

Ouverture à l'urbanisation du secteur du Moulin à Vent

DATE	NOM - PRENOM	OBSERVATIONS
20/01/2021	Mme COELLO-BRU Brigitte	Je souhaiterais savoir ce qu'il va advenir de mes parcelles K1764-K1767-K1769-K316-K1501 incluses dans la zone AU3. Merci pour votre réponse
30/01/2021	M. DESSOLY Joël	<p>Bonjour. Voici mes questions :</p> <p>Concernant la pièce n° 01</p> <p>Page 16 : 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...</p> <p>Question : 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 ?</p> <p>Page 30 : 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.</p> <p>Question : 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 élargissements des voies actuelles avec expropriation éventuelle ?</p> <p>Page 37 : Concernant le risque inondation, le ruisseau des Pougets (ou Recpharès) traverse le périmètre.</p> <p>Question : 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...) ?</p> <p>Page 38 : Concernant l'obligation de débroussaillage.</p> <p>Question : L'emprise appartenant à BRL constituant 1/3 de la surface du futur périmètre continuera t'elle à être entretenue par débroussaillage annuel ?</p> <p>Page 60 : 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.</p> <p>Question : 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,...) ?</p> <p>Concernant la pièce n° 02</p> <p>Sur le plan de zonage, se trouve sur l'emprise BRL, une partie hachurée en rose portant le n° 7.</p> <p>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 ?</p> <p>Concernant la pièce n° 03</p> <p>Page 8 : Concernant l'écoulement du ruisseau des Pougets (ou Recpharès).</p> <p>Question : 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 ?</p> <p>Concernant la pièce n° 04</p> <p>Page 21 : Concernant l'élargissement de la rue Augustin Gibaudan.</p> <p>Question : 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) ?</p> <p>Je vous remercie d'avance pour les réponses à mes questions. Respectueusement.</p>
		<p>Monsieur le Commissaire enquêteur, Monsieur Nidecker,</p> <p>Dans le cadre de l'enquête publique concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur du « Moulin à Vent » à Cazouls-lès-Béziers, j'aurai plusieurs questions et observations à formuler.</p> <p>La première question porte sur la faisabilité du projet et plus précisément sur la gestion des eaux pluviales. Dans toute la description du projet, je n'ai trouvé que cette phrase :</p> <p>« Les mesures en faveur de l'hydraulique pluviale correspondent à la réalisation d'espaces verts favorables à l'infiltration des eaux de pluie et au raccordement du projet au réseau pluvial communal de la rue »</p>

De quelle rue et de quel réseau parle-t-on ? Aujourd'hui les eaux tombées sur ce secteur ruissellent et drainent jusqu'au ruisseau des Pougets qui rentre dans le village pour traverser en surface une zone pavillonnaire avant de rejoindre le réseau pluvial souterrain au niveau du 11 de l'avenue Waldeck Rousseau. Ce réseau enterré ressort au bout de la route de Murviel dans le ruisseau du Rounel. Vous devinerez aisément ma question ; le ruisseau des Pougets et ce réseau souterrain peuvent-ils accepter sans risques de débordements ou autres, les apports que vont engendrer cette nouvelle urbanisation ?

L'autre observation portera sur un aspect plus général du projet. 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 S.Co.T 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.

Je ferai une autre observation 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. »

Premier point, je suppose que le gérondif du verbe « démonter » employé en introduction du paragraphe ressort d'une faute d'orthographe et qu'il faudrait plutôt lire « en démontrant » sinon l'argumentaire que je vais soutenir est déjà presque tout écrit !

Quoiqu'il en soit j'ai 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.

01/02/2021

M. POMELS Martin

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. Vouloir en démontrer le contraire tient de la mauvaise foi et de l'arrangement. Aujourd'hui cette conception du développement par l'étalement urbain n'est plus une solution mais le problème.

Avant de conclure, je ferai part de quelques sites 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 » :

- 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.

- 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.

- 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.

- 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'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.

Quelques exemples qui 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.

Voilà Monsieur pour mes remarques, vous en souhaitant bonne réception et analyse, tout en restant à votre disposition,
Très cordialement