

MAIRIE DE



Communauté de Communes



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE  
A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
(Du 07 février au 24 février 2025)**



**RAPPORT ET CONCLUSIONS  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

# SOMMAIRE

<b>I. GENERALITES</b>	<b>page 6</b>
I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête	
I.2. Le cadre juridique de l'enquête	
I.3. Caractéristiques du projet	
I.4. Composition du dossier	
<b>II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>page 30</b>
II.1. Désignation du commissaire enquêteur	
II.2. Modalités de l'enquête	
II.3. Concertation préalable	
II.4. Information du public	
II.5. Incidents en cours d'enquête	
II.6. Climat de l'enquête	
II.7. Clôture de l'enquête	
<b>III. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS</b>	<b>page 33</b>
III.1. Contexte global	
III.2. Présentation de la modification envisagée	
III.3. Analyse des incidences de la modification N°1 sur le document d'urbanisme actuel	
III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation	
III.5. Analyse des incidences sur le zonage du PLU	
III.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés	
III.7. Analyse des incidences de la modification sur l'état initial du site et de l'environnement	
<b>IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE</b>	<b>page 35</b>
IV.1. Avis des personnes publiques associées	
IV.2. Observations du public	
IV.3. Notification du procès-verbal des observations	
IV.4. Mémoire en réponse	
IV.5. Analyse du mémoire en réponse	
<b>CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISAIRES ENQUETEUR</b>	<b>page 46</b>

## ANNEXES DU RAPPORT

1. Arrêté de la Communauté de communes « Les Avant-Monts » du 19/06/2024 prescrivant la modification N°1 du PLU
2. Décision N° **E24000132/34** en date du 12 novembre 2024 du TA de Montpellier désignant le commissaire enquêteur
3. Arrêté du président de la Communauté de communes « Les Avant-Monts » du 20/01/2025 fixant les modalités de l'enquête
4. Publicité et Affichage
  - 1 Publication dans deux journaux régionaux
  - 2 Affichage (certificats)
  - 3 Extrait boîte mail dédiée
  - 4 Procès-verbal de synthèse des observations du public et réponses de Monsieur le Maire de Thézan-lès-Béziers

**ABREVIATIONS PARFOIS UTILISEES DANS LE DOSSIER SOUMIS A  
ENQUETE OU DANS LE MEMOIRE EN REPOSE DU MAITRE  
D'OUVRAGE OU DANS LE PRESENT RAPPORT :**

**CE** : Commissaire Enquêteur

**CC** : Communauté de communes

**MO** : Maître d'Ouvrage

**ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté

**ICPE** : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

**STEP** : Station d'Épuration

**EH** : Equivalent Habitant

**DO** : Déversoir d'Orage

**ANC** : Assainissement Non Collectif

**SPANC** : Service Public d'Assainissement Non Collectif

**CGCT** : Code Général des Collectivités Territoriales

**DREAL** : Direction Régionale de l'Équipement de l'Aménagement et du Logement

**DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

**T.A** : Tribunal Administratif

**AE** : Autorité Environnementale

**EI** : Etude d'Impact

**SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**POS** : Plan d'Occupation des Sols

**OAP** : Orientation d'Aménagement Programmé

**ZNIEFF** : Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

**PPRI** : Plan de Prévention des Risques Inondation

**LEMA** : Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques

**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux

**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**DCE** : Directive Européenne Cadre sur l'Eau

## I. GENERALITES

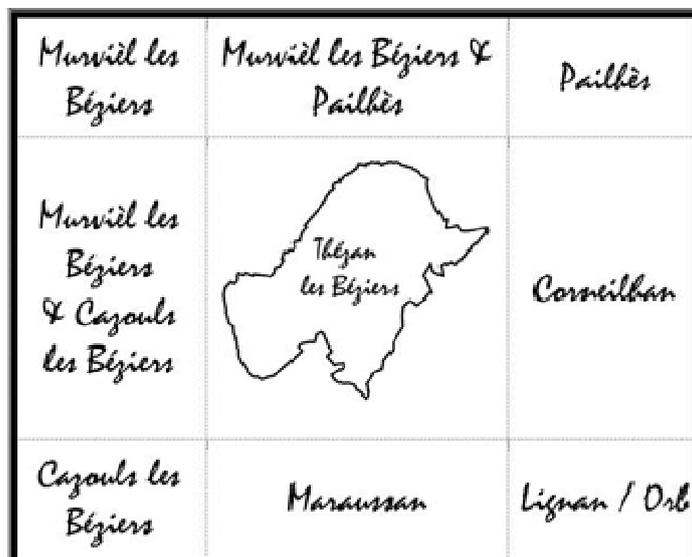
### I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête

La commune de Thézan-lès-Béziers est située en région Occitanie, dans le département de l'Hérault (34). La commune bénéficie d'un climat méditerranéen. Elle dépend administrativement de l'arrondissement de Béziers et du canton de Murviel-lès-Béziers. Le bourg est situé à environ 2 km de Béziers, à 15 km de Pézenas et à 55 km de Montpellier. La commune, au Sud-ouest du département de l'Hérault, appartient à la Communauté de Communes « Les Avant-Monts » et au Pays « Haut-Languedoc et Vignobles ». Son territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du « Biterrois ».

#### **Population :**

**Le recensement en 2015 fait état de 2918 Thézanais avec un taux de croissance annuel moyen d'environ 1,9 %.** La population a probablement atteint plus de 3000 habitants au cours des 4 dernières années compte tenu de la réalisation de nouveaux quartiers à vocation d'habitat.

#### **Communes limitrophes :**



#### **Ressources :**

Les données sur le potentiel agronomique proviennent du SCoT du Biterrois et de l'Institut National de la Recherche Agronomique (INRA).

Le potentiel relatif à la viticulture apparaît particulièrement intéressant à étudier dans la mesure où l'orientation technico-économique majoritaire des exploitations agricoles est la « Viticulture », dans la mesure où le chiffre d'affaires y étant relatif est le plus important du point de vue de l'économie agricole locale, compte-tenu du lien historique étroit de Thézan-lès-Béziers avec cette culture et puisque la vigne est la culture qui prédomine dans le paysage encore de nos jours.

Le Vallon de Lamarre, les abords du Taurou, la frange Ouest du quartier de la Malhaute et le secteur « Granouillère-Rouïre » situé entre le Puech de Galifié et les « Cardounettes » se distinguent par un potentiel fort à très fort qu'il s'agisse de la viticulture ou d'une manière globale. Le secteur « Sous les horts » et les terres situées de l'autre côté de l'Orb présentent aussi des aptitudes culturelles globales intéressantes mais en revanche peu adaptées à la viticulture.

Une grande partie du territoire de la commune (quasiment 20%) fait l'objet depuis quasiment une cinquantaine d'années, d'une exploitation sous forme d'extraction de matériaux (sables et graviers) dans la plaine alluviale de l'Orb.

## **Hydrographie**

L'Orb et le Taurou constitue les 2 seuls cours d'eau permanents du territoire. La distance parcourue par l'Orb sur le territoire est de l'ordre de 2,6 km tandis que celle parcourue par le Taurou représente environ 4,7 km.

L'Orb est un fleuve qui sert d'exutoire à la totalité des cours d'eau du territoire dont le Taurou qui le rejoint sur sa rive gauche au droit du Domaine d'Aspiran. Le fleuve prend sa source dans les monts de l'Escandorgue au mont Bouviala à 884 m d'altitude. Il passe notamment à Bédarieux, Lamalou-les-Bains et Béziers où il croise le canal du Midi avant de se jeter dans la Mer Méditerranée.

L'Orb reçoit 3 affluents sur sa rive droite dans le territoire thézanais. Il s'agit des ruisseaux de Rounel, des Mouchères et de Roucan.

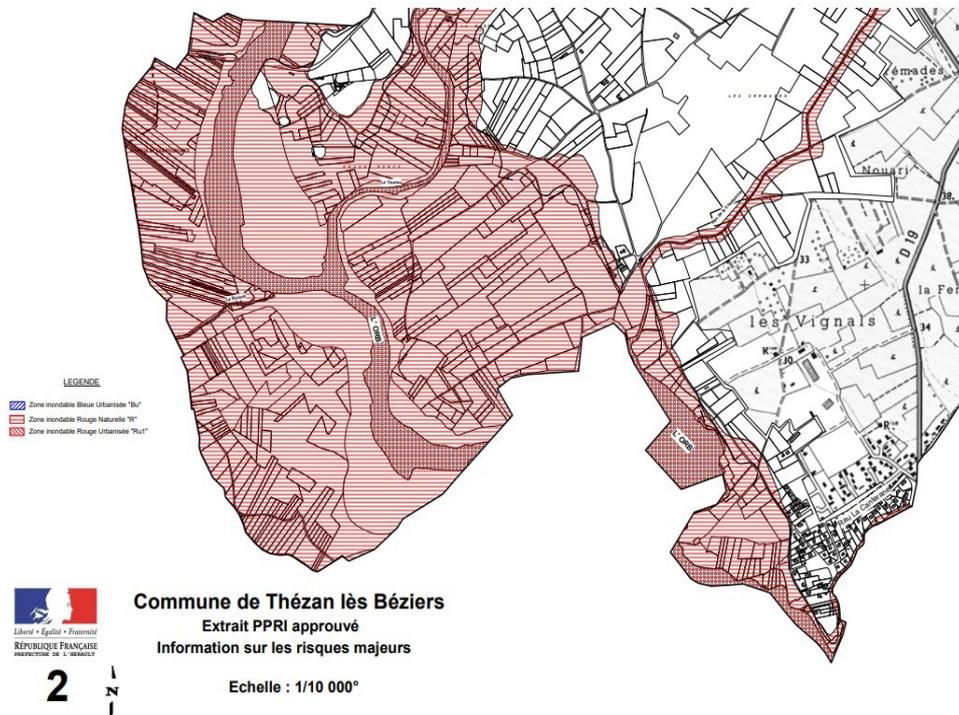
Outre le Taurou qui reçoit du Nord au Sud les eaux des ruisseaux de la Grane (limite communale Nord), de la Granouillère et des Masselettes (tous les 3 affluents en rive gauche), l'Orb réceptionne également directement les eaux des ruisseaux du Bouquet et de Cantéranes (limite communale Sud-Est).

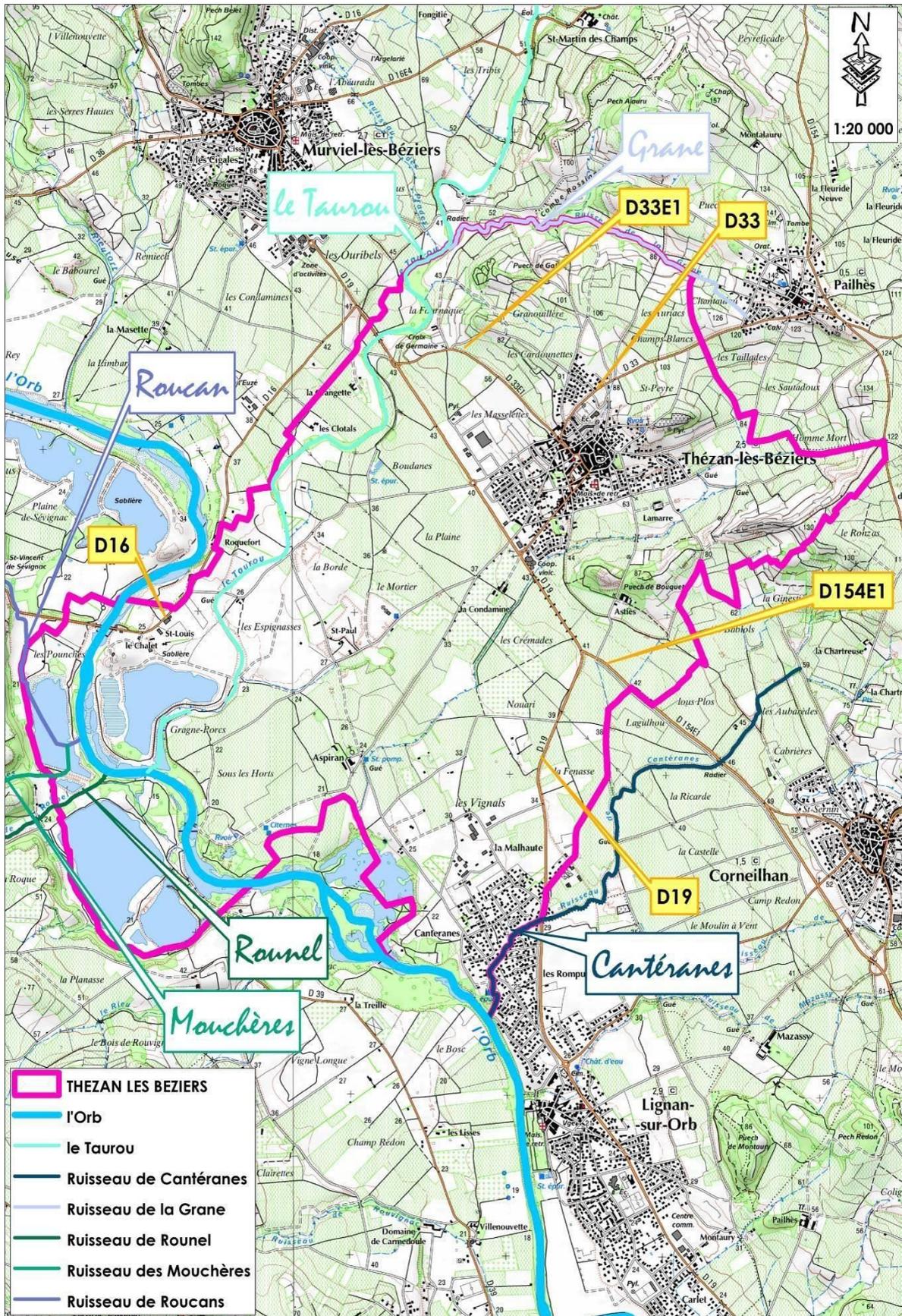
Le ruisseau du Bouquet a pour affluent le ruisseau de Saint-Pierre ou ruisseau de la Carrierasse qui est busé en souterrain lors de sa traversée du village.

Tous ces cours d'eau intermittents ne sont quasiment alimentés que par le ruissellement des eaux pluviales. Ils présentent la particularité d'être assez encaissés en fond de vallon en amont de la RD19, avec des crues rapides. Ils servent parfois d'exutoire des réseaux pluviaux de collecteurs et de fossés.

Il est à noter que le réseau de fossés agricoles est très peu développé, les fossés existants étant en général des fossés de routes ou le prolongement du réseau pluvial du village.

# PPRI :





## Topographie

La topographie du territoire thézanais est caractérisé par une orientation générale des pentes selon une orientation Nord-Est / Sud- Ouest vers le lit de l'Orb.

Cette orientation globale fait néanmoins l'objet de variations liées à la géologie et à la présence des pechs ce qui se répercutent sur l'hydrographie.

Ainsi au Nord du territoire, la rivière du Taurou et son affluent le ruisseau de la Grane sont entourés de pentes d'orientation respective Sud-Est / Nord-Ouest et Nord-Sud. De la même façon, le ruisseau du Bouquet voit son écoulement encadré par des pentes plutôt d'orientation Nord-Sud liées aux présences des pechs de l'église et du cimetière au Nord et du pech d'Astiès.

L'altitude sur le territoire oscille entre 15 et 130 m voire 135 m, maximum atteint dans la partie Nord-Est.

La procédure de modification permet aux collectivités de procéder à des ajustements mineurs de leur document d'urbanisme.

A la suite de l'approbation du PLU en date du 16 novembre 2020 et du contrôle de légalité relatif, la commune de Thézan-lès-Béziers et la CCAM ont décidé d'apporter quelques changements à ce dernier pour différentes raisons justifiées.

En premier lieu, le contrôle de légalité relatif à l'approbation du PLU préconisait de réduire l'étendue du secteur Ns relatif à la production d'énergie solaire afin de préserver les espaces naturels. Ainsi, la présente modification prend en considération cette remarque qui permet donc de rendre plus vertueux le document d'urbanisme approuvé.

En deuxième lieu, des difficultés ont été rencontrées dès l'approbation du PLU au niveau du règlement écrit dans le secteur UE4. En effet, certains projets positifs pour la commune ne peuvent être réalisés en raison de la rigidité de ce dernier.

La présente modification permet de rendre plus pragmatique le règlement écrit et de l'adapter aux demandes locales, tout en optimisant le foncier à vocation d'activités.

En dernier lieu, la modification permet à la collectivité de s'engager dans un travail sur l'optimisation de la tache urbaine et une plus forte implication de la collectivité dans le devenir de potentiels constructibles, dans l'aménagement d'espaces publics, dans la gestion des mobilités, etc. Les emplacements réservés n°17 et 18 créés dans le cadre de l'évolution du PLU permettent à la collectivité de réserver du foncier en vue d'une requalification globales des espaces publics de la place de Verdun et de ses abords.

Ainsi, la procédure engagée tend à améliorer le fonctionnement, l'opérationnalité et la qualité du document d'urbanisme.

Cette modification N°1 du PLU de Thézan-lès-Béziers se décline en 4 objets

Objet n°1 : Réduction de la zone Ns

Objet n°2 : Evolution du règlement écrit de la zone UE4

Objet n°3 : Création d’emplacements réservés sur le secteur de la place de Verdun

Objet n°4 : Création d’un emplacement réservé –Jardins maraîchers

## I.2. Le cadre juridique de l’enquête

La présente procédure de modification N°1 du PLU est établie dans le respect des articles **L153-32**, **L151-1** et **L153-41** du Code de l’Urbanisme.

Le projet est soumis à une enquête publique après consultation des personnes publiques associées (PPA) et avant approbation par le Conseil Communautaire des Avant-Monts. Cette procédure est conforme aux articles **L-123-1** et suivants du Code de l’Environnement qui décrivent l’objet, la procédure et le déroulement de l’enquête publique.

Aujourd’hui, la municipalité souhaite procéder à la modification N°1 de son document d’urbanisme, procédure découlant de l’ordonnance du 05/01/12 modifié par la loi 2014-366 du 24/03/2014 (Loi ALUR) qui a redéfini l’architecture générale des régimes d’évolution des PLU.

Monsieur le Président de la communauté de communes des Avant-Monts a donc, par arrêté du 19 juin 2024, prescrit la modification N°1 du plan local d’urbanisme. Ensuite, vu la délibération de la Communauté de Communes des Avant- Monts pour lancer la procédure d’enquête générale du PLU en application de l’article **L153-9** du code de l’urbanisme.

Cet arrêté figure en **annexe 1**.

## I.3. Caractéristiques du projet

### **Objet n°1 : Réduction de la zone Ns**

La réduction du périmètre de la zone Ns entraîne une modification du règlement graphique du PLU de Thézan-lès-Béziers.

#### 1. Etat des lieux

L’actuel PLU de Thézan-lès-Béziers dispose d’un secteur Ns pour la production d’énergie solaire. Ce dernier est recensé sur trois zones pour une surface totale de 799 565 m<sup>2</sup> qui n’est pas en rapport avec le PADD.

<b>Libellé de la zone</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Caractéristiques du terrain</b>
Zone naturelle – production photovoltaïque – Kougna et les Pouches – Frange Ouest	232135	Etendue d’eau
Zone naturelle – production photovoltaïque – Gragne Porcs	204781	Etendue d’eau
Zone naturelle – production photovoltaïque – Clos de la Marre	362649	Ancienne carrière et parc photovoltaïque



Sur les 3 secteurs le constat est le suivant :

- Frange Ouest – Lieu-dit Kougna et les Pouches – le plan d’eau (ancienne carrière) est désormais affecté à un espace de loisirs pour de la pêche. La collectivité ne souhaite pas revenir sur ce point. L’ensemble du secteur Ns peut donc être déclassé.

- Lieu-dit Gragne Porcs – Il s’agit également d’un plan d’eau (ancienne carrière) mais non utilisé.

Un projet doit couvrir la plus grande part de ce plan d’eau avec un impact réel sur sa totalité. Le site est difficilement accessible. L’impact visuel d’un projet photovoltaïque est limité, tant du fait de la configuration spatiale (difficulté d’accès, passage le plus facile par le site de la carrière exploitée) que d’un rideau d’arbres périphérique.



**Vue depuis le Clos de la Marre 1 – le plan d'eau se situe derrière la frange arborée à l'arrière-plan**



**Vue du plan d'eau par drone**

Lieux-dits Clos de la Marre et Croix des Vignals – Il comprend un vaste secteur d'anciennes carrières décaissées par rapport au sol naturel dont une partie a déjà été mobilisée pour une centrale photovoltaïque



### **Partie centrale avec un premier projet photovoltaïque de 9ha – Vue depuis le Sud-Est**

L'opération dite Clos de la Marre 1 sera une centrale implantée au Sud et Sud-Ouest de cette première centrale. Il faut observer au premier plan un secteur participant à l'exploitation de l'ancienne carrière. Ce secteur classé en zone A dans le PLU a fait l'objet d'une erreur manifeste et aurait dû être classé en N, Nc ou Ns.

Du fait du décaissement et des rideaux d'arbres périphériques, les sites d'implantation de panneaux sont très peu visibles.



### **Croix des Vignals – Vue depuis le Sud-Est**

Au Nord, le dernier projet doit être également implanté dans un secteur décaissé peu visible, la différence étant que la végétation est moins présente sur son pourtour.

## 2. Justification

Un des objectifs du PADD stipule qu'avec la reconversion potentielle des carrières en champs photovoltaïques une fois les gisements épuisés, la commune souhaite limiter le développement des activités et "instaurer une limite définitive d'exploitation afin de préserver le terroir de plaine, le paysage et l'environnement en général".

Au lieu-dit Kougna et les Pouches, le déclassement complet des terrains en Ns pour les classer en N va dans le sens des nouveaux usages et des attentes de l'Etat.

Au lieu-dit Gagne-Porcs, le projet inclut une étendue d'eau. Bien que les panneaux photovoltaïques ne couvrent que 6,62 hectares, l'ensemble du projet s'étend sur une superficie totale de près de 19ha hectares pour inclure et délimiter l'étendue d'eau.

La zone de parc photovoltaïque déjà réalisée, qui correspond à une partie du secteur « Ns – Clos de la Marre », représente environ 9ha. Elle correspond à un ancien site de carrière.

Les 2 secteurs en projet restant sont évalués à environ :

- 6,6ha pour le Clos de la Marre n°1
- 8ha pour la Croix de Vignals

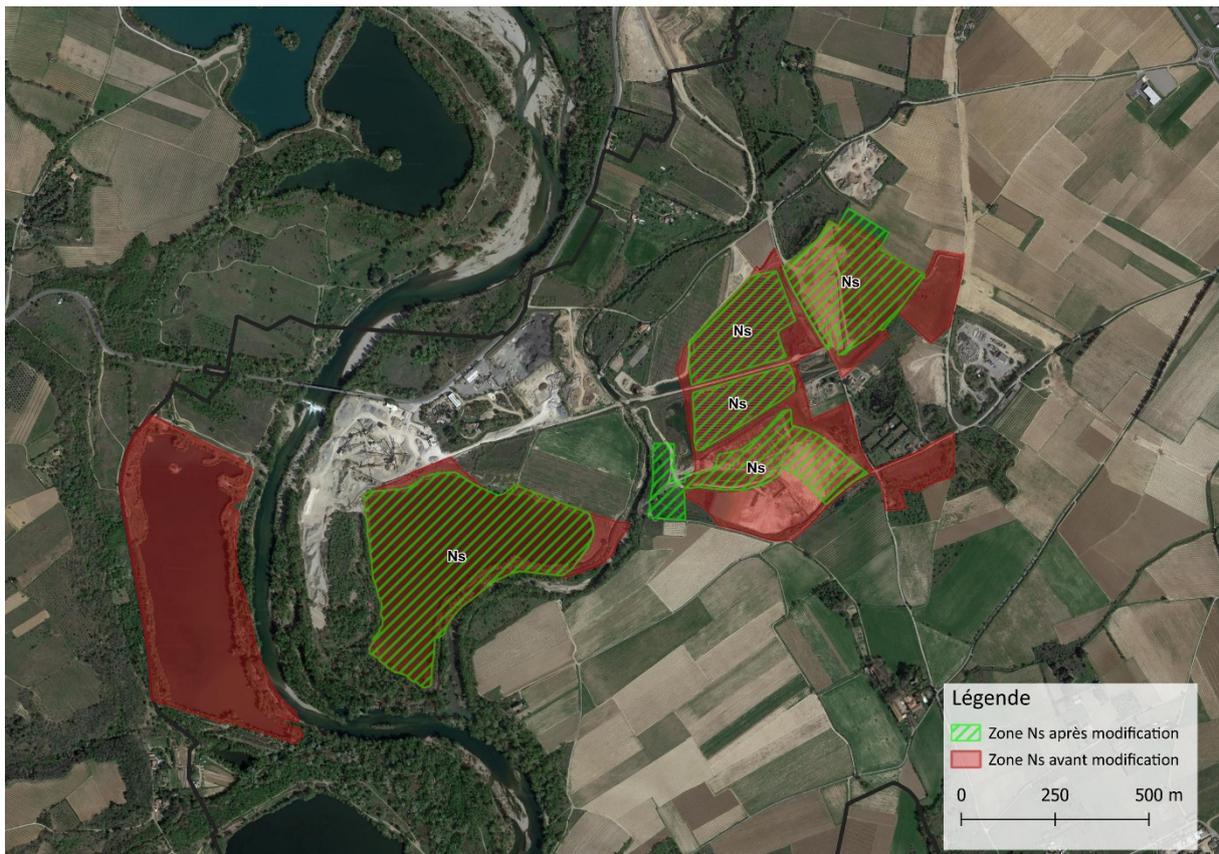
Ces secteurs sont définis en fonction des emprises clôturées afin de tenir compte de tout le projet.

Libellé de la zone	Surface Ns avant modification	Surface Ns après modification	Différence
Zone naturelle – production photovoltaïque – Kougna et les Pouches – Frange Ouest	232.135 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	232.135 m <sup>2</sup>
Zone naturelle – production photovoltaïque – Gagne Porcs	204.781 m <sup>2</sup>	187.917 m <sup>2</sup>	- 16.864 m <sup>2</sup>
Zone naturelle – production photovoltaïque Centrale existante Clos de la Marre n°1 Croix de Vignals	362.649 m <sup>2</sup>	83.307 m <sup>2</sup> 79.823 m <sup>2</sup> 66.207 m <sup>2</sup>	- 133.312 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>799.565 m<sup>2</sup></b>	<b>417.254 m<sup>2</sup></b>	<b>-382.311 m<sup>2</sup></b>

Cette réduction concourt à la préservation des milieux naturels et permet une adéquation entre les objectifs du PADD et le règlement graphique.

Une partie du projet du Clos de la Marre 1 comprend un secteur classé en zone A mais a été intégré à la procédure en vertu du fait qu'il s'agit d'une erreur matérielle, le terrain n'étant pas d'agricole.

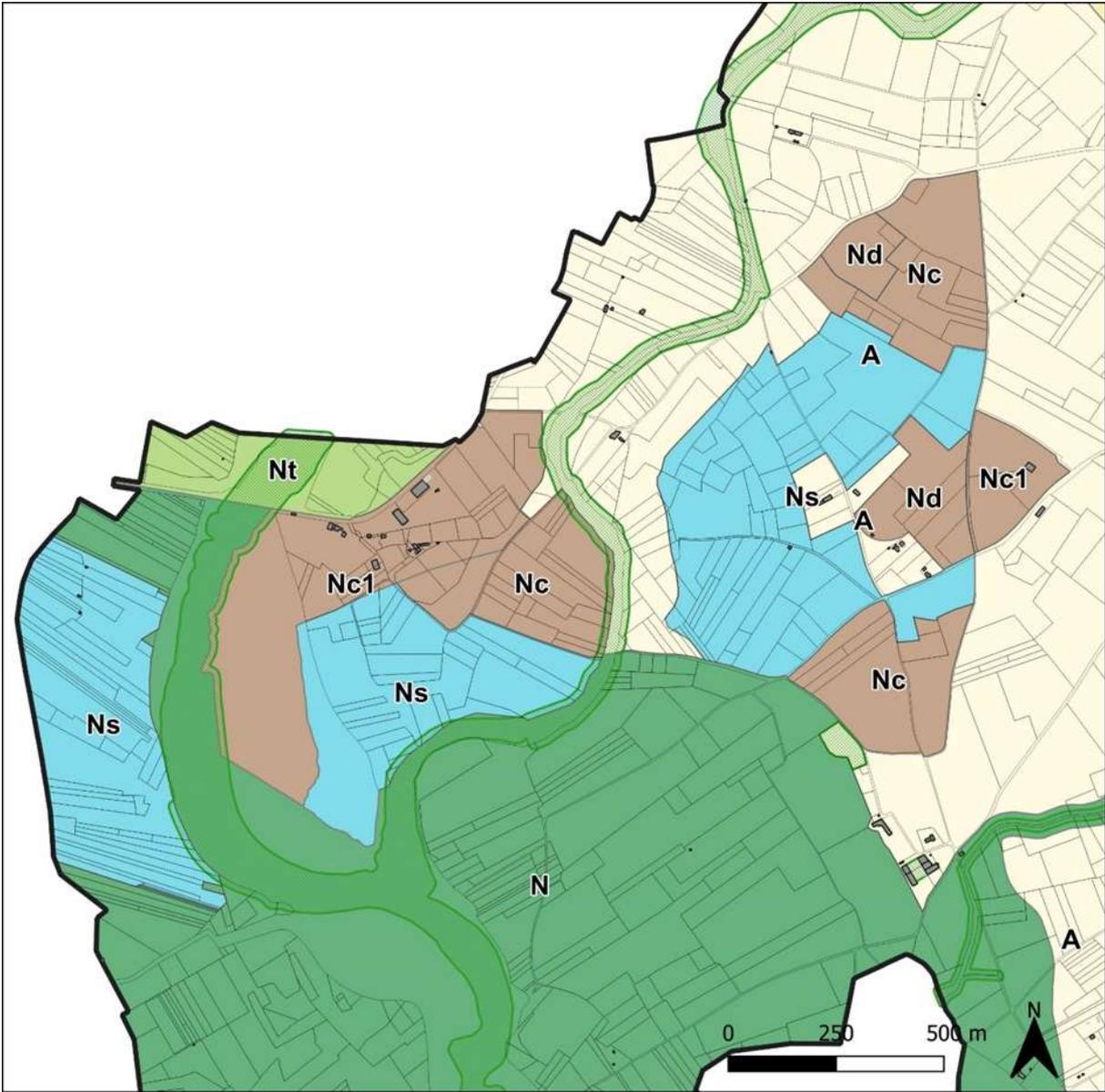
**La procédure mène a une réduction drastique des emprises classées en Ns avec une réduction de près de 48% de leur surface.**



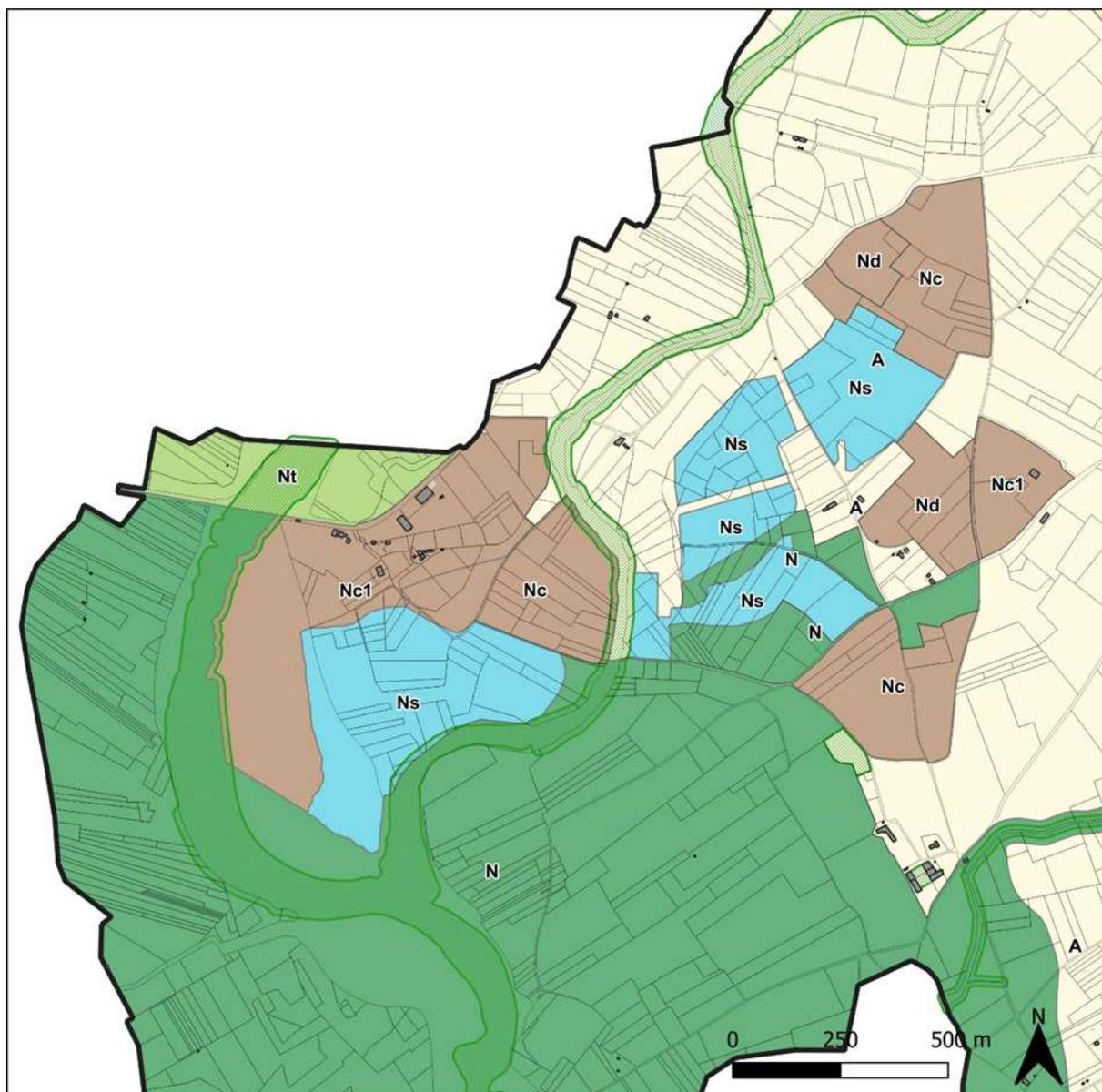
### Bilan des emprises modifiées

#### 3. Les ajustements apportés au règlement graphique

**Extrait du règlement graphique avant modification :**



**Extrait du règlement graphique après modification :**



<b>Tableau des Surfaces AVANT la modification simplifiée du PLU</b>		<b>Tableau des Surfaces APRES la modification simplifiée du PLU</b>	
<b>Zones</b>	<b>Surfaces (ha)</b>	<b>Zones</b>	<b>Surfaces (ha)</b>
Uep	4,94	Uep	4,94
UE1	1,01	UE1	1,01
UE2	0,9	UE2	0,9
UE3	15,76	UE3	15,76
UE4	17,24	UE4	17,24
UBc	0,55	UBc	0,55
UBb	2,32	UBb	2,32
UBa	0,81	UBa	0,81
UB	84,84	UB	84,84
UA	11,92	UA	11,92
<b>Total des zones urbaines</b>	<b>140,29</b>	<b>Total des zones urbaines</b>	<b>140,29</b>
AUZ	6,18	AUZ	6,18
<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>6,18</b>	<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>6,18</b>
Ap	206,35	Ap	206,35
A	548,78	A	552,83
<b>Total des zones agricoles</b>	<b>755,13</b>	<b>Total des zones agricoles</b>	<b>759,18</b>
Nt	10,45	Nt	10,45
Ns	79,96	Ns	41,73
Nd	7,76	Nd	7,76
Nc1	30,56	Nc1	31,08
Nc	29,97	Nc	29,62
N	295,94	N	329,95
<b>Total des zones naturelles</b>	<b>454,64</b>	<b>Total des zones naturelles</b>	<b>450,59</b>
<b>Total du territoire communal</b>	<b>1 356,24</b>	<b>Total du territoire communal</b>	<b>1 356,24</b>

## **Objet n°2 : Evolution du règlement écrit de la zone UE4**

L'évolution du règlement de la zone « UE4 » entraîne une modification du règlement écrit du PLU de Thézan-lès-Béziers.

### **1. Etat des lieux**

Le règlement écrit du secteur UE4 est restrictif.

En effet, l'emprise au sol ne peut être supérieure à 20% de la surface du terrain d'assiette de l'opération dans ce secteur ; alors qu'elle n'est limitée qu'à 50% dans les autres secteurs des zones U et AU, soit les secteurs UB, UE1, UE2, UE3 et AU.

De plus, sont interdites dans le secteur UE4 « les constructions appartenant aux sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique » et de « centre de congrès et d'exposition ».

## **2. Justification**

La limitation très restrictive de l'emprise au sol peut être un véritable frein à l'installation ou au développement des entreprises sur le territoire. Il faut considérer que la commune de Thézan ou même la CCAM ont un foncier à vocation économique limité. Il est donc d'un intérêt évident pour la collectivité d'augmenter le pourcentage d'emprise au sol possible. Il reste à un niveau raisonnable, similaire à celui des autres secteurs, de 50%, tenant compte des enjeux visant à limiter l'imperméabilisation des sols. Augmenter l'emprise au sol possible pour les entreprises va également dans le sens d'une optimisation du foncier dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en évitant de devoir recourir à des extensions pour répondre aux besoins.

En outre, en interdisant les constructions à vocation hôtelière et touristique dans le secteur UE4, un projet intéressant pour l'économie locale est bloqué. En effet, un projet d'hôtel a été porté à la connaissance des élus.

Ainsi, la collectivité souhaite instaurer plus de souplesse dans ce secteur afin de permettre que certains projets bénéfiques pour le territoire aboutissent. Elle souhaite supprimer l'interdiction des constructions appartenant aux sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique et de centre de congrès et d'exposition pour le secteur UE4. Ce changement n'entraîne aucun préjudice pour le fonctionnement des activités de la zone ou pour des territoires voisins.

Ainsi, le règlement écrit du PLU de Thézan-lès-Béziers est ajusté en ce sens.

## **3. Les ajustements apportés au règlement écrit**

### **3.1. Première modification**

#### **Extrait du règlement écrit avant la modification**

### UE - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non-aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non-aedificandi adjacentes, mesurent cinq mètres.

Dans le cas d'implantation de part et d'autre de dispositifs de rétention, de talus planté, de noue verte, un recul de 4 mètres peut être admis afin de maximiser les surfaces constructibles.

Dans le secteur UE1, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe de la RD19.

Dans le secteur UE4, Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 30 mètres de l'axe de la RD19 et les clôtures doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de l'axe de la RD19.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives sauf en UE4 où la distance minimale est fixée à 5 mètres.

Les constructions annexes nouvelles telles que garages, remises etc... sont admises (seulement en secteur UE3) en limite séparative :

- Si leur hauteur totale ne dépasse pas 3,5 mètres
- Si leur longueur totale à mesurer le long de la limite séparative ne dépasse pas 6 mètres
- Si leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> sur un même terrain et sur une même limite séparative (au maximum 2 limites séparatives s'il s'agit d'un angle de terrain).

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les éoliennes doivent être installées à une distance de la limite séparative égale à la moitié de la hauteur totale du dispositif de production d'énergie (c'est-à-dire du pied du mât à la hauteur maximale atteinte par les pâles) avec un minimum de 3 mètres. Cette distance minimale requise est de 5 mètres dans le secteur UE4.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance de deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

#### **Volumétrie**

##### Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut être supérieure à 50% de la surface du terrain d'assiette support de l'opération. Elle est limitée à 20% dans le secteur UE4.

## Extrait du règlement écrit après la modification :

La phrase surlignée en jaune et barrée est supprimée.

### 3.2. Deuxième modification

## Extrait du règlement écrit avant la modification :

### **I] : « USAGE DU SOL ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS »**

#### **UE - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **Sont interdits :**

###### Dans le secteur UE1 :

Toute nouvelle construction est interdite hormis les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière sous certaines conditions précisées dans le § suivant « Sont limitées / encadrés ».

###### Dans les secteurs UE2, UE3 et UE4 :

- 1) Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées sous certaines conditions précisées dans le § suivant « Sont limitées / encadrés »
- 2) Seulement dans les secteurs UE2 et UE4, les constructions appartenant à la sous-destination de cinéma (conditions précisées dans le § suivant « Sont limitées / encadrés » pour UE3)
- 3) Seulement dans le secteur UE4, les constructions appartenant aux sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique et de centre de congrès et d'exposition
- 4) Les piscines
- 5) Les constructions annexes indépendantes et disjointes de l'habitation telles que garages, ... sauf en UE3
- 6) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- 7) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 8) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 9) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 10) Les villages vacances
- 11) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées ainsi que les containers maritimes et ferroviaires pour le stockage de biens sans lien avec l'activité initiale
- 12) Les camères

##### **Sont limités / encadrés :**

###### Dans le secteur UE1 :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées sous réserve :

- ✓ De respecter un retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD19 ;
- ✓ De préserver la force de l'architecture de la cave coopérative.

###### Dans les secteurs UE2, UE3 et UE4 :

- 1) Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées sous réserve :
  - ✓ D'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone ;
  - ✓ D'être réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées ;
  - ✓ D'être intégrées au volume général du bâtiment d'activités dont elles dépendent et d'être « solidaire » de ce dernier en cas de vente ;
  - ✓ De se limiter à une surface de plancher maximale de 80 m<sup>2</sup>.
  - ✓ Qu'il ne s'agisse pas d'une transformation en habitation d'un bâtiment d'activités.

31

34310\_reglement\_20201116.doc

## Extrait du règlement écrit après la modification :

### **I] : « USAGE DU SOL ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS »**

#### **UE - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **Sont interdits :**

###### Dans le secteur UE1 :

Toute nouvelle construction est interdite hormis les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière sous certaines conditions précisées dans le § suivant « Sont limitées / encadrés ».

###### Dans les secteurs UE2, UE3 et UE4 :

- 1) Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées sous certaines conditions précisées dans le § suivant « Sont limitées / encadrés »
- 2) Seulement dans les secteurs UE2 et UE4, les constructions appartenant à la sous-destination de cinéma (conditions précisées dans le § suivant « Sont limitées / encadrés » pour UE3)
- ~~3) Seulement dans le secteur UE4, les constructions appartenant aux sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique et de centre de congrès et d'exposition~~
- 4) Les piscines
- 5) Les constructions annexes indépendantes et disjointes de l'habitation telles que garages, ... sauf en UE3
- 6) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- 7) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 8) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 9) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 10) Les villages vacances
- 11) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées ainsi que les containers maritimes et ferroviaires pour le stockage de biens sans lien avec l'activité initiale
- 12) Les carrières

##### **Sont limités / encadrés :**

###### Dans le secteur UE1 :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées sous réserve :

- ✓ De respecter un retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD19 ;
- ✓ De préserver la force de l'architecture de la cave coopérative.

###### Dans les secteurs UE2, UE3 et UE4 :

- 1) Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées sous réserve :
  - ✓ D'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone ;
  - ✓ D'être réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées ;
  - ✓ D'être intégrées au volume général du bâtiment d'activités dont elles dépendent et d'être « solidaire » de ce dernier en cas de vente ;
  - ✓ De se limiter à une surface de plancher maximale de 80 m<sup>2</sup>.
  - ✓ Qu'il ne s'agisse pas d'une transformation en habitation d'un bâtiment d'activités.

31

34310\_reglement\_20201116.doc

### **Objet n°3 : Création d’emplacements réservés sur le secteur de la place de Verdun**

#### 1. Etat des lieux

Dans le PLU approuvé en novembre 2020, le PADD met en avant à travers plusieurs objectifs la volonté d’améliorer le cadre de vie de la ville de Thézan-lès-Béziers, notamment par une amélioration et un remaniement des espaces publics et de leur fonctionnement.

En premier axe, la commune vise un « renforcement de l’attrait du centre ancien ». Cela passe par la réhabilitation de certains espaces publics, la création de stationnements, et la gestion du patrimoine immobilier à des fins de valorisation et de créations de logements. Il pourrait s’y ajouter des notions de désimperméabilisation et de renaturation.

Le second axe contient un objectif de « remodellement du tissu urbain existant », soit la réorganisation de certains ensembles urbains en vue d’améliorer leur fonctionnement et de les rendre plus dynamiques.

La Place de Verdun est un secteur propice au renforcement de l’attrait du centre ancien. Proche de l’avenue de Béziers à laquelle elle relie le centre ancien, et à proximité des zones de commerces et d’équipements, elle apparaît comme un lieu stratégique.

Sa position dans le plan de circulation du tour de ville y amène quotidiennement un nombre important de véhicules. Cet espace, exclusivement routier, ne permet pas réellement d’autres usages que celui de la circulation automobile.

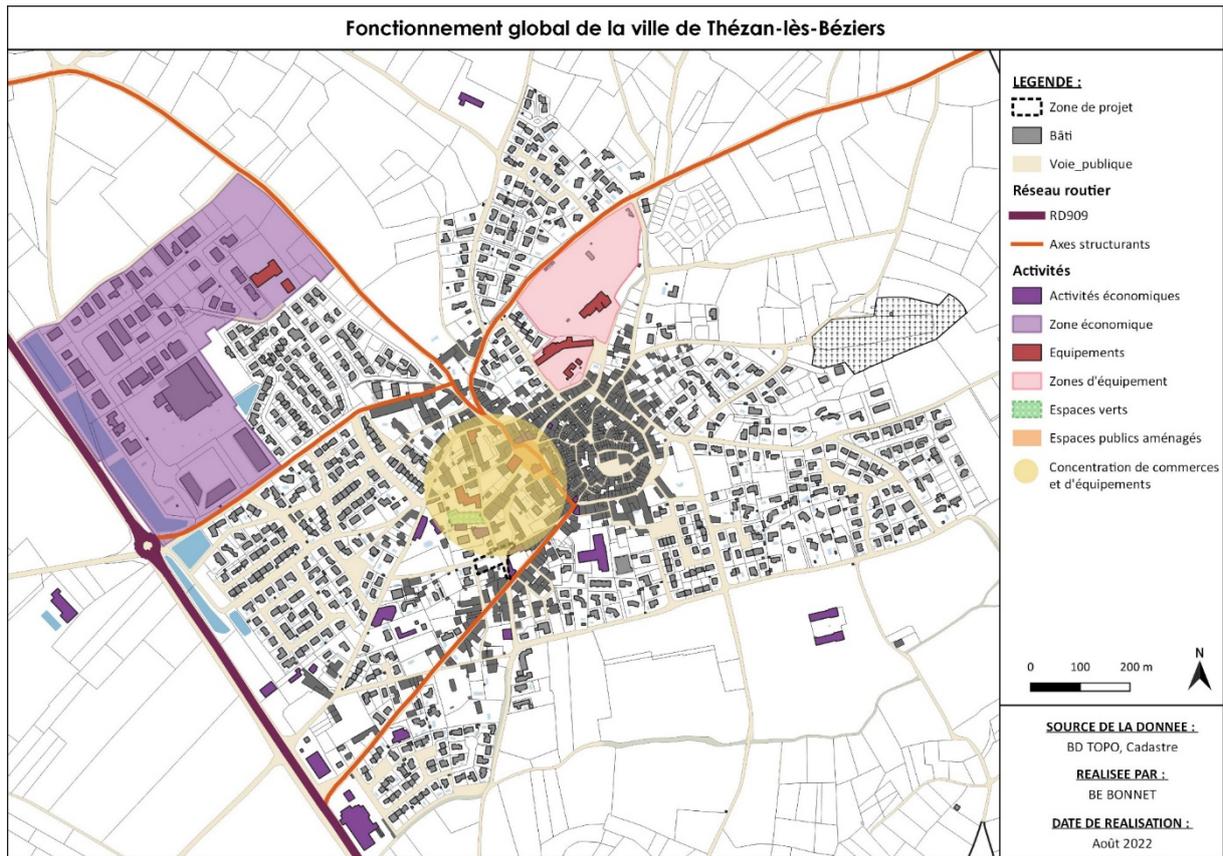
Paradoxalement, malgré un usage presque exclusivement routier et du fait d’une configuration spatiale contrainte, la place paraît accidentogène avec des problèmes de vitesse et de vue.

Ainsi, l’alignement du bâti sur la voie publique, complété par des murs de pierre relativement hauts, coupe la visibilité et a pour conséquence créer de l’insécurité pour les usagers, notamment pour les piétons.

En termes d’ambiance, l’espace paraît fermé, minéral et ne présente aucune aménité. Le stationnement lui-même est peu optimisé.

Deux points problématiques apparaissent avec un resserrement de l’espace public :

- Du fait de l’avancée d’un bâtiment au Nord de la place
- Du fait de l’étroitesse de la voie donnant sur l’avenue de Béziers



## 2. Justification

Afin de résoudre les différentes problématiques afférentes à la Place de Verdun, un simple réaménagement de la voie publique ne peut suffire. En effet, une telle action ne peut satisfaire les objectifs de fluidité de la circulation, de diversification de l'usage de la voie publique, de décentralisation de l'offre de stationnement sur la Place de Verdun.

Les actions à mener sur les deux points problématiques sont :

- La démolition de l'avancée bâtie en frange Nord – Cette démolition nécessaire justifie la mise en place d'un emplacement réservé
- La déviation de la circulation vers l'avenue de Béziers en privilégiant la rue Etienne Querelle. Une démolition, même partielle, du bâti formant angle entre la place et l'avenue aurait été coûteuse. Mais si la circulation doit emprunter la rue Etienne Querelle, un élargissement de la voirie y sera nécessaire. Cet élargissement n'impactera pas du bâti.

Ainsi, deux emplacements réservés sont mis en place :

- L'emplacement réservé n°17 d'une superficie de 21m<sup>2</sup>.

Ce dernier correspond à un bâti vacant. La destruction de ce dernier permet d'augmenter à la fois la co-visibilité autour de la Place de Verdun, mais également d'agrandir le carrefour Nord de la place. La fluidité de la circulation est donc améliorée.

- L'emplacement réservé n°18 d'une superficie de 905 m<sup>2</sup>.

Il correspond à une parcelle inexploitée, contenant deux bâtiments, dont un très petit, de dépôt de matériel, et délimitée par un muret. Au-delà de l'élargissement de la voirie, la collectivité, en couvrant l'ensemble de la parcelle d'un emplacement réservé vise la création d'un véritable espace public avec un espace vert et quelques places de stationnement.

Ces aménagements souhaités s'inscrivent pleinement dans les orientations et les objectifs du PADD notamment au travers de l'objectif « Remodeler le tissu urbain existant » présent dans l'axe n°2 du PADD. En effet, l'objectif est « d'organiser ou de réorganiser l'ensemble du tissu urbain en vue d'en améliorer le fonctionnement actuel et futur ». Le PADD n'a donc pas à être modifié.

En effet, cela permet de gagner des espaces afin de repenser l'organisation de la place de Verdun. L'élargissement de la voie publique via ces emplacements réservés permettra une amélioration de la circulation et permettra éventuellement de réaménager qualitativement ce secteur avec des espaces verts et du stationnement.

La vacance ou la sous-utilisation des parcelles alentours sont autant d'opportunités pour réorganiser la place.

### 3. Les ajustements apportés à la liste des emplacements réservés

Le document n°3 présentant la liste des emplacements réservés comprise dans le règlement écrit du PLU de Thézan-lès-Béziers sera ainsi modifié. Les éléments surlignés en jaunes correspondent aux emplacements réservés ajoutés.

N° des Emplacements Réservés	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie approximative (en m²)
1	Voie communale à la ZAE de la Malhauté : élargissement à 8 mètres de la plateforme drainée	Commune	2204
2	Voie communale à la ZAE de la Malhauté : élargissement à 8 mètres de la plateforme drainée	Commune	131
3	Chemin rural à la ZAE de la Malhauté : élargissement à 8 mètres de la plateforme drainée	Commune	1730
4-a	Réservation pour une bande de retrait de 10m par rapport à l'axe de la RD19 pour la création d'une zone tampon aménagée en espace paysager avec piste cyclable (partie Sud)	Commune	14525
4-b	Réservation pour une bande de retrait de 10m par rapport à l'axe de la RD19 pour la création d'une zone tampon aménagée en espace paysager avec piste cyclable (partie Nord)	Commune	12070
5	Raccord de voirie entre les rues Lucie Aubrac et Albert Camus	Commune	57
6	Agrandissement et réaménagement de la place de l'église (îlot bâti)	Commune	432
7	Aménagement d'une aire de stationnement à la rue Pasteur	Commune	361
8-a	Voie communale rue Mme de Sévigné : Elargissement à 8 mètres de la plateforme drainée	Commune	1 000 en tout
8-b	Voie communale rue Mme de Sévigné : Elargissement à 8 mètres de la plateforme drainée	Commune	1 000 en tout
8-c	Voie communale rue Mme de Sévigné : Elargissement à 8 mètres de la plateforme drainée	Commune	1 000 en tout
9	Voie Communale de liaison entre le chemin de Thézan à Pézenas et la rue Mme de Sévigné : Elargissement à 8 mètres de la plateforme drainée (rue Cabane)	Commune	Environ 1 500
10	Réservation pour raccordement entre la voie de desserte de la ZAE des Masselettes et la RD33 (Route de Murvièl)	Commune	Environ 1 170
11	Réservation en vue de la création de bassins de rétention le long de la RD19 au Nord de la ZAE des Masselettes	Commune	17 528
12	Réservation pour création d'un fossé entre RD19 et Taurou	Commune	3 570

13	Réservation des terrains pour aménagement paysager en limite Nord-Ouest de la ZAE des Masselettes	Commune	280
14	RD33 : Section entre la limite de l'agglomération et la RD19 : Elargissement à 15 mètres de la plateforme drainée	Département	14 800
15	Giratoire sur la RD33 pour l'organisation de la desserte principale des futurs quartiers (zone AUZ)	Commune	1760
16-4	RD33 : Section entre rue Curie et limite Est de la commune : Elargissement à 15m de la plateforme drainée	Département	310
16-b	RD33 : Section entre rue Curie et limite Est de la commune : Elargissement à 15m de la plateforme drainée	Département	5885
17	Elargissement de la Place de Verdun	Commune	21
18	Elargissement de la Place de Verdun	Commune	905

#### 4. Les ajustements apportés au règlement graphique

Extrait du règlement graphique avant modification :



## Extrait du règlement graphique après modification :



### I.4. Composition du dossier

Le dossier élaboré par la commune de Thézan-lès-Béziers comprend :

#### **Pièce N°1 : registre de l'enquête publique**

#### **Pièce N°2 : Copie des délibérations, des arrêtés**

- Arrêté de lancement de la procédure de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme
- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique relative à la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme

#### **Pièce N°3 : Décision du Tribunal Administratif de Montpellier nommant le Commissaire Enquêteur**

#### **Pièce N°4 : Avis des personnes publiques associées (PPA)**

- Tableau récapitulatif des PPA consultés avec dates de consultation

## **Pièce N°5 : Mesures de publicité et d’affichage**

- Affiche diffusée sur la commune et la communauté de communes
- Extrait des journaux portant l’avis d’enquête
- Certificats d’affichages
- Site de la Communauté de Commune : <http://www.avant-monts.fr/>
- Site de la mairie <http://www.ville-thezan-les-beziers.fr/>

## **Pièce N°6 : dossier soumis à l’enquête comprenant :**

0 Actes de procédure

1 Additif au Rapport de présentation

2 Résumé non technique

3 Règlement

4 Liste des emplacements réservés

5 Plan général de la commune

## **II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE**

### [II.1. Désignation du commissaire enquêteur](#)

Par décision N° **E24000132/34** en date du 12 novembre 2024, la Présidente du Tribunal Administratif a désigné M. Jacques ARMING commissaire enquêteur pour conduire l’enquête publique relative à la modification N°1 du PLU de la commune de Thézan-lès-Béziers.

Cette décision figure en **annexe 2**.

#### **a) Réunions**

Avant le début de l’enquête, le commissaire enquêteur a provoqué une première réunion le 06 janvier 2025 de présentation du dossier. Celle-ci s’est tenue à la mairie de Thézan-lès-Béziers. Cette réunion a été l’occasion de préciser les termes de l’arrêté devant déterminer les conditions d’organisation de l’enquête publique et de fixer les dates et heures des permanences assurées par le commissaire enquêteur.

b) **Une visite des lieux** concernés par la modification N°1 du PLU a été effectuée par le commissaire enquêteur à l'issue de cette réunion.

## II.2. Modalités de l'enquête

L'arrêté intercommunal du 20/01/2025 a fixé la durée de l'enquête publique du 07/02/2025 à 9h00 au 24/02/2025 à 17h00, ainsi que les jours et horaires de permanence pour la réception du public par le commissaire enquêteur soit les :

- Vendredi 07 février 2025 de 9h00 à 12h00
- Lundi 24 février 2025 de 14h00 à 17h00

Cet arrêté figure en **annexe 3**.

Conformément à la législation en vigueur, l'affichage et les publications d'avis d'ouverture de l'enquête ont été respectées :

- Affichage en mairie : place de l'Hôtel de Ville
- Site internet de la ville : [www.ville-thezan-les-beziers.fr](http://www.ville-thezan-les-beziers.fr) et de la communauté de communes <http://www.avant-monts.fr>
- Affichage siège communauté de communes à Magalas
- Panneau électronique de la Communauté de communes « les Avant-Monts »
- Publication dans la presse locale : En **annexe 4**

## II.3. Concertation préalable

Aucune concertation requise dans le cadre de cette procédure.

## II.4. Information du public

Outre les publications de l'avis dans la presse et son affichage dans les lieux publics et sur les sites concernés, l'information du public s'est faite également par une parution sur le site internet de la commune de Thézan-lès-Béziers (<http://www.ville-thezan.fr>) et de la Communauté de communes (<http://www.avant-monts.fr>)

### II.5. Incident en cours d'enquête

Aucun incident n'est à relever. Les permanences ont vu un flux de quelques professionnels et d'habitants venir s'informer et faire part de leurs attentes sur ce projet.

### II.6. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

### II.7. Clôture de l'enquête

Le lundi 24 février 2025 à 17h00, à l'expiration du délai de l'enquête, le commissaire enquêteur a clos le registre déposé en mairie.

### **III. ANALYSE DU DOSSIER DES OBSERVATIONS**

#### **III.1. Contexte global**

Le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé pour son élaboration par décision du Conseil communautaire du 16 novembre 2020.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Thézan-lès-Béziers contient un plan d'aménagement et de développement durable (PADD) définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune

#### **III.2. Présentation de la modification envisagée**

En premier lieu, le contrôle de légalité relatif à l'approbation du PLU préconisait de réduire l'étendue du secteur Ns relatif à la production d'énergie solaire afin de préserver les espaces naturels. Ainsi, la présente modification prend en considération cette remarque qui permet donc de rendre plus vertueux le document d'urbanisme approuvé.

En deuxième lieu, des difficultés ont été rencontrées dès l'approbation du PLU au niveau du règlement écrit dans le secteur UE4. En effet, certains projets positifs pour la commune ne peuvent être réalisés en raison de la rigidité de ce dernier.

La présente modification permet de rendre plus pragmatique le règlement écrit et de l'adapter aux demandes locales, tout en optimisant le foncier à vocation d'activités.

En dernier lieu, la modification permet à la collectivité de s'engager dans un travail sur l'optimisation de la tache urbaine et une plus forte implication de la collectivité dans le devenir de potentiels constructibles, dans l'aménagement d'espaces publics, dans la gestion des mobilités, etc. Les emplacements réservés n°17 et 18 créés dans le cadre de l'évolution du PLU permettent à la collectivité de réserver du foncier en vue d'une requalification globales des espaces publics de la place de Verdun et de ses abords.

Ainsi, la procédure engagée tend à améliorer le fonctionnement, l'opérationnalité et la qualité du document d'urbanisme.

### III.3. Analyse des incidences de la modification N°1 sur le document d'urbanisme actuel

La modification N°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Thézan-lès-Béziers concerne les points suivants :

Objet n°1 : Réduction de la zone Ns

Objet n°2 : Evolution du règlement écrit de la zone UE4

Objet n°3 : Création d'emplacements réservés sur le secteur de la place de Verdun

Objet n°4 : Création d'un emplacement réservé –Jardins maraîchers

### III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation

L'additif au rapport de présentation sera annexé au dossier de PLU.

### III.5. Analyse des incidences sur le zonage du PLU

Le nouveau plan général de la commune vient remplacer le plan du PLU actuellement en vigueur. Les emplacements réservés sont identifiés.

### III.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est présente.

### III.7. Analyse des incidences de la modification sur l'état initial du site et de l'environnement

Le projet ne réduit pas un espace boisé classé.

Les modifications envisagées n'ont pas d'incidences négatives sur l'environnement naturel et humain.

#### IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE

##### IV.1. Avis des personnes publiques associées

##### Courriers envoyés

ORGANISME	INTERLOCUTEUR	ADRESSE POSTALE	DATE ENVOI MAIL
<b>Préfecture de l'Hérault</b>	M. Le Préfet	34, Place des Martyrs de la Résistance 34000 MONTPELLIER	06/01/2025
<b>Sous-Préfecture de Béziers</b>	M. Le Sous- Préfet	Bvrd E, Herriot BP 742 34566 BEZIERS Cedex	06/01/2025
<b>Département de l'Hérault</b>	M. Le Président	Hôtel de Département Service urbanisme et information géographique Mas d'Alco - 1977 avenue des Moulins 34087 Montpellier cedex 4	06/01/2025
<b>Département de l'Hérault Antenne de Béziers</b>	M. Le Président	Hôtel de Département Service urbanisme 173, av Maréchal Foch 34500 BEZIERS	06/01/2025
<b>Conseil Régional Occitanie</b>	M. Le Président	201 Avenue de la Pompignane 34000 MONTPELLIER	06/01/2025

<b>D.D.T.M. Service Aménagement Territorial Ouest (SATO)</b>	M. Le Directeur	Impasse Barrière 34500 BEZIERS	06/01/2025
<b>C.C.I. Chambre du Commerce et de l'Industrie</b>	M. Le Président	Etablissement de Béziers 308 rue de Chiclana 34500 Béziers	06/01/2025
<b>Chambre d'Agriculture de l'Hérault</b>	M. Le Président	Mas de Saporta34970 LATTES	06/01/2025
<b>Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Hérault</b>	M. Le Président	ZAC de Pierresvives CS 59999 154 rue Bernard Giraudeau 34 187 MONTPELLIER	06/01/2025
<b>E.P.C.I en charge du SCOT</b>	M. Le Président	Immeuble Quai Wilson 1 carrefour de l'Hours 34 500 BEZIERS	06/01/2025

Réponses reçues :

**La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), le Département de L'Hérault, la Chambre d'Agriculture, l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO), la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), le SCoT du Biterrois, ont émis les remarques suivantes :**

**La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) :**

Cette procédure appelle de ma part les observations suivantes :

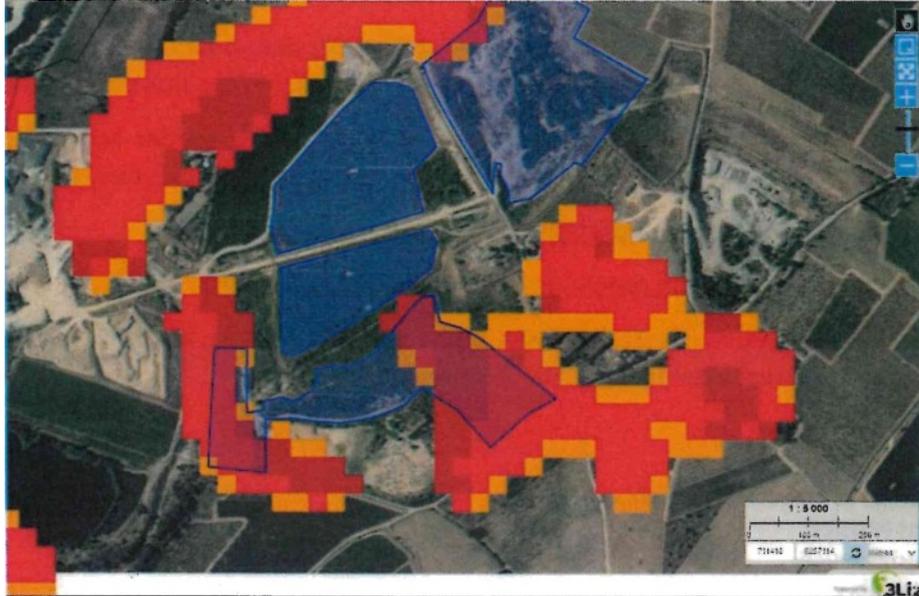
- Objet n°1 de la modification simplifiée : réduction de la zone Ns

La procédure d'évolution du PLU prévoit d'une part de réduire le secteur Ns et d'autre part, marginalement, de reclasser en zone Ns, une partie de la zone A.

Cette zone A reclassée en zone Ns, localisée au sud du secteur Clos de la Marre est située en zone rouge du PPRI (telle que reportée sur la carte ci-dessous). Le règlement du PPRI de la commune approuvé le 14/05/2022, mentionne que : « sont admis (...) les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation (...). Une étude hydraulique devra déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle »



Outre le risque inondation, le sud du secteur Clos de la Marre (6,3 ha au total) est également soumis pour partie (4,2 ha) à un aléa feu de forêt moyen à exceptionnel qui implique préalablement à la construction de centrales photovoltaïques, la réalisation d'études spécifiques (étude d'aléa ou étude de risque). La carte ci-dessous spatialise ce risque.



A l'occasion de cette modification simplifiée, les risques naturels doivent être clairement identifiés sur la zone Ns. Il convient de compléter le règlement, notamment de préciser que le secteur Ns est soumis au risque d'inondation et à l'aléa feu de forêt. Le PAC de l'aléa feu de forêt départemental doit être également porté en annexe du PLU.

- Objet n°2 de la modification simplifiée : évolution du règlement écrit de la zone UE4 : Dans l'additif au rapport de présentation (page 19 et suivantes), la première modification présentée concerne le point « II) Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » de la page 33 du règlement du PLU alors que la seconde modification exposée a pour sujet un point antérieur au précédent « I) Usage du sol et destinations des constructions » (page 31 du règlement du PLU). Pour une meilleure lisibilité du document, il est préférable de présenter les modifications apportées au règlement dans l'ordre du sommaire.

- Objet n°3 de la modification simplifiée : création d'emplacements réservés sur le secteur de la place de Verdun :

Dans la Liste des emplacements réservés, page 1, il est mentionné : « En tout, il y a 20 emplacements réservés et 24 emprises ». Or, dans le tableau « Liste des emplacements réservés » (pages 3 et 4) ainsi que dans l'additif au rapport de présentation (page 30), 18 emplacements réservés et 22 emprises sont identifiés. je vous propose en conséquence de rectifier la page 1 de la liste des emplacements réservés.

Sur le document graphique modifié, le périmètre des emplacements réservés n°17 et n°18 correspondants à l'élargissement du boulevard de Verdun est bien retranscrit. Cependant, seule la numérotation 18 figure sur celui-ci. je vous invite à compléter le règlement graphique et à ajouter la numérotation 17.

- Additif au rapport de présentation :

La procédure d'évolution du PLU est désignée dans l'additif au rapport de présentation par différentes dénominations : « modification », « modification simplifiée », « modification de droit commun ». Or, suivant les objets de cette procédure, il s'agit d'une procédure de modification simplifiée. Je vous invite à harmoniser la désignation de la procédure dans le

document.

Enfin, le sommaire mentionne un « objet n°4 : Création d'un emplacement réservé — jardins maraîchers ». Cet objet n'est pas développé par ailleurs dans l'additif au rapport de présentation. S'il n'a pas lieu de maintenir cet objet, il convient de rectifier le sommaire en conséquence.

Au vu de l'ensemble des éléments susvisés, j'émetts un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ces observations.

Le présent avis devra être versé aux pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête publique prochainement organisée. Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

**L'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) : Sans remarques**

**La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) : Pas d'observation**

**La Chambre d'Agriculture : Pas de remarques**

**Le Département de L'Hérault : Avis favorable**

**Le SCoT du Biterrois :**

Concernant les points 1 et 3 il n'y a pas de remarque.

Concernant le point 2, pas de remarque non plus sur la possibilité d'optimiser le foncier en augmentant l'emprise des constructions.

Cependant l'ajout de la possibilité de réaliser de l'hôtellerie au sein de la zone artisanale la Malhaute Ue4 ne semble pas opportun ni assez argumenté. Par ailleurs il reste de la consommation d'espace à réaliser au sein de cette zone et y mettre de l'hôtellerie impacterait l'enveloppe tourisme du SCoT ce qui nécessite un arbitrage préalable de l'EPCI.

Ce point précis de la modification, s'il demeure d'actualité, devra être travaillé au sein du PLUI et non via cette modification.

C'est donc un avis favorable sous réserve du retrait du point litigieux ci avant.

Par ailleurs, je me permets de te préciser pour des question de zonage futur ou de police du Maire que la réalité terrain de l'exploitation de cette zone ne correspond pas au zonage.

**MRAe : Avis conforme N°2024ACO173 de dispense d'évaluation environnementale en date du 16 octobre 2024 rendu en application de l'article R104-35 du code de l'urbanisme**

#### IV.2. Observations du Public

A l'issue de l'enquête qui s'est tenue du 07 février au 24 février 2025 (inclus) à 17h00 à la mairie de Thézan -lès-Béziers, j'ai recensé les observations suivantes.

## Observations inscrites dans le registre d'enquête :

### **Observation N°1(RP1) Lisa LEYDIER Elements Green :**

Je suis venue en permanence afin de présenter le projet photovoltaïque de Clos de la Marre, développé par Elements afin d'étudier la possibilité de basculer une partie du zonage Ns3 sur le site du projet, comme prévu dans le futur PLUi.

*Remarque du CE : Sans*

### **Observation N°2 (RP2) Paul CLAMAGIRAND Elements Green :**

Dans le cadre du projet hydroélectrique, je suis venu rencontrer le commissaire enquêteur afin de soumettre un avis pour proposer la mise en place d'un zonage Nh autour du projet, afin d'être compatible avec le futur PLUi.

*Remarque du CE : Sans*

### **Observation N°3 (RD1 + dossier) Paul CLAMAGIRAND Elements Green :**

"Bonjour monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours pour la révision du PLU de Thézan-lès-Béziers, je souhaite attirer l'attention sur l'opportunité de créer un zonage Nh autour du projet hydroélectrique en cours sur le seuil de Gaston Doumergue à Thézan-lès-Béziers.

Le zonage Nh, tel qu'envisagé dans le futur PLUi, correspond à une sous-zone de la zone N dédiée aux infrastructures hydroélectriques. Il permet d'autoriser la construction et l'exploitation de centrales hydroélectriques et de leurs équipements techniques, sous réserve du respect des exigences environnementales, notamment en matière de paysage et de continuité écologique.

En cohérence avec le futur PLUi et afin d'anticiper d'éventuelles contradictions réglementaires, il serait souhaitable d'adapter dès à présent le règlement en intégrant ce zonage Nh. Cette modification permettrait notamment :

D'assurer la compatibilité du projet avec le futur cadre réglementaire du PLUi.

- De faciliter la mise en œuvre du projet en évitant des ajustements ultérieurs. •
- Par ailleurs, il pourrait également être pertinent d'ajouter une exception dans le secteur Nc1, afin d'autoriser les constructions nécessaires au fonctionnement de la centrale hydroélectrique.

Continuité écologique :

Le seuil concerné par ce projet hydroélectrique est classé en liste 1 et 2 au titre de l'article

214-17 du code de l'environnement. Ce classement impose des obligations visant à garantir la libre circulation des espèces aquatiques et le transport sédimentaire (continuité écologique). La création du zonage Nh ne permettra pas seulement la réalisation du projet hydroélectrique, mais aussi celle des ouvrages nécessaires à la continuité écologique, les deux étant étroitement liés. La réalisation du projet permettra de créer ces ouvrages.

Le projet et donc le zonage Nh permettront donc de répondre à ces exigences, c'est-à-dire :

- La mise en place d'aménagements adaptés, notamment une passe à poissons et une passe à anguilles pour assurer la continuité piscicole.
- La restauration de la continuité sédimentaire de l'Orb, grâce à des opérations régulières de dessablage.

• Ainsi, je sollicite la prise en compte de cette demande dans le règlement écrit du PLU en cours de révision afin d'assurer une meilleure cohérence entre les documents d'urbanisme et de permettre la réalisation du projet dans des conditions optimales.

Vous pourrez retrouver ce message au format PDF en pièce jointe.

Bonne journée,

Bien cordialement,

Paul Clamagirand"

**Réponse Communauté/commune :** La modification du PLU a vocation à répondre au contrôle de légalité par la réduction des zones dédiées au photovoltaïque, pas à en rajouter. Le projet de PLU arrêté en février 2024 tient compte du projet hydroélectrique.

**Remarque du CE :** La réponse de la communauté de commune est claire et pertinente

 **Observation N°4(RD2) Lisa LEYDIER Elements Green :**

"Bonjour monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours pour la révision du PLU de Thézan-lès-Béziers, je souhaite attirer votre attention sur l'opportunité de modifier le zonage Ns3, relatif à l'implantation de parcs photovoltaïques.

Développement projet photovoltaïque au sol – zonage PLU – Enquête publique

Le PLU de Thézan-lès-Béziers intègre des zones favorables au PLU, comme le secteur Ns

Sont autorisés, les aménagements nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque sous réserve d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Depuis 1 an, ELEMENTS étudie la possibilité de deux projets photovoltaïques au sol au lieu-dit Clos de la Marre. Dans le projet de PLU, comme cartographié ci-dessous, la zone projet CLM 1 se situe en zone Ns3 (compatible photovoltaïque), contrairement à la zone projet CLM 2.

ELEMENTS a réalisé des études environnementales sur les deux périmètres.

CLOS DE LA MARRE 1

La zone projet CLM1 est riche en biodiversité (faune et flore) et en zones humides sur une partie de la zone d'étude. En excluant cette partie-là, en concertation avec le bureau d'études naturaliste, un projet d'environ 4 hectares pourrait être envisagé. Il demandera une adaptation de l'implantation des panneaux (espacement) et certainement une procédure de demande de Dérogation Espèce Protégée (DEP).

Des mesures de compensation adéquates et sur mesures, telle qu'une amélioration des zones humides existantes, sont possibles sur les terrains à proximité. A minima, la surface en vert sur la carte ci-dessous sera sanctuarisée. Cela fera partie des mesures compensatoires à mettre en place dans le cadre d'une DEP.

Aussi, la compensation qui sera faite permettra de sanctuariser ces surfaces en zones humides, dans un secteur qui connaît de nombreux changements d'occupation du sol.

La surface nécessaire à la compensation sera déterminée au regard de la surface finale du projet et de l'impact de celui-ci sur la destruction de certaines espèces, de leur habitat ou encore de leur zone de chasse ou de reproduction. Compte-tenu de l'environnement dans lequel se trouve la zone d'étude CLM1, il n'y aura aucune difficulté à trouver de grande superficie pour de la compensation, en améliorant l'état de zones humides existantes par exemple.

#### CLOS DE LA MARRE 2

La zone projet CLM2, quant à elle, ne compte que très peu d'enjeux, tout à fait évitables en appliquant la séquence ERC (éviter – réduire – compenser) lors de la phase de conception du projet. Au-delà des enjeux environnementaux, la zone projet CLM1 présente aussi peu d'enjeux patrimoniaux et paysagers que la zone projet CLM2.

Cette zone, constituée de terrains très fortement impactés par des activités anthropiques (carrière, stockage, terrassement, et autres) fait partie des types de sols sur lesquels l'Etat encourage le développement de centrale photovoltaïque au sol.

D'un point de vue urbanistique, ces deux projets s'intègrent dans les demandes des services de l'Etat car en limitant la zone NS3 aux projets, la surface totale est de 32,6 hectares contre 36,27 hectares aujourd'hui.

Dans la carte ci-dessous, le vert foncé représente la proposition que nous faisons aujourd'hui pour la nouvelle zone Ns3, prenant en compte le basculement de zonage sur le site CLM2. Le vert clair (toute la partie est de la carte est en zonage vert clair), représente la zone Ns3 à l'heure actuelle dans le PLU.

Pour conclure, les deux projets photovoltaïques sont réalisables d'un point de vue technique et environnemental. Dans une logique de cohérence, de respect de la biodiversité et pour éviter une future Déclaration de Projet pour Mise en Compatibilité du PLU, et en accord avec la commune de Thézan-lès-Béziers, il paraît opportun de conserver le zonage NS3 du PLU sur la partie projet CLM1 et de basculer une partie du zonage NS3 sur la partie projet CLM2 qui présente de très faibles enjeux environnementaux et apparaît comme un site très favorable à l'implantation d'un projet photovoltaïque au sol.

Ainsi, je sollicite la prise en compte de cette demande dans le règlement écrit du PLU en cours de révision afin d'assurer une meilleure cohérence entre les documents d'urbanisme et de permettre la réalisation du projet photovoltaïque dans des conditions optimales.

Vous trouverez également cet avis en pièce-jointe au format PDF.

Bien cordialement,  
Lisa LEYDIER"

**Réponse Communauté/commune :** La modification du PLU a vocation à répondre au contrôle de légalité par la réduction des zones dédiées au photovoltaïque, pas à en rajouter. Le projet de PLUi arrêté en février 2024 tient compte du projet Clos de la Marre.

**Remarque du CE** La réponse de la Communauté de communes est claire et pertinente.

 **Observation N°5(RD3) Michel et Marc TAILLADE :**

"Bonjour Monsieur Francis BOUTES le Président de la Communauté de Communes les Avant-Monts,

Bonjour Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint notre demande d'annulation de la réserve n°18 du PLU modifié n°1 de Thézan-Lès-Béziers.

Vous trouverez un courrier à cet effet ainsi que toutes les pièces justificatives.

Nous vous souhaitons bonne réception et restons à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Cordialement

Messieurs Michel et Marc TAILLADE"

**Réponse Communauté/commune :** : "La Place de Verdun est un secteur propice au renforcement de l'attrait du centre ancien. Proche de l'avenue de Béziers à laquelle elle relie le centre ancien, et à proximité des zones de commerces et d'équipements, elle apparaît comme un lieu stratégique. Sa position dans le plan de circulation du tour de ville y amène quotidiennement un nombre important de véhicules. Cet espace, exclusivement routier, ne permet pas réellement d'autres usages que celui de la circulation automobile. Deux points problématiques apparaissent avec un resserrement de l'espace public :

- Du fait de l'avancée d'un bâtiment au Nord de la place
  - Du fait de l'étroitesse de la voie donnant sur l'avenue de Béziers
- L'emplacement réservé n°18 envisagé d'une superficie de 905 m<sup>2</sup> a pour vocation au-delà de l'élargissement de la voirie la création d'un véritable espace public avec un espace vert et quelques places de stationnement. Au vu des observations de Messieurs Taillade et dans la mesure où les problèmes de circulation peuvent être solutionner sans cette parcelle, la collectivité renonce à cet emplacement réservé, Cependant, il ne sera accordé aucun nouvel accès direct sur la place de Verdun à cette parcelle, seuls les accès existants Rue Querelle et Gargou seront conservés, "

**Remarque du CE :** Cette réponse devrait satisfaire Messieurs TAILLADE.

 **Observation N°6(RP3) Michel et Marc TAILLADE :**

Dans le cadre de la modification du PLU n°1 je vous dépose un dossier pour vous demander l'annulation de la réserve n°18

**Réponse Communauté/commune :** Réponse apportée ci-dessus.

**Remarque du CE :** Sans

 **Observation N°7(RD4) Michel et Marc Taillade :**

"Bonjour Monsieur Francis BOUTES le Président de la Communauté de Communes les Avant-Monts,

ReBonjour Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Nous faisons suite à notre entretien de ce jour à la Mairie de Thézan les Béziers, et nous vous adressons par email comme convenu lors de notre entrevue notre dossier complet avec des pièces supplémentaires conseillées par notre avocat pour notre demande d'annulation de la réserve n°18 du PLU modifié n°1 de Thézan-Lès-Béziers.

Vous trouverez également notre courrier complété à cet effet.

Nous vous souhaitons bonne réception et restons à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Cordialement

Messieurs Michel et Marc TAILLADE"

**Réponse Communauté/commune :** Réponse apportée ci-dessus.

**Remarque du CE :** Sans

 **Observation N°8(RP4) Mickael Ortiz**

J'atteste avoir remis ce jour, en main propre un courrier de 2 pages + 2 annexes à Monsieur le Commissaire Enquêteur, pour demander que les parcelles AW102 et AW161 soient classées en zone AUe2 lors du changement de PLU.

**Réponse Communauté/commune :** La procédure de modification du PLU ne permet pas de réduire la zone agricole et en tout état de cause, la collectivité ne souhaite pas étendre la zone d'activité de la Malhaute.

**Remarque du CE :** La commune clarifie cette situation.

#### IV.3. Notification du procès verbal des observations

Le procès-verbal des observations du public a été transmis à Madame RAJAUT de la Communauté de communes des Avant-Monts et à Monsieur le Maire de Thézan- lès-Béziers le 25 février 2025, il figure en **annexe 5**.

#### IV.4. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse est parvenu au commissaire enquêteur par voie électronique le **14/03/2025**. Il est joint en **annexe 5**.

#### IV.5. Analyse du mémoire en réponse

Le mémoire apporte des réponses aux observations des personnes publiques associées, et du public.

**Fait à PEZENAS, le 20 mars 2025**

**Jacques ARMING**



**Commissaire enquêteur**

## CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A la suite de l'approbation du PLU en date du 16 novembre 2020 et du contrôle de légalité relatif, la commune de Thézan-lès-Béziers et la CCAM ont décidé d'apporter quelques changements à ce dernier pour différentes raisons justifiées. Ce qui conduit à la modification N°1 du PLU de la commune de Thézan-lès-Béziers.

En premier lieu, le contrôle de légalité relatif à l'approbation du PLU préconisait de réduire l'étendue du secteur Ns relatif à la production d'énergie solaire afin de préserver les espaces naturels. Ainsi, la présente modification prend en considération cette remarque qui permet donc de rendre plus vertueux le document d'urbanisme approuvé.

En deuxième lieu, des difficultés ont été rencontrées dès l'approbation du PLU au niveau du règlement écrit dans le secteur UE4. En effet, certains projets positifs pour la commune ne peuvent être réalisés en raison de la rigidité de ce dernier.

La présente modification permet de rendre plus pragmatique le règlement écrit et de l'adapter aux demandes locales, tout en optimisant le foncier à vocation d'activités.

En dernier lieu, la modification permet à la collectivité de s'engager dans un travail sur l'optimisation de la tache urbaine et une plus forte implication de la collectivité dans le devenir de potentiels constructibles, dans l'aménagement d'espaces publics, dans la gestion des mobilités, etc. Les emplacements réservés n°17 et 18 créés dans le cadre de l'évolution du PLU permettent à la collectivité de réserver du foncier en vue d'une requalification globales des espaces publics de la place de Verdun et de ses abords.

Ainsi, la procédure engagée tend à améliorer le fonctionnement, l'opérationnalité et la qualité du document d'urbanisme.

Cette modification N°1 du PLU de Thézan-lès-Béziers se décline en 4 objets :

**Objet n°1** : Réduction de la zone Ns

**Objet n°2** : Evolution du règlement écrit de la zone UE4

**Objet n°3** : Création d'emplacements réservés sur le secteur de la place de Verdun

**Objet n°4** : Création d'un emplacement réservé –Jardins maraîchers.

L'enquête s'est déroulée dans une ambiance sereine. Les permanences du commissaire enquêteur ont vu un défilé incessant d'habitants de la commune et de professionnels (carriers et agriculteurs et aménageur). Des réunions complémentaires ont été nécessaires pour que chaque partie expose ses attentes et que la municipalité définisse clairement ses positions.

1) Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relative à la modification N°1 du PLU de Thézan-lès-Béziers :

Conclusion partielle sur le contenu et la présentation du dossier : Le dossier est lisible et complet. Les plans sont présents et clairs. Le zonage des différents secteurs apparaît clairement, les emplacements réservés sont identifiés. Toutefois, la DDTM souligne « *la Liste des emplacements réservés, page 1, il est mentionné : « En tout, il y a 20 emplacements réservés et 24 emprises ». Or, dans le tableau « Liste des emplacements réservés » (pages 3 et 4) ainsi que dans l'additif au rapport de présentation (page 30), 18 emplacements réservés et 22 emprises sont identifiés. Je vous propose en conséquence de rectifier la page 1 de la liste des emplacements réservés ».*

Conclusion partielle sur le contenu et la présentation du dossier : **avis favorable**

Cette enquête publique a été conduite par M. Jacques ARMING désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier (décision N° E24000132/34) en date du 12 novembre 2024

L'autorité organisatrice est la communauté de communes Avant-Monts **représentée** par son président. C'est par un arrêté en date du 20/01/2025 que celui-ci a prescrit l'enquête publique. Les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête ont été décidées conjointement entre Madame Rajaut de la Communauté de Communes des Avant-Monts Monsieur le Maire de Thézan-lès Béziers, Madame Guilhemat DGS et le CE lors d'une réunion préparatoire.

L'enquête publique avait pour objet de soumettre à la consultation du public le projet de modification N°1 de la commune de Thézan-lès-Béziers.

L'enquête publique s'est déroulée durant 18 jours consécutifs. Le siège de l'enquête était domicilié aux adresses suivantes :

- Mairie de Thézan-lès-Béziers Place de l'Hôtel de ville 34490 Thézan-lès-Béziers
- Communauté de communes Avant-Monts Z.A.E l'Audacieuse 34480 Magalas.

Conclusion partielle sur l'aspect réglementaire : La procédure d'enquête au regard des dispositions du code de l'environnement et de l'urbanisme, ainsi que celles de l'arrêté de Monsieur le Président de la communauté de communes prescrivant l'enquête, ont été respectées (lisibilité du dossier, consultation des PPA, publicités de l'enquête).

Conclusion partielle sur l'aspect réglementaire : **avis favorable.**

Conclusion partielle sur l'information du public et sa participation à l'enquête :

L'information du public a été réalisée conformément à la réglementation (article R123-9 du code de l'environnement) :

- 1<sup>er</sup> avis Midi Libre (23/01/2025) et Hérault Juridique (23/01/2025)
- 2<sup>ème</sup> avis Midi Libre (11/02/2025) et Hérault Juridique (13/02/2025)

J. ARMING Commissaire Enquêteur Décision N°E24000132/34 du 12/11/2024

L'avis d'enquête a également été affiché en mairie de Thézan-lès-Béziers et sur le site de la commune <http://www.ville-thezan-les-beziers.fr> et sur le site de la Communauté de communes <http://www.avant-monts.fr>

Un dossier et un registre d'enquête étaient mis à disposition du public à la mairie de Thézan-lès-Béziers et au siège de la Communauté de communes Avant-Monts. Il était également possible de consulter le dossier de manière dématérialisée sur un poste informatique dédié, mis à la disposition du public à l'Hôtel de ville de Thézan-lès-Béziers et au siège de la Communauté de commune Avant-Monts.

Le public pouvait également formuler ses observations par voie électronique à une adresse dédiée, précisée dans l'arrêté de prescription ([pluthezan@gmail.com](mailto:pluthezan@gmail.com)).

La participation du public et les observations formulées :

Il y a eu plusieurs observations du public : 4 sur le registre d'enquête, 4 par messagerie électronique.

Le **CE** considère que les mesures arrêtées lors des réunions de préparation de l'enquête ont été respectées. : **Avis favorable.**

*Conclusion partielle sur la compatibilité du projet avec la réglementation et les documents de niveau supérieur :*

L'étude du dossier présenté confirme que :

Le dossier est de bonne facture, délimitations des zones, lisibilité des plans.

**Commentaire CE : avis favorable**

*Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage :*

Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations écrites et aux courriers du public et des PPA, après avoir constaté que les réponses étaient suffisantes pour comprendre les véritables choix de la commune :

Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage : **avis favorable.**

**Conclusion générale sur le projet :**

Je considère que :

- ◆ Les procédures de constitution du dossier et de conduite de l'enquête publique ont été respectées.
- ◆ Le contrôle de légalité relatif à l'approbation du PLU préconisait de réduire l'étendue du

secteur Ns relatif à la production d'énergie solaire afin de préserver les espaces naturels. Ainsi, la présente modification prend en considération cette remarque qui permet donc de rendre plus vertueux le document d'urbanisme approuvé.

Le tout justifiant l'avis favorable ci-après :

Après avoir rencontré : M. DURO Maire de Thézan-lès-Béziers, Mme RAJAUT de la Communauté de communes et Mme GUILHEMAT DGS de la mairie de Thézan-lès-Béziers, L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions (ambiance sereine). Après avoir constaté que l'information du public avait été réalisée dans deux journaux dans les délais réglementaires, par affichage en mairie conformément à la réglementation en vigueur et que l'avis d'enquête était présent sur le site internet de la commune de Thézan-lès-Béziers et de la communauté de communes Avant-Monts,

Après avoir tenu en mairie de Thézan-lès-Béziers les permanences prévues par l'arrêté du Président de la communauté de communes,

Après avoir analysé le dossier,

Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations écrites des PPA des habitants et constaté qu'elles répondaient aux remarques et attentes formulées,

Je formule les conclusions suivantes :

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave, soit de vive voix auprès de moi lors de ses permanences en mairie, soit par inscription sur le registre pendant les heures d'ouverture de la mairie et de la communauté de communes durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête, ou encore par mail à l'adresse [pluthezan@gmail.com](mailto:pluthezan@gmail.com).

**Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire, aux interrogations formulées par les habitants, et les PPA.**

**Au final, j'émet un avis favorable à cette modification N°1 du PLU de la commune de Thézan-lès-Béziers.**

**Fait à PEZENAS, le 20 mars 2025**

**Jacques ARMING**



**Commissaire enquêteur**