

## Parcelles AB-110 et AB-112 :

Demande de ne pas prévoir d'élargissement de la rue René Soulette sur ces deux parcelles pour ne pas réduire les possibilités d'exploitation de celles-ci.

## Tableau de synthèse :

	Observ 1	Observ 2	Observ 3	Observ 4	Observ 5	Observ 6	Observ 7	Observ 8
De forme	X							
Acceptation des nouveaux logements				X				
Absence d'utilité publique					X			
Pratiques agricoles		X						
Problèmes de circulation			X	X		X		X
La pollution/nuisances				X				
Les infrastructures			X	X		X		
Les besoins en eau potable								X
Parcelle AC-114	X				X		X	
Accès à la parcelle AC-85		X						
Recul des clôtures AC-85		X						
Parcelles AB-110 et AB-112		X						

## Point spécifique sur l'enquête parcellaire :

Tableau dressant le bilan des retours après les notifications aux propriétaires concernés :

Numéro de parcelle	Dans le périmètre de la ZAC	Concernée par l'enquête parcellaire	Retour
AC-3	Oui	Non	Sans objet
AC-4	Oui	Oui	Retour notification postale
AC-5	Oui	Oui	Questionnaire reçu
AC-6	Oui	Oui	Questionnaire reçu
AC-19	Oui	Oui	Questionnaire reçu
AC-37	Oui	Oui	Questionnaire reçu
AC-38	Oui	Oui	Questionnaire reçu
AC-39	Oui	Oui	Questionnaire reçu
AC-42	Oui	Non	Sans objet
AC-53 (partie)	Oui	Oui	Questionnaire reçu
AC-55 (Partie)	Oui	Oui	Questionnaire reçu
AC-87	Oui	Non	Sans objet
AC-114	Oui	Oui	Questionnaire reçu
AC-115	Oui	Oui	Questionnaire reçu

Pour toutes les parcelles nécessaires à l'opération et concernées par l'enquête parcellaire, les notifications ont parfaitement été effectuées.

*Au jour de la clôture de l'enquête, seul un questionnaire n'avait pas encore été retourné.*

## **Consultations complémentaires :**

Afin d'objectiver certaines thématiques abordées, des questions ont été évoquées auprès de personnels de services et d'organismes compétents : l'agence technique du Conseil Départemental (Béziers) pour ce qui concerne le trafic sur la RD 33 et la chambre d'agriculture (Site de Montblanc) pour les incidences d'une urbanisation en proximité de parcelles agricoles exploitées :

### **Agence technique routière du Conseil Départemental :**

La route départementale n°33 est une route de desserte purement locale.

- Son niveau de service est classé E dans la hiérarchie de A à E. L'exigence de passage des équipes techniques du Conseil Départemental n'y est que mensuelle ;
- Aucun accident avec victime n'est connu de l'agence technique sur cette infrastructure ;
- Il n'y a pas de comptage récent sur cette route, mais les dernières valeurs en mémoire sont assez en dessous de 2 000 véhicules jour (Environ 1 800) ;
- La zone du Monument aux Morts est un point dur avec éclatement vers une branche RD 33e1 connexe, mais les choix de gestion des flux sur ce point, en agglomération, sont donc de compétence communale.

C'est en accord avec le Conseil Départemental que le raccordement de la ZAC se fera par un giratoire à quatre branches, validé par le service technique en charge des routes départementales.

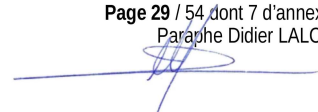
### **Chambre d'agriculture de l'Hérault**

Si dans les démarches de PLU, les communes proposent, au sein de leur projet d'aménagement et de développement durable, des actions en faveur de la préservation des espaces naturels ou agricoles en accompagnement des projets d'aménagements urbains du territoire communal, le PLU n'est pas un outil adapté à la mise en œuvre de ces actions en faveur des espaces naturels ou du développement de l'économie agricole.

Thézan-lès-Béziers envisage, dans son PADD, d'éventuellement s'inscrire dans la mise en place d'un Périmètre de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPMVEANP dénommé par simplification « PAEN ») qui donne lieu à une forme de sanctuarisation plus durable que celle d'un simple zonage au PLU. C'est une manière de « garantir », sur du long terme, le maintien de la vocation agricole ou naturelle des terres.

De compétence départementale, une démarche pour un tel « PAEN » est en cours dans le biterrois et notamment sur la commune de Corneilhan qui jouxte Thézan-Lès-Béziers.

Les exploitants agricoles sont de véritables chefs d'entreprise en recherche permanente d'optimisation de leur organisation et de leurs productions pour s'adapter à toutes les différentes contraintes (climatiques, de commercialisation, de voisinage, de coûts de l'énergie ou d'autres intrants indispensables, ...), avec une double vision : sur l'échéance de la saison en cours, mais aussi sur le long terme et donc l'adaptation de leurs pratiques qui peuvent prendre plusieurs années. Ces contraintes du monde agricole sont souvent peu comprises par les urbains, et si on veut une cohabitation sereine entre les résidents des zones urbaines et les agriculteurs exploitant les parcelles voisines, il faut améliorer cette compréhension mutuelle.



## **Principales thématiques identifiées en fin de phase de consultation publique et réponses du porteur du projet :**

Les éléments et questionnements suivants sont issus d'une part de l'analyse faite du dossier par le commissaire enquêteur et donc sur les points qui lui semblaient mériter un développement plus détaillé, ou semblant rester lacunaires, et d'autre part par les observations formulées par le public durant la phase de consultation.

Un procès verbal de fin d'enquête a été rédigé dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête et transmis à la commune pour formaliser les points qui pouvaient mériter une réponse de la Commune et de l'aménageur de ce secteur, auteur du dossier mis à l'enquête publique.

### **Précisions à apporter sur le programme de l'opération :**

Le projet retenu ne comprend-il que des logements, ou prévoit-il d'autres types d'occupation des locaux construits comme la délibération initiale l'envisageait ?

Réponse : « *Le projet de ZAC ne comprend que des logements, de types accession libre en terrain à bâtir, primo-accédant en terrain à bâtir et locatif aidé en collectif et ou groupé.* »

Comment est dimensionné le stationnement public, hors parcelle privative, sur la zone en adéquation avec les occupations attendues ?

Réponse : « *De fait le stationnement public a été dimensionné en vertu de ce qui précède et sur la base des prescriptions contenues dans le PLU approuvé de la commune (à savoir 1 place de stationnement pour deux logements libres sur la voie publique) pour le logement libre et primo-accédant est respecté : à savoir 18 places de stationnement public pour 32 logements libres/primo-accédant sur la tranche 1 (lieu-dit « Rouire » correspondant au secteur sud de la ZAC) et 37 places stationnement public pour 53 ou 54 logements libres/primo-accédant sur la tranche 2 (lieu-dit « Granouillère » correspondant au secteur nord de la ZAC). Le logement locatif aidé (logement social) dispose d'un parc de stationnement propre.* »

Est-ce que des documents graphiques détaillent les différents types d'espaces publics, (Paysagers, de jeux, ...), les zones de cheminements des modes doux, ... ?

*Des documents graphiques sont apportés en réponse avec des légendes qui permettent de localiser les cheminements doux, les espaces verts, l'emplacement des poteaux pour la protection incendie, les zones où sont installés les bacs de dépose pour le tri des déchets.*

*La réponse confirme également que le SICTOM Agde Pézenas en charge de la collecte des ordures ménagères a été consulté et valide l'implantation de ces containers.*

*De plus, le raccordement au réseau postal a été anticipé par la commune notamment pour la tranche 1 de la ZAC (secteur sud ou Rouire). A savoir que les rues ont été dénommées et la numérotation postale effectuée en collaboration avec les services « courrier » de La Poste. Chaque réservataire/acquéreur se voyant remettre un certificat indiquant son adresse postale et ce lors de la délivrance de son permis de construire.*



Le dossier indique, page 24, qu'« une trame verte constituera à la fois des espaces de vie variés pour la faune avec la création d'une certaine diversité végétale et un axe de déplacement majeur pour la faune, garantissant les échanges avec les secteurs voisins. Ces espaces ont pour but de diversifier les formations pour favoriser la biodiversité et la mise en place de zones de transitions paysagères. Une gestion adaptée permettra la création d'une véritable coulée verte, créant un cadre de vie de qualité et permettant une perception positive de ces nouveaux quartier. ».

Page 31, le dossier évoque les raisons environnementale ayant justifié le choix de cette opération et détaille un ensemble d'objectifs pour un urbanisme durable, dont celui de « **renforcer la trame verte urbaine, créer de la nature en ville** »

Des documents graphiques détaillent-ils ces ambitions et la localisation de ces choix ?

Réponse : Les plans présentés ci dessus localisent les espaces verts et zones de jeux pour les enfants. « Concernant la faune, le dossier de création n'étant pas soumis à étude d'impact au regard de la localisation du projet, de sa nature et des enjeux environnementaux, l'autorité environnementale de l'Etat a estimé que « les impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine n'apparaissent pas de nature à justifier la réalisation d'une étude d'impact.

*L'aménagement entre donc dans le champ des projets dispensés d'évaluation environnementale à l'issue d'un examen au cas par cas» (Cf. page 25 pièce 1 dossier DUP notice explicative). »*

Le dossier met en avant la promotion des mobilités douces par l'organisation des espaces publics. Quelles sont les actions concrètes envisagées, sur quels cheminements un transfert modal est ainsi envisagé vers des mobilités plus douces ?

Réponse : « S'agissant de la partie sud de la ZAC (tranche 1 de réalisation), une ouverture et un maillage avec la rue Pierre et Marie Curie permettront via les cheminements doux aux normes PMR situés dans ladite tranche de rejoindre par des modes doux et sécurisés les équipements publics situés à proximité immédiate : groupe scolaire, stade, restaurant scolaire (équipements situés au droit de la rue pierre et Marie Curie). Par ailleurs dans le cadre de la réalisation de la ZAC, deux participations financières sont prévues quant à l'aménagement de la rue Pierre et Marie Curie et à la réalisation d'une passerelle piétonne située sur la même rue, le long de l'ouvrage (pont) enjambant le fossé ruisseau de la Carriérasse.

*La liaison avec le centre bourg sera également aisée et sécurisée via cette connexion avec la rue Pierre et Marie Curie, évitant ainsi une circulation motorisée ou l'emprunt systématique de la RD 33 qui par ailleurs grâce notamment à la ZAC, va faire l'objet d'une requalification au niveau de l'entrée/sortie de ville au droit de la ZAC et de ses deux secteurs nord et sud.*

*En effet comme indiqué en page 52 de la pièce 1 (notice explicative) du dossier de DUP, « située entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et agricoles la ZAC Granouillère se trouve en position intermédiaire entre ville et campagne. Cette situation de transition est renforcée par la présence de la D 33 qui doit être réaménagée sur le site pour adopter une configuration urbaine (circulation douce, plantation, carrefour giratoire) et marquer l'entrée de ville. »*

*S'agissant de la partie nord, outre les voies toutes équipées de cheminements doux aux normes PMR convergeant vers la voie primaire d'entrée (en provenance du futur carrefour giratoire ci-avant évoqué) ou de sortie (à destination du futur carrefour giratoire) permettant ainsi de rejoindre le centre selon des modes doux, le centre bourg via la RD 33 ou en empruntant les cheminements de la tranche sud pour rejoindre la rue Pierre et Marie Curie et ses équipements*

notamment scolaires et sportifs et au-delà le centre bourg en empruntant la même voie et sa future passerelle évoquée ci-dessus.

Par ailleurs d'autres connexions seront opérantes depuis cette tranche nord la ZAC :  
Celle avec la rue René Soulette dont la ZAC participe financièrement à la requalification (Cf. dossier de réalisation)

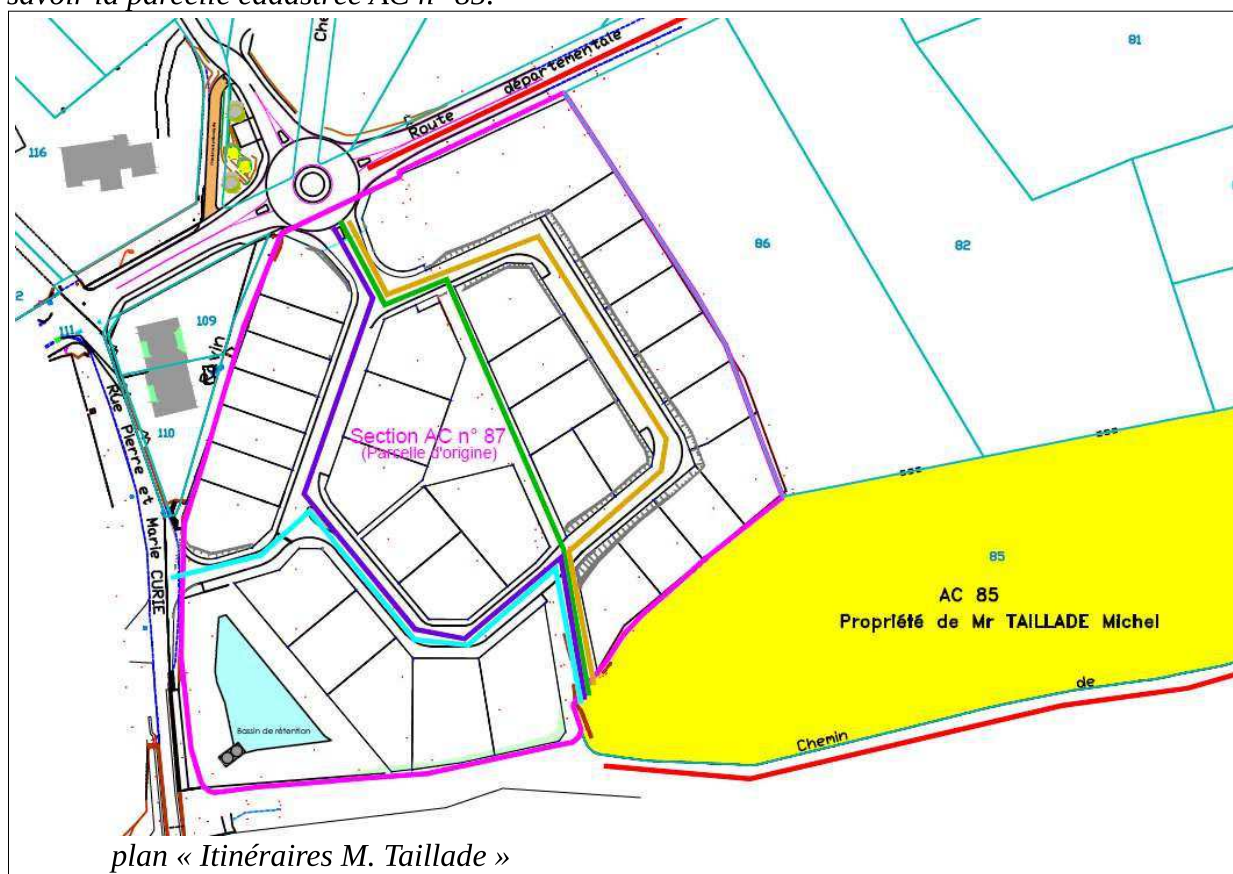
Celle avec la rue des Jardins du Soleil (liaison douce : piétonne) »

Sur ces espaces publics, des surlargeurs sont-elles identifiées pour permettre l'installation : des bacs de collectes pour les déchets triés (Verre, composteurs, ...), les équipements d'incendie, des bornes de recharge pour voitures électriques, ... ?

Réponse : « Oui l'emplacement des containers n'occasionne aucune gêne à la circulation piétonne ou routière. Cf. plan avec photo localisant les aires containers, validées avec le SICTOM Agde Pézenas. Concernant la défense incendie, le même plan indique les postes prévus à cet effet. Positionnements validés par le SDIS. »

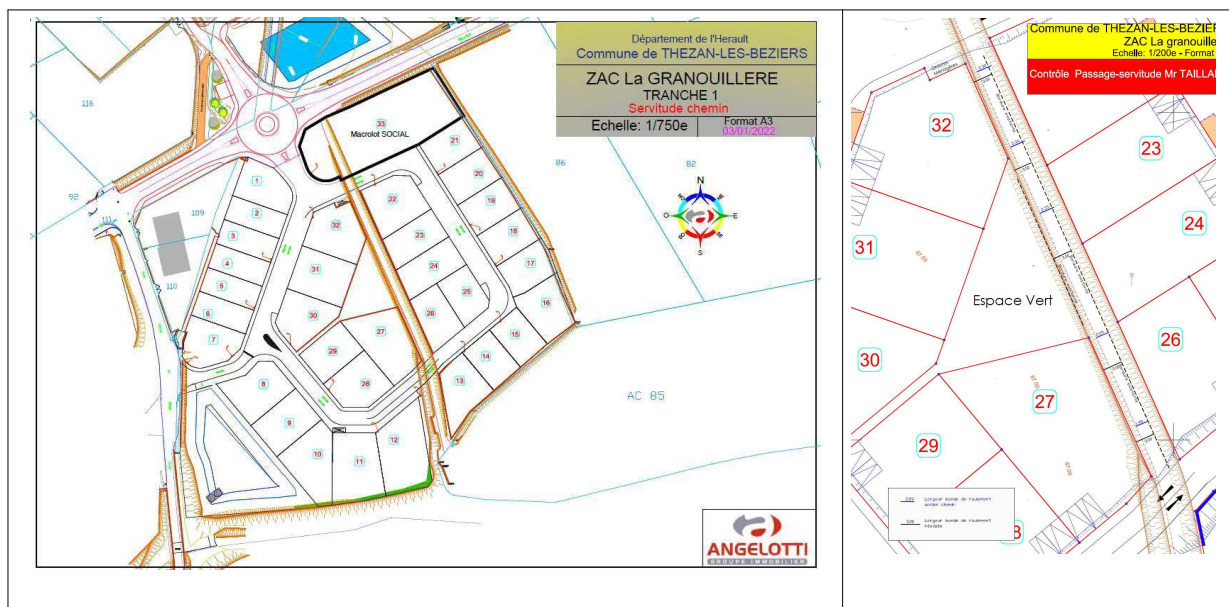
Quel sera le cheminement proposé à l'exploitant de la parcelle AC-85 pour le transit de ses engins agricoles ?

Réponse : « Cinq cheminements sont possibles au propriétaire afin d'accéder à sa propriété, à savoir la parcelle cadastrée AC n° 85.



Avant la réalisation de la ZAC et notamment de sa tranche sud, un itinéraire était possible en vertu d'une servitude relatant l'existence d'un chemin traversant la parcelle AC n° 87 (assiette de la tranche sud) depuis l'actuelle RD 33 vers la parcelle AC n° 85. Ce chemin a été conservé à 80 % et même élargi par l'aménageur (Cf. plan « contrôle passage servitude M.Taillade » superposant l'ancien chemin existant avec sa largeur et celui nouvellement créé avec une largeur supérieure).

Un autre l'était également et le sera toujours après la réalisation de la première tranche de la ZAC : celui figurant en rouge sur le plan joint. Cet itinéraire étant celui créant le moins de nuisance à l'issue de l'urbanisation. Désormais donc, cinq itinéraires sont possibles en sachant que celui matérialisé en vert sur le plan joint qui reprend le tracé originel de la servitude n'est pas le plus opportun. Nous espérons que le propriétaire de la parcelle AC n° 85 en conviendra et que des itinéraires plus adaptés notamment celui en entrée depuis la rue Pierre et Marie Curie et en sortie vers la rue du même nom seront usités (itinéraire matérialisé en bleu sur le plan). »



Quand les engins traversaient la parcelle AC-87, il y avait certainement une distance suffisante pour permettre aux pneus encombrés de terres grasses de s'auto-nettoyer avant d'arriver sur la RD. Quelle disposition est envisagée en extrémité de ce cheminement pour favoriser le nettoyage des roues des engins de retour des vignes pour ne pas salir les espaces publics de l'opération ?

Réponse : « Concernant les terres qui pourraient être déposées sur les futures voies publiques de la tranche 1 de la ZAC, consécutivement au passage des engins agricoles venant de la parcelle AC n° 85, aucune disposition n'a été prévu.

Par ailleurs la largeur du chemin de 2,20 m (selon relevé géomètre du chemin avant l'urbanisation) ne permettait en aucun cas (talus d'un côté et petit fossé de l'autre du chemin) une distance suffisante afin de permettre aux pneus encombrés de terres grasses de s'auto nettoyer. Ou alors si tel était le cas, cela l'aurait été ou le serait en outrepassant la servitude constituée d'un chemin d'environ 2,20 m de large et donc en pénétrant de fait sur une propriété privée, ce que la servitude ne confère aucunement au-delà du chemin.

En conclusion, l'accès à la parcelle AC n° 85 est maintenu, voire diversifié et surtout sécurisé avec la réalisation de la ZAC. »

En fin de page 41, le dossier précise que les accès aux parcelles agricoles sont maintenus. Quelle est ainsi la liste des parcelles concernées ?

Réponse : « La seule parcelle bénéficiant d'une servitude ayant comme fonds servant la parcelle AC n° 87 (divisée cadastralement désormais suite à son aménagement) est la parcelle AC n° 85

*et de fait son accès est maintenu par non plus un itinéraire mais plusieurs. Ladite parcelle n'étant aucunement enclavée.*

*L'autre parcelle non bâtie riveraine de la tranche 1 de la ZAC (secteur sud) est cadastrée AC n°86 et en état de friche.*

*Sur la seconde tranche (secteur nord), les parcelles en périphérie de la ZAC sont cadastrées section AB n°112 et section AC numéros 1, 2, 40, 89, 44, 53 partie et AC n°55 partie et desservies par la rue René Seulette (AB n°112) par le chemin rural de Lebejo (AC n°40, 53 partie hors ZAC), la RD 33 (AC n°55 partie hors ZAC) le chemin rural de Roubinou (AC numéros 1, 2, 44 et 89). La parcelle AC n°1 a un accès également via la rue René Seulette.*

*Ces parcelles sont constituées :*

- de friches (AC numéros 1, 44, 53 partie hors ZAC, 55 partie hors ZAC, 89) ou de vignes à l'état d'abandon (parcelle AC n°2).*
- de vignes (AB n°112) mais les deux futurs lots lui faisant face situés sur la parcelle AC n°6 sont très en hauteur du fait du talus très important situé en surplomb de la rue René Seulette et par extension de la parcelle AB n°112.*
- de vignes (AC n°40). »*

La création d'une zone urbanisée en proximité d'une vigne exploitée peut conduire l'exploitant à des contraintes sur l'utilisation de produits phyto-sanitaires ou phyto-pharmaceutiques si une distance minimale n'est pas respectée. La réponse de l'INAO en date du 15 janvier 2020 lors de la consultation du PLU indiquait que « les zones de contact entre les secteurs agricoles et urbains devront faire l'objet d'une attention particulière, la zone-tampon devant être prise sur les surfaces à urbaniser ». C'est aussi un rappel du commissaire enquêteur en charge de l'enquête Publique du PLU dans sa page 20 de son rapport qui demande que la zone tampon soit mise en place sur la ZAC « Granouillère » en application de la Charte de bon voisinage Vignes/Habitat signée par le Président de l'Association des Maires de l'Hérault, et repris comme une prescription en réponse à une observation du groupe Angelotti. Des plans sont-ils disponibles pour démontrer la prise en considération de cette zone tampon ?

*Réponse : « Les lots riverains de la parcelle AC n° 85 sont au nombre de quatre et les futurs acquéreurs sont conduits systématiquement par notre service commercial sur site et peuvent constater la proximité d'une vigne dont l'assiette foncière est constituée de la parcelle AC n° 85.*

*Néanmoins compte tenu du recul (prospect) imposé aux constructions des lots susvisés, du fossé séparant leur limite sud de propriété de la parcelle AC n°85 ainsi que la longe entre ledit fossé et les premiers rangs de vignes, une distance de plus de 10 mètres (« no man's land») subsiste. Par ailleurs le vent dominant étant le vent du nord, ces lots sont protégés d'éventuelles projections de produit de traitement.*

*Le PLU dans son règlement graphique ou écrit de la zone AUZ n'impose aucune servitude publique quant à une zone tampon.*

*Subsidiairement la Charte de bon voisinage Vignes/Habitat dont il est fait référence et qui préconiserait une telle « zone tampon » n'a aucune valeur réglementaire et ne saurait ainsi imposer une servitude d'inconstructibilité dans le périmètre de la zone AUz qui se situe à l'interface d'une zone agricole.*

*Il n'existe au demeurant dans l'état de droit aucune règle qui imposerait une telle « zone tampon ». L'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime pose le principe de règles d'éloignement pour la construction d'habitations devant être occupées par des tiers ; mais cette*



règle ne concerne que les constructions agricoles à l'égard desquelles un éloignement est requis.

*Par ailleurs, l'exploitant agricole bénéficie de la théorie de la préoccupation fixée par l'article L 112-6 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il s'agit d'une immunité légale pour les propriétaires d'activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques qui ne peuvent, en principe, voir leur entreprise mise en péril par un voisin qui s'installerait postérieurement au démarrage de l'activité concernée. »*

La bonne information des futurs occupants sur la proximité de leur parcelle avec des terres agricoles en exploitation et des incidences que cela peut entraîner doit être recherchée. Cela serait de nature à placer les relations des nouveaux résidents avec le monde agricole de bonne manière. Le cahier des charges de cession que chaque acquéreur pourrait consulter à loisir pourrait par exemple indiquer clairement que les parcelles sont en proximité de zones agricoles, avec des pratiques agricoles qui peuvent présenter des désagréments par le bruit ou le passage des engins et qu'une distance est respectée pour ce qui concerne les traitements phyto-sanitaires. Est-ce envisagé, sur quels documents, avec quelle rédaction ?

Réponse : Ce point n'a fait l'objet d'aucune réponse.

Alors qu'il plaide pour la « multimodalité », le projet ne semble pas prévoir de surlargeur sur la RD 33, en proximité du giratoire, pour permettre l'implantation, dans chaque sens, d'un nouvel arrêt des lignes de transport collectif (notamment la ligne n°645), ou pour assurer la prise ou la dépose des usagers du système « rezopouce » de la communauté de communes. Cette option a t'elle été envisagée, mais écartée ?

Réponse : « *Concernant le questionnement sur la multi modalité et la sur-largeur sur la RD 33 afin de recevoir en toute sécurité des transports collectifs (et notamment la ligne de bus n°645), les arrêts de bus en entrée et en sortie de ville (avenue Pierre Delcellier) existent d'ores et déjà et sont signalés par un marquage au sol et sécurisés par un emplacement dédié. D'autre part un ralentisseur ( signalé par un panneau et bénéficiant d'un marquage au sol type « dents de requin » ) existe d'ores et déjà sur la chaussée à l'approche de ce secteur. Le futur carrefour giratoire situé à proximité de ces arrêts de bus ne fera qu'accroître la sécurité en entrée et en sortie de ville. »*

### **Précisions à apporter sur les études déployées pour construire et justifier l'opération :**

Page 51, le paragraphe IV du Chapitre 3 qui présente le site du projet dans son environnement, traite des « enjeux viaires et des déplacements ». Une carte, légendée « Source ECOSYS » présente le « réseau de voirie de la commune et l'accessibilité des différents quartiers ». Le choix des couleurs retenues pour le légendage des différents réseaux est peu judicieux car la lecture de la carte n'est pas facile.

- Le maillage supracommunal du RD 33e1 vers la RD 19 (plus visible sur la page 55), n'est pas aussi complet que présenter. Le franchissement de la ligne continue sur la RD 19 est interdit, et ne permet donc pas tous les mouvements sur le carrefour. Les tourne-à-gauche y sont en effet impossibles.
- La jonction RD 33 depuis Pailhès vers la RD 33e1 au niveau du monument aux morts n'est pas autorisée pour les véhicules de plus de 3,5 Tonnes à cause de la configuration de cette épingle.
- La rue Emile Pastre prolongée par l'avenue Georges Clémenceau, en sens unique descendant dans sa partie haute, est ainsi l'itinéraire imposé pour les véhicules de plus de 3,5 Tonnes en transit depuis le nord du village vers la RD 19. Elle semble pourtant y être classée sur la carte qu'en maillage structurant seulement secondaire.

- La rue René Soulette, présentée dans le dossier comme devant bénéficier d'un recalibrage en lien avec l'opération « Granouillère » ne semble bénéficier d'aucune qualification dans la hiérarchie du maillage présenté.
- Cette carte ne présente pas non plus les cheminements privilégiés pour les piétons et les deux roues non motorisés qui pourraient recevoir les flux de « mobilité douce » issus de l'opération alors que leur intégration et leur prolongement sont évoqués dans le dossier. (Manque aussi relevé dans l'analyse des observations après l'enquête publique sur le PLU) (Cf. Annexe 4).
- La carte ne présente pas non-plus les voies utilisées (parfois avec difficulté) par les transports publics, scolaires ou non, ou les points de rencontre organisés pour le co-voiturage ou le réseau « RezoPouce » et qui participent à la réduction de l'usage de la voiture individuelle.
- Cette carte note en « Autre itinéraire d'intérêt hors urbanisation » l'itinéraire depuis Pailhes par le cimetière, puis par le prolongement de la rue Pasteur et le domaine de LAMARRE et Astié vers la RD 19 et le carrefour de Malhaute alors que la circulation y est noté comme importante et difficile par l'une des observations car fréquenté par les habitants de Pailhes trouvant cet itinéraire plus attractif que la RD 154.
- Cette carte page 54 note bien une zone d'étranglement au niveau du monument aux morts, mais le cheminement alternatif y est très peu visible, ne précise pas les sens ni le différencie en fonction des types de véhicules.
- De nombreuses voies dans le village sont en sens unique, parfois avec peu de largeur pour les piétons, et sur plusieurs endroits, des conflits de cisaillement en leurs extrémités. Cette configuration rend pourtant les circulations des poids lourds, des cars, mais aussi des voitures, un peu compliquées. La topographie vient aussi compliquer le cheminement des piétons et des deux roues non motorisés dans certains secteurs du territoire communal.
- Lors de la consultation des personnes associées sur le PLU de Thézan-Lès-Béziers, le conseil Départemental faisait, dans sa réponse en date du 10 février 2020, une alerte sur l'incidence du projet de ZAC sur les flux sur la rue Pierre et Marie Curie et l'éventuelle besoin de réaménager son carrefour avec la RD 33 pour des raisons de sécurité routière. (Cf. Annexe 3). Cette situation n'est pas visualisée sur la carte page 54.

L'analyse des enjeux liés à la mobilité, aux déplacements dans le bourg, la répartition des flux, le partage multimodal des voies ou la spécialisation à des modes doux de certaines infrastructures semble donc s'appuyer sur des données incomplètes ou pas assez à jour. Le besoin de données à jour (trafics horaires, répartitions entre type de véhicules, analyses Origine Destination en ceinture du bourg, les flux spécifiques piétons ou deux roues, ...) est indispensable pour proposer une réponse adaptée à la commune pour tout ce qui concerne les mobilités. Envisagez-vous une étude de trafic plus à jour pour adapter, sur ce point, le dossier de réalisation de cette opération ?

Réponse : « *Le Conseil Départemental de l'Hérault (CD 34) lors de l'arrêt du PLU a validé et demandé l'inscription d'un emplacement réservé (ER n°19) au bénéfice de la commune en prévision de la réalisation du carrefour giratoire sur la RD 33. Aucune étude de trafic n'a été demandée. Ce point est rappelé par le CD 34 dans sa réponse lors de l'arrêt du PLU et la consultation des PPA (Personnes Publiques Associées). Par ailleurs, une voie de contournement est prévue à terme et ce dans le cadre d'une révision du PLU (Cf. remarque de M. le Maire en date du 16/12.2021 sur le registre d'enquête publique) »*

### **Précisions à apporter aux observations spécifiques à certaines parcelles :**

#### **Parcelle AC-114 :**

Un recours est engagé contre le PLU pour éventuellement sortir la parcelle AC-114 de la zone AUz pour que le propriétaire puisse mener à son terme le projet immobilier assurant la proximité des parcelles du père et de ses deux enfants. Sans revenir sur l'historique des échanges et éventuelles promesses entre les



propriétaires et la commune, et sans présager des suites du recours engagé et donc des conséquences sur l'éventualité d'un besoin d'évolutions du projet, il semble raisonnable d'envisager, dans cette phase de réalisation de la ZAC et d'enquête parcellaire préalable à une éventuelle expropriation, une solution construite à l'amiable. L'audiencement du recours est prévu au second trimestre et la date limite pour proposer des documents nouveaux avant la fin de l'instruction est au 19 janvier 2022. La solution est donc à trouver dans les tout prochains jours.

Est-il possible de formaliser, au plus vite, une proposition qui serait mise en œuvre dans le cadre d'une convention spécifique, permettant d'assurer une réponse la plus proche possible de la solution initialement envisagée par Monsieur Fournials, quant à la surface de la parcelle, sa localisation, et une incidence financière qui soit à la juste hauteur de ce qu'aurait du être les coûts de la viabilisation de la parcelle initiale et des éventuelles autres charges applicables comme la taxe d'aménagement par exemple ?

Réponse : « *L'intention de l'aménageur concessionnaire de la ZAC Granouillère est de faire une proposition au propriétaire courant janvier 2022, permettant d'assurer à ce dernier une solution la plus proche possible de celle envisagée initialement par lui, quant à la surface de la parcelle conservée et à sa localisation.* »

### **Parcelles AB-110 et AB-112**

Est-ce qu'un plan d'alignement ou un emplacement réservé précise la localisation des élargissements prévus sur la rue René Soulette ? (Là encore, le rapport du commissaire enquêteur lors de l'enquête sur le PLU demande que les vignes soient préservées). Pour ce qui concerne la section en façade de la parcelle AC-6, les plans des travaux confirment-ils que la parcelle agricole est totalement préservée ?

Réponse : « *Les parcelles AB n° 110, 112 (situées à l'Ouest de la rue Soulette) pourront être frappées d'un alignement dans le cadre de l'aménagement de la rue René Soulette. Un busage du fossé sur la partie haute (côté Est donc de la rue) de ladite rue est également envisagé afin de permettre la réalisation d'un cheminement doux (trottoir). Une participation financière de l'aménageur dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC étant prévue quant à l'aménagement de cette voie (René Soulette).* »

### **Parcelle AC-85 :**

(Voir éléments ci-dessus)

### **Précisions à apporter aux observations spécifiques aux conditions de circulation :**

#### **Problèmes de circulation dans le bourg (densité, sécurité, pollution, points noirs...)**

#### **Problèmes d'insuffisance des infrastructures de contournement**

L'étude de trafic déjà évoquée ci-dessus semble indispensable pour bien appréhender la situation actuelle et évaluer les incidences d'un trafic supplémentaire sur les points durs actuels. En attendant, quels éléments sont disponibles pour objectiver la situation, et quelles propositions sont envisageables à court, moyen et long termes.

Réponse : « *Monsieur le maire de Thézan-Les-Béziers a, le 16/12/2022, consigné dans le registre d'enquête l'observation ci-après relatée :*

« *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 une zone 30, suivi par deux Stops jusqu'au monument aux morts.*

*Nous sommes conscients du flux à venir d'accès sensible 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 ». »*

### **Précisions à apporter aux besoins en eau potable :**

Les éléments permettant de répondre sur ce point semblent déjà présents dans le dossier. Des informations actualisées sont-elles disponibles pour le mettre à jour ?

Réponse : « La construction d'un réservoir d'une capacité de 2000 m<sup>3</sup>, rue de l'égalité, était programmée depuis cinq ans, soit bien avant la ZAC.

*Ce stockage d'eau, équivalent à une journée de consommation, constituera une réserve utile en période estivale, en cas de panne du matériel hydraulique de pompage. »*

## **ANALYSE FINALE**

Pour répondre aux attentes et exigences du SCoT, la Commune de Thézan-Lès-Béziers doit mettre en œuvre des actions d'organisation de son territoire et des politiques d'aménagement qui puissent assurer la réalisation des logements attendus, que ce soit par des extensions mesurées, ayant une incidence modérée sur la consommation d'espaces naturels, mais aussi par de nouveaux logements dans la zone déjà urbanisée de la commune.

Contraint par une forme urbaine complexe, notamment sur le centre historique, les politiques et actions pouvant permettre de produire des logements dans la zone déjà urbanisée de la commune sont particulièrement difficiles. Sans attendre l'élaboration du PLH intercommunal et donc son diagnostic et ses outils, la commune déploie néanmoins de nombreuses actions :

- de connaissance du parc, (suivi des logements vacants),
- de surveillance des ventes immobilières pour exploiter les opportunités pertinentes (Droit de préemption urbain),
- d'incitation à la qualité des logements mis en location (Permis de louer)
- et œuvre pour la requalification des espaces publics et l'offre en stationnement.

Néanmoins, les délais pour remettre dans l'offre des logements des locaux habitables avec les normes de confort moderne seront plus long que sur d'autres territoires urbains moins contraints.

L'extension urbaine proposée par la commune sur la ZAC de la « Granouillère » cumule plusieurs caractéristiques :

- Elle ne consomme que 5,5 ha d'espace naturel, alors sans grande valorisation agricole ;
- En hauteur sur le territoire communal, elle n'est contrainte par aucune forme de risque particulier ;
- Elle peut se raccorder directement à une infrastructure routière de statut départemental (RD 33) ;
- Cette RD 33 supporte le circuit d'une ligne de transport collectif (Ligne 645) avec un arrêt en toute proximité ;
- La zone jouxte quasiment la zone rassemblant l'école maternelle, l'école primaire et le stade ;

- Cette localisation est retenue depuis de nombreuses années sur les documents d'urbanisme de la commune, et les débats au conseil municipal sur cette opération ont porté, sur la dernière décennie, sur le besoin de réduire la consommation des espaces naturels par une réduction par 3 des emprises envisagées initialement ;
- Le programme envisagé de 100 à 120 logements permet de confirmer le respect par la commune d'une production de logements à la hauteur des besoins, tout en limitant les surfaces naturelles consommées ;
- Ce programme prévoit la réalisation de logements aidés (20 % de logements sociaux et 10 % pour des primo-accédants)
- La réalisation est encadrée par une procédure de ZAC assurant un parfait pilotage du projet par les élus et la prise en charge financière de travaux ou équipements hors ZAC mais néanmoins induits par l'opération ;

**La commune de Thézan-Lès-Béziers s'inscrit donc, par son PLU, l'orientation d'aménagement programmé, cette procédure de ZAC de « Granouillère » et ses actions et interventions notamment sur le centre ancien, dans les objectifs du SCoT permettant d'offrir de nouveaux logements afin de répondre aux besoins des prochaines années.**

**Par sa localisation, son emprise limitée de seulement 5,5 Ha, la densité des logements envisagés dans son programme et la mixité de l'offre, cette ZAC « Granouillère » est la mise en application d'une réponse conforme aux exigences supra-communales.**

**La commune a choisi une réalisation dans le cadre d'une concession à un groupe qui dispose de la stature financière et technique tout à fait capable de mener à bien une telle réalisation.**

Cette opération va générer plusieurs conséquences ou incidences notamment sur l'environnement immédiat, sur les équipements de la commune ou sur le fonctionnement du bourg.

### **Incidences sur l'environnement immédiat :**

#### **Fonctionnement hydrologique :**

Situé en point haut, la zone n'est pas concernée par des risques d'inondation, cependant, les études présentées dans le dossier montrent la bonne prise en charge de la topographie donc des bassins versants et du système d'évacuation des eaux de ruissellement. Les fossés présents sur le site seront améliorés et des bassins de rétentions permettront de gérer l'imperméabilisation des sols une fois la ZAC aménagée.

**Pour ce qui concerne l'hydrologie et la gestion des eaux de surface, le dossier présentant l'opération démontre qu'il n'y aura pas d'incidence négative sur ces points.**

#### **Gestion de la frontière Urbanisation – Espace agricole**

L'opération envisagée devient une limite urbaine « définitive » des extensions de la commune sur son secteur en destination de la commune de Pailhes. Cette urbanisation va donc être en frange avec des espaces agricoles. La plupart sont peu valorisés, mais 4 parcelles de l'opération seront en limite avec une vigne exploitée et pouvant recevoir des traitements phyto-sanitaires. Cette situation aurait du conduire l'opérateur à proposer un recul des clôtures pour préserver une zone tampon, qui ne lui est peut-être pas opposable, mais qui préserve un climat de bonne entente entre les nouveaux résidents et les exploitants agricoles.

**L'opérateur n'a donc pas souhaité mettre en œuvre la zone tampon et ne donne aucune information sur la manière dont les résidents vont être informés des conséquences de cette proximité avec des vignes exploitées et celles liées à la circulation périodique d'engins agricoles**

**sur les voiries de l'opération. Il considère que les résidents des 4 parcelles en proximité directe avec la vigne ne pourront se prévaloir du respect de la zone de protection des riverains car l'exploitation de la vigne précédait leur installation.**

#### **Incidences environnementales :**

L'autorité environnementale a considéré que les impacts environnementaux de cette opération, dans son analyse au cas par cas, étaient suffisamment faibles et a décidé d'exonérer cette opération d'une étude d'impact. Les incidences faunes / flores sont en effet peu significatives, le dossier ne les aborde que de manière très marginale.

Les incidences paysagères sont peu abordées pour ce qui concerne l'opération dans son environnement, par contre, pour la qualité intérieure de l'opération, des images de simulation montrent une recherche de qualité dans la composition des espaces publics.

**Les contraintes sur les espaces naturels avoisinants, et sur la faune qui y est inféodée, sont peu significatifs.**

Pour ce qui concerne les incidences de pollution ou d'augmentation de trafic générées par cette urbanisation nouvelle, le dossier plaide pour des transferts modaux, pour des mobilités douces, mais quelques points sur l'évolution des flux automobiles au centre bourgs sont très peu étudiés. Ce point sera repris plus bas dans ce rapport.

#### **Incidences sur les équipements de la commune :**

##### **Réseaux et traitement des eaux usées :**

Les eaux usées, que l'opération « Granouillère » va apporter sur la commune, seront prises en charge par un réseau qui dispose des capacités suffisantes, et la station d'épuration, où ces effluents devront être traités, dispose également des moyens de supporter cette charge complémentaire.

**L'opération est donc sans incidence sur la thématique des eaux usées.**

##### **Besoins nouveaux en eau potable ;**

Les besoins en eau potable, que cette opération va engendrer, sont parfaitement supportables par les équipements actuels de la commune qui dispose d'une nouvelle structure de stockage et qui, de plus, n'a plus besoin de desservir une commune voisine.

La protection incendie a été étudiée avec les services du SDIS, les conditions de sécurité sont donc assurées sur ce point.

**L'opération est donc sans incidence sur la thématique de l'eau potable.**

#### **Incidences sur le fonctionnement du bourg :**

##### **Augmentation du trafic routier :**

Avec moins de 2000 véhicules jours sur cette route départementale n°33, les possibilités d'absorber un trafic complémentaire lié à cette nouvelle zone urbaine sont normalement assurées. Néanmoins, la configuration du tracé, les caractéristiques des voiries, la topographie, le besoin de protéger des flux piétons, conduisent à des difficultés de circulation sur certains points singuliers notamment au sein du bourg.

## Le point dur du Monument aux Morts :

La place qui fait face au monument aux morts est effectivement un point de conflit notamment quand un véhicule d'assez grand gabarit se présente pour certains mouvements.



Le monument aux morts, avec à sa droite la RD qui monte à la ZAC et à Pailhes. Sur sa gauche, la RD 33e1 vers Murviel les Béziers.



Le marquage au sol sur la place vu depuis le monument aux morts.



En descendant de la ZAC et de Pailhes, le tourne à droite vers la RD 33e1 et Murviel les Béziers est interdit aux plus de 3,5 tonnes car le rayon de courbure est trop faible.



Cette interdiction n'est pas toujours respectée et impose alors des manœuvres multiples générant des contraintes pour les autres flux.



Les cars du transport collectif, dont l'arrêt du centre bourg est sur cette place, doivent aussi se positionner en dehors des marquages au sol pour suivre leur itinéraire.



Devant le monument aux morts, le tourne à gauche de la RD 33e1 vers la RD 33 pour la ZAC ou Pailhes doit parfois se faire avec une marche arrière pour se repositionner dans la bonne direction.

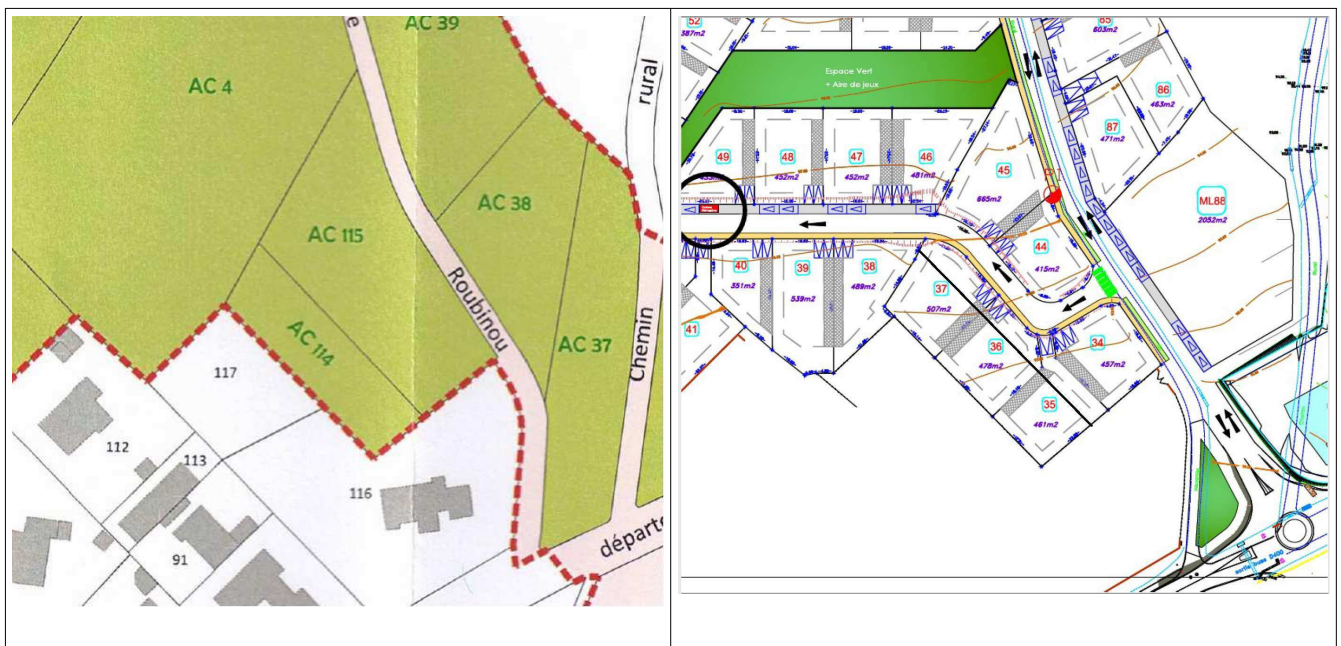
Sans une étude de trafic avec des données à jour sur les flux horaires (donc les heures de pointe), les répartitions entre les différents types de véhicules (lourds, légers, 2 roues, piétons, et même transports collectifs, ...), et les analyses Origine Destination en ceinture du bourg, il est difficile de proposer des pistes de travail qui permettraient de mettre en œuvre des aménagements améliorant les conditions de circulation dans le centre bourg.

On peut néanmoins présager que la circulation sur la RD 33 reste purement locale : Le plan illustrant le document touristique de la communauté de communes et dont un extrait est reproduit en page 2 ne montre même pas cette liaison entre Pailhes et Thézan-Lès-Béziers. En conséquence, la connaissance des différentes difficultés du tracé conduit les usagers réguliers à circuler avec prudence, ce qui, jusqu'à maintenant, n'a pas occasionné d'accident avec victime.

**Une étude de trafic apparaît nécessaire pour bien mesurer les flux venant se croiser dans le centre bourg et l'incidence de la nouvelle urbanisation sur ce trafic. Le plan de circulation pourrait alors quelque peu évoluer, avec la prise en considération des besoins de cheminements piétons, ou de stationnements, et des options nouvelles de fonctionnement de la place du monument aux morts : Est-ce que les dimensions et la géométrie de la place permettent d'autres systèmes de giration, ou faut-il séparer les flux en conflit par un alternat géré par feux tricolores ?**

### **La prise en considération des observations sur la parcelle AC-114 :**

Un recours est ouvert contre le PLU sur le classement de cette parcelle, l'audiencement est annoncé, mais la mise en place d'une solution amiable serait certainement la meilleure option pour solder ce différend.



La parcelle AC-114 impacte directement les 3 lots à venir n° 35, 36 et 37. En l'absence de cette parcelle, le plan d'aménagement de ce secteur doit être revu, il nécessite le déplacement de la voie non-plus entre les lots 34 et 44, mais entre les lots 44 et 45. Elle devient un peu plus courte. Il est alors certainement possible de créer un lot supplémentaire, et organiser, sur les emplacement des lots 34 et 44, 3 lots plus étroits mais plus profonds. L'opération perd ainsi 2 lots mais, pour au moins deux des 3 lots réorganisés, ils sont maintenant directement desservis par la voie principale, ce qui n'est pas un facteur de sécurité par rapport à l'aménagement initial qui dessert l'ensemble de ces lots par la voie secondaire.



La sortie de la parcelle AC-114 du périmètre de l'opération, qui peut être l'une des conséquences du recours engagé contre le PLU, conduit donc l'opérateur à perdre 2 lots, doit réorganiser sa voirie en y faisant quelques maigres économies, mais rend aussi plus complexe la vente des lots réorganisés.

Le propriétaire de la parcelle AC-114 pourrait alors, quant à lui construire sur sa parcelle, mais celle-ci reste plutôt étroite, avec les contraintes d'implantation liées à la zone de rattachement. Le propriétaire devrait alors faire des travaux de viabilisation importants pour rejoindre la voie publique d'accès, et il faudra également payer les taxes d'aménagement.

**Tout devrait être mis en œuvre pour qu'une solution consensuelle soit trouvée au plus vite sur ce point. Cette parcelle n'étant pas issue d'un héritage, ne porte certainement pas une sorte d'attachement affectif fort pour le propriétaire. Une réponse par la mise à disposition d'un terrain permettant une construction équivalente au projet envisagé, en proximité des parcelles du reste de la famille, et une incidence financière comparable à ce qui revenait pour la viabilisation de cette parcelle, devrait être un compromis recevable par les deux parties.**

### **La prise en considération des observations sur l'accès à la parcelle AC 85 :**

La topographie des terrains aux abords de la parcelles AC 85 avait conduit l'exploitant à bénéficier d'une servitude de passage à travers la parcelle AC 87 intégrée à l'opération et faisant l'objet de la première tranche d'urbanisation. Le maintien d'un accès entre la RD 33, au niveau du nouveau giratoire à créer, et cette parcelle AC 85 est donc une attente totalement légitime du viticulteur exploitant cette parcelle.

**La réponse de l'aménageur évoque plusieurs tracés pour ménager cet accès, dont celui utilisant l'espace piétonnier bloqué par des potelets justement prévus pour ne pas autoriser les véhicules à y circuler, mais surtout sans garantir la bonne information des riverains qui pourraient entrer en conflit avec cet agriculteur lors de ses passages avec ses engins.**

### **La prise en considération de la demande de recul des clôtures en limite avec la parcelle AC 85 :**

L'urbanisation en limite de la parcelle AC 85 va imposer de nouvelles pratiques quant aux épandages des produits phyto-sanitaires puisque la clôture des riverains va être plus proche que la distance minimale prévue pour la sécurité des riverains.

**Comme déjà évoqué ci dessus, l'aménageur n'a pas souhaité organiser un recul des clôtures le long de la limite avec la parcelle AC 85. Cette situation n'est pas propice à installer un climat serein entre ces riverains et l'agriculteur.**

**Une parfaite information des riverains aussi sur ce point serait une démarche plus que salutaire.**

### **La prise en considération des observations sur les parcelles AB 110 et AB 112 :**

La demande de préserver les vignes sur ces parcelles exploitées est tout à fait légitime et reconnu comme devant être prise en considération par le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique d'approbation du PLU.

**Les plans de l'aménagement de l'opération en jonction avec la rue René Soulette présentent bien un recul par rapport à l'alignement des clôtures de la zone actuellement déjà urbanisée. Les éléments complémentaires apportés en réponse par l'aménageur ne donnent pas d'informations**



**chiffrées sur les largeurs du futur recalibrage de cette voie et donc des éventuelles conséquences sur les emprises foncières nécessaires qui pourraient être à prendre sur les terrains agricoles.**

### **Le besoin d'une éventuelle infrastructure de contournement :**

La circulation dans le bourg présente quelques difficultés ponctuelles par des zones où les girations sont difficiles, des voies parfois étroites, et sur certains points du plan de circulation, des voies à sens unique qui présentent des cisaillements de flux à leurs extrémités. Les cheminements pour les piétons sont, dans le centre ancien du bourg, plus compliqués que sur les opérations nouvelles où les trottoirs sont bien aménagés. Dans le centre bourg ces cheminements sont parfois séparés des voies circulées par de simples potelets ou balisettes. La continuité n'est pas toujours assurée de manière sécurisée.

**Les trafics, même aux heures de pointe, restent éloignés des niveaux de trafic des zones urbaines saturées. Les difficultés évoquées ci-dessus conduisent les usagers locaux à une relative prudence et vigilance quand ils approchent des zones de conflits. Il semble néanmoins indispensable qu'une analyse complète des trafics, comme évoquée au paragraphe concernant la place du monument aux morts, aide la commune à trouver des aménagements de nature à réduire ces points de conflit. L'opérateur de la ZAC « Granouillère » devrait mettre à jour, par ce type d'étude, les informations fournies dans son dossier et sourcées « ECOSYS ».**

**Si la commune devait poursuivre son extension urbaine sur de prochaines décennies, il est possible qu'une nouvelle infrastructure apparaisse alors pertinente pour offrir un itinéraire alternatif au plan de circulation actuel, mais cela devra être programmé, planifié sur un prochain document d'urbanisme.**

**Cette future infrastructure n'apparaît pas comme nécessairement indispensable dès aujourd'hui et ne conditionne donc pas la réalisation de l'opération actuelle « Granouillère ».**

### **Les éléments du programme de l'opération et les choix qualitatifs retenus :**

#### **La densité et la composition urbaine**

Le programme fixé par la commune est une déclinaison volontariste des attentes du SCoT. L'évolution qui ne retient plus l'ambition initiale d'accueillir aussi des professions libérales ou des services compatibles avec l'habitat est peut-être dommageable, mais ne réduit pas la pertinence de ce projet quant au programme de parc de logements à créer.

La composition urbaine présentée dans le dossier cherche à s'adapter au découpage parcellaire disponible, mais aussi à la topographie qui impose des bassins de rétention des eaux pluviales en continuité des fossés présents sur la zone et dans les points bas des secteurs imperméabilisés.

**Le programme et la densité des logements proposés sont un atout pour la commune dans sa mise en œuvre des attentes du SCoT sur la production de logements, tout en respectant l'exigence de faible consommation d'espaces naturels ou agricoles.**

#### **Les cheminements piétons**

Le dossier vante à plusieurs reprises la prise en considération des modes doux au sein du projet et pour organiser des mobilités alternatives à la voiture individuelle pour les déplacements vers les équipements collectifs voisins ou le reste du bourg. Les plans présentés sont peut-être un peu moins démonstratifs avec, par exemple sur la voie de desserte de la première tranche, une circulation piétonne devant, sur l'ensemble du parcours, traverser la chaussée à 4 reprises.

Il est probable que sur ces voies de desserte purement locale, les réelles pratiques piétonnes ne se limiteront pas aux seuls trottoirs, mais exploiteront la largeur totale disponible.

**Le plus important dans la mise en œuvre de démarches devant promouvoir les pratiques piétonnes est de répondre aux véritables attentes des habitants par des cheminements continus et sécurisés pour des trajets correspondants réellement à ces attentes. Le dossier aurait pu présenter des cartes visualisant ces itinéraires, de l'opération vers les points d'attractivités de la commune, pour éclairer et justifier les choix retenus.**

#### **Les trames vertes, « créer la nature en ville », le maintien de la biodiversité**

Le dossier aborde des ambitions très louables pour ce qui concerne les enjeux de nature au sein de l'opération, mais quand il s'agit de préciser ces points et localiser les éléments qui participent de ces ambitions, la réponse est plutôt décevante.

Les conclusions motivées pour ce qui concerne l'enquête publique en vue de la déclaration publique de l'opération ZAC « Granouillère » font l'objet de la partie 2 de ce rapport final.

L'avis motivé pour ce qui concerne l'enquête parcellaire pour la cession des parcelles concernées par l'opération fait l'objet de la partie 3 de ce rapport final.

Le commissaire enquêteur,



Didier LALOT

## Annexes :

### Certificat d'affichage :

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
MAIRIE DE



Le 20 décembre 2021

#### CONSTAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Alain DURO, Maire de la Commune de Thézan-les-Béziers atteste avoir affiché du Vendredi 19 novembre au Jeudi 16 décembre 2021 inclus :

- Sur la Place de l'Hôtel de Ville,
- Sur le lieu de l'expropriation,
- Sur le site internet de la commune,

L'avis d'Enquête Publique préalable à la déclaration d'utilité publique nécessaire à la réalisation de la Z.A.C. « Granouillère » sur la commune de Thézan-les-Béziers.

En foi de quoi j'établi le présent constat pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire  
Alain DURO



Mairie de THEZAN-LES-BEZIERS 34490 – Tél. : 04.67.32.67.00 - Fax : 04.67.32.67.01  
E-mail : [urbanisme@mairiethезan.fr](mailto:urbanisme@mairiethезan.fr) site internet : <http://www.ville-thezan-les-beziers.fr>

PREMIÈRE JOURNÉE

Le Mercredi 30/11/ de 9h heures à 12 heures  
2021

Observations de M<sup>(1)</sup> FOURNIALS

Je souhaitais récupérer les données de déclaration d'utilité publique et de conflit.  
Par ailleurs, comme évoqué en mairie à Mr le maire Alain DUES et par les voies légales et juridiques  
depuis 2014 et la proposition de PUV, nous souhaiterions que la parcelle AC 114 ne soit pas  
incluse dans l'opération prévue d'élargissement et que nos jardins la jouissance il y continue.  
Malgré nos diverses demandes et l'absence de présence notaire, il paraît que votre souhait n'a été  
pas satisfait dans que nos diverses réunions en mairie nous avait indiqués le contraire !!!

Le Mardi 30.11.2021 à 10h

TAILLADE Michel et TAILLADE Marc

Je voudrais faire constater que l'élargissement de la voirie  
ne soit au départ de notre parcelle AB 110 AB 112  
que l'élargissement soit fait côté 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 disparue au profit  
d'une aire de promenade impraticable à nos engins agricole

En nos parcelles AC 87 et AC 85 en nature de vigne aucune  
protection n'a été mise en place pour respecter Distance de  
Sécurité Riverain (DSR)

Le 30/11/21 (10h30)

Paul COUDRE et Anne CLEDSNTY

Cette réalisation espérée sur bords  
de la commune avait pour  
but de faciliter l'apport  
de circulation de voitures et motos  
du centre du village en direction  
de Béziers -  
Celle-ci est devenue déjà un véritable  
dépenseur

<sup>(1)</sup> Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

l' population, ses centres  
 l'unicité  
 l'insécurité par la forte densité  
 la forte densité de la  
 / sur le bord de la  
 les deux mois  
 les infrastructures de Courcouronnes  
 n'ont pas été prévues et  
 doivent absolument être repensées  
 la sécurité de l'école  
 / être une priorité A. Chénais

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

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

01-12-2021	Neant
02-12-2021	Neant
03-12-2021	Neant
06-12-2021	Courrier
07-12-2021	Neant
08-12-2021	Neant
09-12-2021	<p>FOURNISSEUR</p> <p>Je souhaite compléter mes premières observations du 30/11/21 et émettre deux points ajoutés concernant ce dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'absence d'utilité publique</li> <li>- l'atteinte disproportionnée à mon droit de propriété, dont ici une nouvelle fois rappelé que les arguments d'us, et déjà développés sous sein du recours dirigé</li> </ul>

contre le PLU au III.11. « l'écras manifeste d'appréciation entourant le classement de la parcelle n° AC 114 » sont susceptibles de servir à ce sujet!

10-12-21

Néant

13-12-21

Néant

14-12-21

Néant

15-12-21

Néant

16-12-21

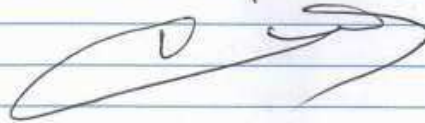
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

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 une zone 30, suivi par deux stops jusqu'au monument aux morts.

Nous sommes conscients du flux à venir dans ce secteur sensible d'accès au centre-bourg, secteur contraignant mais pas accidentogène simple 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



16/12/21

Remise en main propre à monsieur le commissaire enquêteur comme convenu Arnaud CO  
LE V. FOURNIER

FOURNIER Arnaud



15 décembre 2021.

Mme BATTUT Elvane GIMÈNES  
Mme Gimenez Odette. Et

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

- Pailhès a l'habitude de passer par Thyau; donc voir des voitures supplémentaires -

il sera impossible que l'écoulement de ce lot de véhicules détache devant le monument aux morts -

Il faut tenir compte des victimes amenant les enfants au groupe scolaire -

C'est une observation de vouloir passer par la rue Pasteur, via la campagne de la Haye, avec débouché sur la route de Cornilhan -

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

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

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

E. Battut

16 Décembre 18h

Clôture du registre

D. LALOT



# Copie des réponses au PV de synthèse :

<p>REPUBLIQUE FRANÇAISE MAIRIE DE</p>  <p>ZAC LA GRANOUILLÈRE COMMUNE DE THEZAN-LES-BEZIERS</p> <p><u>PRÉCISIONS APPORTÉES AUX QUESTIONS CONTENUES DANS LE PV DE FIN D'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE PRÉALABLE À LA DUP ET CESSIBILITÉ</u></p> <p><u>Introduction</u></p> <p>L'enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la ZAC Granouillère sise à Thézan-les-Bézières (Hérault) et à la cessibilité de diverses parcelles situées dans le périmètre de ladite ZAC a eu lieu du 30/11/2021 et 16/12/2021 inclus.</p> <p>A l'issue de cette enquête, un Procès-Verbal (PV) de fin d'enquête a été rédigé par M. Didier LALOT commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal administratif DE Montpellier par décision n° E2100097/34 en date du 29 septembre 2021.</p> <p>Ce document, remis le 21 décembre 2021, donc dans le délai de 8 jours après la clôture de l'enquête, a été paraphé par Monsieur, le Maire de la commune de Thézan-les-Bézières qui en a attesté sa réception. Monsieur le commissaire enquêteur précise dans ledit PV que « <b>Bien que non indispensable dans le cadre d'une telle procédure sur un dossier sans incidence environnementale, ce procès-verbal reprend et fait la synthèse de toutes les observations formulées. J'y ajoute mes propres questionnements de commissaire enquêteur sur le dossier afin de permettre d'y apporter toutes les réponses qui semblent pertinentes.</b> »</p> <p>L'objet des présentes est pour la commune autorité concédante de la ZAC « Granouillère » et pour la SAS Angelotti Aménagement, désignée concessionnaire de la ZAC suite à une délibération du Conseil Municipal en date 12/08/2019, d'apporter des précisions aux, selon les termes de M. le commissaire enquêteur, « thématiques ressortant de la phase de consultation publique du dossier d'enquête et soumis au porteur du projet ». Cf. page 10 et suivantes du procès-verbal sur vis.</p> <p><u>Précisions/réponse à la question 1</u></p> <p>Le projet de ZAC ne comprend que des logements, de types accession libre en terrain à bâtir, primo-accédant en terrain à bâtir et locatif aidé en collectif et ou groupé. De fait le stationnement public a été dimensionné en vertu de ce qui précède et sur la base des prescriptions contenues dans le PLU approuvé de la commune.</p> <p><u>Précisions/réponse à la Question 2</u></p> <p>En vertu de la réponse à la question 1, la question 2 n'appelle pas de réponse car d'autres types d'occupations de locaux autres que de l'habitat ne sont pas prévus dans le projet de ZAC Granouillère.</p> <p>Subsidiairement et pour information le stationnement public prescrit par le PLU (à savoir 1 place de stationnement pour deux logements libres sur la voie publique) pour le logement libre et primo-accédant est respecté : à savoir 18 places de stationnement public pour 32 logements libres/primo-accédant sur la tranche 1 (lieu-dit « Rouire » correspondant au secteur sud de la ZAC) et 37 places stationnement public pour 53 ou 54 logements libres/primo-accédant sur la tranche 2 (lieu-dit « Granouillère » correspondant au secteur nord de la ZAC).</p> <p>NB : Le logement locatif aidé (logement social) dispose d'un parc de stationnement propre.</p>	<p><u>Précisions/réponse à la question 3</u></p> <p>Il est précisé notamment en pages 21, 22, 23 du document intitulé « Pièce 1 notice explicative » du dossier d'enquête publique et ce par écrit et sous forme de carte, l'organisation viaire, le positionnement des espaces et ou espaces de jeux. Les cheminements piétons également sont indiqués mais peut-être pas légendés. Quant aux sens de circulation, ces derniers sont rarement indiqués dans le cadre du dossier de réalisation ou du dossier d'enquête préalable à la DUP. A cet effet un plan est joint aux présentes afin de préciser ces détails.</p> <p>Des perspectives permettant d'appréhender les cheminements doux sont également jointes aux présentes.</p> <p><u>Précisions/réponse à la question 4</u></p> <p>Le raccordement au réseau postal a été anticipé par la commune notamment pour la tranche 1 de la ZAC (secteur sud ou Rouire). A savoir que les rues ont été dénommées et la numérotation postale effectuée en collaboration avec les services « courrier » de La Poste. Chaque réservataire/acquéreur se voyant remettre un certificat indiquant son adresse postale et ce lors de la délivrance de son permis de construire.</p> <p>Par ailleurs quasiment toutes les voies du projet sont à double sens permettant ainsi, un circuit de distribution du courrier facilité ainsi que celui de collecte des ordures ménagères. A cet effet un plan a été adressé par l'aménageur au SICTOM AGDE PEZENAS en charge de la collecte des ordures ménagères, lui permettant d'appréhender son futur circuit de collecte. A également été validé avec ce même SICTOM, le positionnement définitif des emplacements destinés à recevoir les containers à ordures ménagères.</p> <p>Un plan indiquant notamment le sens de circulation automobile et le positionnement de containers est joint aux présentes.</p> <p><u>Précisions/réponse à la question 5</u></p> <p>La pièce 1 du dossier d'enquête publique préalable à la DUP en ses pages 22, 23 et 24 explicitent les espaces verts et/ou ceux dédiés aux jeux d'enfants. Nonobstant sont joints aux présentes un plan précisant la localisation des espaces verts et ou de jeux ainsi qu'une perspective modélisant l'aire de jeux future située sur le secteur nord (tranche 2 secteur dit Granouillère).</p> <p>Concernant la faune, le dossier de création n'étant pas soumis à étude d'impact au regard de la localisation du projet, de sa nature et des enjeux environnementaux, l'autorité environnementale de l'Etat a estimé que « <b>les impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine n'apparaissent pas de nature à justifier la réalisation d'une étude d'impact.</b> »</p> <p><b>L'aménagement entre donc dans le champ des projets dispensés d'évaluation environnementale à l'issue d'un examen au cas par cas</b> » (Cf. page 25 pièce 1 dossier DUP notice explicative).</p> <p><u>Précisions/réponses aux questions 6 et 7</u></p> <p>S'agissant de la partie sud de la ZAC (tranche 1 de réalisation), une ouverture et un maillage avec la rue Pierre et Marie Curie permettront via les cheminements doux aux normes PMR situés dans ladite tranche de rejoindre par des modes doux et sécurisés les équipements publics situés à proximité immédiate : groupe scolaire, stade, restaurant scolaire (équipements situés au droit de la rue Pierre et Marie Curie). Par ailleurs dans le cadre de la réalisation de la ZAC, deux participations financières sont prévues quant à l'aménagement de la rue Pierre et Marie Curie et à la réalisation d'une passerelle</p>
<p>piétonne située sur la même rue, le long de l'ouvrage (pont) enjambant le fossé ruisseau de la Carrièresse.</p> <p>La liaison avec le centre bourg sera également aisée et sécurisée via cette connexion avec la rue Pierre et Marie Curie, évitant ainsi une circulation motorisée ou l'emprunt systématique de la RD 33 qui par ailleurs grâce notamment à la ZAC, va faire l'objet d'une requalification au niveau de l'entrée/sortie de ville au droit de la ZAC et de ses deux secteurs nord et sud.</p> <p>En effet comme indiqué en page 52 de la pièce 1 (notice explicative) du dossier de DUP, « <b>située entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et agricoles la ZAC Granouillère se trouve en position intermédiaire entre ville et campagne. Cette situation de transition est renforcée par la présence de la D 33 qui doit être réaménagée sur le site pour adopter une configuration urbaine (circulation douce, plantation, carrefour giratoire) et marquer l'entrée de ville.</b> »</p> <p>S'agissant de la partie nord, outre les voies toutes équipées de cheminements doux aux normes PMR convergeant vers la voie primaire d'entrée (en provenance du futur carrefour giratoire ci-avant évoqué) ou de sortie (à destination du futur carrefour giratoire) permettant ainsi de rejoindre le centre selon des modes doux, le centre bourg via la RD 33 ou en empruntant les cheminements de la tranche sud pour rejoindre la rue Pierre et Marie Curie et ses équipements notamment scolaires et sportifs et au-delà le centre bourg en empruntant la même voie et sa future passerelle évoquée ci-dessus.</p> <p>Par ailleurs d'autres connexions seront opérantes depuis cette tranche nord la ZAC :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Celle avec la rue René Soulette dont la ZAC participe financièrement à la requalification (Cf. dossier de réalisation)</li><li>- Celle avec la rue des Jardins du Soleil (liaison douce : piétonne)</li></ul> <p><u>Précisions/réponses aux questions 8 et 9</u></p> <p>Oui l'emplacement des containers n'occasionne aucune gêne à la circulation piétonne ou routière. Cf. plan avec photo localisant les aires containers, validées avec le SICTOM Agde Pézenas.</p> <p>Concernant la défense incendie, le même plan indique les postes prévus à cet effet. Positionnements validés par le SDIS.</p> <p>NB : Il est fait état en page 9/62 du PV de fin d'enquête de la sécurisation des bassins de rétention des eaux pluviales. Ceux-ci sont sécurisés (tranche 1 réalisée) et le seront pour ceux de la tranche 2 par des lisses bois.</p> <p><u>Précisions/réponse à la question 10</u></p> <p>Non, aucune prescription du SICTOM n'impose ce type de stationnement spécifique. Il existe néanmoins du stationnement public immédiatement à proximité des aires à ordures ménagères (Voir plan). En sachant que la collecte se fait depuis la chaussée (bande roulante) et non après que le camion ne se soit garé.</p> <p><u>Précisions/réponses aux questions 11, 12 et 13</u></p> <p>Cinq cheminements sont possibles au propriétaire afin d'accéder à sa propriété, à savoir la parcelle cadastrée AC n° 85 (Cf. plan « Itinéraires M. Taillade » joint les matérialisant)</p> <p>Avant la réalisation de la ZAC et notamment de sa tranche sud, un itinéraire était possible en vertu d'une servitude relatant l'existence d'un chemin traversant la parcelle AC n° 87 (assiette de la tranche sud) depuis l'actuelle RD 33 vers la parcelle AC n° 85.</p>	<p>Ce chemin a été conservé à 80 %* et même élargi par l'aménageur (Cf. plan joint « contrôle passage servitude M.Taillade » superposant l'ancien chemin existant avec sa largeur et celui nouvellement créé avec une largeur supérieure).</p> <p>* Comme nous pouvons le constater et ce avec l'existence du futur giratoire dont la position a été décidée par le Conseil Départemental de l'Hérault (et non par l'aménageur de la ZAC), maître d'ouvrage de ce dernier car située en partie sur une emprise (RD 33) propriété du département, la traversée de la parcelle AC n° 87 propriété de l'aménageur ne peut que désormais, prendre naissance à partir de la RD 33 sur une des branches du giratoire et ce pour de raisons de sécurité.</p> <p>Laisser une entrée et une sortie non sécurisée, vers et depuis un chemin de moins de trois mètres de large à quelques mètres seulement de ladite branche et du giratoire (voir plan intitulé « servitude chemin » fourni avec le tracé originel du chemin relevé par géomètre avec notamment la partie de ce dernier, située sur le futur macro-lot social n°33, débouchant et prenant naissance sur la RD 33 et de fait à proximité immédiate du futur carrefour giratoire) serait une hérésie en terme d'aménagement et surtout au niveau de la sécurité routière à l'approche d'une entrée et d'une sortie de ville. L'intérêt de tous y compris celui du bénéficiaire de la servitude étant de sécuriser l'accès à la parcelle AC n° 85. La création du giratoire notamment y participe grandement ;</p> <p>Un autre l'était également et le sera toujours après la réalisation de la première tranche de la ZAC : celui figurant en rouge sur le plan joint. Cet itinéraire étant celui créant le moins de nuisance à l'issue de l'urbanisation.</p> <p>Désormais donc, cinq itinéraires sont possibles en sachant que celui matérialisé en vert sur le plan joint qui reprend le tracé originel de la servitude n'est pas le plus opportun. Nous espérons que le propriétaire de la parcelle AC n° 85 en conviendra et que des itinéraires plus adaptés notamment celui en entrée depuis la rue Pierre et Marie Curie et en sortie vers la rue du même nom seront usités (itinéraire matérialisé en bleu sur le plan joint).</p> <p>Concernant les terres qui pourraient être déposées sur les futures voies publiques de la tranche 1 de la ZAC, consécutivement au passage des engins agricoles venant de la parcelle AC n° 85, aucune disposition n'a été prévu.</p> <p>Par ailleurs la largeur du chemin de 2.20 m (selon relevé géomètre du chemin avant l'urbanisation) ne permettait en aucun cas (talus d'un côté et petit fossé de l'autre du chemin) une distance suffisante afin de permettre aux pneus encombrés de terres grasses de s'auto nettoyer. Ou alors si tel était le cas, cela l'aurait été ou le serait en outrepassant la servitude constituée d'un chemin d'environ 2.20 m de large et donc en pénétrant de fait sur une propriété privée, ce que la servitude ne confère aucunement au-delà du chemin (Cf. acte relatant la servitude).</p> <p>En conclusion, l'accès à la parcelle AC n° 85 est maintenu, voire diversifié et surtout sécurisé avec la réalisation de la ZAC.</p> <p>Afin de répondre à la question 13 la seule parcelle bénéficiant d'une servitude ayant comme fonds servant la parcelle AC n° 87 (divisée cadastralement désormais suite à son aménagement) est la parcelle AC n° 85 et de fait son accès est maintenu par non plus un itinéraire mais plusieurs. Ladite parcelle n'étant aucunement enclavée.</p> <p>L'autre parcelle non bâtie riveraine de la tranche 1 de la ZAC (secteur sud) est cadastrée AC n° 86 et en état de friche.</p>

Sur la seconde tranche (secteur nord), les parcelles en périphérie de la ZAC sont cadastrées section AB n° 112 et section AC numéros 1, 2, 40, 89, 44, 53 partie et AC n° 55 partie et desservies par la rue René Soulette (AB n° 112) par le chemin rural de Lebejo (AC n° 40, 53 partie hors ZAC), la RD 33 (AC n° 55 partie hors ZAC) le chemin rural de Roubinou (AC numéros 1, 2, 44 et 89). La parcelle AC n° 1 a un accès également via la rue René Soulette.

Ces parcelles sont constituées :

- de friches (AC numéros 1,44, 53 partie hors ZAC, 55 partie hors ZAC, 89) ou de vignes à l'état d'abandon (parcelle AC n° 2).
- de vignes (AB n° 112) mais les deux futurs lots lui faisant face situés sur la parcelle AC n° 6 sont très en hauteur du fait du talus très important situé en surplomb de la rue René Soulette et par extension de la parcelle AB n° 112.
- de vignes (AC n° 40).

#### Précisions/réponses aux questions 14, 15 et 16

Les lots riverains de la parcelle AC n° 85 sont au nombre de quatre et les futurs acquéreurs sont conduits systématiquement par notre service commercial sur site et peuvent constater la proximité d'une vigne dont l'assiette foncière est constituée de la parcelle AC n° 85.

Néanmoins compte tenu du recul (prospect) imposé aux constructions des lots susvisés, du fossé séparant leur limite sud de propriété de la parcelle AC n° 85 ainsi que la longe entre ledit fossé et les premiers rangs de vignes, une distance de plus de 10 mètres (« no man's land ») subsiste. Par ailleurs le vent dominant étant le vent du nord, ces lots sont protégés d'éventuelles projections de produit de traitement.

Le PLU dans son règlement graphique ou écrit de la zone AUZ n'impose aucune servitude publique quant à une zone tampon.

Subsidiairement la Charte de bon voisinage Vignes/Habitat dont il est fait référence et qui préconiserait une telle « zone tampon » n'a aucune valeur réglementaire et ne saurait ainsi imposer une servitude d'inconstructibilité dans le périmètre de la zone AUZ qui se situe à l'interface d'une zone agricole.

Il n'existe au demeurant dans l'état de droit aucune règle qui imposerait une telle « zone tampon ». L'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime pose le principe de règles d'éloignement pour la construction d'habitations devant être occupées par des tiers ; mais cette règle ne concerne que les constructions agricoles à l'égard desquelles un éloignement est requis.

Par ailleurs, l'exploitant agricole bénéficie de la théorie de la préoccupation fixée par l'article L. 112-6 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il s'agit d'une immunité légale pour les propriétaires d'activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques qui ne peuvent, en principe, voir leur entreprise mise en péril par un voisin qui s'installerait postérieurement au démarrage de l'activité concernée.

Concernant le questionnement sur la multi modalité et la sur largeur sur la RD 13 afin de recevoir en toute sécurité des transports collectifs (et notamment la ligne de bus n°645), les arrêts de bus en entrée et en sortie de ville (avenue Pierre Delcellier) existent d'ores et déjà et sont signalés par un marquage au sol et sécurisés par un emplacement dédié. D'autre part un ralentisseur (signalé par un panneau et bénéficiant d'un marquage au sol type « dents de requin ») existe d'ores et déjà sur la

chaussée à l'approche de ce secteur. Le futur carrefour giratoire situé à proximité de ces arrêts de bus ne fera qu'accroître la sécurité en entrée et en sortie de ville.

#### Précisions/réponse à la question 17

Le Conseil Départemental de l'Hérault (CD 34) lors de l'arrêt du PLU a validé et demandé l'inscription d'un emplacement réservé (ER n° 19) au bénéfice de la commune en prévision de la réalisation du carrefour giratoire sur la RD 33\*. Aucune étude de trafic n'a été demandée.

\*Ce point est rappelé par le CD 34 dans sa réponse lors de l'arrêt du PLU et la consultation des PPA (Personnes Publiques Associées). Voir page 15/62 dans PV de fin d'enquête préalable à la DUP et Cessibilité.

Par ailleurs, une voie de contournement est prévue à terme et ce dans le cadre d'une révision du PLU (Cf. remarque de M. le Maire en date du 16/12.2021 sur le registre d'enquête publique)

#### Précisions/réponse à la question 18

L'intention de l'aménageur concessionnaire de la ZAC Granouillère est de faire une proposition au propriétaire courant janvier 2022, permettant d'assurer à ce dernier une solution la plus proche possible de celle envisagée initialement par lui, quant à la surface de la parcelle conservée et à sa localisation.

#### Précisions/réponses aux questions 18, 19 et 20

Les parcelles AB n° 110, 112 (situées à l'Ouest de la rue Soulette) pourront être frappées d'un alignement dans le cadre de l'aménagement de la rue René Soulette. Un busage du fossé sur la partie haute (côté Est donc de la rue) de ladite rue est également envisagé afin de permettre la réalisation d'un cheminement doux (trottoir). Une participation financière de l'aménageur dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC étant prévue quant à l'aménagement de cette voie (René Soulette).

#### Précisions/réponses aux questions 21 et 22

Cf. réponses aux points n° 13 et 14.

#### Précisions/réponses aux questions 23,24 et 25

Monsieur le maire de Thézan-Les-Béziers a, le 16/12/2022, consigné dans le registre d'enquête l'observation ci-après relatée :

« 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 une zone 30, suivi par deux Stops jusqu'au monument aux morts.

Nous sommes conscients du flux à venir d'accès sensible 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 ».

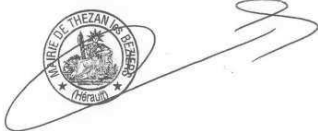
#### Précisions/réponse à la question 26

La construction d'un réservoir d'une capacité de 2000 m3, rue de l'égalité, était programmée depuis cinq ans, soit bien avant la ZAC.

Ce stockage d'eau, équivalent à une journée de consommation, constituera une réserve utile en période estivale, en cas de panne du matériel hydraulique de pompage.

Thézan-les-Béziers, le 10 janvier 2022

Le Maire, Alain DURO



# Table des matières

Présentation de l'opération :	1
Contexte local et rappels historiques :	2
Evolution de la population de Thézan-Lès-Béziers :	3
Analyse de l'occupation des sols de Thézan-Lès-Béziers :	3
Les orientations supra-communales qui s'imposent :	6
Le SCoT ( Schéma de cohérence territoriale ) opposable :	6
Orientation 2.1.1. Objectifs de densité d'habitat :	8
Orientation 2.1.2. Reconquête des espaces déjà urbanisés, notamment les centres-villes et centres des villages :	8
Un nouveau SCoT ( Schéma de cohérence territoriale ) en étude :	9
Les nouvelles orientations du SCOT sur ce DOO en projet :	10
Programme local de l'habitat (PLH) :	12
Plan local d'urbanisme (PLU) :	12
Le projet d'aménagement et de développement durable :	13
L'Orientation d'aménagement et de programmation « Granouillère- Rouire » :	13
Les démarches communales au profit d'une politique du logement :	14
Le droit de préemption urbain :	17
Le permis de louer :	18
Les enquêtes sur les logements vacants :	18
Les travaux de réhabilitation du centre ancien :	18
L'augmentation de l'offre en stationnement en centre ville :	19
Rappels sur les procédures administratives :	19
Procédures antérieures à l'actuelle enquête publique :	19
Procédure en lien avec la présente enquête publique conjointe :	20
Analyse du dossier déposé :	21
Dossier de l'enquête parcellaire :	21
Dossier de l'enquête de reconnaissance de l'utilité publique :	22
Sur la forme :	22
Sur le fond :	23
Rappel sur la phase de consultation du dossier par le public :	24
Retranscription des huit observations reçues sur le registre d'enquête publique :	24
Observation n°1 :	24
Observation n°2 :	24
Observation n°3 :	25
Observation n°4 :	25
Courrier :	25
Observation n°5 :	25
Observation n°6 :	25
Observation n°7 :	26
Observation n°8 :	26
Présentation thématique des observations formulées :	26
Ce qui pourrait être considéré comme « de forme » :	26
Ce qui concerne le fond du dossier :	27
Et des demandes particulières sur des parcelles concernées par l'opération, qu'elles soient dans la ZAC ou en juste périphérie :	27
Tableau de synthèse :	28
Point spécifique sur l'enquête parcellaire :	28
Consultations complémentaires :	29
Agence technique routière du Conseil Départemental :	29
Chambre d'agriculture de l'Hérault :	29
Principales thématiques identifiées en fin de phase de consultation publique et réponses du porteur du projet :	30
Précisions à apporter sur le programme de l'opération :	30
Précisions à apporter sur les études déployées pour construire et justifier l'opération :	36
Précisions à apporter aux observations spécifiques à certaines parcelles :	37
Parcelle AC-114 :	37
Parcelles AB-110 et AB-112 :	38
Parcelle AC-85 :	38
Précisions à apporter aux observations spécifiques aux conditions de circulation :	38
Problèmes de circulation dans le bourg (densité, sécurité, pollution, points noirs. . .) :	38
Problèmes d'insuffisance des infrastructures de contournement :	38
Précisions à apporter aux besoins en eau potable :	39
<b>ANALYSE FINALE :</b>	<b>39</b>
Incidences sur l'environnement immédiat :	40
Fonctionnement hydrologique :	40
Gestion de la frontière Urbanisation – Espace agricole :	40
Incidences environnementales :	41
Incidences sur les équipements de la commune :	41
Réseaux et traitement des eaux usées :	41
Besoins nouveaux en eau potable :	41
Incidences sur le fonctionnement du bourg :	41
Augmentation du trafic routier :	41
Le point dur du Monument aux Morts :	42
La prise en considération des observations sur la parcelle AC-114 :	43
La prise en considération des observations sur l'accès à la parcelle AC 85 :	44
La prise en considération de la demande de recul des clôtures en limite avec la parcelle AC 85 :	44
La prise en considération des observations sur les parcelles AB 110 et AB 112 :	44
Le besoin d'une éventuelle infrastructure de contournement :	45
Les éléments du programme de l'opération et les choix qualitatifs retenus :	45
La densité et la composition urbaine :	45
Les cheminements piétons :	45
Les trames vertes, « créer la nature en ville », le maintien de la biodiversité :	46
Annexes :	47
Certificat d'affichage :	47
Copie du registre d'enquête :	48
Copie des réponses au PV de synthèse :	52
Table des matières :	54