

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CAZOULS-LES-BEZIERS



Rapport, avis et conclusions du commissaire enquêteur

01/03 2021_ Enquête publique du 4 Janvier 2021 au 5 Février 2021 inclus

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
PRESENTATION DE L'ENQUÊTE	3
Le PLU et ses évolutions :	3
Evolution du PLU de CAZOULS-LES-BEZIERS	4
Les étapes de la procédure	5
Contenu de la modification	8
1) Le plan de zonage :	8
2) Le règlement de la zone AU :	9
3) Création d'une OAP :	9
Désignation du commissaire enquêteur.	10
Modalités de l'enquête.	10
DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	10
Publicité de l'enquête	10
Rencontres avec les différents intervenants	11
Examen du dossier d'enquête	14
PERMANENCES ET OBSERVATIONS DU PUBLIC	15
Permanences	15
OBSERVATIONS ET AVIS DU COMMISAIRE ENQUETEUR	17
AVIS DES PPA	17
Avis du SDIS34 du 27 Octobre 2020	17
Avis du département de l'Hérault du 10 Novembre 2020	17
Avis du Syndicat Mixte du SCOT du BITERROIS du 12 Novembre 2020	17
Avis de l'INAO du 6 Novembre 2020	22
Avis de l'ARS du 4Novembre 2020	22
Avis de la DDTM du 3 Décembre 2020	22
OBSERVATIONS SUR LE RGISTRE DEMATERIALISE	27
1/ Observation de Mr JOEL DESSOLY du 30 Janvier 2021 :	27
2/ Observation de Mr POMELS Martin du 1 ^{er} Février 2021	30
OBSERVATIONS PORTEES SUR LE REGISTRE PAPIER	35
1) Avis déposé par Mme COELLO en date du 20 Janvier 2021	35
OBSERVATIONS RECUES PAR COURRIER	35
AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET	36

Avis du commissaire enquêteur	36
Conclusions du commissaire enquêteur.	37
ANNEXES	38
ANNEXE 1 : Arrêté d'ouverture d'enquête pris par la Mairie de Cazouls-les	
ANNEXE 2 : Avis parus dans l'Hérault juridique et Midi Libre du 17 et 20 dé	cembre 202041
ANNEXE 3 : Avis parus dans l'Hérault juridique et Midi Libre du 7 et 10 janv	vier 202142
ANNEXE 4 : Certificats d'affichage réalisés par la POLICE MUNICIPALE	43
ANNEXE 5 : Synthèse des observations	47

PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire-enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique relative à la modification N°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cazouls-lès-Béziers.

PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

LE PLU ET SES EVOLUTIONS:

Le PLU est un instrument d'aménagement essentiel, véritable support de la politique foncière, qui définit notamment les priorités en matière d'aménagement, les zonages réglementaires et les règles de constructibilité qui s'y attachent, les emplacements réservés à acquérir par la commune ou d'autres collectivités pour la réalisation d'ouvrages et d'équipements publics.

Il définit les zones d'urbanisation nouvelle pour répondre aux besoins de développement de la Ville en matière d'habitat et d'activité, veillant en particulier au respect des principes de mixité sociale et de mixité des fonctions urbaines, dans l'objectif de construire une ville harmonieuse, cohérente et solidaire.

Il prend aussi en compte le respect des quartiers existants, tout en permettant leur nécessaire évolution et la mise en valeur de leur environnement.

Les domaines d'intervention ouverts par le PLU sont larges et répondent aux besoins de l'ensemble des habitants et des usagers.

Le code de l'urbanisme prévoit quatre procédures d'évolution d'un PLU :

- la mise à jour du plan local d'urbanisme qui est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des pièces annexes,
- ➢ la procédure de modification qui est utilisée à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comporte pas de graves risques de nuisance.
- la procédure de révision dite de « droit commun » qui est utilisée lorsque la procédure de modification n'est pas applicable.
- ➤ la procédure de révision simplifiée lorsque l'évolution du PLU envisagée a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

En outre, le PLU peut être mis en compatibilité à la demande de tiers réalisant un ouvrage déclaré d'utilité publique, dont la création n'est pas possible par le zonage ou le règlement en vigueur au moment de sa conception.

EVOLUTION DU PLU DE CAZOULS-LES-BEZIERS

La Commune de Cazouls-lès-Béziers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, dont la révision générale a été lancée par délibération en Conseil Municipal en date du 30 avril 2009, et a été approuvée par délibération en Conseil Municipal du 7 juillet 2011. Depuis, il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution du PLU.

- Modification simplifiée du 31 Janvier 2013, pour supprimer un emplacement réservé (création d'une antenne de desserte de voie privée avec aire de retournement dont la commune n'aura pas l'utilité) et rectification d'une erreur matérielle sur des parcelles sur la limite avec la zone U3.
- Modification de « droit commun » du 29 Mars 2018 permettant le développement économique de la commune en autorisant les nouvelles constructions et les extensions modérées des équipements nécessaires à la pérennité de la cave coopérative et des autres établissements économiques et commerciaux situés sur la zone d'activité économique positionnée en entrée de ville.
- Outre ces procédures achevées, la commune a aussi prescrit la révision générale de son PLU par délibération du conseil municipal en date du 30 juin 2016, dont les modalités de concertation ont été précisées par délibération du 24 Juillet 2017. Cette révision a aussi pour but de prendre en compte les lois Grenelle et Alur et de mette le PLU en compatibilité avec le SCOT du Biterrois approuvé le 11 Octobre 2013.

Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées qui se révèlent insuffisantes par rapport aux objectifs de production d'un ensemble de logements en adéquation avec les besoins communaux et les attentes du SCoT du Biterrois, et de l'impossibilité de la faisabilité opérationnelle du projet envisagé dans les secteurs de dent creuse ou de densification, il apparaît nécessaire à la Commune de Cazouls-lès-Béziers de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUO « du Moulin à vent », objet de cette modification de « droit commun » soumise à enquête publique.

Cette procédure vise à :

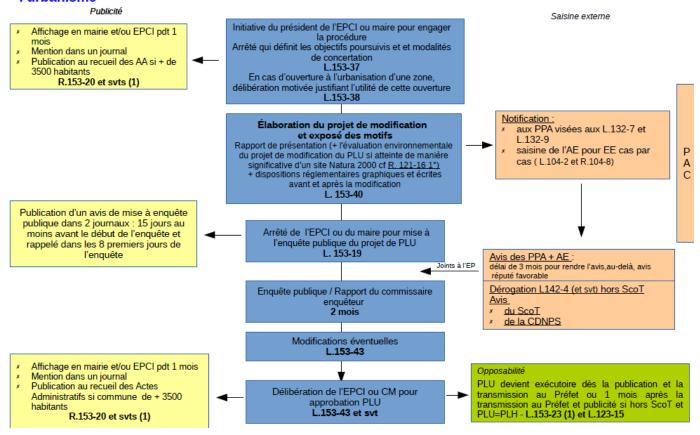
- Faire évoluer le zonage de la zone à urbaniser bloquée (AU0) du secteur du «Moulin à vent» en une zone à urbaniser (AU), c'est-à-dire de procéder à l'ouverture à l'urbanisation du dit secteur.
- Faire évoluer le règlement de la zone du secteur du «Moulin à vent», afin de retranscrire dans les dispositions réglementaires le projet d'aménagement,
- Créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur du «Moulin à vent»,
 retranscrivant les prescriptions réglementaires du projet d'aménagement,
- Supprimer le principe de liaison routière figurant au plan de zonage afin de le mettre à jour et l'intégrer dans l'OAP créée du secteur du «Moulin à vent».

LES ETAPES DE LA PROCEDURE

Cette procédure de modification gérée par les articles L. 153-36 et suivants, L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme, est organisée par le maire de la commune qui est l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme.

L'organigramme ci-dessous détaille les éléments de la procédure :

PLU - La procédure de modification : articles L. 153-36 et suivants, L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme



Elle a été engagée par la délibération du conseil municipal du **4 Avril 2019**, motivée et justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, conformément aux articles L153-37 et 153-38 du code de l'urbanisme.

Le 2 juillet 2020, conformément à l'article R123-5 du code de l'environnement, le maire de la commune a demandé au tribunal administratif de Montpellier, la désignation d'un commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique.

Le 6 juillet 2020, conformément aux articles L123-1 et suivants et R 123-5 du code de l'environnement, le tribunal administratif, par M Denis CHABERT, son vice-président délégué pour procéder à la désignation des commissaires enquêteurs, m'a nommé pour assurer l'enquête publique.

Le 12 octobre 2020, avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire a notifié le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

La diapositive ci-dessous est extraite d'une formation dispensée par la DREAL Occitanie, aux commissaires enquêteurs du Languedoc, et porte sur la nécessité d'une évaluation environnementale, ou d'une procédure au « cas par cas » :

Les modifications de PLU

Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017

« Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement [...] »

- Cas par cas = seul moyen d'assurer la sécurité juridique d'une procédure de modification
- Mais pas indispensable de faire un cas par cas systématiquement :
 - Évaluer le risque contentieux
 - Cibler les modifs susceptibles de poser des questions environnementales (ouverture d'une zone AU fermée notamment...)

Considérant que, en référence à l'article L122-4 du code de l'environnement :

- La présente modification n'engendre pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation, puisque le secteur du Moulin à vent » est inscrit dans le PLU approuvé en juillet 2011.
- La modification ne remet pas en cause les orientations du programme d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.
- Cette modification n'a pas d'incidences notables sur l'environnement.

La demande d'examen au cas par cas auprès de la mission régionale de l'autorité environnementale n'a donc pas été jugée nécessaire par la Mairie et son bureau d'études.

Le **3 Décembre 2020**, conformément à l'article L153-19 du code de l'urbanisme, le maire a pris un arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du 4 janvier 2021, 8heures au 5 février 2021, 18 heures, les modalités de consultation du dossier, et celles de dépôt des observations du public, ainsi que la date des 3 permanences retenues. Cette enquête publique est menée conformément à l'article R 153-8 du code de l'urbanisme. *(ANNEXE 1)*

L'affichage règlementaire a été effectué et attesté par la police municipale le 16 décembre 2021. (ANNEXE 4)

Un avis dans la presse a été publié au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique dans l'Hérault juridique et économique le 17 décembre 2020, et Midi Libre le 20 décembre 2020. (ANNEXE 2)

Un nouvel avis dans la presse a été publié dans les 8 jours après l'ouverture de l'enquête publique dans l'Hérault juridique et économique le **7 janvier 2021, et** Midi Libre le **10 janvier 2021.** (ANNEXE 3)

Le 18 janvier 2021 la police municipale a vérifié et attesté que les 8 panneaux d'affichage étaient toujours présents.

Le 5 février 2021, dernier jour de l'enquête, la police municipale a vérifié et attesté que les 8 panneaux d'affichage étaient toujours présents. (ANNEXE 4)

Ce même 5 février 2021, j'ai pu commenter et remettre le procès-verbal de synthèse des observations reçues sur le dossier.

Le 12 février 2021, j'ai reçu, par messagerie, les réponses de la commune et de son bureau d'études.

Le 2 mars 2021, j'ai remis mon rapport et mes conclusions motivées en Mairie de Cazouls-les-Béziers.

CONTENU DE LA MODIFICATION

La Commune de Cazouls-lès-Béziers souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur du «Moulin à vent» afin de répondre aux besoins en logements pour cette centralité de bassin, positionnée en première couronne du Biterrois. Au vue de ce statut, la municipalité souhaite aussi participer à la production de logements sociaux sur son territoire même si il n'est pas soumis à ces obligations légales.

La présente procédure d'urbanisme doit permettre d'intégrer dans le PLU les principes d'aménagement retenus par la Commune pour le projet sur le secteur du «Moulin à vent».

Cette procédure vise à :

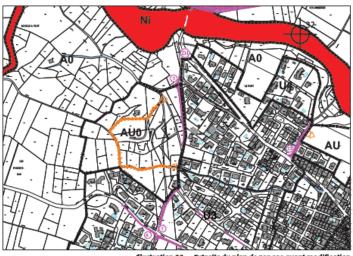
- > Faire évoluer le zonage de la zone à urbaniser bloquée (AU0) du secteur du «Moulin à vent» en une zone à urbaniser, c'est-à-dire de procéder à l'ouverture à l'urbanisation du dit secteur.
- > Faire évoluer le règlement de la zone du secteur du «Moulin à vent», afin de retranscrire dans les dispositions réglementaires le projet d'aménagement,
- > Créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur du «Moulin à vent», retranscrivant les prescriptions réglementaires du projet d'aménagement,
- Supprimer le principe de liaison routière figurant au plan de zonage afin de le mettre à jour et l'intégrer dans l'OAP créée du secteur du «Moulin à vent».

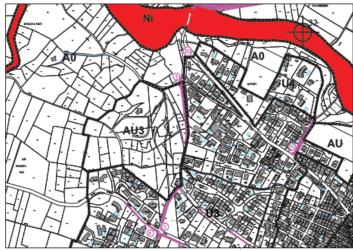
Les pièces concernées par la présente procédure d'urbanisme sont les suivantes :

- Le plan de zonage,
- Le règlement de la zone AU,
- L'orientation d'aménagement et de programmation.

1) LE PLAN DE ZONAGE:

La zone AU3 vient se substituer à une des zones AU0 conformément à la modification présentée ci-dessous.





2) LE REGLEMENT DE LA ZONE AU :

La zone AU3 et sa description ont été rajoutées dans le caractère de la zone AU, dans les dispositions applicables à la zone AU du règlement. Ainsi les zones AU à vocation d'habitat intègrent à la fois les secteurs AU, AU1, AU2, AU3 et AU0.

Ainsi plusieurs articles ont été modifiés pour permettre la mise en œuvre du projet.

Les articles relatifs à l'implantation des bâtiments renvoient aux prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation, créée sur la base d'une étude de faisabilité, qui permet de dégager les principes et les dispositions assurant une insertion pérenne du futur quartier dans son environnement.

En matière de volumétrie du bâtiment, une hauteur a été précisée par typologie d'habitat :

En secteur AU3:

- Habitat collectif: 11m de hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère (R+1 = 2 niveaux),
- Habitat individuel: 9m de hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère (R+1 = 2 niveau).»

3) CREATION D'UNE OAP:

Cette nouvelle pièce du PLU présente les enjeux de la zone puis les principes retenus pour l'organisation de la zone par le biais d'un schéma d'aménagement et de prescriptions spécifiques.

Le principe est la mise en place d'une offre d'habitats diversifiés, de typologies et de formes urbaines variées s'inscrivant dans une opération d'aménagement d'ensemble.

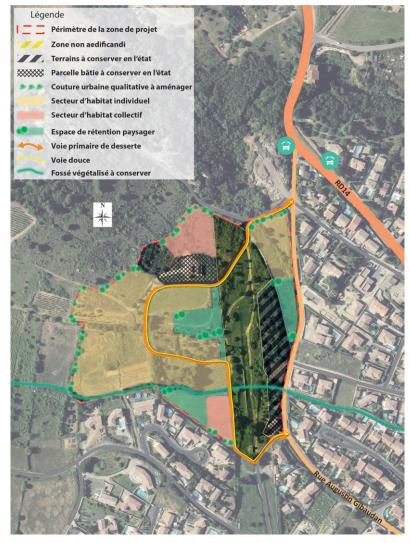
Le projet doit permettre l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale : pour l'ensemble de l'opération, il sera respecté un minimum de 30% de logements sociaux.

Vu sa position en frange d'urbanisation au nordouest du village, le futur quartier doit optimiser son intégration paysagère offrant de larges vues sur les terres cultivées en vignes et les reliefs de garrigue.

Les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion paysagère.

L'organisation spatiale du projet implique le maintien d'une coulée verte sur un axe nord-sud du secteur du «Moulin à vent».

Les espaces libres doivent représenter au minimum 50% de l'unité foncière, parmi lesquels au minimum 10% doivent être plantés.



DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Par décision n° E20000038/34 en date du 6 Juillet 2020, monsieur Denis CHABERT, magistrat délégué par le Président du tribunal administratif de Montpellier par décision du 15 Octobre 2018, a désigné Georges NIDECKER en qualité de commissaire enquêteur et n'a pas désigné de suppléant.

Cette décision a été dûment notifiée à monsieur le Maire le 10 juillet 2020.

MODALITES DE L'ENQUETE.

Cette enquête s'est tenue dans les locaux de la Mairie de Cazouls-les-Béziers du 4 Janvier 2021 au 5 Février 2021 inclus, soit 33 jours, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Pendant la même période, un dossier d'enquête avec registre15 pour recevoir les observations, ainsi qu'un ordinateur pour consulter le dossier et émettre un avis, a été mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie.

DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

PUBLICITE DE L'ENQUETE

Un avis d'enquête portant l'ensemble des indications ci-dessus à la connaissance du public a été publié, en caractères apparents, le 17 Décembre 2020 dans l'Hérault Juridique, et le 20 Décembre 2020 dans Midi Libre, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête publique, puis rappelé dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'enquête, soit le 7 Janvier 2020 pour l'Hérault Juridique et le 10 Janvier 2021 pour Midi Libre.

Un avis d'enquête au format règlementaire (Format A2, sur fond Jaune comportant le titre « Avis d'enquête publique ») a été durant toute la durée de celle-ci, publié par voie d'affiches en plusieurs endroits de la commune.

Cet affichage a été constaté par la police municipale, 20 jours avant la date d'ouverture de l'enquête, en cours et le dernier jour.

L'attestation d'affichage précisant les lieux d'implantation des affiches est présenté en ANNEXE 4.

Lors de mes différents déplacements, j'ai pu constater cet affichage aux endroits ci-dessous:





Affichage en entrée de ville et devant la mairie.

De plus, l'information a été publiée sur le site web de la mairie aux rubriques « dernières actualités », « A la Une du Site » et dans la rubrique « Urbanisme –PLU.

Elle a aussi été relayée sur le bulletin communal n°82 de Décembre 2020, et dans le midi libre du 4 Janvier 2021:



Cazouls-lès-Béziers mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ou sur le site internet de la ENQUÊTE PUBLIQUE Le maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification N°3 du Plan local d'urbanisme de la Ville, consigner les observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête commune en vue de déposé en mairie ou les adresser par écrit à M. le commissaire enquêteur, mairie, place des Cent-Quarante 34370 l'ouverture à l'urbanisation de la zone Le Moulin à Vent. À cet effet, Georges Nidecker, ingénieur conseil retraité, a été désigné comme commissaire enquêteur. Cazouls-lès-Béziers ou les adresser à l'adresse électronique suivante : plucazouls@gmail.com L'enquête publique se déroulera en mairie du lundi 4 janvier, à 8 h, au vendredi 5 février, à 18 h. Les personnes non équipées d'un poste informatique pourront le faire depuis l'ordinateur Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier mis à disposition en d'enquête publique, en Mid libre du 4 Janvier 2021

On peut donc considérer que la population a été bien informée de ce projet et de la tenue de cette enquête.

RENCONTRES AVEC LES DIFFERENTS INTERVENANTS

- le 1^{er} décembre 2020, en mairie de Cazouls-les-Béziers, j'ai rencontré Mme Virginie GRES, DG Adjointe, en compagnie de Mme Camille MILHAU chargée de l'urbanisme, Maître d'ouvrage, Mme Faustine AGUSSOL, du bureau d'étude BETU, chargés de préparer le dossier et suivre la procédure.

Cette réunion avait pour but la prise en compte du dossier, avec une présentation du projet et des modifications envisagées, et la fixation des dates de l'enquête, des permanences du CE, et de la mise en place d'un registre d'observations dématérialisé.

Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site internet de la ville de Cazouls-les-Béziers www.cazoulslesbéziers.com

Les observations pourront être envoyées par écrit à l'attention du commissaire-enquêteur, déposées sur les registres d'enquête ouverts à cet effet en Mairie, et aussi, être déposées sur le registre dématérialisé

plucazouls@gmail.com

Un ordinateur est mis à la disposition du public, dans le hall d'accueil de la mairie.

- le 29 décembre 2020, j'ai rencontré Mme Camille MILHAU en mairie de Cazouls-les-Béziers, pour signer le dossier soumis à enquête, vérifier sa complétude, et que le dossier figurant sur le site internet de la commune est identique, et ouvrir et signer le registre d'enquête, enfin, vérifier l'accessibilité de toute personne au lieu de consultation, et le protocole sanitaire mis en place contre les risques liés à la COVID 19.

J'ai aussi visité le secteur concerné par cette modification.









- Le5 février 2021, suite à la clôture de l'enquête, à l'issue de la dernière permanence, j'ai remis et commenté à Madame Camille MILHAU accompagnée de Madame Faustine AGUSSOL, du bureau d'étude BETU, mon procès-verbal de synthèse des observations reçues sur le dossier.
- Le 12 février 2021, j'ai reçu, par messagerie les réponses à mon procès-verbal.
- Le 2 mars 2021, j'ai rencontré Madame Camille MILHAU accompagnée de Madame Faustine AGUSSOL, pour présenter et remettre mon rapport et mes conclusions motivées, avant qu'il puisse être publié sur le site de la Ville et mis à disposition du public.

EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier soumis à enquête comporte les éléments suivants :

- Projet de modification N°3 du PLIU de la commune de Cazouls-les-Béziers
 - Rapport de présentation
 - > Extrait du plan de zonage
 - Règlement modifié de la zones AU
 - OAP secteur du « Moulin à vent »
- Notice de l'enquête publique
- Avis formulés et projet de réponse:
 - > DDTM avis du 16/05/2019
 - Région Occitanie avis du 22/10/2020
 - > SDIS 34 avis du 30/10/2020
 - > SCOT du BITERROIS avis du 16/11/2020
 - > INAO avis du 17/11/2020
 - ➤ DEPARTEMENT de l'HERAULT avis du 16/11/2020
 - > ARS avis du 23/11/2020
 - > DDTM avis du 4/12/2020
 - > CNPF avis du 18/12/2020
 - Projet de réponse établi par le BET
- Actes de procédure
 - Délibération prescrivant l'engagement de la modification N°3 du PLU
 - Courrier du TA de nomination du CE
 - Arrêté d'ouverture d'enquête publique
 - > Avis d'enquête, format A3 sur fond jaune
 - > Rapport d'affichage de la police municipale
 - Courriers et avis d'insertion Midi Libre et Hérault Juridique
 - Bulletin municipal N°82

Bilan des affichages et publicités.

La composition du dossier est conforme à ce qui est imposé par la règlementation, article R123-8 du code de l'environnement.

Les documents sont clairement classés et présentés.

Je n'ai pas identifié de points susceptibles de soulever des difficultés de compréhension ou d'interprétation pour le public. En cas de besoin, une visite le jour de mes permanences aurait permis à quiconque d'obtenir une information précise et complète sur le contenu de ces documents : c'est aussi cela, le rôle d'un commissaire enquêteur.

Au fur et à mesure de la réception d'observations sur le site dédié, la mairie en a fait une copie et les a inséré dans le registre d'enquête.

PERMANENCES ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

PERMANENCES

Pour les besoins de cette enquête, j'ai effectué 3 permanences dans les locaux de la Mairie de Cazouls-les-Béziers, les 8 Janvier (matin), 20 Janvier (après-midi) et 5 Février 20121 (après-midi), jour de clôture de l'enquête, ce qui m'a permis de fermer le registre et de le récupérer pour analyse.

Le registre d'enquête a recueilli une (1) observations, auxquelles sont venues s'ajouter deux (2) observations reçues sur la messagerie dédiée.

Aucun courrier n'a été envoyé à mon intention.

<u>A la permanence du 8 Janvier 2021,</u> Un couple est venu consulter le dossier pour vérifier si leurs parcelles étaient incluses dans le projet, et n'a pas laissé d'observation.

A la permanence du 20Janvier 2021, j'ai reçu trois visites :

- Mr DESSOLY, propriétaire de la parcelle 318 qui souhaitait des informations sur les problématiques : raccordement aux réseaux d'eaux usées, déplacements doux vers la rue Augustin Gibaudan, devenir du ruisseau Rec Phares...Il déposera ses questions et observations ultérieurement.
- Mr BARBARIN qui souhaitait des précisions sur le raccordement de l'opération sur la rue Augustin Gibaudan, et principalement sur l'élargissement de la rue prévue au PLU comme emplacement réservé n°7. Il déposera ses questions et observations ultérieurement.

- Mme COELLO a laissé sur le registre d'enquête publique une demande concernant le devenir de ses parcelles qu'elle souhaite conserver en l'état, incluses dans la zone et comprises entre la route et la servitude du Bas Rhône.

<u>A la permanence du 5 Février 2021</u>, j'ai reçu 2 personnes qui sont venues demander des précisions sur la localisation de la zone et ont vérifié que leur propriété n'était pas concernée par le dossier.

A 18h00 j'ai clôturé l'enquête, laissé le dossier en Mairie, et emporté le registre pour pouvoir rédiger mon rapport.

Avis du commissaire enquêteur :

La participation du public aux permanences, n'a pas été importante.

Cependant les personnes qui sont venues ont pu questionner le commissaire enquêteur et faire part de leurs craintes et/ou observations. D'autres, ont pu vérifier si leur propriété était concernée par le dossier et ont questionné le commissaire enquêteur sur les actions qu'elles pourraient ou devraient mener dans le futur en ce qui concerne la révision générale en cours.

La publicité multiple mise en œuvre (1002 vues sur le site de la commune), la durée de l'enquête et les permanences proposées permettaient, à mon avis, d'informer correctement et de favoriser l'expression du public.

Avis d'enquête publique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Date de publication : lundi 4 janvier 2021 - Nombre de vues : 1002



Par arrêté en date du 3 décembre 2020, Monsieur le Maire de Cazoulslès-Béziers a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cazouls-lès-Béziers en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Le Moulin à Vent ».

A cet effet, M. Georges NIDECKER, ingénieur conseil retraité, a été désigné par le Président du tribunal administratif, comme commissaire enquêteur. L'enquête publique se déroulera en mairie de Cazouls-lès-Béziers, siège de l'enquête, pendant 31 jours, du lundi 4 janvier 2021 à

8h00 au vendredi 5 février 2021 inclus à 18h00.

Les lieux de l'enquête feront l'objet d'un protocole sanitaire établi par les services de la mairie sous la direction de Monsieur le Maire de la commune. Les mesures barrières seront impérativement respectées.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra :

- consulter le dossier d'enquête publique, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ou sur le site internet www.cazoulslesbeziers.com
- consigner les observations, propositions et contre-propositions, sur le registre d'enquête déposé en Mairie ou les adresser, par écrit à Monsieur le Commissaire enquêteur Mairie de Cazouls-lès-Béziers, Hôtel de ville, Place des Cent Quarante 34370 Cazouls-lès-Béziers ou les adresser à l'adresse électronique suivante : plucazouls@gmail.com

Les personnes non équipées d'un poste informatique et qui souhaitent déposer leurs observations en ligne, pourront le faire depuis l'ordinateur mis à disposition en Mairie.

Pour consulter le dossier : ici

OBSERVATIONS ET AVIS DU COMMISAIRE ENOUETEUR

Le 5 Février 2021, j'ai remis le PV de clôture de l'enquête et de synthèse des observations reçues (voir ANNEXE 5).

Le 12 Février 2021, par Email, j'ai reçu les réponses et observations en retour de la commune de CAZOULS-LES-BEZIERS.

Ainsi, j'ai pu poursuivre et terminer la rédaction de mon rapport, donner mon avis et mes conclusions motivées.

AVIS DES PPA

AVIS DU SDIS34 DU 27 OCTOBRE 2020

Le Service Départemental d'incendie et de Secours ne formule pas d'avis. Il porte à connaissance ses prescriptions techniques générales actualisées relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieure contre le risque incendie et à la prise en compte des risques majeurs. Il demande que ces prescriptions trouvent leur traduction dans le règlement du PLU communal.

AVIS DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT DU 10 NOVEMBRE 2020

La Département de l'Hérault donne un avis favorable à l'ouverture de ce secteur, en rappelant que des aménagements ont été réalisés et permettront d'accueillir le trafic supplémentaire. Il remarque que des voies dédiées aux modes doux créées dans le futur quartier posent la question de leur continuité vers le cœur de ville.

Réponse de la commune :

Les principes de maillage de voies douces à l'échelle du village sont étudiés dans le cadre de la révision générale du PLU en cours, qui a été lancée par délibération en Conseil Municipal du 30 juin 2016.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse apportée est de nature à rassurer le Département qui, de plus, sera consulté sur le projet global.

AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BITERROIS DU 12 NOVEMBRE 2020

Le Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois apporte les observations principales suivantes :

Le PLU de Cazouls-Les-Béziers ne s'est pas mis en compatibilité avec le SCOT dans le délai imparti de 3 ans après son approbation tel que demandé par le code de l'urbanisme. De plus il est envisagé l'ouverture à l'urbanisation d'une zone fermée alors que les zones déjà ouvertes ne sont pas remplies et que le potentiel de densification n'est pas au moins à moitié exploité.

Réponse de la Commune :

La Commune de Cazouls-lès-Béziers a lancé la procédure de révision générale par délibération en Conseil Municipal en date du 30 juin 2016, et les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ont été définies par délibération en Conseil Municipal du 24 juillet 2017. La procédure de révision générale est donc en cours et la prochaine étape concerne le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Concernant la volonté d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du « Moulin à vent », elle s'est appuyée sur l'analyse urbaine des zones urbaines et à urbaniser, et elle a été retranscrite dès le lancement de la procédure de modification, dans la délibération justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Il ressort de l'analyse que :

- Toutes les opérations d'aménagement situées en zones ouvertes à l'urbanisation du PLU, exceptée pour le lotissement « Le Combarnaud », sont en cours de remplissage ou de viabilisation :
 - 70 logements ont été réalisés sur les 175 prévus dans le PAE « Les Escondals » (regroupant les lotissements « Les Escondals », « Le Rulladou » et des logements individuels), le PAE « La Margue » (regroupant le cabinet vétérinaire, la gendarmerie et des logements de fonction et des logements individuels), et le lotissement « Le Bellevue » ;
 - Pour le lotissement Le Combarnaud, un permis d'aménager avait été délivré mais l'aménageur n'a pas procédé à l'aménagement de la zone et le permis est devenu caduque. Un nouveau projet est à l'étude. Il est envisagé 50 logements environ.
- Il demeure deux zones de projet qui ne sont pas ouvertes à l'urbanisation : la zone AU2b sur le secteur « La Margue » et la zone AU0 sur le secteur « Combarnaud »
- 200 logements ont été réalisés dans les secteurs de réinvestissement urbain (densification, comblement de dents creuses, résorption de la vacance) et une cinquantaine peuvent être envisagée à l'horizon du PLU. 80% du potentiel de réinvestissement urbain ont donc été réalisés.

Au vu du remplissage des opérations inscrites en zones ouvertes à l'urbanisation, du réinvestissement urbain réalisé à 80% de son potentiel, la Commune a donc décidé d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du « Moulin à vent », dans le but d'anticiper la poursuite de production de logements (dont une partie de logements locatifs sociaux) sur son territoire. De plus, avec une programmation de 66 logements, le projet ne peut se réaliser que sur ce site d'étude.

La cartographie de l'analyse urbaine (mise en jour fin 2020) sera annexée à la fin des réponses aux avis des personnes publiques associées.

Avis du commissaire enquêteur :

Il est vrai qu'à ce jour, la révision générale engagée en 2016, n'étant pas terminée, la mise en compatibilité avec le SCOT n'est pas réalisée, mais cela devrait être effectif avant la fin de l'année 2021. Cependant, comme identifié et rappelé par la mairie et son bureau d'études, 80% du potentiel de réinvestissement urbain a déjà été réalisé ce qui permet de justifier l'ouverture à l'urbanisation d'une zone identifiée AUO, dans le POS en vigueur.

- L'adéquation de la modification N°3 avec le SCOT ne porte que sur 5 orientations, alors que le SCOT en contient 70.

Réponse de la Commune :

L'analyse de la compatibilité de la modification du PLU avec le SCoT du Biterrois a été réalisée en s'appuyant sur les axes (lesquels rassemblent l'ensemble des orientations) du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT qui concernaient le projet envisagé : le taux de croissance annuel moyen de la population (TCAM), la production de logements, dont celle de logements sociaux et la densité d'habitat.

Avis du commissaire enquêteur :

Il s'agissait, en fait, d'analyser l'adéquation avec le SCOT selon les 5 axes identifiés, représentant 70 orientations. L'analyse selon les différentes orientations ne se justifiait pas forcément.

- <u>Axe 1 : socle environnemental</u> : Le SCOT en révision identifie une partie du projet comme étant un potentiel réservoir de biodiversité de la sous-trame ouverte. Le projet est situé sur une zone d'interface en frange urbaine, entre espace urbain et milieu naturel.

Réponse de la Commune :

La réflexion de la trame verte et bleue est menée à l'échelle de la révision générale du PLU qui s'appuie sur le SCoT en vigueur. Le secteur de projet objet de la modification est inscrit dans le PLU en vigueur, et l'était déjà dans le POS.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette remarque fait ressortir un manque de concertation entre le Syndicat mixte du SCOT du Biterrois et la commune sur ce point. En effet, la modification actuelle du PLU se fait en fonction du SCOT existant.

La modification du SCOT en cours, ne semble pas avoir pris en compte le souhait de la commune, inscrit dans son PLU en vigueur, de pouvoir ouvrir cette zone ultérieurement. Et la modification de la trame verte envisagée par le syndicat mixte du SCOT du Biterrois et mise en ligne en Octobre 2019 n'a pas été signifiée et/ou expliquée à la commune avant, et ne présente donc pas une obligation tant que le nouveau SCOT n'est pas approuvé.

- <u>Axe 2 : urbaniser sans s'étaler :</u> La densité de logement doit être de 27,5 log/ha au lieu de 25 et il faut démontrer que le réinvestissement urbain a atteint les 50% pour pouvoir ouvrir plus de la moitié des zones à urbaniser. Fournir un inventaire cartographié des potentialités d'urbanisation et justifier les impossibilités indiquées.

Réponse de la Commune :

L'objectif de densité sera corrigé.

Le projet demeure compatible avec l'objectif de densité du SCoT.

Avis du commissaire enquêteur :

La réalisation de 66 logements sur un secteur d'environ 2,4 ha conduit à une densité de 27.5 logements à l'hectare. Voir page 66, paragraphe 2 de la pièce 1 Rapport de présentation.

Pour la deuxième partie de l'observation, les éléments sont fournis par ailleurs.

- <u>Axe3 : se loger, se déplacer et vivre au quotidien</u> : La production de logements inscrite dans le PLU doit être compatible avec les orientations du SCOT.

Réponse de la Commune :

La Commune de Cazouls-lès-Béziers est identifiée dans le SCoT du Biterrois comme une centralité de bassin, avec la Commune de Murviel. Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT fixe notamment des objectifs de production de logements sur la période 2012-2025, déterminée pour Cazouls, à la réalisation de 1168 logements, dont 220 en renouvellement urbain et densification. La Commune a produit environ 270 logements entre 2012-2020. Elle dispose donc encore d'une importante part de logements à réaliser.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse fournie, ainsi que des éléments présentés par ailleurs, me paraissent convenir.

-Axe 5 : développer un urbanisme durable et de projet : La commune profitant d'une silhouette villageoise remarquable et à protéger, les cônes de vue et de visibilité doivent être affichés dans le dossier.

Réponse de la Commune :

Des photos illustrant les cônes de vue et de covisibilité seront ajoutées dans le rapport de présentation.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse fournie n'appelle pas d'observations.

Les documents locaux d'urbanisme doivent définir des limites d'urbanisation franches entre l'espace urbain et l'espace rural. Il est demandé de développer cette partie ainsi que les conditions d'aménagement utilisées pour construire cette couture.

Réponse de la Commune :

Des garanties supplémentaires en matière de paysagement et d'insertion du projet dans son environnement et notamment en ce qui concerne la frange du futur quartier avec les espaces agricoles mitoyens seront ajoutées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans le rapport de présentation.

Il sera imposé l'aménagement d'une haie bocagère d'une épaisseur de 2 ou 3 mètres en lisière d'aménagement afin de traiter cette interface entre espace urbain et agricole.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse fournie n'appelle pas d'observations.

Le SCOT demande que les plans d'aménagement des opérations d'urbanisation nouvelles garantissent le raccordement aux voies et espaces publics des zones mitoyennes en ne présentent pas d'impasse.

Intégrer la servitude de la canalisation de BRL dans les réflexions d'articulation du projet avec le village par des modes doux.

Réponse de la Commune :

Le projet est desservi depuis une voie primaire maillée sur la rue Augustin Gibaudan. La voie interne est relayée pour certaines dessertes de lots par des voiries secondaires pouvant être conçues en espace de rencontre et de stationnement, espace privilégiant la place du piéton au sein de petits cocons urbains.

L'accès aux lots 19 à 23 se réalise par une voirie secondaire et non une impasse. Il s'agit d'un chemin existant qui doit être élargi pour assurer la pérennité de la desserte des futures habitations et continuer d'assurer celle vers les espaces agricoles pour la circulation douce mais aussi pour les agriculteurs.

L'image du projet est légèrement décalée par rapport à l'orthophotoplan.

La voie douce entre les lots 11 et 13 et la zone au sud sera matérialisée dans l'OAP.

L'espace grevé par la servitude BRL est déjà parcouru par des chemins de terre, qui n'a pas vocation à être modifié.

Les élus souhaiteraient le faire évoluer en espace extérieur de loisirs si le propriétaire BRL, est en accord avec cet usage.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse fournie n'appelle pas d'observations.

Intégrer dans le projet des espaces de centralité, de convivialité et de socialisation et les justifier au regard du projet urbain de l'opération.

Réponse de la Commune :

Il convient de se reporter à la réponse apportée dans la précédente.

AVIS DE L'INAO DU 6 NOVEMBRE 2020

L'Institut NAtionnal de l'Origine et de la qualité donne un avis favorable à l'ouverture de ce secteur, en précisant que le site est en continuité de l'urbanisation récente du village et que les terrains sont situés hors de l'aire délimitée de l'AOC « LANGUEDOC », distante de plus de 800 mètre, et ne portent qu'une activité agricole résiduelle avec environ 12 ares de vignes et de prairies.

AVIS DE L'ARS DU 4NOVEMBRE 2020

L'Agence Régonale de Santé donne un avis favorable à l'ouverture de ce secteur, en demandant de modifier dans le règlement l'article relatif à la desserte en eau potable, et propose une nouvelle rédaction insistant sur le raccordement par des canalisations de caractéristiques adaptées, et sur l'alimentation en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.

Réponse de la Commune :

La proposition de rédaction des prescriptions d'alimentation en eau potable sera intégrée dans le règlement.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse fournie n'appelle pas d'observations.

AVIS DE LA DDTM DU 3 DECEMBRE 2020

La Direction départementale des territoires et de la mer (service aménagement du territoire ouest) ne donne pas d'avis, favorable ou pas, à l'ouverture de ce secteur, mais demande à compléter le dossier en fournissant des éléments complémentaires :

Mesures de publicité de la délibération motivée prescrivant la modifiation N°3 du PLU, prise par le conseil municipal, et l'indication de sa transmission à la préfecture de Montpellier. Cette délibération doit apporter les éléments servant à justifier l'utilité de l'ouverture de cette zone et apporter les éléments sur la faisabilité opérationnelle du projet.

Réponse de la commune :

La délibération de prescription de cette procédure a notamment fait l'objet des mesures de publicité définies à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme. Elle a été transmise à la préfecture le 8 avril 2019.

La justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, a été réalisée dans la délibération de prescription et a été mise à jour dans le cadre des réponses aux avis des personnes publiques associées. Le détail est formulé ci-dessus, dans une des réponses aux observations du SCoT du Biterrois.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse fournie n'appelle pas d'observations.

- La demande d'examen au cas par cas auprès de la mission régionale de l'autorité environnemetale (MRAe) pour déterminer si la procédure est soumise ou non à l'évaluation environnementale.

Réponse de la commune :

L'article L.122-4 du Code de l'urbanisme précise que font notamment l'objet d'une évaluation environnementale les modifications de PLU susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Des investigations naturalistes sommaires du site d'étude qui ont été menées dans le cadre de la révision générale, n'ont pas permis de relever des enjeux notables en la matière qui auraient nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour cette procédure.

De plus, le projet présente une emprise opérationnelle relativement faible (environ 3,5 ha au sein d'une zone à urbaniser de 5,4 ha), qui est inférieure au seuil de l'étude d'impact. Des secteurs du site ont déjà une occupation ou utilisation du sol (parcelles bâties et habitées, espace grevé par la servitude BRL sillonné de chemins).

Le secteur du Moulin à vent est inscrit dans le PLU en vigueur depuis 2011 comme une opération à aménager à long terme.

Avis du commissaire enquêteur :

La formation dispensée aux commissaires enquêteurs, dont un document est présenté plus haut ouvre la porte à la possibilité de ne pas solliciter la MRAE pour un cas par cas. Les arguments avancés par la commune et son bureau d'études me paraissent recevables.

Pour mieux appréhender cette observation, j'ai pris contact avec la DDTM et laissé un message (Email) à la personne que l'on m'a indiquée comme étant la rédactrice de cet avis, hélas resté sans suite.

Enfin, dans un premier avis émis par la DDTM le 16 mai 2019 (inclus dans le dossier d'enquête), il est regrettable que cette saisine de la MRAE n'ait pas été abordée.

 Compléter la démonstration que cette modification ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD, et confirmer que la consommation de l'espace est conforme au SCOT en tant que centralité de bassin.

Réponse de la commune :

L'analyse de la compatibilité du projet avec le PADD sera complétée dans le rapport de présentation. Il peut être d'ores et déjà précisé que le PADD identifie le secteur du Moulin à vent comme une opération à aménager à long terme.

Sur la période 2012 - 2025, le SCoT a fixé pour la Commune de Cazouls (centralité de bassin avec Murviel) une enveloppe maximale de consommation d'espaces à vocation d'habitat de 38 hectares. Sur cette période, elle a consommé 4.5 ha correspondant aux périmètres des lotissements « Le Bellevue » et « Le Combarnaud ».

Les PAE « Les Escondals » et « La Margue » ne rentrent pas dans l'enveloppe de consommation foncière puisqu'ils sont entrés en phase opérationnelle (approbation des PAE en février 2012) avant la date d'approbation du SCoT (le 27 juin 2013, et complété le 11

octobre 2013). Ces opérations sont donc « considérées comme faisant partie de la tache urbaine initiale de la commune ».

Cf. Orientation 2.2.2. Application des objectifs de consommation foncière à l'habitat, issue du DOG du SCoT du Biterrois.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse fournie n'appelle pas d'observations.

Capacité d'urbanisation inexploitée: Justifier l'utilité de l'ouverture de cette zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées (l'INSEE indique 180 logements vacants). Fournir la localisation des dents creuses et des zones de densification. Dans l'état actuel du PLU, recenser les logements prévus dans les 7 zones AU et 1 zone Ah en cours de réalisation

Réponse de la commune :

La justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, a été réalisée dans la délibération de prescription et a été mise à jour dans le cadre des réponses aux avis des personnes publiques associées. Le détail est formulé ci-dessus, dans une des réponses aux observations du SCoT du Biterrois.

La zone Ah correspond à un projet de hameau agricole.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse fournie n'appelle pas d'observations.

- <u>Faisabilité opérationnelle du projet</u>: Aucune information n'est apportée sur la présence des réseaux, leur capacité, et la programmation des travaux.

Le SIAEP de la région du Vernazobre n'a communiqué aucune note d'adéquation besoin ressource permettant de valider la faisabilité.

Aucune information n'est donnée sur la date de réalisation de la nouvelle station d'épuration.

Il manque l'attestation de faisabilité pour le raccordement au réseau pluvial, et la temporalité de réalisation des travaux.

Une actualisation des données est nécessaire, et l'adéquation besoins/ressources pour ces différents réseaux doit être apportée.

Réponse de la commune :

Le règlement et l'OAP du secteur du « Moulin à vent » précisent les conditions de raccordement et desserte des terrains par les voies et réseaux attenants.

L'article R.151-20 du Code de l'urbanisme dispose que les constructions peuvent être autorisées dans une zone à urbaniser soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Le projet sur le secteur du « Moulin à vent » doit se réaliser par une opération d'aménagement d'ensemble.

Le rapport de présentation détaille les conditions de raccordement aux voies et réseaux et la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le rapport de présentation s'est attaché à démontrer l'adéquation entre les besoins et les ressources en matière d'eau potable, de défense incendie et d'eaux usées, sur la base des données les plus récentes.

Le SIAEP sera sollicité pour obtenir une attestation assurant l'adéquation des besoins et des ressources.

Le rapport de présentation précise que la STEP doit être construite en 2021, soit avant l'arrivée potentielle des premiers habitants sur cette opération d'aménagement.

La mairie réalisera une attestation de faisabilité assurant la capacité du réseau pluvial et son dimensionnement suffisant vis-à-vis de l'urbanisation nouvelle du secteur du « Moulin à vent »

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse fournie n'appelle pas d'observations.

- <u>Divers</u>:

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones AU doivent être reportées dans le règlement du PLU.

Réponse de la commune :

Le règlement précise que la zone sera ouverte à l'urbanisation exclusivement sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et gu'elle est concernée par une OAP.

Le rapport de présentation mérite d'être actualisé en prenant les éléments fournis en 2017 par l'INSEE.

Réponse de la commune :

Lors de la rédaction du diagnostic, seuls les chiffres de 2016 étaient disponibles. Le rapport sera mis à jour avec les données accessibles.

Avis du commissaire enquêteur :

Les réponses fournies n'appellent pas d'observations.

Le PLU en cours n'a pas intégré les nouvelles dispositions règlementaires et n'est pas compatible avec le SCOT du Biterrois. La révision générale du PLU, prescrite le 30/06/2016 est donc indispensable.

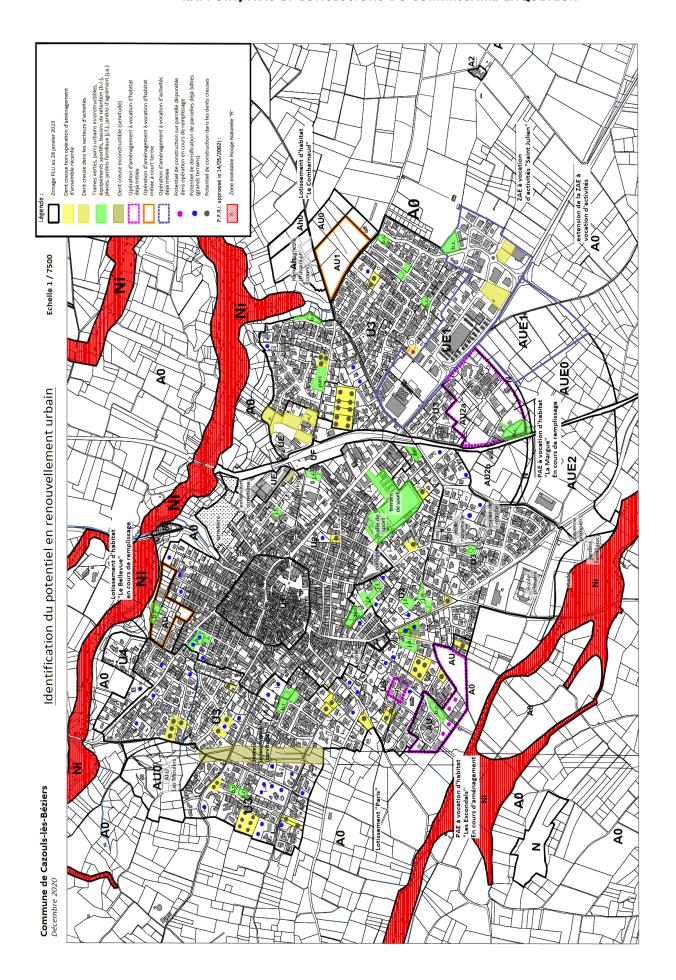
Réponse de la commune :

La procédure de révision générale est en cours et la prochaine étape concerne le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). L'élaboration des autres pièces, dont notamment le règlement graphique, est aussi menée.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse fournie n'appelle pas d'observations.

Le document ci-après identifie le potentiel en renouvellement urbain.



OBSERVATIONS SUR LE RGISTRE DEMATERIALISE

Sur le registre dématérialisé, on relève 2 observations.

1/ OBSERVATION DE MR JOEL DESSOLY DU 30 JANVIER 2021 :

Concernant la pièce n° 01

<u>Page 16</u>: Concernant les eaux usées, le raccordement est envisagé sur le réseau communal au niveau de la rue attenante; et comme la seule rue attenante au projet est la rue Augustin Gibaudan...

<u>Question</u>: Où se fera ce raccordement? Aux extrémités du projet? Est-ce que le lit du ruisseau des Pougets (ou Recpharès) sera utilisé pour le passage de canalisations diverses?

Réponse de la commune :

Concernant l'assainissement des eaux usées, le raccordement au réseau collectif est envisagé sur trois secteurs potentiels : deux situés aux extrémités du projet et un troisième au croisement de la rue Gibaudan et du chemin des Moulins.

Le lit du ruisseau des Pougets ne sera pas utilisé pour le passage de canalisations diverses.

Avis du commissaire enquêteur :

J'avais anticipé ces réponses auprès de Mr DESSOLY lors de l'entretien que nous avons eu en mairie.

<u>Page 30</u>: La voie structurante du projet du Moulin à vent comporte une voie douce, qui sera connecté à la rue Augustin Gibaudan qui doit faire l'objet d'un élargissement.

<u>Question</u>: Est-ce que ce 'cheminement doux' sera une piste cyclable? Est-ce qu'il sera accolé aux futurs axes? Et dans les axes actuels, y aura-t-il un élargissement des voies actuelles avec expropriation éventuelle?

Réponse de la commune :

Les voies douces prévues dans le projet correspondent à l'aménagement d'un espace réservé aux piétons et usagers de véhicules non motorisés. Elles seront accolées aux futurs axes et délimitées par une bordure. Elles seront raccordées aux axes actuels.

Le projet ne requiert pas d'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation pour les élargissements prévus.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse fournie n'appelle pas d'observations.

<u>Page 37</u>: Concernant le risque inondation, le ruisseau des Pougets (ou Recpharès) traverse le périmètre.

<u>Question</u>: En rapport aux crues éventuelles, est-ce que le ruisseau des Pougets (ou Recpharès) sera maintenu en l'état ? C'est-à-dire entretenu par les propriétaires riverains ou sera-t-il aménagé (busage, couverture, bétonnage du lit...) ?

Réponse de la commune :

Le ruisseau des Pougets sera maintenu en l'état.

Page 38 : Concernant l'obligation de débroussaillement.

<u>Question</u> : L'emprise appartenant à BRL constituant 1/3 de la surface du futur périmètre continuera-t-elle à être entretenue par débroussaillement annuel ?

Réponse de la commune :

Le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé doivent être réalisés sur la totalité du terrain lorsqu'il est situé dans une ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) un lotissement ou une AFU (Association Foncière Urbaine). Les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain, que celui-ci soit construit ou non.

<u>Page 60</u>: L'organisation spatiale du projet implique le maintien d'une coulée verte sur un axe nord-sud du secteur du «Moulin à vent». Elle est accompagnée par les espaces de rétention, conçus en bassins paysagers.

<u>Question</u>: Ou sera située cette coulée verte ? Sera-t-elle située sur l'emprise BRL par l'utilisation du chemin d'exploitation créé par BRL lors de l'installation de l'aqueduc en 1968/69 (par ailleurs ce chemin d'exploitation n'existe pas au cadastre, mais il est pourtant utilisé par des engins à moteur) ? Est-ce que cette future coulée verte sera interdite aux véhicules motorisés (voitures, motos, quads,...) ?

Réponse de la commune :

Le projet prévoit la mise en place de coulées vertes regroupant plusieurs strates végétales au sein des parcelles (50% de l'unité foncières doit être des espaces libres, dont au moins 10% plantés), l'aménagement d'une couture urbaine paysagère (haie bocagère d'une épaisseur de 2 ou 3 mètres en lisière d'aménagement, traitant l'interface entre espace urbain et agricole) et de plantations appropriés au niveau des bassins de rétention et des aires de stationnement.

Les coulées vertes se traduiront aussi par le maintien des essences végétales au niveau de la servitude et sur les terrains bordant l'est de cette emprise.

Avis du commissaire enquêteur :

Les réponses fournies n'appellent pas d'observations.

Concernant la pièce n° 02

Sur le plan de zonage, se trouve sur l'emprise BRL, une partie hachurée en rose portant le n° 7. Question : Est-ce que cette partie n° 7 est-elle concernée par l'élargissement, bien qu'elle ne se situe pas entièrement dans le périmètre AU3 ?

Réponse de la commune :

L'emplacement réservé n°7 a été inscrit dans la révision générale du PLU approuvée en juillet 2011. Il ne concerne pas le projet, qui ne nécessite pas cet élargissement.

Avis du commissaire enquêteur :

Voir plus loin, suite à la visite de Mr BARBARIN pour ce point.

Concernant la pièce n° 03

Page 8 : Concernant l'écoulement du ruisseau des Pougets (ou Recpharès).

<u>Question</u>: Est-ce que ce ruisseau a-t-il fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique? Est-ce qu'une bande non aedificandi de 10 m de part et d'autre des ruisseaux sera respectée dans le futur projet d'aménagement urbain?

Réponse de la commune :

Une étude hydraulique a été menée dans le cadre du dossier loi sur l'eau de type déclaratif. Elle a permis de démontrer que la capacité du cours d'eau était suffisante pour collecter les ruissellements générés sur son bassin versant (à l'état initial et à l'état projeté) sans débordement. Elle a aussi permis de vérifier que la bande non aedificandi de 10 m de part et d'autre du ruisseau pouvait être réduite dans le cadre de l'opération sans en altérer son fonctionnement hydraulique.

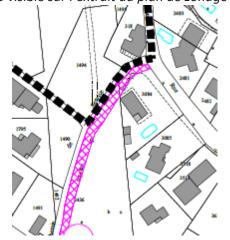
Avis du commissaire enquêteur :

Je rajouterai que la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales sur l'opération, permettra de « tamponner » les débits supplémentaires générés par l'imperméabilisation des sols.

Concernant la pièce n° 04

<u>Page 21</u>: Concernant l'élargissement de la rue Augustin Gibaudan.

<u>Question</u>: Est-ce que l'élargissement de la rue Augustin Gibaudan, se fera uniquement sur la partie hachurée en rose, numérotée n°5 visible sur l'extrait du plan de zonage (pièce n°02)?





<u>Note du CE</u>: Les deux extraits de plan ci-dessus présentent une différence d'implantation de la future voirie, qui ne reprend pas l'implantation réservée n°7 au PLU. Cette solution permet d'épargner le terrain et la maison de Mr BARBARIN qui est venu me rencontrer en mairie pour aborder cette problématique.

Réponse de la commune :

L'emplacement réservé n°7 a été inscrit dans la révision générale du PLU approuvée en juillet 2011. Il ne concerne pas le projet, qui ne nécessite pas cet élargissement. Le plan du projet fait apparaître un décalage entre la photo aérienne et le cadastre. Ce dernier peut comporter des erreurs ou des décalages comme en l'espèce.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse fournie n'appelle pas d'autres observations.

2/ OBSERVATION DE MR POMELS MARTIN DU 1^{ER} FEVRIER 2021

La première question porte sur la faisabilité du projet et plus précisément sur la gestion des eaux pluviales. En ce qui concerne le raccordement du projet au réseau pluvial communal, de quelle rue et de quel réseau parle-t-on ? Le ruisseau des Pougets et le réseau souterrain peuvent-ils accepter sans risques de débordements ou autres, les apports que vont engendrer cette nouvelle urbanisation ?

Réponse de la commune :

Le projet a prévu de canaliser les ruissellements pluviaux jusqu'aux deux sites d'exutoires. L'un se situe au niveau du ruisseau du Pougets (ou Recpharès) et l'autre se situe au niveau du ruisseau du Rhonel. Une étude hydraulique spécifique réalisée dans le cadre du dossier loi sur l'eau a permis de s'assurer de la capacité suffisante de ces exutoires.

Avis du commissaire enquêteur :

Je rajouterai que la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales sur l'opération, permettra de « tamponner » les débits supplémentaires générés par l'imperméabilisation des sols pour ne pas surcharger les réseaux aval.

L'identification du besoin qui valide ce projet ne me paraît pas justifié. En reprenant les données qui nous sont présentées, la capacité d'urbanisation encore inexploitée dans les zones déjà urbanisées du village est évaluée à 280 logements. Le conseil municipal argumente sa décision de modifier le plu par le fait que ces 280 logements potentiels « ne permettent pas de répondre aux objectifs de production d'un ensemble de logements en adéquation avec les besoins communaux et les attentes du SCoT du Biterrois ». Mais quels sont les besoins communaux ? Le taux de croissance annuel moyen de la population de Cazouls-lès-Béziers a été de l'ordre de 1,5 % entre 2012 et 2018, et les projections de population futures à l'échelle de la commune sont de l'ordre de 1,1%. Cela signifie entre 75 (1,5%) et 50 (1,1%) nouveaux habitants par an. Le projet « moulin à vent » comprendra environ 66 logements, soit une population supplémentaire estimée à environ 150 personnes. Avec ce même ratio on peut estimer que les 280 logements peuvent correspondre à une capacité d'accueil de 636 personnes. Ce qui veut dire que si on utilise cette capacité d'urbanisation encore inexploitée, le village peut accueillir des nouveaux habitants pendant au moins 8 ans si l'on s'en tient au taux d'accroissement actuel ou pendant plus de 12 ans si l'on se base sur les estimations pour les années futures.

C'est pourquoi, au contraire du conseil municipal et au regard de ces calculs, je conclurai que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées se révèlent suffisantes par rapport aux objectifs de production d'un ensemble de logements en adéquation avec les besoins communaux et que par conséquent, la modification du plu pour l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne s'en trouve ni nécessaire ni justifiée.

Réponse de la commune :

L'ouverture à l'urbanisation le secteur du « Moulin à vent » s'est appuyée sur l'analyse urbaine des zones urbaines et à urbaniser, qui a été retranscrite dès le lancement de la procédure de modification, dans la délibération justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

Il ressort de l'analyse que :

- Toutes les opérations d'aménagement situées en zones ouvertes à l'urbanisation du PLU, exceptée pour le lotissement « Le Combarnaud », sont en cours de remplissage ou de viabilisation :
 - 70 logements ont été réalisés sur les 175 prévus dans le PAE « Les Escondals » (regroupant les lotissements « Les Escondals », « Le Rulladou » et des logements individuels), le PAE « La Margue » (regroupant le cabinet vétérinaire, la gendarmerie et des logements de fonction et des logements individuels), et le lotissement « Le Bellevue » ;
 - Pour le lotissement Le Combarnaud, un permis d'aménager avait été délivré mais l'aménageur n'a pas procédé à l'aménagement de la zone et le permis est devenu caduque. Un nouveau projet est à l'étude. Il est envisagé 50 logements environ.
- Il demeure deux zones de projet qui ne sont pas ouvertes à l'urbanisation : la zone AU2b sur le secteur « La Margue » et la zone AU0 sur le secteur « Combarnaud »
- 200 logements ont été réalisés dans les secteurs de réinvestissement urbain (densification, comblement de dents creuses, résorption de la vacance) et une cinquantaine peuvent être envisagée à l'horizon du PLU. 80% du potentiel de réinvestissement urbain ont donc été réalisés.

Au vu du remplissage des opérations inscrites en zones ouvertes à l'urbanisation, du réinvestissement urbain réalisé à 80% de son potentiel, la Commune a donc décidé d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du « Moulin à vent », dans le but d'anticiper la poursuite de production de logements (dont une partie de logements locatifs sociaux) sur son territoire. Avec une programmation de 66 logements, le projet ne peut se réaliser que sur ce site d'étude.

Il convient de rappeler que Cazouls suit un rythme de croissance démographique significatif, de l'ordre d'une variation positive de 1,5% par an entre 2011 et 2016.

En matière de production de logements, le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT du Biterrois détermine notamment des objectifs de production de logements sur la période 2012-2025. Pour Cazouls, centralité de bassin avec Murviel, il a été fixé un objectif de production de 1168 logements, dont 220 en renouvellement urbain et densification. La Commune a produit environ 270 logements entre 2012-2020. Elle dispose donc encore d'une importante part de logements à réaliser.

Une autre observation porte sur l'adéquation du projet avec la loi ALUR qui est présentée page 68 du rapport. Il est écrit :

- « En démontant par une délibération motivée, les raisons pour lesquelles l'opération sur le secteur du «Moulin à vent» devait être ouverte à l'urbanisation,
- En œuvrant pour une mixité sociale dans le secteur du «Moulin à vent», En incitant à la densification d'un tissu urbain de l'opération envisagée,
- En proposant des alternatives au «tout-voiture», La zone AU3 et le projet urbain qu'elle porte, s'inscrivent au cœur des objectifs de la loi ALUR. »

En premier, il estime avoir démontré plus haut que les raisons pour lesquelles l'opération sur le secteur du « moulin à vent » devait être ouverte à l'urbanisation, n'étaient pas fondées.

Réponse de la commune :

L'analyse urbaine de la Commune réalisée dès le lancement de la procédure et mise à jour dans le cadre des réponses aux personnes publiques associées et observations du public, met en évidence le remplissage des opérations d'aménagement ouvertes à l'urbanisation, excepté pour le lotissement « Le Combarnaud » ayant rencontré des blocages ; elle démontre aussi le potentiel de réinvestissement urbain du village relativement modéré et ne permettant pas la réalisation d'un projet tel qu'envisagé sur le secteur du « Moulin à vent ».

Deuxième point, le projet œuvrerait pour la mixité sociale parce qu'il intègre une part de logements sociaux ? Mais l'atteinte d'un équilibre entre catégories socio-économiques sur un même espace géographique ne se limite pas à l'obligation d'atteindre 20 ou 25 % de logements sociaux. Un nouveau quartier doit s'intégrer, se connecter à l'existant, inviter à la découverte par une nouvelle voie ou le partage d'un nouvel espace de loisirs ou de services et ainsi créer le croisement et la mixité des populations. Ici le projet présente un quartier à l'écart de tout.

Réponse de la commune :

La Commune de Cazouls n'est pas assujettie à l'obligation légale de réaliser 20 ou 25% de logements sociaux à l'échelle de son territoire.

Pour les Communes non soumise à ces obligations, le SCoT du Biterrois recommande de prévoir un pourcentage de logements sociaux sur ces opérations nouvelles afin de participer à l'effort collectif au niveau du bassin du biterrois.

Cette typologie de logements réalisée par des habitats collectifs a été positionnée suivant la topographie du site, permettant ainsi d'intégrer le projet dans son environnement.

Troisième point, ce projet inciterait à la densification du tissu urbain simplement parce qu'on arrive à concentrer 66 logements sur 4 hectares? Mais là encore il ne faut pas parler densification par le petit bout du projet mais avoir un regard plus large. Le projet engendre une zone nue de plus d'un hectare qui sépare l'urbanisation nouvelle, du village. Cette zone est constituée des terrains grevés d'une servitude BRL et de plusieurs parcelles qui resteraient en l'état. Un tel agencement des surfaces ne participe pas à la densification du tissu urbain.

Réponse de la commune :

La densification du tissu urbain à travers le projet doit être appréhendée en excluant du calcul les différents secteurs de contraintes, dont la servitude BRL qui grève l'ouest du village, sur un axe nord/sud. L'urbanisation envisagée se situe en terminaison d'une urbanisation formée de quartiers d'habitats jusqu'à une végétation plus dense constituant la limite nord du projet.

Quatrième point, ce projet proposerait des alternatives au « tout-voiture » ? Ces alternatives se résument dans le rapport à la présence d'un arrêt de bus qui se trouve à 100 m. C'est bien mais cela est peu pour croire que les futurs résidents de ce quartier vont pouvoir se passer de leurs voitures. D'ailleurs il est noté que par logement, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement ; c'est bien qu'on pense encore au « tout-voiture ». Et c'est compréhensible car les services qu'offre le village, boulangerie, commerces, pharmacie, médecins, poste, etc. se trouvent à plus d'un kilomètre. En fait on sait très bien que ce type de développement urbain éloigne et isole les futurs résidents des services proposés et la voiture en devient malheureusement indispensable.

De toute évidence ce projet est loin de satisfaire aux attentes de la loi ALUR. Il présente plutôt toutes les caractéristiques qui définissent l'étalement urbain que dénonce la loi.

Réponse de la commune :

Le projet n'a pas vocation à bannir l'usage de la voiture mais de proposer des alternatives de déplacement à travers l'aménagement d'espaces dédiés aux modes « doux », tout en les raccordant sur des voiries adaptées et / ou disposant de voies douces.

Avis du commissaire enquêteur :

Les réponses fournies n'appellent pas d'autres observations.

Avant de conclure, il fait part de quelques sites (cinq propositions) au sein du village qui ne font pas partie du recensement présenté par le conseil municipal mais qui pourraient répondre à un développement urbain plus raisonné. Ces sites sont aujourd'hui des friches « industrielles ». Ces quelques exemples demandent plus d'étude et de réflexion mais au moins ces emplacements sont déjà desservis par tous les réseaux, ils voient aussi passer les services de ramassage des ordures, les services de messagerie, les transports collectifs. Ils n'éloignent pas les futurs habitants des lieux de services existants, ils bonifient un espace urbain. Ils permettent de densifier le tissu urbain sans participer à son étalement.

Réponses de la commune :

- l'ancienne station-service transformée en office du tourisme maintenant fermé, Avenue Jean Jaurès - Parcelle B 1165 de 395 m²

On oublie ce rond-point saugrenu pour redonner sa forme originale triangulaire à la parcelle et on imagine presque un mini « fer à repasser » made in New-York.

L'ancien office du tourisme est destiné à accueillir un nouveau commerçant (services). Ce bien est propriété communale.

- les anciens ateliers Jougla devenus les ateliers municipaux, Rue de l'Égalité - parcelle B 884 de 285 m² et parcelle B 3093 de 1145 m². Recréer dans un espace plus approprié un atelier municipal beaucoup plus fonctionnel et réaffecter ce lieu situé dans le centre du village, de façon plus cohérente à de l'habitat collectif.

Les anciens ateliers Jougla, rue de l'Egalité, sont bien propriétés communales et sont destinés aux ateliers municipaux. La commune n'a pas pour projet de changement la destination ni l'utilisation de ces lieux, indispensables pour l'organisation du service technique.

- l'ancien atelier des « Tonnelleries d'Aquitaine » fermé depuis de nombreuses années (propriété privée) Chemin de l'enclos - parcelle E 1872 de 9 572 m². Coincé entre une piste cyclable, la nouvelle maison des jeunes, l'école primaire et une zone résidentielle, quoi de plus évident que de destiner cet emplacement à de nouvelles habitations.

L'ancien atelier de la Tonnellerie d'Aquitaine est effectivement une propriété privée. Celle-ci a été récemment vendue à un particulier qui porte un projet de résidence sénior. Ce projet a été présenté à M. le Maire en fin d'année 2020 et devrait être déposé premier trimestre 2021. La Commune n'intervient pas sur ce projet privé.

- les anciens ateliers « Julien » (propriété privée), rue de la Marne parcelle B 963 de 5 735 m², parcelle B 946 de 2 085 m², parcelle B 2290 de 1 895 m², parcelle B 944 de 1050 m², soit un ensemble d'un hectare au bord de la voie verte et collé au village.

L'acquisition des anciens ateliers Julien par la Commune est en cours depuis l'année 2020. La dépollution du site est également en cours d'étude. Le projet final n'est pas encore arrêté pour ce site, mais la municipalité souhaite créer un espace public arboré, avec jardins, jeux,

- l'ancienne distillerie (propriété privée), rue du 19 mars 1962. Une nouvelle activité s'y est installée mais qui n'occupe pas tout l'espace disponible.

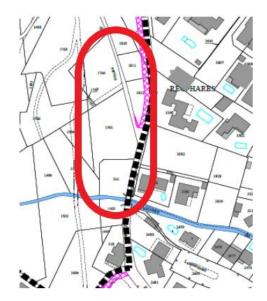
Les dents creuses en zone d'activité située derrière l'ancienne distillerie, avenue du 19 mars 1962, sont des propriétés privées. L'ancienne distillerie a été rachetée par la Cave du Domaine Castan, qui exerce son activité viticole en ces lieux. Ils souhaitent également intégrer une partie des parcelles derrière la Distillerie en zone U3. Demande qui sera étudiée dans le cadre de la révision du PLU. Ces parcelles devraient donc être bâties dans un futur proche.

Avis du commissaire enquêteur :

En complément des réponses adéquates, fournies par la commune et son bureau d'études, il est important de rappeler que seuls les propriétaires concernés par les terrains mentionnés comme « dents creuses » sont susceptibles de les construire et que la mairie n'a aucun pouvoir pour leur imposer de densifier leur propriété.

OBSERVATIONS PORTEES SUR LE REGISTRE PAPIER

1) AVIS DEPOSE PAR MME COELLO EN DATE DU 20 JANVIER 2021



Cette personne, propriétaires de parcelles de terrain, entre la route et la servitude BRL, souhaite savoir ce qu'elle pourra faire de ses terrains dans l'avenir. Ses enfants pourront ils construire si le besoin s'en faisait sentir?

Réponses de la commune :

La zone AU3 relative projet du « Moulin à vent » est un secteur qui ne peut être ouvert à l'urbanisation sous forme d'une opération d'ensemble qui devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) réalisée dans le cadre de cette procédure. Cette dernière précise que les terrains visés doivent rester en l'état.

La construction de ces parcelles ne peut être envisagée à court terme mais elle pourrait être rendue possible par une

procédure d'évolution du PLU de Cazouls, voire dans le cadre de la révision générale du document d'urbanisme en cours de réalisation.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette réponse précise ne nécessite pas de complément..

OBSERVATIONS RECUES PAR COURRIER

Aucune.

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROIET

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Considérant :

- Qu'aucun service ou administration consulté n'a donné d'avis défavorable, que certaines ont formulé des avis et remarques qui ont été pour grande partie pris en considération ou qui ont obtenu des réponses satisfaisante à mon point de vue;
- ➤ Que la publicité sur l'enquête a été faite conformément à la réglementation et en mobilisant plusieurs moyens d'information, dont le site internet de la commune qui a reçu plus de 1000 visites;
- Que l'affichage de l'avis d'enquête a été fait et constaté par la police municipale avant, pendant et le dernier jour de l'enquête, en plusieurs lieux fréquentés de la commune, ainsi qu'à proximité du secteur concerné.
- Que le dossier présenté est conforme à la règlementation et a été actualisé au fur et à mesure des observations reçues.
- Que toutes les pièces du dossier ont pu être mises à disposition du public du premier au dernier jour de l'enquête.
- P Que le dossier ainsi que ses annexes, et les avis rendus, identique au dossier papier consultable en mairie, ont été déposés sur le site Internet de la commune.
- Qu'une messagerie spécifique où les observations pouvaient être faites, a été ouverte du premier au dernier jour de l'enquête, conformément à la nouvelle règlementation.
- ➤ Que la durée de l'enquête de 5 semaines, permettait aux habitants de consulter le dossier, de venir porter leurs observations, de les envoyer par courrier, ou de les inscrire sur la messagerie dédiée ouverte par la mairie. Il était aussi possible de venir rencontrer le commissaire enquêteur, sur rendezvous, dument motivé.
- Que les 3 permanences proposées à la population pour venir s'exprimer, se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes, y compris en mettant en œuvre toutes les mesures liées à la lutte contre la Covid19. (fléchage des sens de circulation, salle d'attente spacieuse, consultation des dossiers et permanences dans la salle du conseil municipal accessible par un ascenseur pour les PMR, gel hydroalcolique à disposition)
- Que le dossier n'est pas contesté par la population puisque personne ne s'est manifesté dans ce sens. Les observations portées par monsieur POMMELS ne sont pas de nature à remettre le projet en question, et ont eu, à mon avis, les réponses adéquates.
- Qu'avec le bureau d'études et le service urbanisme de la mairie, nous nous sommes attachés à répondre à toutes les observations concernant le sujet, mais aussi pour certaines en marge de l'enquête.
- P Que les réponses apportées tant aux personnes publiques associées qu'aux particuliers s'étant manifestés, répondent aux observations formulées.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Au vu de l'ensemble de ces éléments,

Le commissaire enquêteur, soussigné, estime qu'il y a lieu d'émettre un :

AVIS FAVORABLE

sur le dossier de modification N°3 du PLU de la commune de Cazouls-lès-Béziers.

Je me permettrai de formuler les 2 remarques suivantes :

- ➤ Le PLU communal approuvé en 2011 n'a pas intégré les dispositions règlementaires de la loi Grenelle 2 de 2010, ni celles de la loi ALUR de 2014. Il n'a pas été mis en compatibilité avec le SCOT du Biterrois de 2013. Il est donc primordial de mener à terme rapidement la mise en révision générale engagée depuis le 30 juin 2016.
- Il serait souhaitable que la commune s'implique ou que le Syndicat mixte du SCOT Biterrois l'implique dans le cadre de la révision du SCOT en cours. Ce document est tout aussi important pour la politique d'urbanisation de la commune, que pour celle de l'intercommunalité.

Dressé à Vic la Gardiole, Le 1^{er} mars 2021

Le commissaire enquêteur : Georges NIDECKER

Mululu

ANNEXES

ANNEXE 1 : Arrêté d'ouverture d'enquête pris par la Mairie de Cazouls-les-Béziers

Département de l'Hérault

REPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRONDISSEMENT DE BÉZIERS Commune de Cazouls-lès-Béziers

Objet:

Enquête publique portant sur la modification nº3 du Plan Local d'Urbanisme

Nº AURBA /01/2020/2.1.2

ARRÊTÉ

Nous, Maire de la Commune de CAZOULS-LÈS-BÉZIERS :

Vu le Code des Communes.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-1 et suivants et R.153-1 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27,

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

Vu le décret n°2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement.

Vu la délibération du 4 avril 2019 lançant la modification N°3 du PLU, définissant les principaux objectifs de la modification.

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

Vu la décision du 06 juillet 2020 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier (saisine TA n° E20000038/34 du 06 juillet 2020 par magistrat délégué Denis CHABERT) désignant :

M. Georges NIDECKER, Ingénieur Conseil retraité, en qualité de commissaire enquêteur.

Vu le Gouvernement qui à adopté des mesures législatives et réglementaires pour faire face à l'épidémie de covid-19.

Vu la loi d'urgence n°2020-290 du 23/ 03/ 20 prise pour faire face cette épidémie de covid-1g a, dans son article 4, déclaré pour une durée de deux mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi, l'état d'urgence sanitaire sur l'ensemble du territoire national tout en mentionnant que la prorogation de l'état d'urgence sanitaire au-delà de la durée prévue au premier alinéa de cet article 4 ne peut être autorisée que par la loi.

Vu l'ordonnance n°2020-306 du 25/03/20 a défini la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et l'adaptation des procédures pendant celle-ci.

Vu les modifications introduites par l'ordonnance n°2020-427 du 15/04/2020, dans laquelle un titre entier est consacré aux enquêtes publiques et aux procédures en matière d'urbanisme et d'aménagement, puis par l'ordonnance n°2020-460 du 22/04/2020.

Vu le décret n°2020-1310 du 29 octobre 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire.

Vu la délibération 2014 - 39 du conseil municipal relative à l'élection du maire,

Vu la délibération 2014 - 46 du conseil municipal relative à la mise en place des délégations données au maire par le conseil municipal,

Considérant que la réalisation d'une opération à vocation d'habitat sur le secteur du « Moulin à vent » classé en zone à urbaniser bloquée à l'urbanisation, ne peut être réalisée en l'état dans le plan local d'urbanisme actuel.

Considérant que pour ce faire, une enquête publique est nécessaire,

ARRETE

Article 1:

Il sera procédé à une enquête publique conformément aux dispositions prévues par les articles L.153-19 et R.153-8 du Code de l'urbanisme, et par les articles L.123-2 et suivants, L.123-6 et R123-8 du Code de l'environnement, concernant :

 la modification N°3 du plan local d'urbanisme de la Commune de Cazouls-lès-Béziers. En vue de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser sur le secteur du « Moulin à vent ».

La Commune de Cazouls-lès-Béziers ayant la compétence urbanisme, elle est maître d'ouvrage pour la modification N°3 du PLU. Ses coordonnées sont les suivantes :

Commune de Cazouls-lès-Béziers Hôtel de ville Place des Cent Quarante 34370 CAZOULS-LES-BEZIERS Tél : 04.67.93.61.08

L'enquête publique se déroulera en mairie de Cazouls-lès-Béziers, siège de l'enquête, pendant 31 jours, du lundi 4 janvier 2021 à 8h00 au vendredi 5 février 2021 inclus à 18h00. Les lieux de l'enquête, feront l'objet d'un protocole sanitaire établi par les services de la mairie sous la direction de Monsieur le Maire de la commune. Les mesures « barrières » seront impérativement respectées (port du masque obligatoire, gel hydroalcoolique à disposition et distanciation physique). L'attestation de déplacement dérogatoire, s'il y a lieu, deura porter la mention cochée : « Convocations judiciaires ou administratives et déplacements pour se rendre dans un service public ».

Article 2:

A l'issue de l'enquête et tel que cela résulte du Code de l'urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques du Code de l'environnement, le Conseil Municipal délibèrera, au vu du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, pour approuver la modification N°3 du plan local d'urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations et avis émis au cours de l'enquête.

Article 3:

En date du 06 juillet 2020 a été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Montpellier :

M. Georges NiDECKER, Ingénieur Conseil retraité, en qua lité de commissaire enquêteur.

Article 4:

L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le clossier d'enquête publique (sur support papler déposé en mairie ou sur un poste informatique et sur le site internet de la commune, par voie électronique).

Les pièces des dossiers, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Cazouls-lès-Béziers pendant toute la durée de l'enquête du lundi 4 janvier 2021 à 8h00 au vendredi 5 février 2021 inclus à 18h00, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie soit du Lundi au Vendredi de (18h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête déposé en mairie ou bien les adresser au Commissaire enquêteur, avant clôture de l'enquête, par écrit à la mairie (Cazouls-lès-Béziers – Hôtel de ville - Place des Cent Quarante - 34370 CAZOULS-LES-BEZIERS).

Le public pourra aussi s'exprimer par le biais de l'adresse électronique suivante : <u>plucazouis@email.com</u>. Les observations et propositions formulées sous format électronique seront tenues à disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

Article 5:

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales, au siège de l'enquête, à la mairie de Cazouls-lès-Béziers, les jours suivants :

Le vendredi 8 janvier 2021 de 8h00 à 12h00,

- Le mercredi 20 janvier 2021 de 14h00 à 18h00,
- Le vendredi 5 février 2021 de 14h00 à 18h00.

Il pourra également recevoir sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande dûment motivée. Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échange.

Article 6:

A l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de la Commune de Cazouls-lès-Béziers les dossiers avec son rapport et conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur portant sur le dossier de modification du plan local d'urbanisme de la Commune de Cazoulis-lès-Béziers sera adressée au Préfet du Département de l'Hérault et au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur qui seront tenues à leur disposition pendant un an, en Mairie de Cazouls-lès-Béziers, aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site internet de la Commune Cazouls-lès-Béziers.

Article 7:

Des informations pourront être demandées, en Mairie de Cazouls-lès-Béziers à l'accueil de la mairie. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la commune dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Un avis d'enquête portant à la connaissance du public l'ensemble des indications ci-dessus sera publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département de l'Hérault à savoir « Hérault Juridique » et « Midi Libre ».

Cet avis d'enquête sera affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, publiées par voie d'affichage, et éventuellement par tous autres procédés, notamment aux endroits habituels de la Mairie et en différents endroits de la commune notamment sur les lieux concernés par cette modification.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la Commune de Cazouls-lès-Béziers.

Les affiches seront visibles et lisibles des voies publiques et seront conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

L'ensemble de ces mesures publicitaires sera justifié par un certificat du Maire.

Monsieur le Maire de Cazouls-lès-Béziers et Monsieur le Commissaire enquêteur sont chargés chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera sournis au contrôle de légalité de Monsieur le Préfet de l'Hérault et sera public au recueil des actes administratifs de la commune.

- Certific sous su responsabilité le caractère exécutorie de cet acm.

filterra culter verta du décest Nº 83, 1028 du 29/1183 concurrant les nécésas est Fachstraktration at les upagans (art 9) (J. D. du ED/12/1983) macifilant le Décent 66.26 du 11 janvier 1965 telatif que délais de recours contentieux en matière administrative (Art 1 - A 16. - La présente del bénation peut faire l'objet d'un recours pour explex de pouvoir devant le Tribunal Administratif qui peut étre salei per l'application informatique « Télérecours clayers » accessible par le site internét remutationscours. Il dans un séles de DEUX MOS à compter de la présente notification.

insort au movel des acles administratifs le 7 décembre 2000

Cazouls-lès-Béziers. le 3 décembre 2020

Le Maine.

Philippe VIDAL

ANNEXE 2 : Avis parus dans l'Hérault juridique et Midi Libre du 17 et 20 décembre 2020

l'EURL TAXIS DU SUD, au capital de 82.456 €, sise 345, avenue de Cazouls, 34370 MARAUSSAN, RCS BEZIERS 507 488 765, gérant M. CREBASSA Bernard, un fonds artisanal de taxi sur MARGON ADS No 2,

pour une durée allant du 01/12/2020 au 01/12/2021 renouvelable par tacite reconduction.



RAPPEL - AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE COMMUNE DE CAZOULS-LES-BEZIERS

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION No 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CAZOULS-LES-BEZIERS

Par arrêté en date du 3 décembre 2020, M. le Maire de CAZOULS-LÈS-BÉ-ZIERS a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification No 3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CAZOULS-LÈS-BÉZIERS en vue de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser.

A cet effet, M. Georges NIDECKER, ingénieur conseil retraité, a été désigné par le Président du Tribunal Administratif, comme commissaire enquêteur. L'enquête publique se déroulera en mairie de CAZOULS-LÈS-BÉZIERS,

siège de l'enquête, pendant 31 jours, du lundi 4 janvier 2021 à 8 h 00 au vendredi 5 février 2021 inclus à 18 h 00. Les lieux de l'enquête, feront l'objet d'un protocole sanitaire établi par les services de la mairie sous la direction de M. le Maire de la commune. Les mesures « barrières » seront impérativement respectées (port du masque obligatoire, gel hydroalcoolique à disposition et distanciation physique). L'attestation de déplacement dérogatoire, s'il y a lieu, devra porter la mention cochée : « Convocations judiciaires ou administratives et déplacements pour se rendre dans un service public ».

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra :

- consulter le dossier d'enquête publique, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi de 08 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 30, sur support papier ou sur un poste informa-
- consigner les observations, propositions et contre-propositions, sur le registre d'enquête déposé en mairie ou les adresser, par écrit à M. le Commis-saire enquêteur - Mairie de CAZOULS-LÈS-BÉZIERS, Hôtel de ville, place des Cent Quarante, 34370 CAZOULS-LÈS-BÉZIERS ou les adresser à l'adresse électronique suivante : plucazouls@gmail.com

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier est consultable sur le site de la mairie et également sur un poste informatique en mairie.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est :

 M. Philippe VIDAL, maire de la commune de CAZOULS-LÈS-BÉZIERS. Toute personne peut obtenir communication du dossier et des observations du public, sur sa demande et à ses frais, en mairie de CAZOULS-LÈS-BÉ-ZIERS, à l'accueil de la commune.

M. le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, en mai-

- Le 08 janvier 2021 de 08 h à 12 h,
- Le 20 janvier 2021 de 14 h à 18 h, Le 05 février 2021 de 14 h à 18 h.

Il pourra également recevoir sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échange.

A l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de CAZOULS-LÈS-BÉZIERS le dossier avec son rapport, conclusions motivées et avis.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur qui seront tenues à leur disposition pendant un an, en mairie de CAZOULS-LÈS-BÉZIERS, aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site internet de la commune de CAZOULS-LÈS-BÉZIERS

Des informations pourront être demandées, en mairie de CAZOULS-LÈS-BÉZIERS, à l'accueil de la mairie.

A l'issue de l'enquête, le conseil municipal délibérera, au vu du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, pour approuver la modification No 3 du plan local d'urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations et avis émis au cours de l'enquête.

AVIS PUBLICS Enquêtes publiques

Midi Li BRE - 20 Decembre 2020

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Cazouls-lès-Béziers

Enquête publique unique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté en date du 3 décembre 2020, Monsieur le Maire de Cazouls-lès-Béziers a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification Nº3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cazouls-lès-Béziers en vue

A cet effet, M. Georges NIDECKER, Ingénieur Conseil retraité, a été désigné par le Président du Tribunal Administratif, comme commissaire enquêteur

L'enquête publique se déroulera en mairie de Cazouls-lès-Béziers, siège de l'enquête, pendant31 jours, du lundi 4 janvier 2021 à 8h00 au vendredi 5 février 2021 iniclus à 18h00.Les lieux de l'enquête, fenori l'Objet d'un protocole sanitaire établi par les services de la mairie sous la direction de Monsieur le Maire de la commune. Les mesures « barrières » seront impérativement respectées (port du masque obligatoire, gel hydroalcoolique à disposition et distanciation physique). L'attestation de déplacement dérogatoire, s'il y a lieu, devra porter la mention cochée : « Convocations judiciaires ou administratives et déplacements pour se rendre dans un service public ».

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra :

de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser.

- consulter le dossier d'enquête publique, en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, soit du Lundi au Vendredi de 08h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h30, sur support papier ou sur un poste informatique.
- consigner les observations, propositions et contre-propositions, sur le registre d'enquête déposé en Mairie ou les adresser, par écrit à Monsieur le Commissaire enquêteur Mairie de Cazouls-les-Béziers, Hôfet de ville, Place des Cent Quarante 34370 Cazouls-lès-Béziers ou les adresser à l'adresse électronique suivante : plucazouls@gmail.com

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier est consultable sur le site de la Mairie et également sur un poste informatique en Mairie.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est :

- M. Philippe VIDAL, Maire de la Commune de Cazouls-lès-Béziers.

Toute personne peut obtenir communication du dossier et des observations du public, sur sa demande et à ses frais, en Mairie de Cazouls-lès-Béziers, à l'accueil de la Commune.

Monsieur le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, en

- Le 08 ianvier 2021 de 08h à 12h,
- Le 20 ianvier 2021 de 14h à 18h.
- Le 05 février 2021 de 14h à 18h.

Il pourra également recevoir sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échange

A l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de la Commune de Cazouls-lès-Béziers le dossier avec son rapport, conclusions motivées et avis.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur qui seront tenues à leur disposition pendant un an, en Mairie de Cazouls-lès-Béziers, aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site internet de la Commune de Cazouls-lès-Béziers.

Des informations pourront être demandées, en Mairie de Cazouls-lès-Béziers à l'accueil de la mairie

A l'issue de l'enquête, le Conseil Municipal délibérera, au vu du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, pour approuver la modification N°3 du plan local d'urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations et avis émis au cours de l'enquête.

Avis administratit

AVIS AU PUBLIC

ANNEXE 3 : Avis parus dans l'Hérault juridique et Midi Libre du 7 et 10 janvier 2021

OFFICIELLES ET LEGALES

les annonces légales par arrêté préfectoral. Conformément à l'arrêté du ministère de la culture et de la communication du 21/12/2017, modifiant l'arrêté du 21/12/2012, relatif aux tarifs annuels et

aux modalités des annonces judiciaires et légales, le tarif à la ligne est fixé à 4,07 € ht pour 40 signes ou espaces ou 1,78 € ht le mm/col. Contact : Midim4dia Tél 04.67.07.69.35 ou 04.3000.2020 –

Fax 04.67.07.69.39 - Courriel: annonces.legales@midilibre.com

AVIS PUBLICS

Enquêtes publiques



RAPPEL AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Cazouls-lès-Béziers

Enquête publique unique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Par amété en date du 3 décembre 2020, Monsieur le Maire de Cazouls lès-Bé-ziers a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification

N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cazouls-lès-Béziers en vue de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser

A cet effet, M. Georges NIDECKER, Ingénieur Conseil retraité, a été désigné par le Président du Tribunal Administratif, comme commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera en mairie de Cazouls-lès-Béziers, siège de l'enquête, pendant 31 jours, du lund 4 janvier 2021 à 8100 auvendred i 51évrier 2021 inclus à 18h00.Les lieux de l'enquête, feront l'objet d'un protocole sanitaire établi par les services de la mairie sous la direction de Monsieur le Maire de la commune. Les mesures « barrières » seront impérativement respectées (port du masque obligatoire, gelhydroalcoolique à disposition et distanciation physique). L'attestation de déplacement dérogatoire, s'il y a lieu, devra porter la mention cochée : « Convocations judiciaires ou administratives et déplacements pour se rendre dans un service public ».

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra :

consulter le dossier d'enquête publique, en Mairie, aux jours et he d'ouverture de la Mairie, soit du Lundi au Vendredi de 08h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h30, sur support papier ou sur un poste informatique.

 -consigner les observations, propositions et contre-propositions, sur le registre d'enquête déposé en Mairie ou l'esadresser, par écrit à Monsieur le Commissaire enquêtaur - Mairie de Cazoule-Re-Béziers, Hôtel de vitie, Place des Cent Quarante-34370 Cazoula-Re-Béziers ou les adresser à l'adresse électronique suivante : plucazouls@gmail.com

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier est consultable sur le site de la Mairie et également sur un poste informatique en Mairie.

La personne responsable du projet auprès de l'aquelle des informations peuvent être demandées est :

M. Philippe VIDAL Maire de la Commune de Cazouls-lès-Béziers.

Toute personne peut obtenir communication du dossier et des observations du public, sursa demande et à sesfrais, en Mairie de Cazouls-lès-Béziers, à l'accueil de la Commune.

Monsieur le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, en Mairie:

- Le 08 janvier 2021 de 08h à 12h,
- Le 20 janvier 2021 de 14h à 18h.
- Le 05 février 2021 de 14h à 18h.

Il pourra également recevoir aur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échange.

A l'asue de l'enquête, le registre sers clos et signé par le Commissaire enquêteur qui disposer a d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de la Commune de Cazoule-lès-Béziers le dossier avec son rapport, conclusions motivées et avis.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur qui seront tenues à leur disposition pendant un an, en Mairie de Cazouls-lès-Béziers, aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site inter-net de la Commune de Cazouls-lès-Béziers.

Des informations pourront être demandées, en Mairie de Cazoule-lès-Béziers à l'accueil de la mai

A l'issue de l'enquête, le Conseil Municipal délibérera, au vu du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, pour approuverta modification N°3 du plan local d'urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations et avis émis au œurs de l'enquête.

l'EURL TAXIS DU SUD, au capital de 82.456 €, sise 345, avenue de Cazouls, 34370 MARAUSSAN, RCS BEZIERS 507 488 765, gérant M. CREBASSA Bernard, un fonds artisanal de taxi sur MARGON ADS No 2,

pour une durée allant du 01/12/2020 au 01/12/2021 renouvelable par tacite reconduction.

2-12



RAPPEL - AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE COMMUNE DE CAZOULS-LES-BEZIERS

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION No 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CAZOULS-LES-BEZIERS

Par arrêté en date du 3 décembre 2020, M. le Maire de CAZOULS-LÈS-BÉ-ZIERS a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification No 3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CAZOULS-LÈS-BÉZIERS en vue de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser.

A cet effet, M. Georges NIDECKER, ingénieur conseil retraité, a été désigné

par le Président du Tribunal Administratif, comme commissaire enquêteur. L'enquête publique se déroulera en mairie de CAZOULS-LÈS-BÉZIERS, siège de l'enquête, pendant 31 jours, du lundi 4 janvier 2021 à 8 h 00 au vendredi 5 février 2021 Inclus à 18 h 00. Les lieux de l'enquête, feront l'objet d'un protocole sanitaire établi par les services de la mairie sous la direction de M. le Maire de la commune. Les mesures « barrières » seront impérativement respectées (port du masque obligatoire, gel hydroalcoolique à disposition et distanciation physique). L'attestation de déplacement dérogatoire, s'il y a lieu, devra porter la mention cochée : « Convocations judiciaires ou administratives

et déplacements pour se rendre dans un service public ».

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra :

consulter le dossier d'enquête publique, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi de 08 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 30, sur support papier ou sur un poste informa-

- consigner les observations, propositions et contre-propositions, sur le registre d'enquête déposé en mairie ou les adresser, par écrit à M. le Commis-saire enquêteur - Mairie de CAZOULS-LÈS-BÉZIERS, Hôtel de ville, place des Cent Quarante, 34370 CAZOULS-LÈS-BÉZIERS ou les adresser à l'adresse électronique suivante : plucazouls@gmail.com

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier est consultable sur le site de la mairie et également sur un poste informatique en mairie.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est :

 M. Philippe VIDAL, maire de la commune de CAZOULS-LÈS-BÉZIERS. Toute personne peut obtenir communication du dossier et des observations

du public, sur sa demande et à ses frais, en mairie de CAZOULS-LÈS-BÉ-ZIERS, à l'accueil de la commune.

M. le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, en mairie :

- Le 08 janvier 2021 de 08 h à 12 h,
- Le 20 janvier 2021 de 14 h à 18 h,
- Le 05 février 2021 de 14 h à 18 h.

Il pourra également recevoir sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échange

A l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de CAZOULS-LES-BÉZIERS le dossier avec son rapport, conclusions motivées et avis.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur qui seront tenues à leur disposition pendant un an, en mairie de CAZOULS-LÈS-BÉZIERS, aux jours et heures habituels d'ouverture et publiés sur le site internet de la commune de CAZOULS-LÈS-BÉZIERS,.

Des informations pourront être demandées, en mairie de CAZOULS-LÈS-BÉZIERS, à l'accueil de la mairie.

A l'issue de l'enquête, le conseil municipal délibérera, au vu du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, pour approuver la modification No 3 du plan local d'urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations et avis émis au cours de l'enquête.

tal

S

S

te

3.

11,

L-

le

1

е

e t.

GEORGES NIDECKER

ANNEXE 4: CERTIFICATS D'AFFICHAGE REALISES PAR LA POLICE MUNICIPALE



République Française

Département de l'Hérault

MAIRIE DE CAZOULS-LES-BEZIERS

ATTESTATION

Nous soussignés, DURAND Lucie assistée de CALAS Sébastien, Agents de Police Judiciaire Adjoints, dûment agréés par Monsieur le Préfet de l'Hérault et assermentés par Monsieur le Procureur de la République de Béziers, en fonction auprès du service de Police Municipale de la commune de Cazouls-lès-Béziers (34), certifions exacts les faits suivants.

Ce jour, durant notre service et conformément aux ordres reçus, nous avons constaté l'implantation de huit panneaux d'affichage concernant « l'Avis d'ouverture de l'enquête publique concernant la modification n°3 du PLU ». Nous avons également réalisé des clichés photographiques que nous joignons à la présente attestation.

Ces panneaux sont écrits à l'encre noire sur un fond jaune, nous avons constaté leurs implantations aux endroits suivants :

- 1) A côté des panneaux d'entrée de Ville de Cazouls-lès-Béziers
 - Route de Puisserguier
 - Route de Maureilhan
 - Route de Maraussan
 - Route de Murviel-lès-Béziers
 - Route de Cessenon-sur-Orb
- 2) Sur un poteau d'éclairage devant la Cave Coopérative Viticole situé avenue Jean Jaurès
- 3) Sur un grillage au niveau de l'intersection chemin de Fontairal/avenue Augustin Gibaudan
- Sur le portail de la salle Jacques Maurel place Aristide Briand

Fait pour valoir ce que de droit, à Cazouls lès Béziers le 16 décembre 2020.

Les Policiers Municipaux

DURAND Lucie

CALAS Sébastien

Planche Photographique



CAZOULS
LES BÉZIERS

VILLE PRUDENTE

999

Overette Texton

Route de Puisserguier

Route de Maureilhan



Route de Maraussan



Route de Murviel-lès-Béziers



Route de Cessenon-sur-Orb



Devant la cave coopérative avenue Jean Jaurès



Intersection chemin de Fontairal/Augustin Gibaudan



Place Aristide Briand



République -rançaise Département de l'Hérauit

MAIRIE DE CAZOULS-LES-BEZIERS

ATTESTATION

Nous soussignés, DURAND Lucie assistée de FERRIPIA Nicolos, Agents de Police Juciciaire. Adjoints, Giment agréés par Monsieur le Prêtet de l'Hérault et assemmentés per Monsieur le Procureur de la République de Méziers, en fonction auprès du service de Police Municipale de la commune de Carouls-les-Beisers (34), certifinire ceards les faits suivants.

Co jour, curant notre service et conformément aux ordres reçus, nous avans vérifié la prisence des hult panneaux d'afficage concernant « l'Avisi d'ouverture de l'enquête publique concernant la modification n° du PLU ». Nous cours épalement à nouveau réalisé des clichés photographiques que nous joignans à la présente attestation.

Ces panneaux sont écrits à l'encre noire sur un fond jaune, nous avons constaté leurs implantations qui n'ont pas changé, aux endroits suivants :

- 1) A côté des panneaux d'entrée de Ville de Cazouls-lès Béziers
 - Route de Puisserguier
 Route de Maureilhan
 Route de Maraussan
- Raute de Murviel-lés-Béziers Raute de Cessenon-sur-Orb
- 2) Sur un potecu d'éclairage devant la Cave Coopérative Viticole situé avenue Jean Jaurès
- 3) Sur un grillage au niveau de l'intersection chemin de Fontairal/avenue Augustin Gibaudan
- 4) Sur le portail de la salie Jacques Maurel place Aristide Briand

Falt pour valoir ce que de droit, à Caznuls-lès-Béziers le 18 janvier 2021.

Les Policiers Municipaux

FERREIRA Nicolas

Daws) Hare ce ville - Pioce des 140 - 2177, CAZO, S. 23 DEZ BS - Fellephone : 64 a / 95 & 138 Tridocepte : 07 A7 73 56 25
Vol : mollegradiscolousestourous : Sec : resolousestourous in contraction on the contraction of the contra

> République Française Département de l'Hérault MAIRIE DE CAZOULS-LES-BEZIERS **ATTESTATION** Nous soussignés, DURAND Lucie assistée de FERREIRA Nicolas, Agents de Police Judiciaire Adjoints, dûment agréés par Monsieur le Préfet de l'Hérault et assermentés par Monsieur le Procureur de la République de Béziers, en fonction auprès du service de Police Municipale de la commune de Cazouls-lès-Béziers (34), certifions exacts les faits suivants. Ce jour, durant notre service et conformément aux ordres reçus, nous avons vérifié la présence des huit panneaux d'affichage concernant « l'Avis d'ouverture de l'enquête publique concernant la modification n°3 du PLU ». Nous avons également à nouveau réalisé des clichés photographiques que nous joignons à la présente attestation. Ces panneaux sont écrits à l'encre noire sur un fond jaune, nous avons constaté leurs implantations qui n'ont pas changé, aux endroits suivants 1) A côté des panneaux d'entrée de Ville de Cazouls-lès-Béziers - Route de Puisserguier - Route de Maureilhan - Route de Maraussan - Route de Murviel-lès-Béziers Route de Cessenon-sur-Orb 2) Sur un poteau d'éclairage devant la Cave Coopérative Viticole situé avenue Jean Jaurès 3) Sur un grillage au niveau de l'intersection chemin de Fontairal/avenue Augustin Gibaudan 4) Sur le portail de la salle Jacques Maurel place Aristide Briand Fait pour valoir ce que de droit, à Cazouls-lès-Béziers le 05 février 2021. Les Policiers Municipaux July) DURAND Lucie FERREIRA Nicolas

Hôtel de Ville - Place des 140 - 34370 CAZOULS LES BEZIERS - Téléphone : 04 67 93 61 08 - Télécopie : 04 67 93 5 Mai : malrie@mairigcazoulsiesbeziers.fr - Site : www.cazoulsiesbeziers.com

ANNEXE 5: SYNTHESE DES OBSERVATIONS

COMMUNE DE CAZOULS LES BEZIERS

OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR DU

« MOULIN A VENT »

Enquête publique du 4 Janvier 2021 au 5 Février 2021 inclus

CLOTURE DE L'ENQUETE :

Suite à l'enquête publique pour laquelle j'ai ouvert le registre spécifique le 29 Décembre 2020, j'ai reçu :

- Huit (8) personnes,
- Une (1) observation écrite sur le registre papier en Mairie de Cazouls-les-Béziers.
- Aucun (0) courrier, qui pouvaient être envoyés en Mairie à l'attention du CE,
- Deux (2) observations déposées sur le registre dématérialisé ouvert pour cette enquête,

Je l'ai donc clôturée le 5 Février 2021 à 18 h, soit après 33 jours d'enquête.

Par la suite, j'ai rédigé cette note qui fait une synthèse des observations sur ce dossier qui méritent un complément d'action ou d'information.

SYNTHESE DES OBSERVATIONS:

Avis du SDIS34 du 27 Octobre 2020

Le Service Départemental d'incendie et de Secours ne formule pas d'avis. Il porte à connaissance ses prescriptions techniques générales actualisées relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieure contre le risque incendie et à la prise en compte des risques majeurs. Il demande que ces prescriptions trouvent leur traduction dans le règlement du PLU communal.

Avis du département de l'Hérault du 10 Novembre 2020

La Département de l'Hérault donne un avis favorable à l'ouverture de ce secteur, en rappelant que des aménagements ont été réalisés et permettront d'accueillir le trafic supplémentaire. Il remarque que des voies dédiées aux modes doux créées dans le futur quartier posent la question de leur continuité vers le cœur de ville.

Réponse de la commune :

Avis du Syndicat Mixte du SCOT du BITERROIS du 12 Novembre 2019

Le Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois apporte les observations principales suivantes :

Le PLU de Cazouls-Les-Béziers ne s'est pas mis en compatibilité avec le SCOT dans le délai imparti de 3 ans après son approbation tel que demandé par le code de l'urbanisme. De plus il est envisagé l'ouverture à l'urbanisation d'une zone fermée alors que les zones déjà ouvertes ne sont pas remplies et que le potentiel de densification n'est pas au moins à moitié exploité.

Réponse de la Commune :

- L'adéquation de la modification N°3 avec le SCOT ne porte que sur 5 orientations, alors que le SCOT en contient 70.

Réponse de la Commune :

- <u>Axe 1 : socle environnemental</u> : Le SCOT en révision identifie une partie du projet comme étant un potentiel réservoir de biodiversité de la sous-trame ouverte. Le projet est situé sur une zone d'interface en frange urbaine, entre espace urbain et milieu naturel.

Réponse de la Commune :

- <u>Axe 2 : urbaniser sans s'étaler :</u> La densité de logement doit être de 27,5 log/ha au lieu de 25 et il faut démontrer que le réinvestissement urbain a atteint les 50% pour pouvoir ouvrir plus de la moitié des zones à urbaniser. Fournir un inventaire cartographié des potentialités d'urbanisation et justifier les impossibilités indiquées.

Réponse de la Commune :

- <u>Axe3 : se loger, se déplacer et vivre au quotidien</u> : La production de logements inscrite dans le PLU doit être compatible avec les orientations du SCOT.

Réponse de la Commune :

-Axe 5 : développer un urbanisme durable et de projet : La commune profitant d'une silhouette villageoise remarquable et à protéger, les cônes de vue et de visibilité doivent être affichés dans le dossier.

Réponse de la Commune :

Les documents locaux d'urbanisme doivent définir des limites d'urbanisation franches entre l'espace urbain et l'espace rural. Il est demandé de développer cette partie ainsi que les conditions d'aménagement utilisées pour construire cette couture.

Réponse de la Commune :

Le SCOT demande que les plans d'aménagement des opérations d'urbanisation nouvelles garantissent le raccordement aux voies et espaces publics des zones mitoyennes en ne présentent pas d'impasse.

Intégrer la servitude de la canalisation de BRL dans les réflexions d'articulation du projet avec le village par des modes doux.

Réponse de la Commune :

Intégrer dans le projet des espaces de centralité, de convivialité et de socialisation et les justifier au regard du projet urbain de l'opération.

Réponse de la Commune :

Avis de l'INAO du 6 Novembre 2020

L'Institut NAtionnal de l'Origine et de la qualité donne un avis favorable à l'ouverture de ce secteur, en précisant que le site est en continuité de l'urbanisation récente du village et que les terrains sont situés hors de l'aire délimitée de l'AOC « LANGUEDOC », distante de plus de 800 mètre, et ne portent qu'une activité agricole résiduelle avec environ 12 ares de vignes et de prairies.

Avis de l'ARS du 4Novembre 2020

L'Agence Régonale de Santé donne un avis favorable à l'ouverture de ce secteur, en demandant de modifier dans le règlement l'article relatif à la desserte en eau potable, et propose une nouvelle rédaction insistant sur le raccordement par des canalisations de caractéristiques adaptées, et sur l'alimentation en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.

Observations de la Commune :

La Direction départementale des territoires et de la mer (service aménagement du territoire ouest) ne donne pas d'avis, favorable ou pas, à l'ouverture de ce secteur, mais demande à compléter le dossier en fournissant des éléments complémentaires :

- Mesures de publicité de la délibération motivée prescrivant la modifiation N°3 du PLU, prise par le conseil municipal, et l'indication de sa transmission à la préfecture de Montpellier. Cette délibération doit apporter les éléments servant à justifier l'utilité de l'ouverture de cette zone et apporter les éléments sur la faisabilité opérationnelle du projet.

Réponse de la commune :

- La demande d'examen au cas par cas auprès de la mission régionale de l'autorité environnemetale (MRAe) pour déterminer si la procédure est soumise ou non à l'évaluation environnementale.

Réponse de la commune :

- Compléter la démonstration que cette modification ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD, et confirmer que la consommation de l'espace est conforme au SCOT en tant que centralité de bassin.

Réponse de la commune :

- <u>Capacité d'urbanisation inexploitée</u>: Justifier l'utilité de l'ouverture de cette zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées (l'INSEE indique 180 logements vacants). Fournir la localisation des dents creuses et des zones de densification. Dans l'état actuel du PLU, recenser les logements prévus dans les 7 zones AU et 1 zone Ah en cours de réalisation

Réponse de la commune :

÷

- <u>Faisabilité opérationnelle du projet</u>: Aune information n'est apportée sur la présence des réseaux, leur capacité, et la programmation des travaux.
 - Le SIAEP de la région du Vernazobre n'a communiqué aucune note d'adéquation besoin ressource permettant de valider la faisabilité.
 - Aucune information n'est donnée sur la date de réalisation de la nouvelle station d'épuration.
 - Il manque l'attestation de faisabilité pour le raccordement au réseau pluvial, et la temporalité de réalisation des travaux.
 - Une actualisation des données est nécessaire, et l'adéquation besoins/ressources pour ces différents réseaux doit être apportée.

Réponse de la commune :

Divers :

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones AU doivent être reportées dans le règlement du PLU.

Réponse de la commune :

Le rapport de présentation mérite d'être actualisé en prenant les éléments fournis en 2017 par l'INSEE.

Réponse de la commune :

Le PLU en cours n'a pas intégré les nouvelles dispositions règlementaires et n'est pas compatible avec le SCOT du Biterrois. La révision générale du PLU, prescrite le 30/06/2016 est donc indispensable.

Réponse de la commune :

Observations sur le registre dématérialisé

Sur le registre dématérialisé, on relève 2 observations.

1/ OBSERVATION DE MR JOEL DESSOLY DU 30 JANVIER 2021 :

Concernant la pièce n° 01

<u>Page 16</u>: Concernant les eaux usées, le raccordement est envisagé sur le réseau communal au niveau de la rue attenante; et comme la seule rue attenante au projet est la rue Augustin Gibaudan...

<u>Question</u>: Où se fera ce raccordement? Aux extrémités du projet? Est-ce que le lit du ruisseau des Pougets (ou Repharès) sera utilisé pour le passage de canalisations diverses?

Réponse de la commune :

<u>Page 30</u>: La voie structurante du projet du Moulin à vent comporte une voie douce, qui sera connecté à la rue Augustin Gibaudan qui doit faire l'objet d'un élargissement.

<u>Question</u>: Est-ce que ce 'cheminement doux' sera une piste cyclable? Est-ce qu'il sera accolé aux futurs axes? Et dans les axes actuels, y aura-t-il un élargissement des voies actuelles avec expropriation éventuelle?

Réponse de la commune :

<u>Page 37</u>: Concernant le risque inondation, le ruisseau des Pougets (ou Recpharès) traverse le périmètre.

<u>Question</u>: En rapport aux crues éventuelles, est-ce que le ruisseau des Pougets (ou Recpharès) sera maintenu en l'état ? C'est-à-dire entretenu par les propriétaires riverains ou sera-t-il aménagé (busage, couverture, bétonnage du lit...) ?

Réponse de la commune :

Page 38 : Concernant l'obligation de débroussaillement.

<u>Question</u> : L'emprise appartenant à BRL constituant 1/3 de la surface du futur périmètre continuera-t-elle à être entretenue par débroussaillement annuel ?

Réponse de la commune :

<u>Page 60</u>: L'organisation spatiale du projet implique le maintien d'une coulée verte sur un axe nord-sud du secteur du «Moulin à vent». Elle est accompagnée par les espaces de rétention, conçus en bassins paysagers.

<u>Question</u>: Ou sera située cette coulée verte ? Sera-t-elle située sur l'emprise BRL par l'utilisation du chemin d'exploitation créé par BRL lors de l'installation de l'aqueduc en 1968/69 (par ailleurs ce chemin d'exploitation n'existe pas au cadastre, mais il est pourtant utilisé par des engins à moteur) ? Est-ce que cette future coulée verte sera interdite aux véhicules motorisés (voitures, motos, quads,...) ?

Réponse de la commune :

Concernant la pièce n° 02

Sur le plan de zonage, se trouve sur l'emprise BRL, une partie hachurée en rose portant le n° 7. Question : Est-ce que cette partie n° 7 est-elle concernée par l'élargissement, bien qu'elle ne se situe pas entièrement dans le périmètre AU3 ?

Réponse de la commune :

Concernant la pièce n° 03

<u>Page 8</u>: Concernant l'écoulement du ruisseau des Pougets (ou Recpharès).

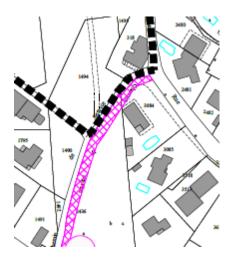
<u>Question</u>: Est-ce que ce ruisseau a-t-il fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique? Est-ce qu'une bande non aedificandi de 10 m de part et d'autre des ruisseaux sera respectée dans le futur projet d'aménagement urbain?

Réponse de la commune :

Concernant la pièce n° 04

<u>Page 21</u>: Concernant l'élargissement de la rue Augustin Gibaudan.

<u>Question</u>: Est-ce que l'élargissement de la rue Augustin Gibaudan, se fera uniquement sur la partie hachurée en rose, numérotée n°5 visible sur l'extrait du plan de zonage (pièce n° 02) ?





Note du CE: Les deux extraits de plan ci-dessus présentent une différence d'implantation de la future voirie, qui ne reprend pas l'implantation réservée n°5 au PLU. Cette solution permet d'épargner le terrain et la maison de Mr BARBARIN qui est venu me rencontrer en mairie pour aborder cette problématique.

Réponse de la commune :

÷

2/ OBSERVATION DE MR POMELS MARTIN DU 1^{ER} FEVRIER 2021

La première question porte sur la faisabilité du projet et plus précisément sur la gestion des eaux pluviales. En ce qui concerne le raccordement du projet au réseau pluvial communal, de quelle rue et de quel réseau parle-t-on ? Le ruisseau des Pougets et le réseau souterrain peuvent-ils accepter sans risques de débordements ou autres, les apports que vont engendrer cette nouvelle urbanisation ?

Réponse de la commune :

L'identification du besoin qui valide ce projet ne me paraît pas justifiée. En reprenant les données qui nous sont présentées, la capacité d'urbanisation encore inexploitée dans les zones déjà urbanisées du village est évaluée à 280 logements. Le conseil municipal argumente sa décision de modifier le plu par le fait que ces 280 logements potentiels « ne permettent pas de répondre aux objectifs de production d'un ensemble de logements en adéquation avec les besoins communaux et les attentes du SCoT du Biterrois ». Mais quels sont les besoins communaux ? Le taux de croissance annuel moyen de la population de Cazouls-lès-Béziers a été de l'ordre de 1,5 % entre 2012 et 2018, et les projections de population futures à l'échelle de la commune sont de l'ordre de 1,1%. Cela signifie entre 75 (1,5%) et 50 (1,1%) nouveaux habitants par an. Le projet « moulin à vent » comprendra environ 66 logements, soit une population supplémentaire estimée à environ 150 personnes. Avec ce même ratio on peut estimer que les 280 logements peuvent correspondre à une capacité d'accueil de 636 personnes. Ce qui veut dire que si on utilise cette capacité d'urbanisation encore inexploitée, le village peut accueillir des nouveaux habitants pendant au moins 8 ans si l'on s'en tient au taux d'accroissement actuel ou pendant plus de 12 ans si l'on se base sur les estimations pour les années futures.

C'est pourquoi, au contraire du conseil municipal et au regard de ces calculs, je conclurai que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées se révèlent suffisantes par rapport aux objectifs de production d'un ensemble de logements en adéquation avec les besoins communaux et que par conséquent, la modification du plu pour l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne s'en trouve ni nécessaire ni justifiée.

Réponse de la commune :

Une autre observation porte sur l'adéquation du projet avec la loi ALUR qui est présentée page 68 du rapport. Il est écrit :

- « En démontant par une délibération motivée, les raisons pour lesquelles l'opération sur le secteur du «Moulin à vent» devait être ouverte à l'urbanisation,
- En œuvrant pour une mixité sociale dans le secteur du «Moulin à vent», En incitant à la densification d'un tissu urbain de l'opération envisagée,
- En proposant des alternatives au «tout-voiture», La zone AU3 et le projet urbain qu'elle porte, s'inscrivent au cœur des objectifs de la loi ALUR. »

En premier, il estime avoir démontré plus haut que les raisons pour lesquelles l'opération sur le secteur du « moulin à vent » devait être ouverte à l'urbanisation, n'étaient pas fondées.

Deuxième point, le projet œuvrerait pour la mixité sociale parce qu'il intègre une part de logements sociaux ? Mais l'atteinte d'un équilibre entre catégories socio-économiques sur un même espace géographique ne se limite pas à l'obligation d'atteindre 20 ou 25 % de logements sociaux. Un nouveau quartier doit s'intégrer, se connecter à l'existant, inviter à la découverte par une nouvelle voie ou le partage d'un nouvel espace de loisirs ou de services et ainsi créer le croisement et la mixité des populations. Ici le projet présente un quartier à l'écart de tout.

Troisième point, ce projet inciterait à la densification du tissu urbain simplement parce qu'on arrive à concentrer 66 logements sur 4 hectares ? Mais là encore il ne faut pas parler densification par le petit bout du projet mais avoir un regard plus large. Le projet engendre une zone nue de plus d'un hectare qui sépare l'urbanisation nouvelle, du village. Cette zone est constituée des terrains grevés d'une servitude BRL et de plusieurs parcelles qui resteraient en l'état. Un tel agencement des surfaces ne participe pas à la densification du tissu urbain.

Quatrième point, ce projet proposerait des alternatives au « tout-voiture » ? Ces alternatives se résument dans le rapport à la présence d'un arrêt de bus qui se trouve à 100 m. C'est bien mais cela est peu pour croire que les futurs résidents de ce quartier vont pouvoir se passer de leurs voitures. D'ailleurs il est noté que par logement, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement ; c'est bien qu'on pense encore au « tout-voiture ». Et c'est compréhensible car les services qu'offre le village, boulangerie, commerces, pharmacie, médecins, poste, etc. se trouvent à plus d'un kilomètre. En fait on sait très bien que ce type de développement urbain éloigne et isole les futurs résidents des services proposés et la voiture en devient malheureusement indispensable.

De toute évidence ce projet est loin de satisfaire aux attentes de la loi ALUR. Il présente plutôt toutes les caractéristiques qui définissent l'étalement urbain que dénonce la loi.

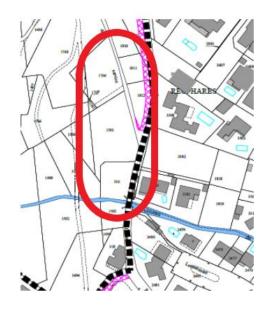
Avant de conclure, il fait part de quelques sites (cinq propositions) au sein du village qui ne font pas partie du recensement présenté par le conseil municipal mais qui pourraient répondre à un développement urbain plus raisonné.

Ces sites sont aujourd'hui des friches « industrielles ». Ces quelques exemples demandent plus d'étude et de réflexion mais au moins ces emplacements sont déjà desservis par tous les réseaux, ils voient aussi passer les services de ramassage des ordures, les services de messagerie, les transports collectifs. Ils n'éloignent pas les futurs habitants des lieux de services existants, ils bonifient un espace urbain. Ils permettent de densifier le tissu urbain sans participer à son étalement.

Réponses de la commune :

Observations portées sur le registre papier

1 AVIS DEPOSE PAR MME COELLO EN DATE DU 20 JANVIER 2021



Cette personne, propriétaires de parcelles de terrain, entre la route et la servitude BRL, souhaite savoir ce qu'elle pourra faire de ses terrains dans l'avenir. Ses enfants pourront ils construire si le besoin s'en faisait sentir?

Réponses de la commune :

Observations reçues par courrier

Aucune.

fait à Cazouls-les-Béziers le 5 Février 2021

Mululu