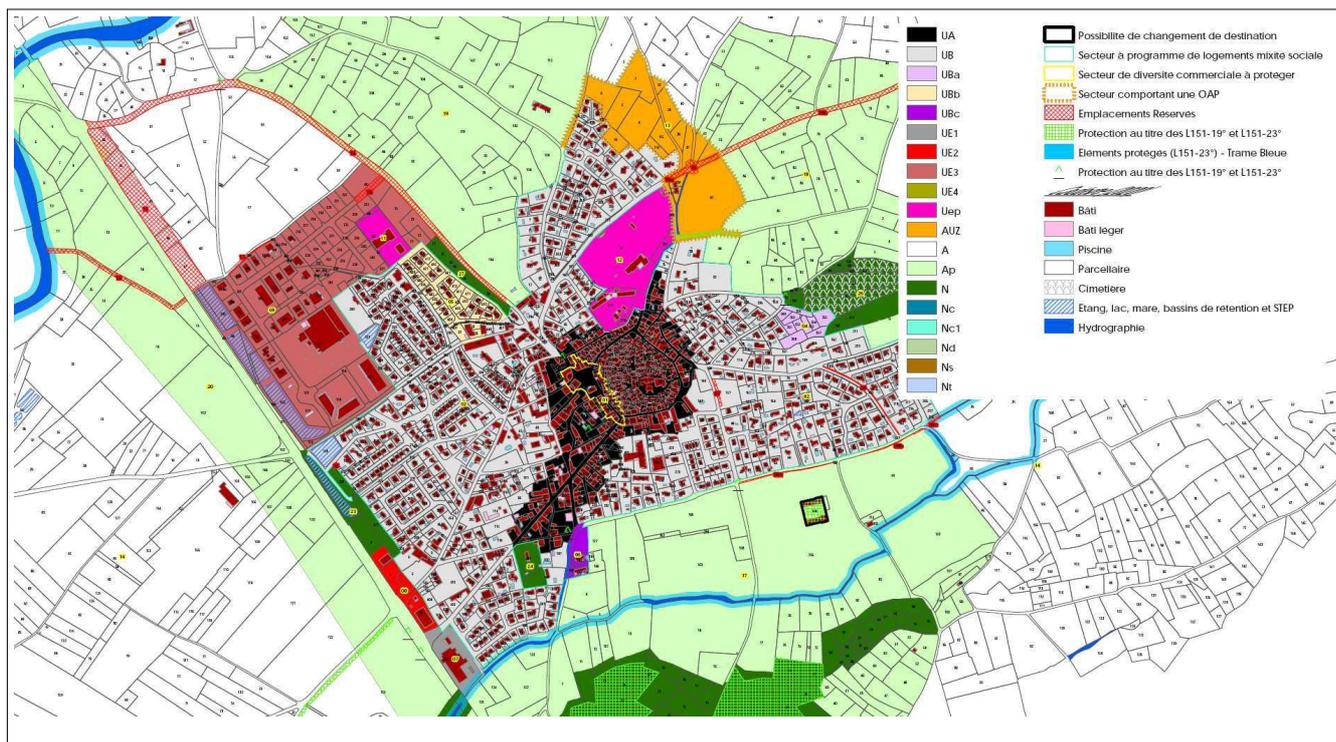
Les ambitions initiales comprenaient, parmi plusieurs objectifs, les formulations suivantes :

- Assurer la conformité du PLU avec les autres documents d'urbanisme supérieurs, tel que le SCoT du Biterrois
- Prévoir le développement « mesuré » du village
- Préserver autant que possible les terres agricoles et naturelles de la commune, sauf celles retenues pour le développement urbain du village
- Favoriser la mixité sociale et urbaine

Le projet d'aménagement et de développement durable

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) de ce PLU formalise l'objectif d'une démographie de 3600 habitants pour 2030 tout en « dessinant » le contour urbain mais en assurant aussi la préservation des espaces agricoles et naturels.

Le PLU propose ainsi une zone d'extension sur le secteur de « La Granouillère » et de la « Rouïre » et des actions pour dynamiser la création de nouveaux logements dans la zone déjà urbanisée par la rénovation du centre ancien, le comblement des dents creuses, une densification raisonnée du tissu urbain et la remise sur le marché de logements vacants.



Le projet d'extension choisi sur le secteur de la Granouillère, classé en zone AUz au PLU est aussi identifié comme une zone concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation « AOP ». Portant sur un secteur d'extension urbaine, les AOP permettent de renforcer les prescriptions réglementaires du PLU (formes architecturales des constructions) par des exigences complémentaires sur des domaines qui améliorent la qualité générale du projet par son intégration environnementale, la variété des mobilités possibles ou proposées, la mixité fonctionnelle avec des espaces publics adaptés aux besoins et une mixité sociale.

L'Orientation d'aménagement et de programmation « Granouillère- Rouïre »

Objet de la pièce « 5,1 » du PLU, l'OAP secteur « Granouillère-Rouïre » édicte donc des principes d'aménagement de l'ensemble de la zone qui portent sur :

- le raccordement de ce nouveau quartier avec la RD 33, et en y aménagement une entrée de ville « qualitative », cohérente aussi avec les besoins des autres modes de déplacements que simplement les voitures individuelles (modes doux), et en garantissant également les liaisons avec les autres chemins qui innervent actuellement la zone et font le lien soit avec la zone urbaine, soit avec la zone naturelle ;
- La réponse aux besoins de stationnement pour les véhicules motorisés, et d'autres espaces libres d'accompagnement végétalisés (Aires de jeux, espaces verts, places) ;

- La réalisation d'un programme de logements avec une densité minimale, et qui permet de recevoir des logements locatifs sociaux (20 % au minimum), mais aussi des offres en accession pour des primo-accédants (10 % au minimum) ;
- La bonne prise en charge des eaux pluviales (canaux, noues « paysagères », ...) avec le réaménagement des fossés actuels qui seraient sous-dimensionnés et l'aménagement de bassins de rétention ;
- et d'autres préoccupations d'intégration paysagère, comme la prise en compte de la topographie, la préservation et la mise en valeur des atouts environnementaux du site, comme le ruisseau de la « Carierrasse » ou du « Bousquet » et sa ripisylve, le traitement de la « frange urbaine », entre habitat et zone naturelle.

Les démarches communales au profit d'une politique de logement :

Pour répondre à l'objectif de création de logements dans l'enveloppe urbaine actuelle afin de respecter l'équilibre entre production de logements sur des espaces naturels et densification de l'urbanisation actuelle, divers outils ont été mis en œuvre par la commune de Thézan-Lès-Béziers, sans attendre l'élaboration du PLH intercommunal, son diagnostic et les actions qu'il prescrirait.

Sans faire un tel diagnostic à la place du PLH, il peut être intéressant de bien caractériser les spécificités du centre bourg.



Cet extrait cadastral montre différents types de construction en proximité avec la place de la mairie au centre du plan, des constructions isolées sur une parcelle, des constructions doubles en mitoyenneté, des constructions en bande en double mitoyenneté, mais le plus caractéristique est la densité de (très) petites parcelles dans le centre historique, irrigué par des venelles étroites parfois en impasse.

Quelques illustrations des constructions du centre historique permettent de visualiser la volumétrie des bâtiments et l'ambiance des espaces publics.



Certaines parcelles présentent des logements aux volets clos.

Exemples de venelles où la circulation des voitures est souvent impossible, ou d'une impasse, particulièrement étroite, dans le centre historique.

La topographie induit des pentes sur la plupart des voies internes au centre historique.

Même pour les constructions les plus anciennes, elles sont souvent en R+2 sur des parcelles aux façades très étroites.



Certains bâtiments peuvent souffrir d'une luminosité parfois assez réduite.



Parcelle avec visiblement plusieurs logements.



Exemples de réhabilitation, parfois sur des parcelles étroites, avec souvent des escaliers extérieurs, peut-être pour limiter la surface des « parties communes » et avec une occupation qui induit parfois 3 boîtes aux lettres.





Des cheminements piétons y traversent les îlots du centre historique.



Exemples de volumétrie des bâtiments hors centre historique mais en proximité avec la place de la Mairie.

Là encore des bâtiments en R+2 voire en R+2+Combles.

Les rues restent étroites et le stationnement y est difficile.

Les places de stationnement sur les parcelles y sont aussi très rares (même presque quasiment exceptionnelles !).





Quelques exemples du travail qui reste à faire pour réhabiliter les logements du centre historique.



Pour faire face aux importants besoins en places de stationnement, impossibles à satisfaire dans le centre historique, très réduit sur les voies en proximité avec la place de la Mairie, la commune a exploité l'opportunité d'une opération sur une parcelle voisine pour organiser un parking et aménager un local en petite pépinière d'entreprise. Une façade fait l'objet d'une fresque murale comme sur d'autres façades de la ville.

Le droit de préemption urbain

Cet outil permet à la commune de Thézan-Lès-Béziers d'être informée des ventes de biens immobiliers dans la zone urbaine et lui permet, si elle juge que la parcelle mise en vente peut servir le projet communal, d'être alors prioritaire dans l'achat de cette parcelle.

Cet outil est un atout pour requalifier le centre ancien et le rendre plus attractif pour des populations en recherche de logements. C'est par exemple utile pour l'extension d'un équipement public, pour la

réalisation d'un alignement de voirie permettant de supprimer un point d'étranglement, ou pour la réalisation des travaux prévus sur un emplacement réservé, ...

Le permis de louer

Cet outil permet de n'autoriser à la location que des logements disposant d'un minimum de confort. C'est une manière de lutter contre les « marchands de sommeil ». Les propriétaires de logements qui n'ont pas les qualités requises sont donc encouragés à les mettre aux normes, à leur initiative personnelle, ou à souhaiter s'inscrire dans un projet plus global de réhabilitation.

Les enquêtes sur les logements vacants

La bonne connaissance du parc de logements vacants permet d'en suivre l'évolution et d'agir de manière plus pertinente par des leviers adaptés afin de voir comment remettre ces logements sur le marché de la vente ou de la location.

L'identification de plusieurs logements vacants dans un îlot peut initier une démarche globale.

Les travaux de réhabilitation du centre ancien

Pour espérer donner envie aux propriétaires de logements en centre historique de réaliser des travaux pour mettre à niveau la qualité et le confort de leurs biens, la commune de Thézan-Lès-Béziers requalifie les espaces publics avec d'importants travaux sur les réseaux et pour offrir des revêtements sur les chaussées et les trottoirs qui soient qualitatifs.

L'offre en places de stationnement reste néanmoins un point de difficulté.



Travaux en périphérie de l'église



Travaux en cours sur les voies du centre ancien



Exemple de requalification bien avancée. L'accès à des garages reste exceptionnel.

L'augmentation de l'offre en stationnement en centre ville.

Plusieurs délibérations du conseil municipal évoquent des actions à engager pour trouver des opportunités de création de parkings.

Rappels sur les procédures administratives :

Procédures antérieures à l'actuelle enquête publique :

Le projet d'extension urbaine sur ce secteur de la commune, dans son dimensionnement actuel, a fait l'objet d'une démarche de consultation du public par une procédure de concertation prévue par l'article L103-6 du code de l'urbanisme applicable dans le cas de la création du ZAC (Zone d'aménagement Concerté). C'est en effet sous cette procédure que la commune souhaite maîtriser son développement urbain par un projet d'ensemble répondant à un programme conforme aux ambitions communales.

Cette concertation a été ouverte par la délibération du conseil municipal en date du 5 septembre 2016 avec information sur les modalités de cette concertation (affichage, bulletin municipal, site internet de la commune, information dans la presse), mise à disposition d'un registre dès le 12 septembre 2016, et mise à disposition d'un dossier comportant les plans et études alors en cours et mis à jour pendant toute la durée de la procédure.

Le registre mis à disposition du public durant toute cette phase est resté vierge de toute observation écrite.

Le bilan de cette concertation a été fait en conseil municipal du 11 février 2019 et la commune décide alors d'approuver le dossier de création de cette zone d'aménagement concerté, donc son périmètre, sa

dénomination « Granouillère » et les éléments de son programme : environ 100 logements dont 20 % en habitat social avec la possibilité d'implantation de services et de bureaux, destinés à des professions de type libéral et compatible avec les zones d'habitat pour un total d'environ 15000m² de plancher.

Le dossier de réalisation de cette ZAC a été approuvé par délibération du 5 mars 2020.

A cette date, une révision du PLU était au cours, lancée par une délibération de la commune en date du 14 avril 2014. Cette révision a été prescrite par un arrêté du Maire en date du 28 janvier 2015. Le précédent PLU avait été approuvé par délibération du 12 juillet 2005.

Plusieurs réunions du conseil municipal, avec de nombreux débats, ont alors permis de travailler sur les orientations générales pour ce nouveau projet de PLU (5 septembre 2016, 22 mars 2017, 11 juillet 2017, 28 novembre 2017, 1^{er} juillet 2019).

Le 9 septembre 2019, c'est la Communauté de Communes des Avant-Monts, devenue compétente, qui tire le bilan de la concertation en cours sur l'élaboration de ce PLU et décide d'en formaliser le dossier et d'engager la procédure de consultation des personnes publiques associées sur ce dossier de PLU arrêté.

Après une enquête publique (entre le 9 juin 2020 et le 9 juillet 2020) et prise en considération des avis des personnes consultées, le dossier de ce PLU est finalisé et fait l'objet d'une approbation par délibération du conseil communautaire du 16 novembre 2020.

Procédure en lien avec la présente enquête publique conjointe :

Par délibération en date du 11 février 2019, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée ZAC « Granouillère ».

Par délibération du 12 août 2019 le Conseil Municipal a désigné, après procédure de mise en concurrence, la Société « ANGELOTTI AMENAGEMENT » en qualité d'aménageur de cette ZAC et a approuvé le traité de concession d'aménagement.

Par délibération en date du 1^{er} mars 2021, la commune, après le constat de l'aménageur que toutes les emprises foncières n'étaient pas disponibles à l'amiable pour la réalisation du projet, acte le besoin d'engager une procédure de reconnaissance de l'utilité publique de l'opération Granouillère afin de pouvoir mener conjointement une enquête parcellaire et d'ouvrir la possibilité d'acquérir les terrains qui restent nécessaires par voie d'expropriation.

La surface d'emprise de l'opération étant de 5,5 ha, donc supérieur à 5 ha, le dossier a été soumis à l'analyse au cas par cas pour évaluer ses incidences environnementales et donc la nécessité ou pas de faire un dossier plus complet comprenant notamment une étude d'impact. Après un second examen, la décision de ne pas soumettre le projet à étude d'impact a été prise et communiquée à la commune par un courrier de la DREAL en date du 19 octobre 2017.

A la demande du Préfet, le tribunal administratif, par décision n°E21000097/34 en date du 29 septembre 2021, me désigne, Didier LALOT, comme commissaire enquêteur afin de mener ces enquêtes conjointes, l'une de reconnaissance de l'utilité publique et l'autre, l'enquête parcellaire pour la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Par arrêté préfectoral n°2021-I-1314 en date du 26 octobre 2021, les enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis

nécessaires à la réalisation du projet de la Zac « Granouillère » sont planifiées entre le mardi 30 novembre 2021 à 9h00 au 16 décembre 2021 à 18h00.

Les mesures de publicité ont été faites par un affichage en mairie (Place de l'hôtel de ville), sur les lieux de l'expropriation, par des informations d'actualité sur le site internet de la commune, à partir du 19 novembre et jusqu'au 16 décembre, et un affichage sur le panneau lumineux d'information de la commune.



Commune	Ouverture	Horaires
THEZAN-LES-BEZIERS	Lundi, mardi et jeudi	9 h à 12 h et 16 h à 18 h
	Mercredi	9 h à 12 h
	Vendredi	9 h à 12 h et 16 h à 17 h
	Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête : - sur le registre d'enquête déposé à la mairie de THEZAN-LES-BEZIERS aux horaires d'ouverture, - par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre déposé au siège de l'enquête publique après les avoir visées, à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur Mairie de Thézan-lès-Béziers place de l'Hôtel de ville 34490 THEZAN-LES-BEZIERS auprès du commissaire enquêteur qui recevra en personne le public lors de ses permanences en mairie de THEZAN-LES-BEZIERS les : - mardi 30 novembre 2021 de 9 h à 12 h. - jeudi 16 décembre 2021 de 16 h à 18 h. Le commissaire enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée. Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique. Les mesures prises par la collectivité au regard de l'évolution de la situation sanitaire liée à la COVID-19 seront affichées en mairie et devront impérativement être respectées. Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, sur rendez-vous, à la préfecture de l'Hérault (direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement) ainsi qu'en mairie de Thézan-lès-Béziers pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.	



Deux insertions dans des journaux ont également permis à la population de connaître les modalités de consultation du public sur ce dossier.

« Midi libre » du 18 novembre 2021,
« Hérault juridique » du 18 novembre 2021.

Analyse du dossier déposé :

Dispensé d'une étude d'impact, le dossier support de cette consultation du public pour la déclaration d'utilité publique de l'opération « ZAC Granouillère » et de l'enquête parcellaire conjointe pour la cession des parcelles nécessaires à la réalisation de ce projet, est composé de deux parties spécifiques à chacune de ces enquêtes.

Dossier de l'enquête parcellaire :

Le dossier propre à l'enquête parcellaire est simple, mais complet au regard de la réglementation applicable (Article L131-1 et articles R 131-1 à R 131-14 du code de l'expropriation) avec un plan cadastral précis et la liste exhaustive des parcelles concernées avec l'identification de leurs propriétaires, tous connus.

Cette enquête est en effet logiquement destinée aux seuls propriétaires ou à leurs ayants droits qui sont de plus informés individuellement de la tenue de cette enquête par un courrier postal spécifique en recommandé avec accusé de réception. Ces propriétaires ou ayants droits sont en effet les seuls appelés à s'exprimer sur cette procédure et doivent le faire uniquement par écrit.

Ce dossier est donc parfaitement conforme, sur sa forme ou le fond, aux attentes réglementaires.

Dossier de l'enquête de reconnaissance de l'utilité publique :

Pour justifier l'utilité publique de cette opération d'extension urbaine sous forme de ZAC, et conformément à la réglementation applicable, (article R112-5 du code de l'environnement), le dossier doit comprendre les quatre parties suivantes :

- Une notice explicative
- Un plan de situation
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Le dossier mis à l'enquête est décomposé en 5 fascicules :

- Pièce n°1 : La notice explicative (Conforme à la partie Une)
 - Pièce n°2 ; Le plan de situation et le plan périmétral de la D.U.P. (conformes aux parties 2 et 3)
 - Pièce n°4 : Une appréciation sommaire des dépenses (conforme à la partie 4)
- et deux pièces complémentaires :

- Pièce n°3 : Plan général des travaux et caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Pièce n°5 : Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC, avis décisions et attestations émis sur le projet.

Ce dossier respecte donc les exigences de la réglementation et comprend les pièces attendues, mais est enrichi par ces pièces complémentaires particulièrement intéressantes pour, d'une part la compréhension technique du projet, et d'autre part pour rappeler les étapes administratives déjà réalisées notamment de concertation avec le public ou de consultation des différents services concernés.

Sur la forme :

La notice explicative est bien structurée en plusieurs chapitres et rubriques permettant une présentation complète et accessible du projet.

Elle commence par détailler le « positionnement administratif » du projet parmi les textes législatifs ou réglementaires applicables et les procédures complémentaires qui seront nécessaires par la suite comme la déclaration au titre de la loi sur l'eau, ou les permis de construire pour chaque bâtiment à réaliser.

Elle fait ensuite une présentation plus technique du projet en commençant par son inscription dans le territoire à l'échelle du Biterrois, puis de la commune, et détaille ensuite le parti d'aménagement et le programme retenu pour cette opération (parc de logements, organisation des voiries, intégration paysagère) et précise alors les raisons environnementales pour lesquelles le projet a été retenu.

Non soumis à une étude d'impact, la notice explicative consacre un chapitre complet sur le site du projet dans son environnement, culturel, agricole, sur la biodiversité ou les enjeux liés à l'eau, et la mobilité, avec les voiries et les déplacements.

Un chapitre détaille les différentes réglementations qui s'imposent au projet (supra-communales comme notamment le SCoT du Biterrois, communales comme notamment le PLU, et les servitudes publiques qui touchent les parcelles du projet) et présente sa compatibilité avec celles-ci.



Enfin le dernier chapitre de la notice présente les arguments devant justifier l'utilité publique de ce projet.

La pièce n°3, non imposée par la réglementation applicable, décrit de manière détaillée le programme de l'opération, le découpage parcellaire futur et les emprises prévues pour les constructions les plus denses, avec la localisation des diverses voiries ou des équipements hydrauliques de rétention des eaux.

La pièce n°5, non imposée elle non plus par la réglementation, détaille les points marquants de la procédure ou de l'instruction administrative de ce dossier, avec notamment les échanges qui motivent la décision de ne pas imposer une étude d'impact à ce dossier.

Ce dossier présente donc, dans sa forme, une réponse complète et bien structurée, pour satisfaire aux exigences réglementaires et aborde des points complémentaires pour exposer au mieux le projet au public qui s'y intéresserait.

Sur le fond :

Si sur la forme le dossier est bien complet, sur le fond, il peut apparaître, sur quelques facettes, des points qui mériteraient des justifications ou des explications plus complètes. Ce sont néanmoins des observations qui portent principalement sur des pièces qui ne sont pas réglementairement imposées à ce type de dossier d'enquête.

Dès les premiers paragraphes, le dossier indique que le projet va « promouvoir la convivialité et le bien vivre ensemble avec comme armature principale, la qualité de l'espace public, des lieux de rencontre et de promenade, ... ».

Cette ambition est naturellement louable, mais les modes de vie des futurs habitants, les usages qui seront faits des espaces publics, sont difficiles à orienter, à encourager, même si certains anciens choix d'urbanisme sont connus pour compromettre des pratiques de bon voisinage, les éléments présentés dans le dossier ne détaillent pas suffisamment les espaces de rencontre ou les lieux de promenade, ni les éléments qualitatifs de l'espace public qui permettraient d'être rassuré sur l'atteinte des objectifs avancés.

La délibération initiale de la commune, pour le lancement de cette démarche de ZAC sur ce secteur, envisageait la possibilité d'implanter des services et des bureaux, destinés à des professions de type libéral mais restant compatibles avec les zones d'habitat. Rien dans le dossier n'évoque cette orientation possible, ni les éventuelles incidences quant aux besoins de stationnements qui y seraient associés.

Le dossier présente cette future opération comme devant aider à réduire l'usage de la voiture et privilégiant et favorisant les modes doux, (Mobilité piétonne, en deux roues, par transports collectifs, par organisation du covoiturage, ...) mais rien dans le dossier ne développe les réalisations concrètes qui apporteraient de vraies solutions alternatives à l'usage des véhicules particuliers.

Plusieurs paragraphes du dossier évoquent les espaces verts, îlots de verdure et même l'aménagement d'un parc ou de petits parcs urbains, mais aucun document graphique ne les localise.

Sur le fond, ce dossier révèle donc certains points qui pourraient mériter quelques précisions, justifications ou éclairages complémentaires. Ces points seront soumis au porteur du projet lors du procès verbal de fin d'enquête.



Rappel sur la phase de consultation du dossier par le public :

Les conditions d'information de la population sur la tenue de cette enquête conjointe ont été conformes aux exigences des textes applicables (Affiches, insertions dans la presse, visuel sur le panneau d'affichage lumineux proche de la mairie, page d'actualité sur le site internet de la commune, ...). L'information des propriétaires des parcelles concernées par l'éventuelle expropriation est validée par le retour des questionnaires ou l'avis de réception postal pour le seul propriétaire n'ayant pas encore retourné son questionnaire.

Le registre a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, les services de la mairie pointaient quotidiennement les nouvelles observations formulées. La plupart des observations inscrites sur le registre l'ont été au cours de l'une ou l'autre des deux permanences, donc en présence du commissaire enquêteur, sauf celle du 9 décembre inscrite hors permanence.

Ces deux permanences se sont déroulées dans un climat tout à fait serein et constructif. Le respect des prescriptions sanitaires applicables à la crise en cours n'ont en rien modifié les possibilités de dialogue ou d'expression du public.

Retranscription des huit observations reçues sur le registre d'enquête publique :

La copie de l'original de ces pages du registre est disponible en annexe. Il est possible que la retranscription proposée ci-dessous soit inexacte, et pour les quelques points incomplète (xxx).

Mardi 30 novembre 9h

Observation n°1

Monsieur FOURNIALS Jeremy

Je souhaiterai récupérer les dossiers de déclaration d'utilité publique et de cessibilité.

Par ailleurs, comme évoqué en Mairie à Mr le Maire Alain DURO et par les voies légales et juridiques depuis 2014, et la proposition de réviser le PLU, nous souhaiterions que la parcelle AC-114 ne soit pas incluse dans l'opération d'allotissement et que nous gardions la jouissance d'y construire. Malgré nos diverses demandes à l'amiable de préserver notre bien, il s'avère que notre souhait n'obtient pas satisfaction alors que nos divers rendez-vous en Mairie nous avaient indiqué le contraire !!!

Mardi 30 novembre 10h

Observation n°2

Messieurs TAILLADE Michel et TAILLADE Marc

Je voudrais faire constater rue René Soulette que l'élargissement de la voirie ne soit pas au dépend de notre parcelle AB 110 - AB 112 ; que l'élargissement soit fait coté parcelle AC-6.

Sur la parcelle AC-85 en nature de vigne qui est desservie depuis la RD 33 par une servitude notariée pour tout véhicule. Nous avons constaté ce jour que notre servitude a disparu au profit d'une aire de promenade impraticable à nos engins agricoles.

Entre les parcelles AC-87 et AC-85 en nature de vigne aucune protection n'a été mise en place pour respecter la distance de sécurité des riverains (DSR)

Mardi 30 novembre 10h30

Observation n°3

Anne CLEMENTY

Cette réalisation associée aux lotissements des communes avoisinantes va générer un afflux très important de circulation de voitures et de camions dans le centre du village en direction de Béziers. Cette circulation déjà mal maîtrisée va devenir très dangereuse pour la population, XXX XXX

Insécurité pour la sortie du stade, la sortie des écoles, les arrêts de bus au monument aux morts...

Les infrastructures de contournement n'ont pas été prévues et doivent absolument être repensées, la sécurité des thézaurais étant une priorité.

Mardi 30 novembre 10h30

Observation n°4

Paule COUDERC

Comment peut-on accepter d'envisager faire passer environ 300 personnes sur un trajet déjà sursaturé (Le monument aux morts est témoin de nombreux accidents jusqu'ici sans victimes ce qui ne saurait tarder.)

Je ne suis pas contre les lotissements mais il faut penser aux infrastructures nécessaires et ne pas continuer à polluer la vie des riverains.

Lundi 6 décembre 2021,

Courrier

Les services de la commune qui administrent le registre en dehors des permanences du commissaire enquêteur et qui, à ma demande, y consignent les informations pouvant être utiles à l'enquête, mentionnent qu'un courrier reçu en mairie est adressé au commissaire enquêteur.

Je me suis déplacé en Mairie pour en prendre connaissance. Il ne s'agissait que d'un questionnaire en réponse de la part d'un propriétaire concerné par l'opération et qui avait été contacté dans le cadre de l'enquête parcellaire. Ce document n'est pas repris ici.

Jeudi 9 décembre 12

Observation n°5

Monsieur FOURNIALS Jérémy

Je souhaite compléter mes premières observations du 30-11-2021 et émettre deux points concernant ce dossier :

- l'absence d'utilité publique
- l'atteinte disproportionnée à mon droit de propriété dont ici une nouvelle fois rappelé que les arguments d'ores et déjà développés au sein du recours dirigé contre le PLU au III.11 "l'erreur manifeste d'appréciation entachant le classement de la parcelle n°AC 114" sont susceptibles de servir à ce sujet.

Jeudi 16 décembre

Observation n°6

Monsieur Alain DURO, Maire de Thézan-Lès-Béziers

Monsieur le Commissaire enquêteur

La ZAC de la Granouillère a fait l'objet d'une réflexion approfondie notamment pour ce qui concerne la circulation et le passage par le monument aux morts. Je précise qu'à hauteur du stade, un radar pédagogique est en fonction dans la zone 30, suivi par deux stops jusqu'au monuments aux morts. Nous sommes conscients des flux à venir dans ce secteur sensible d'accès au centre-bourg, secteur contraignant mais pas accidentogène compte tenu de la vitesse réduite. Toutefois, une réflexion anime l'ensemble des élus dans le but de créer une voie de contournement qui pourrait se réaliser dans le cadre du prochain PLU.
Alain DURO

Jeudi 16 décembre

Observation n°7

Monsieur FOURNIALS Jérémy

Remise en main propre à Monsieur le Commissaire enquêteur d'un courrier d'observation du cabinet d'Avocat CGCB en conseil de Monsieur FOURNIALS
Fournials Jérémy.

Ce courrier de 42 pages rappelle l'historique et justifie la demande faite le premier jour de l'enquête en y apportant des éléments juridiques.

Jeudi 16 décembre

Observation n°8

Madame BATTUT Eliane et Madame GIMENES Odette

Le projet de la ZAC de la Granouillère nous appelle plusieurs observations :

- Pailhes a l'habitude de passer par Thézan, donc voitures supplémentaires
- Il sera impossible que l'écoulement de ce flot de véhicules débouche devant le monument aux morts
- Il faut tenir compte des voitures amenant les enfants au groupe scolaire.

C'est une aberration de vouloir passer par la rue Pasteur via la campagne de la Mare avec débouché sur la route de Corneihlan.

Actuellement, il y a un trafic intense sur cette route déjà étroite avec un pont rétréci (Pont de Bouquet)
Cette route risque d'être accidentogène.

La création d'une retenue d'eau a été nécessaire, en haut du cimetière, à côté de l'autre réservoir d'eau : pas d'information à la création de cette ZAC,

Avec ce lotissement, nécessairement, il y aurait eu un manque d'eau.

Présentation thématique des observations formulées :

Les observations consignées dans le registre ou par le courrier reçu le dernier jour portent ainsi sur différents points :

Ce qui pourrait être considéré comme « de forme » :

La demande d'une copie du dossier peut être considéré comme légitime, le dossier de cette enquête n'a pas été disponible de manière dématérialisée, ce qui est une demande qui progresse de la part du public.

Ce qui concerne le fond du dossier :

Une observation indique « **ne pas être contre les lotissements** », comme l'affirmation qu'il faut bien organiser une réponse opérationnelle aux besoins de logements et la mettre en œuvre.

Une indique l'**absence d'utilité publique** de l'opération, mais n'apporte aucun autre argumentaire que celui qui s'appuie sur l'incidence particulière sur une seule parcelle.

Sont évoquées les conséquences du projet sur **les pratiques agricoles** sur les parcelles voisines, principalement pour ce qui concerne la distance de sécurité des riverains devant protéger les populations voisines des parcelles agricoles où des produits phyto-sanitaires ou phyto-pharmaceutiques sont utilisés, mais aussi pour le bon accès à ces parcelles par les engins agricoles nécessaires à leur exploitation.

D'autres abordent les conséquences du projet sur **la circulation dans la commune**, véhicules légers et camions, (en combinaison avec l'évolution de l'urbanisation de la commune voisine de Pailhès).

Plusieurs secteurs sont alors évoqués, comme :

- La place du monument aux morts
- Le secteur du Stade
- La zone du groupe scolaire
- Les arrêts de bus
- Le prolongement de la rue Pasteur et la campagne de la Mare (ou Lamarre) jusqu'à la RD 19

Est aussi abordée la **pollution nouvelle** à cause du trafic, les nuisances (bruit, polluants, vibrations, ...)

Le constat que les **infrastructures** pouvant permettre un contournement du bourg pour réduire ces problèmes ne sont pas prévues. Constat quelque peu partagé par la commune au regard de l'observation inscrite par Monsieur le Maire de la commune.

Les conséquences du projet sur la **disponibilité en eau potable** au profit des habitants et le besoin d'aménager un autre réservoir d'eau pour y répondre.

Et des demandes particulières sur des parcelles concernées par l'opération, qu'elles soient dans la ZAC ou en juste périphérie.

Parcelle AC-114 :

Demande de Monsieur FOURNIALS de garder la totale jouissance de cette parcelle pour finaliser son projet immobilier en total proximité avec la propriété de son frère et ses parents, ensemble familial envisagé depuis plusieurs années et organisé par une donation partage au sein de la famille.

Ce contexte a motivé un recours au tribunal administratif contre le PLU pour « erreur manifeste d'appréciation » dans le classement de cette parcelle en AUz alors qu'elle serait logiquement déjà urbanisable, en continuité des deux parcelles familiales, donc à classer en zone U.

Parcelle AC-85 :

Demande d'un maintien d'accès aux véhicules agricoles nécessaires pour l'exploitation de la parcelle en application de la servitude notariée à travers la parcelle AC-87, la zone urbanisée doit donc offrir un passage compatible avec ces engins agricoles.

Parcelle AC-85 :

Demande d'un recul des clôtures des nouveaux résidents prévus sur la parcelle AC-87 pour ne pas avoir de conséquences sur les pratiques culturales actuelles et pouvoir ainsi maintenir les traitements des premiers plans de vigne en proximité avec la limite avec la nouvelle zone urbaine.