

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 2 - Conclusions motivées DUP

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.

Avis motivé du commissaire enquêteur sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC « Granouillère » :

Malgré les préoccupations sanitaires du moment liées à la COVID-19, l'enquête publique conjointe pour d'une part analyser l'utilité publique de l'opération ZAC « Granouillère » et d'autre part, l'enquête parcellaire pour la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de cette opération, s'est déroulée en parfaite conformité avec les exigences réglementaires.

Le dossier présenté à la consultation du public était construit pour en faciliter sa compréhension, et y exposait les enjeux de cette opération dans le contexte communal.

Présentation des principaux éléments issus de mon analyse qui participent et construisent la motivation de mon avis :

- La production de logements est une nécessité affirmée par le SCoT, document supra-communal de planification opposable à la commune, et confirmée par la conjoncture du marché de l'immobilier ;
- Cette production de logements doit s'envisager à la fois par des extensions urbaines nouvelles, mais aussi par de la création au sein des zones déjà urbanisées ;
- Cet équilibre est encadré par les exigences du SCoT qui cherchent à limiter fortement la consommation d'espaces naturels ou agricoles ;
- La commune de Thézan-Lès-Béziers œuvre, par diverses politiques spécialisées et en anticipation des préconisations d'un PLH non encore engagé, pour des productions de logements dans la zone déjà actuellement urbanisée (doit de préemption urbain, enquête logements vacants, permis de louer, ...) ;
- Les caractéristiques du bâti ancien, notamment dans le cœur historique, rendent complexes et longues les démarches pouvant aboutir à la mise sur le marché de nouveaux logements pouvant répondre aux normes actuelles d'habitabilité et de confort ;
- La création d'une zone d'extension urbaine est ainsi une réponse complémentaire à ce besoin de réalisation de nouveaux logements ;



- Le programme envisagé de 100 à 120 logements sur une emprise totale de 5,5Ha conduit à une densité supérieure à la valeur minimale imposée par le SCoT et démontre la volonté de la commune de respecter l'exigence de faible consommation d'espaces naturels ou agricoles ;
- La réalisation de cette opération est confiée par la commune, dans le cadre d'une concession, à un groupe disposant d'une stature financière et technique tout à fait capable de mener à bien ce projet ;
- La localisation de cette extension urbaine, en proximité directe avec des équipements communaux comme les écoles maternelle et primaire et le stade, en parfaite jonction avec une route départementale supportant un circuit de transport collectif, sans contrainte particulière quant aux risques naturels, est un choix communal validé depuis de nombreuses années et sans alternative aussi pertinente ;
- Les parcelles envisagées pour la réalisation de cette opération sont en jonction directe avec les parcelles déjà urbanisées et ne laissent donc aucune parcelle enclavée ou future « dent creuse » ;
- Les emprises agricoles qui seraient consommées par l'opération sont aujourd'hui peu valorisées, et le découpage choisi, pour sa limite périphérique, minimise le morcellement du parcellaire existant ;
- Les incidences de cette opération sur l'environnement naturel sont faibles, la gestion des eaux de ruissellements est bien assurée, les impacts sur les équipements communaux de gestion des eaux usées ou pour l'alimentation en eau potable sont parfaitement maîtrisés ;
- Le bilan coût-avantages est nettement en faveur de cette opération par le nombre de logements créés, la part significative de ces logements offerts aux ménages modestes, les faibles impacts environnementaux, et les impacts devant pouvoir être maîtrisés et limités sur les trafics routiers, et face aux faibles valorisations agricoles actuelles des terres utilisées.

Mon analyse me conduit également à formuler quelques regrets :

- Les données présentées pour évaluer les incidences de l'opération sur les conditions de circulation dans le bourg sont très insuffisantes et n'explicitent pas la situation actuelle et les difficultés rencontrées sur certains points singuliers comme la place du monument aux morts, et elles ne permettent donc pas non plus de proposer de réelles solutions d'amélioration ;
- Les analyses et propositions devant assurer une promotion des modes doux, et démontrer l'efficacité des actions pour minimiser l'usage de la voiture individuelle, restent, pour le moment, au niveau de simples promesses ;
- Le fait que l'analyse au cas par cas dispense le projet d'une étude d'impact ne doit pas conduire à un refus de prise en considération des enjeux environnementaux au sein de la parcelle, et si des promesses sont faites quant à la mise en place d'une trame verte, d'espaces de maintien de la biodiversité, il faudrait quelques éléments concrets pour le démontrer ;
- L'opérateur n'a pas souhaité positionner les clôtures des 4 parcelles en limite avec la parcelle AC 85 pour garantir à l'exploitant la bonne continuité de ses pratiques agricoles, sans être pénalisé par une demande des riverains de respecter un recul, et ne donne aucune garantie sur les informations qu'il communiquera aux résidents de l'opération des conséquences de la proximité des parcelles agricoles, ni de la circulation des engins sur les voiries de l'opération en application de la servitude qui reste au bénéfice de l'exploitant de la parcelle AC 85 ;
- L'opérateur n'a pas encore finalisé un compromis avec le propriétaire de la parcelle AC 114 alors qu'un recours est ouvert contre la PLU sur le classement en zone AUz de cette parcelle ;

Sur les deux premiers points, je considère que les éléments manquants restent accessibles et peuvent donc venir enrichir le dossier et adapter les choix qui concernent une optimisation du projet dans sa réalisation, sans en remettre en cause la pertinence initiale quant à sa localisation et à son programme.

Sur le troisième point, je regrette l'inadéquation entre les promesses formulées dans les pièces écrites du dossier et la réponse de l'opérateur : Si il n'y a pas d'enjeux de biodiversité ou de besoin de trame verte sur la zone, le dossier ne doit pas faire de promesses sur ces points !

Les insuffisances relevées sur la prise en charge des incidences du projet sur les pratiques agricoles de la parcelle AC 85 peuvent, encore maintenant, être compensées par de nouveaux échanges avec l'exploitant et la formalisation d'une information à diffuser aux résidents de l'opération.

Pour le dernier point, il ne m'appartient pas de présager des conclusions du recours engagé, et ne peux qu'espérer qu'une solution amiable sera trouvée avant l'audience.

En conséquence, après examen du dossier présenté, après la phase de consultation par enquête publique réalisée dans le respect de la réglementation applicable, après analyse des observations reçues lors de cette enquête publique, après analyse des réponses qui ont été apportées par le porteur du projet, et après la formalisation présentée ci-dessus de mes principaux commentaires motivant ma décision sur ce dossier,

je formule un avis favorable, sans réserve, à la qualification d'utilité publique de cette opération ZAC « Granouillère » sur la commune de Thézan-Lès-Béziers et considère ainsi que l'expropriation des terrains nécessaires à cette opération peut être engagée si les achats amiables n'aboutissent pas.

Les commentaires qui suivent ne doivent en rien être considérés comme réduisant la portée de mon avis favorable exprimé ci-dessus, ce ne sont que des préconisations qui peuvent aider à la bonne réalisation de ce projet et l'accompagner par des actions connexes qui me semblent judicieuses :

J'encourage la commune à poursuivre ses actions en faveur de la création de logements au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, en anticipation du PLH, et, tout en plaidant auprès de l'intercommunalité pour accélérer sa mise en place, en cherchant éventuellement d'autres outils pour sa mise en œuvre comme la mobilisation d'un opérateur foncier, ou la possibilité de monter des opérations programmées d'amélioration de l'habitat sur les îlots du bourg ancien qui le permettraient.

Je l'encourage également, au regard de la complexité du parcellaire actuel, à rechercher les moyens de quantifier les besoins en stationnement, sur voie publique, mais aussi dans les emprises bâties, de toute cette nouvelle urbanisation à venir dans le centre bourg et son proche pourtour pour tenter de trouver les réponses adaptées aux attentes qui y apparaîtront.

Je ne peux que l'encourager à revoir avec l'opérateur de l'opération « Granouillère » les données et informations de source « ECOSYS » présentées pages 54 et 55 afin de les actualiser et proposer des réponses à jour et opérationnelles quant au plan de circulation, aux maillages des circulations piétonnes ou 2 roues, voire proposer des ré-aménagements locaux comme la place du monument aux morts pour y réduire les conflits de trafic.

Je l'invite également à organiser, avec l'opérateur de cette opération, une parfaite information des résidents sur les conséquences de la proximité de cette urbanisation avec des parcelles agricoles exploitées, comme la circulation des engins, les horaires de travail des viticulteurs à certaines saisons, les traitements qui peuvent être mis en œuvre sur les vignes, ...

Je pense aussi souhaitable de mener, en parallèle avec les actions sur le logement, des actions en faveur de la préservation des espaces naturels et du dynamisme agricole. C'est par exemple, mettre en place, avec les acteurs pertinents en ces domaines (comme la chambre d'agriculture), des politiques de protection des terres agricoles (intégration au « PAEN »). C'est peut-être aussi avec des outils permettant une remise en exploitation des terres en friche, ou, si c'était un besoin exprimé par certains résidents, la recherche de parcelles pour des jardins familiaux qui pourraient alors ceinturer la zone urbaine, et assurer ainsi une transition pérenne entre l'urbanisation et les zones agricoles « de grande culture ».

Le commissaire enquêteur,



Didier LALOT