

SOUS-PREFECTURE BEZIERS

REÇU LE

COMMUNE DE THEZAN-LES-BEZIERS

29 MARS 2017

CONSEIL MUNICIPAL du 22 mars 2017

Membres en exercice :	23
Membres présents :	17
Suffrages exprimés :	20
VOTES : Contre : 0 Pour :	0
Abstentions :	0
Convoqué le :	17/03/2017

Bureau des Politiques

**Publiques**

*L'an deux mille dix-sept, le vingt-deux mars, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en mairie de Thézan-les-Béziers, sous la Présidence de M. Alain DURO.*

**Présents :** DURO Alain, FORTE Francis, RODRIGUEZ Manuelle, CRISTOL Bruno, CORDIER Marie, GUIMERA Dominique, GARCIA Fernand, CAVERIBERE Claude, FONTESSE Carl, MEDINA Charles, CHAPELON-FRANCOIS Jacqueline, PRADES Laurent, RAMOS Karine, ROUSSEL Lydia, GARNIER Nathalie, BATTUT Eliane, MONTANES Jérôme,

**Absents excusés :** PALOMARES Alba (pouvoir à M. CORDIER), ALLIES Nadine (pouvoir à M. RODRIGUEZ), PILATO FERRE Stéphanie (pouvoir à L. PRADES).

**Absents :** RAMEL-GUIRAUD Nathalie, GUIRAUD Frédéric, ORFILA Marc.

**OBJET : Débat sur le PADD modifié**

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 14 avril 2014, la Commune a décidé de prescrire la révision générale de son PLU et qu'en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la Commune et contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été organisé au sein du Conseil Municipal lors de sa séance du 5 septembre 2016.

Monsieur le Maire indique cependant que pour tenir compte de certaines observations qui ont été émises sur le Projet d'Aménagement de Développement Durable, il a été décidé d'apporter au document des compléments et modifications.

Ces compléments et modifications ont été apportés sur les points suivants :

- 1/ Détailler des objectifs précis de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain : *La consommation de l'espace sera de 7 ha soit 4 fois moins que lors de la dernière décennie en comptant la consommation liée à la zone d'activités des Masselettes, ou plus de 2 fois moins si l'on ne comptabilise que la consommation liée à la production de logements => p11 colonne de gauche dernier §*
- 2/ Mettre sur la carte de synthèse le dessin des limites urbaines du village : *Voir la carte avec les éléments informatifs et de synthèse au village, complétée => p20 ajout du trait bleu ciel, aucune modification.*
- 3/ Ne pas mentionner les actions et équipements déjà réalisés dans l'axe 2 dans le PADD dans la mesure où ce dernier est un document prospectif : *Les mentionner permet d'exposer l'ampleur de ce qui a déjà été fait et donc notre dynamique pour les 10 ans à venir ;*
- 4/ Fixer un objectif de production de logement dans le tissu urbain : *La Commune prévoit 7 hectares en zone d'extension voués à la production de logements. Cette superficie permet d'envisager la production d'environ 140 logements avec une densité visée par la Commune de 20 logements/ha (14 logements/ha prescrit par le SCoT). Puisque 1/3 de logements pourraient être produits dans le cadre des secteurs d'extensions urbaines (140/420), il faudrait que 2/3 soit produits grâce à la production de logements dans le tissu urbain. Le SCoT demande une part de production de logements dans le tissu urbain de 19% (renouvellement et densification). Cette politique sera fondamentale dans la mesure où la Commune compte sur la remise sur le marché ou la production dans le tissu urbain d'au moins la moitié du total des logements qui lui seront nécessaires pour répondre à son objectif démographique => p 6 dernier §.*
- 5/ Il n'est pas pertinent de permettre la réalisation de logements de fonction dans le cadre de l'extension de la ZAE de la Malhaute : *La commune veut poursuivre l'aménagement des zones d'activités sans modifier les limites définies dans le PLU => p14, 5<sup>ème</sup> §. L'aménagement est en cours, le PADD ne mentionnera pas le nombre d'entreprises qui s'y installeront puisque le projet initial a été abandonné.*
- 6/ Définir une véritable stratégie en matière de déplacements : *Le diagnostic précisera les choix de la collectivité en la matière. Projet de création d'un parking place Verdun à la place de celui prévu avenue de Béziers=> p6, colonne de droite en haut.*

- 7/ Reporter sur la carte de synthèse les secteurs listés de terres qui seront intégralement protégées, ainsi que les terres agricoles à fort potentiel agronomique : *L'ajout des limites géographiques évoquées reviendrait à reporter les secteurs « AP » du zonage ce qui n'est pas la vocation du PADD. De plus cet ajout pourrait nuire à la lisibilité ; Par ailleurs, bien que non spatialisés précisément, les secteurs faisant l'objet d'une protection agricole (secteur Ap) sont vaguement « identifiés » avec les annotations « Affirmer l'identité et l'activité viticole ». Par l'instauration de cette inconstructibilité, la Commune vise à protéger des terres présentant un fort potentiel agronomique => p16, 2<sup>ème</sup> §. De plus, protection des terres agricoles et du paysage du vallon de Lamarre au Sud et harmonisation avec un traitement paysager et un potentiel ajustement de la limite sur sa frange Ouest pour améliorer la transition avec les habitations et solutionner la confrontation brutale entre constructions et vignes => p8, colonne centrale & p16, colonne de droite 4<sup>ème</sup> point du 1<sup>er</sup> §.*
- 8/ Définir des orientations pour la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques : *Il est mentionné les thézaniens s'impliquent pour la gestion durable de la ripisylve de l'Orb et du Taurou, que la Commune veut s'inscrire dans la continuité, maintenir et mettre en valeurs les corridors écologiques tel que le ruisseau du « Bouquet ». De plus elle s'engage dans la protection des espaces boisés (Pech d'Astiès) et des éléments remarquables (noues, arbres...) => p18, colonne de droite.*

Monsieur le Maire présente donc au Conseil Municipal le Projet d'Aménagement et de Développement Durable complété et modifié comme indiqué ci-avant, et invite le Conseil Municipal à en débattre.

### LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir pris connaissance du PADD modifié et complété,  
Après avoir débattu sur les compléments et modifications apportés au PADD débattu le 5 septembre 2016,

**Prend acte.**

Fait à THEZAN-les-BEZIERS, le 22 mars 2017  
Pour expédition conforme

Le Maire, **Alain DURO**



Mars 2017

MAIRIE DE



# Thézan Les Béziers



## Plan Local d'Urbanisme Projet d'Aménagement et de Développement Durable

DOCUMENT N°2



12 Avenue d'Éine 66570 SAINT-NAZAIRE  
Téléphone : 04 68 80 11 45  
Messagerie : [pefiau@ecosys.tm.fr](mailto:pefiau@ecosys.tm.fr) / Site Internet : <http://ecosys.tm.fr>



**L**a délibération du Conseil Municipal de Thézan les Béziers en date du 14/04/2014 prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Elle en définit les objectifs suivants, tels que rédigés :

- Renforcer les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs de développement durable, les principes issus des textes de la loi dite « Grenelle II », dans les différents documents du PLU (réduction des gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie, production énergétique à partir de sources renouvelables, préservation et remise en état des continuités écologiques, etc.)
- Préserver autant que possible les terres agricoles et naturelles de la commune, sauf celles retenues pour le développement urbain du village
- Assurer la conformité du PLU avec les autres documents d'urbanisme supérieurs, tel que le SCOT du Biterrois
- Intégrer de nouvelles orientations issues des réflexions en cours ou à venir de la commune
- Réaffirmer et identifier les espaces naturels à protéger tout en permettant la création de liaisons entre ces différents espaces pour mieux les mettre en valeur
- Favoriser la mixité sociale et urbaine
- Prévenir les risques naturels prévisibles et/ou technologiques éventuels, ainsi que les pollutions et les nuisances de toute nature
- Prévoir le développement « mesuré » du village
- Redéfinir l'ensemble des outils réglementaires (Emplacements Réservés, Espaces Boisés Classés, espaces verts ou agricoles protégés, orientations d'aménagement, projet d'aménagement et de développement durable, bâtiments ou éléments patrimoniaux à protéger, ...) en fonction des nouveaux enjeux qui marquent le territoire communal
- Permettre et faciliter le développement des télécommunications numériques

**C**ette prescription a fait l'objet d'une complétude des objectifs le 11/08/2015. La délibération de complétude a confirmé les objectifs précédents et mentionne comme objectifs complémentaires de reconsidérer l'aménagement et l'urbanisation :

⇒ Du secteur Sud-Ouest classé dans le PLU en vigueur en zone N5s pour tenir compte des objectifs municipaux.

Il est souhaitable de limiter le développement du parc photovoltaïque aux autorisations obtenues, soit une emprise de 16 hectares 92 ares 20 ca. La superficie de la zone N5s est aujourd'hui de 29 hectares 58 ares 97 ca, mais compte tenu de l'impact environnemental, il est préférable de se limiter à la zone actuelle sur laquelle un projet est en cours, et de remettre en zone N5 la différence soit 12 hectares 66 ares 77 ca.

⇒ Du secteur Sud-Est classé dans le PLU en vigueur en zone A1.

Il est souhaitable d'indicer cette zone, sur une emprise de 18 hectares 18 ares 52 ca, de manière à protéger le secteur situé aux abords du Pech d'Astiès, afin de ne pas le dénaturer.

**P**our élaborer son PLU, la Commune a adopté une démarche de projet de territoire dont les trois dimensions sont :

- **L'espace communal**, sa réalité géographique, viter des ressources et lieu de vie depuis l'installation des premières communautés, au sein de leur « finage » ancestral.
- **Les hommes**, les acteurs, la communauté humaine qui occupent, valorisent et utilisent cet espace (habitat, équipements, activités, ...).
- **Les échanges**, car le territoire n'est pas replié sur lui-même et il entretient depuis toujours des relations économiques, culturelles et aujourd'hui plus encore politiques et d'interdépendance avec les territoires plus vastes.

Le territoire est un espace sans cesse en construction. La raison du PLU de la Commune de Thézan les Béziers est de traduire son projet en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable.

**L**e projet de Plan Local d'Urbanisme de Thézan les Béziers vise à répondre aux enjeux de son développement durable identifiés dans le diagnostic.

En cohérence avec le dessin communal et ces enjeux majeurs, 3 Axes retenus par la Municipalité sont déclinés en Objectifs et en Orientations Stratégiques les servant :

**I. « RENFORCER L'ATTRAIT DU CENTRE ANCIEN »**

**II. « PLANIFIER UNE URBANITÉ « DURABLE » PAR L'ACTIVATION DE PÔLES ET D'UN MALLAGE VECTEURS DE DYNAMISME SOCIO-ÉCONOMIQUE »**

**III. « RESTAURER, SAUVEGARDE ET VALORISER LES ESPACES NATURELS & AGRICOLES »**



# Sommaire

## Trois axes pour 9 objectifs et les orientations stratégiques les servant :

### **« RENFORCER L'ATTRAIT DU CENTRE ANCIEN »**

- **RÉAMÉNAGER LE « COEUR » DE VILLE**
  - ☞ Rendre sa « place » à l'Eglise
  - ☞ Réorganiser la Mairie et ses abords
  - ☞ Favoriser le réinvestissement des lieux par l'offre en stationnement et les actions sur le patrimoine immobilier
- **« VEILLER » AU RESPECT DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL & EN FAVORISER LA DÉCOUVERTE**
  - ☞ Garantir l'harmonie des couleurs et encadrer les travaux d'aménagement
  - ☞ Développer le circuit de façades en trompe-l'œil

### **« PLANIFIER UNE URBANITÉ « DURABLE » PAR L’AFFIRMATION DE PÔLES ET D’UN MAILLAGE VECTEURS DE DYNAMISME SOCIO-ÉCONOMIQUE »**

- **VISER UN OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE DE 4000 HABITANTS À L’HORIZON 10 ANS**
- **« COMPOSER » LA VILLE DE DEMAIN**
  - ☞ « Dessiner » le contour urbain
  - ☞ Remodeler le tissu urbain existant
  - ☞ Prévoir des extensions
  - ☞ « Asseoir » le niveau et la qualité des équipements
- **« SERVIR » LA CRÉATION DE LOGEMENTS A CARACTÈRE SOCIAL & LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENT**
- **SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D’ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**
- **FACILITER L’ACCÈS AUX TÉLÉCOMMUNICATIONS NUMÉRIQUES**

### **« RESTAURER, SAUVEGARDER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES »**

- **« AFFIRMER » LA VOCATION AGRICOLE DU TERROIR**
  - ☞ Instaurer une limite définitive de l'exploitation des carrières
  - ☞ Affirmer l'identité et l'activité viticole
- **VALORISER LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL ET LE CADRE DE VIE**
  - ☞ Protéger et valoriser l'environnement et la biodiversité
  - ☞ Pérenniser et développer les moyens de la découverte du territoire et de l'amélioration du cadre de vie
  - ☞ Poursuivre l'engagement pour le développement des réseaux d'énergie

### RÉAMÉNER LE « CŒUR » DE VILLE

#### ☞ Rendre « sa place » à l'église

La Commune a pour projet le réaménagement du « cœur » de la circulade (place de l'église avec la rue René Lenthéric et 1<sup>ère</sup> couronne).

Le réaménagement se déroulerait en 4 phases sur une durée de 4 à 5 ans :

- réaménagement de la voirie
- enfouissement des réseaux « secs »
- travaux sur les réseaux « humides » (changement des canalisations, réseau séparatif assainissement des eaux usées / des eaux pluviales)
- aménagement de la place de l'église aussi nommée de « la Tour » et réorganisation du stationnement

Concernant ce dernier point, la Commune envisage d'embellir la place de l'église et de la « consacrer » en un espace de vie. Ceci en commençant par la suppression du stationnement « anarchique » ou à minima par une réorganisation avec simplement le maintien de 3 à 4 places de parking.

Il s'agirait aussi de supprimer les places de stationnement existantes le long de la rue Lenthéric et d'aménager une aire de stationnement par la suppression d'un renflement de la place.

Le projet en est au stade d'une réflexion bien avancée (esquisse d'architecte). Il s'inscrit dans la continuité des travaux déjà réalisés depuis une décennie sur le centre : travaux sur les voiries, espace public à l'impasse MILAN, réaménagement des places de l'horloge, du capitaine NICOLLE FARRET, ...

... et dans le cadre de la politique globale de réinvestissement du centre ancien (organisation du stationnement, projet de travaux pour la séparation des réseaux d'eaux usées et pluvial dans la galerie unitaire, actions pour la réhabilitation des biens vacants et délabrés, ...)



Il est à noter que l'église elle-même va faire l'objet d'une réfection complète de sa couverture suite à des dégradations liées aux intempéries de l'hiver 2014. La toiture de son clocher, élément symbolique de la silhouette du village, avait été refaite en 2004 avec le concours de l'architecte des Bâtiments de France (ABF).



#### ☞ Réorganiser la Mairie et ses abords

Le bâtiment de la Mairie, construit en 1900 pour cette vocation, a fait l'objet de travaux d'aménagements en 2011 : aménagement des combles et stockage dans ces dernières des archives municipales jusque là entreposées au 1<sup>er</sup> étage, travaux sur la toiture en ardoise et sur les bordures en zinc, division en 3 bureaux du secrétariat pour améliorer l'accueil, aménagement de bureaux en rez de chaussée pour la Police Municipale, ... ou encore de l'installation récente d'une sirène sur le toit dans le cadre du projet SAIP (Système d'Alerte et d'Information de la Population).

La Mairie va faire l'objet de mise aux normes d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR: personnes handicapées, personnes âgées, poussettes, ...).

Dans cette optique sont programmées :

- l'installation d'un ascenseur pour pouvoir accéder au 1<sup>er</sup> étage
- la suppression d'un bureau pour créer des toilettes adaptées
- la pose de portes d'entrée avec des dispositifs d'ouverture automatique
- la modification des marches actuelles d'accès
- la création d'une rampe d'accès de l'entrée du bâtiment jusqu'à une place de stationnement pour personne handicapée

Ces travaux se feront de manière concomitante avec la création d'une agence postale par l'aménagement de la cour de l'Hôtel de ville.

L'agence se situera entre Mairie et Médiathèque et sera accessible par la rue Edmond ROSTAND. Comme la Mairie, elle sera équipée pour les PMR (stationnement, entrée, sanitaires et mobilier adaptés).



*Réaménagement de la Mairie*

La Commune envisage la reconversion du bureau de poste actuel en bar-restaurant. La remise en place d'un bar-restaurant (un café existait avant à cet emplacement), lieu social par excellence, permettrait de parfaire le panel de commerces de proximité (boulangerie, pharmacie, presse, coiffeur, ...) et de finaliser l'aménagement de la place opéré en 2009 :

- repositionnement de la fontaine avec le buste de Marianne face à la Mairie
- sécurisation avec espaces piétonniers pavés de couleurs
- enfouissement des réseaux secs
- renforcement du réseau d'Alimentation en Eau Potable avec la suppression des raccordements en plomb
- mise en séparatif des réseaux eaux usées et pluvial



*Projet de bar-restaurant en remplacement*

**Favoriser le réinvestissement des lieux par l'offre en stationnement et les actions sur le patrimoine immobilier**

En plus de la valorisation et de la création d'espaces et d'équipements publics, ainsi que de l'amélioration des équipements techniques (réseaux humides et secs & voirie), la Commune s'implique en matière de stationnement et de gestion de l'immobilier pour « stimuler » la vie dans le centre.

Concernant le stationnement, elle a œuvré ou œuvrera de la façon suivante :

- mise en place en 2010 d'une réglementation portant sur une vingtaine de places aux abords immédiats de la Mairie et des commerces de proximité de la rue Philémon RASTOUL pour favoriser un « roulement » de l'utilisation par les usagers (commerces & services)
- création d'un parking d'une quarantaine de places par la démolition d'un îlot ancien (600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) dans la « cour de Mlle Emile » à une trentaine de mètres de la Mairie. **Cette aire de stationnement doit faire l'objet d'un traitement qualitatif :**
  - ❖ matérialisation du stationnement
  - ❖ création de toilettes publiques
  - ❖ enfouissement du tri-sélectif
  - ❖ aménagement potentiel d'une borne pour le rechargement de véhicules électriques et hybrides
- projet d'aménagement d'une aire de stationnement pour le centre ancien sur une partie de la « dent creuse » localisée rue Pasteur à environ 250 mètres à pied du centre ancien et d'une superficie approximative de 3400 m<sup>2</sup>. Ce potentiel grand parking, à l'opposé du précédent par rapport à la circulation, se situe à un lieu stratégique et permettrait de répondre aux besoins en stationnement, même avec la résorption de l'intégralité du parc de logements vacants.



*Traitement qualitatif du parking de la cour Mlle Emile*

- projet de création d'un parking à la place de Verdun

Elle envisage l'acquisition des parcelles concernées avec la mise en place d'Emplacements Réservés.

Concernant le patrimoine immobilier, la Commune envisage de poursuivre les efforts déjà consentis pour la reconquête des logements vacants et/ou à l'abandon :

- inventaire
  - procédures de biens vacants et sans maître avec cession à titre onéreux à des entrepreneurs privés ou en partenariat avec ces derniers pour procéder à des réhabilitations.
- Ce fut par exemple le cas en 2008 avec le café de la « Pipe » mais aussi pour d'autres bâtisses d'intérêt situées rue Raphaël JALBY, impasse LAMARRE, impasse de la Bastille, rue Capitaine SEGUIER, ...
- mise en place éventuelle d'Emplacements Réservés

Cette politique sera fondamentale dans la mesure où la Commune compte sur la remise sur le marché ou la production dans le tissu urbain d'au moins la moitié du total des logements qui lui seront nécessaires pour répondre à son objectif démographique (Cf. Axe n°2). A noter que le SCoT demande une part de production de logements dans le tissu urbain (renouvellement et densification) de 19%.

## AXE N°1 : « RENFORCER L'ATTRAIT DU CENTRE ANCIEN »

### VEILLER AU RESPECT DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL & EN FAVORISER LA DÉCOUVERTE

#### ☞ **Garantir l'harmonie des couleurs et encadrer les travaux d'aménagement**

Consciente de l'enjeu de la circulade et du centre ancien dans sa globalité, **la Commune veut garantir l'intégration des futurs travaux de reconstruction en cas de démolition partielle ou complète, de restauration et de réhabilitation.** Il ne s'agit pas de « tenter » de reproduire ce qui existait mais bien de prendre en compte le patrimoine et la qualité du site ainsi que les besoins de notre époque (l'exigüité d'anciennes bâtisses peut amener à faire l'acquisition de plusieurs d'entre elles pour un aménagement d'ensemble).

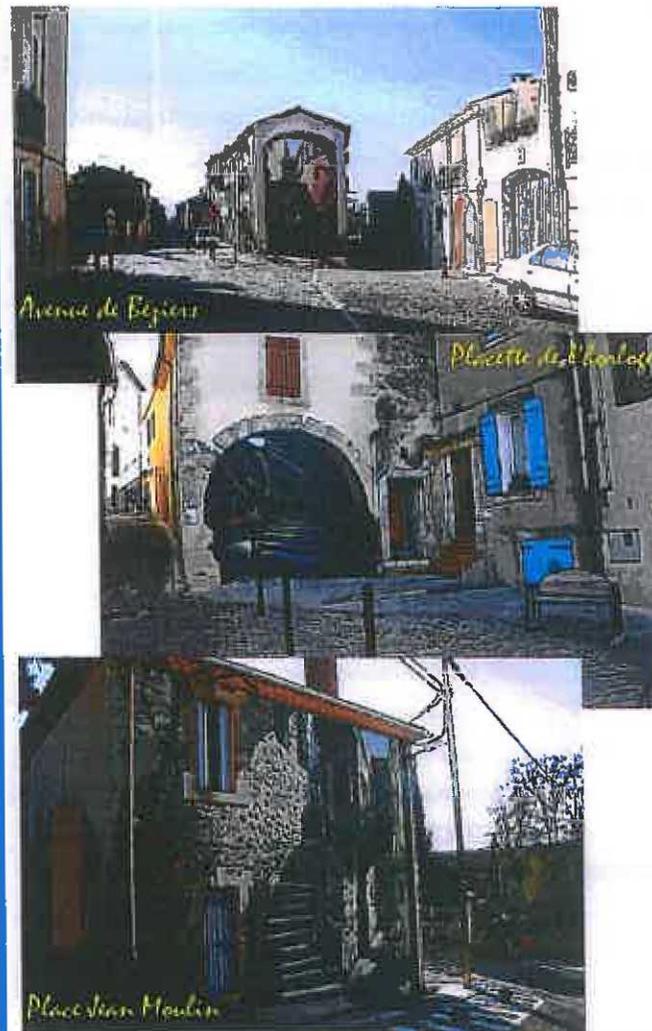
**La Commune veut donc « encadrer » à minima les travaux et notamment l'aspect extérieur des façades.**

Pour servir cet objectif, **le Règlement du PLU pourra prescrire** que lors de travaux de réhabilitation, rénovation voire reconstruction des bâtisses du centre, les usagers soient dans l'obligation, s'ils touchent aux façades, **de choisir des couleurs contenues dans un nuancier disponible à l'Hôtel de Ville.** Il en serait de même pour les nouvelles constructions hors du vieux village. **Il interdira la mise en place de climatiseurs visibles depuis l'espace public.** L'objectif n'est pas d'interdire mais de choisir avec le particulier l'endroit le plus approprié pour une meilleure insertion.

D'une manière générale, **la Commune veut éviter les réaménagements hétéroclites qui peuvent potentiellement dénaturé le patrimoine avec des matériaux très divers et anachroniques** (portail en plastique, murs de parpaings, ...).

Il est à noter qu'une dynamique d'initiatives privées est à l'œuvre pour la restauration de façades (pierres apparentes et crépis aux tons chauds).

Outre le nuancier et faute de conseils systématiques de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) qui pourraient être promulgués si une partie du patrimoine était protégé au titre des Monuments Historiques, les habitants pourront s'inspirer de l'ouvrage de Aimé OURMET et de Jacques PECOURT « Les rues de Thézan ». Ce document retrace l'origine des rues du village avec des photos et plans qui peuvent être salutaires pour la réussite des aménagements.



#### ☞ **Développer le circuit de façades en trompe-l'œil**

Pour inciter à la découverte du centre ancien, **la Commune veut s'appuyer sur un circuit en trompe-l'œil dans le vieux village.**

En effet **une promenade de fresque en fresque permet de parcourir la circulade et ses abords immédiats et ainsi de découvrir ou redécouvrir l'atmosphère et le patrimoine remarquable des lieux** (Monument aux Morts, Mairie, Pigeonnier RASTOUL, Tour de l'horloge, Eglise, ...). Ceci en empruntant les rues, ruelles, venelles qui portent pour bon nombre d'entre elles, comme beaucoup de bâtiments publics dont les 2 écoles, le nom d'illustres thézanais dont beaucoup de personnes disparues lors de la « grande guerre » (René LENTHERIC, François SAUZET, Raphaël JALBY, Etienne QUERELLE, Emile BONNET, THERON Achille, ...). Cette particularité thézanaise participe encore plus à remémorer l'histoire du village et de ses habitants.

**La Commune entend continuer à réaliser des trompe-l'œil sur la thématique « Thézan sur les traces de son passé »** au gré des opportunités. A ce jour il y en a 3 réalisés par Olivier COSTA de l'équipe MAD'ART :

- avenue de Béziers (2010) lieu où des artisans exerçaient leur métier (bourellier et mécanicien)
- placette de « l'Horloge » ou du « Rulladou » (2011) qui signifie en occitan « la pente raide que l'on descend en roulant »
- place Jean MOULIN « la descente de Requis » (2012)

Ceci complète le projet de réhabilitation de la circulade et d'embellissement de la place de l'Eglise et s'inscrit dans le cadre de la volonté de développer l'attrait touristique et par ce biais de soutenir indirectement l'activité des commerces de proximité.

### VISER UN OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE DE 4000 HABITANTS À L’HORIZON 10 ANS

La Commune souhaite atteindre une population de 4000 habitants à l’horizon 10 ans. La population en 2016 est d’environ 2900 habitants. Avec la finalisation des opérations en cours et notamment des lotissements proches de la Zone d’Activités Economique des « Masselettes », le nombre de thézanaïses dépassera vraisemblablement les 3000 habitants.

Pour l’accueil de ces nouveaux habitants, hors opérations en cours, la Commune mise sur la **dynamique de rénovation du centre ancien**, sur le **comblement des « dents creuses »**, sur la **densification raisonnée du tissu urbain** (divisions parcellaires), sur la **remise sur le marché des logements vacants** mais aussi sur la **création de nouveaux « quartiers »**.

Cet objectif démographique découle notamment des **atouts** dont dispose la Commune **pour l’accueil des nouveaux habitants et l’offre d’emplois** : niveau profitable d’équipements et de services publics, création récente de l’hypermarché, extensions réalisées et en cours des zones d’activités économiques du village et de la Malhaute, gamme variée de commerces et services de proximité, situation du territoire dans la périphérie de Béziers, ...

*Hypermarché*



### « COMPOSER » LA VILLE DE DEMAIN »

#### ☞ « Dessiner » le contour urbain

L’objectif est de définir les grands principes permettant de circonscrire le futur dessin de « la ville » en fonction :

- de la préservation d’espaces agricoles et naturels
- d’une hiérarchisation des voies qui révèle l’armature urbaine existante et potentielle future
- de la localisation des équipements pour essayer de viser un « équilibre » de répartition, voire des parcelles communales pour « porter » des projets d’intérêt général
- de contraintes telles que les barrières « physiques » (topographie, présence de cours d’eaux, ...) et administratives (limite communale) ou tels que les risques et servitudes

#### Les principaux fondements du dessin de Thézan sont de :

- ☞ ne pas transgresser la limite Ouest au-delà de la RD19
- ☞ ne pas dépasser le chemin et le ruisseau qui forment la limite N-O au niveau de la ZAE des « Masselettes »
- ☞ éviter de nouvelles constructions au Nord de la RD33 (route de Murviel les Béziers) jusqu’à la rue René Soulette (paysage et topographie)
- ☞ ne pas franchir le ruisseau du « Bouquet » au S-O
- ☞ protéger les terres agricoles et le paysage du vallon de Lamarre au Sud et harmoniser et traiter la limite
- ☞ garantir l’identité thézanaïse en évitant une potentielle conurbation avec Pailhès

Le contour du quartier à vocation d’habitat de la Malhaute est défini dans la mesure où il s’avère « encadrer » à l’Est par la RD19, au Sud par sa conurbation avec Lignan / Orb et le ruisseau de Cantéranes, à l’Ouest par l’Orb et le risque inondation et au Nord par la présence de la Zone d’Activités.



*Limite du vallon de Lamarre*



*Limite de la RD19 avec frange agricole existante*



*Terrain et habitation en frange Nord-Ouest*

### Remodeler le tissu urbain existant

L'objectif est d'organiser ou de réorganiser l'ensemble du tissu urbain en vue d'en améliorer le fonctionnement actuel et futur. Ceci passe par une structuration du maillage viaire et plus généralement vecteur de déplacements, par du renouvellement urbain et le comblement des « dents creuses » et par l'agencement des espaces et équipements publics.

L'avenue de Béziers et les rues de la Carrierasse et DELCELLIER constituent les « artères » principales de la desserte de Thézan et son centre. L'ensemble de la RD33, soit successivement du Sud au Nord, l'avenue de Béziers, la rue du docteur Philémon RASTOUL, la rue de la République et la rue DELCELLIER a fait l'objet de travaux d'aménagements importants de 2004 à 2013. Ceci pour faciliter et sécuriser la circulation des véhicules motorisés mais aussi et surtout celle des modes de déplacements « doux ». L'objectif était notamment de permettre aux piétons de rallier le centre du village et ses commerces sans difficultés.

Ces travaux (création de trottoirs aux normes des PMR et de places de stationnement, enfouissement des réseaux secs, renouvellement des canalisations des réseaux humides, ...) se sont accompagnés d'une réorganisation du plan de circulation du village avec notamment la mise en place de sens uniques. L'avenue de Béziers a fait l'objet d'une transformation radicale, décidée en 2006 dans le cadre de l'aménagement de l'accès à la maison de retraite et achevée en 2013. Cette métamorphose se particularise par la coupe de l'ensemble des platanes (affaiblissement des arbres par des maladies, dangers et désagréments pour les usagers de la route et les riverains, problèmes d'obstruction des réseaux d'eaux potable et usées, ...)



Plus généralement, un grand nombre de rues a fait l'objet de travaux d'amélioration et d'aménagement au village mais aussi à la Malhauté (rues de la Carrierasse, du pardon, Pierre CABANES, Germain GALINIER, du capitaine FARRET, de la Grangette, Victor HUGO, Arthur RIMBAUD, RONSARD, LA FONTAINE, accès à l'école primaire, docteur JULIAN, ...) ainsi que les chemins importants (Astiès, Vignes, ...).

En parallèle, la Commune s'est employée à créer et à « soigner » les espaces publics. Les aménagements ont été réalisés parfois grâce au concours des écoliers et plus généralement des habitants, grâce au Conseil Départemental ou à la Communauté de Communes voire dans le cadre de dispositif d'insertion pour l'emploi. L'attention particulière portée au traitement des espaces publics s'inscrit dans la continuité avec la mise en place d'une équipe en charge de l'entretien des espaces verts depuis 2004 et celle d'un dispositif d'arrosage automatique.

Les espaces publics dont il est question sont entre autres localisés : au talus de l'école, place VERLAINE, place de la maison de retraite, au bassin de rétention et l'espace vert entre le lotissement « Les Vergers » et la RD19, lotissement « le Sautadou », lotissement « le Bouquet », route de Pailhès au Village, ..., place rue Honoré DE BALZAC, carrefour près de la RD, rue MOLIERE, lotissement Saint-Bruno à la Malhauté, ... L'aménagement public au lotissement Saint-Bruno résulte d'une concertation avec les habitants du quartier qui ont décidé du devenir d'une parcelle communale. Le choix de la réalisation d'un jardin d'agrément a été prééminent puisque il a recueilli 3 fois plus de voix que celui de la réalisation d'une maison de quartier et beaucoup plus que toutes les autres propositions énoncées par les habitants (logements sociaux, accueil jeunes, terrains de sports pour les adolescents, ...)

## AXE N°2 : « PLANIFIER UNE URBANITÉ « DURABLE » PAR L’AFFIRMATION DE FÔLES ET D’UN MAILLAGE VECTEURS DE DYNAMISME SOCIO-ÉCONOMIQUE »

La Commune veut perpétuer son implication en matière d’entretien des espaces verts et continuer à soutenir les initiatives privés d’embellissement du village par des compositions florales (concours « Village fleuri »).

Parmi les espaces publics et plus particulièrement ceux comportant du stationnement, certaines actions sont importantes car elles permettent la structuration et l’organisation de l’espace :

- parking de la « cour de Mlle Emile » (Cf. Axe n°1)
- aménagement de la place et de la rue du capitaine Nicole FARRET pour améliorer l’accès et le stationnement à la résidence de services pour personnes âgées « Le Patio du Pech » et au centre Yvan MARTY
- aménagement du parvis public et d’une place publique à l’entrée de la maison de retraite « l’Orée du Pech » (Avenue de Béziers) suite à l’acquisition d’une bâtisse et son curetage pour aérer le tissu bâti)
- aire de stationnement entre école maternelle et complexe sportif (31 places) accompagné d’un emplacement spécifique pour les apports volontaires
- ...

La Commune veut poursuivre la dynamique en matière de structuration, de renouvellement et de mutation de l’espace urbain avec une alternance entre son aération et le comblement des « dents creuses » (travaux sur les voiries et le tissu pour la maison de retraite & la résidence pour personnes âgées, pour le parking de la « cour de Mlle Emile », projets de reconversion de la poste en bar-restaurant, de réorganisation de la Mairie avec une agence postale, ...).



Pour cela elle restera attentive aux opportunités et aura recours le cas échéant à la réalisation de plans d’alignement.

Des actions sont d’ores et déjà envisagées avec des alignements prévus dans le cas d’aménagements futurs.

Enfin s’ajoutent des actions « annexes », en grande part réalisées, de nature à améliorer le fonctionnement au sein de l’espace ainsi restructuré: mise en place d’une nouvelle signalétique informative (pour indiquer la localisation des commerces et équipements publics) ou routière comme par exemple au niveau du carrefour localisé près du Monument aux Morts.

Concernant ce secteur, il « pâtit » du manque de matérialisation de cheminement doux entre Monument aux Morts et nouveaux quartiers (qui eux sont dotés de trottoirs) et plus précisément du goulot d’étranglement sur la route de Murviel entre le Monument aux Morts et son croisement avec la rue de la Carrière.

Cette portion, d’une centaine de mètres de long, est sujette à des « embouteillages » en raison du trafic, de l’étroitesse de la voie et du stationnement de riverains sur la voie publique. Faute de potentialités d’aménagement (il n’est pas question de détruire du bâti), la Commune veut remédier au stationnement « anarchique » et recourra le cas échéant à son nouveau dispositif avec une machine à PV électronique. Ce dispositif sera bien sûr utilisé sur l’ensemble du village pour « lutter » contre l’incivisme.

### Prévoir des extensions

En accompagnement de « la mise à profit » des potentialités du tissu urbain existant, la Commune envisage la mise en place de **3 nouveaux secteurs d’extensions** :

- à l’Est du plateau sportif pour la potentielle réalisation d’un lotissement communal. La proximité des écoles et du plateau sportif, ainsi que l’opportunité relative à la propriété foncière communale dans ce secteur, sont des éléments déterminants pour ce choix.
- en bordure Est de l’urbanisation existante au Nord de la route de Pailhès au lieu-dit « la Granouillère ».
- au Sud du cimetière au lieu-dit « les Canelles »

Les 2 premiers secteurs, qui se font face de part et d’autre de la RD33, permettraient un recentrage du complexe d’équipements publics de la zone (écoles, plateau sportif, ...). Situés sur des terres agricoles (friches et vignes), l’aménagement des 3 secteurs engendrera une consommation d’espaces agricoles. **Pour affiner la limite de ces secteurs, la Commune s’est notamment appuyé sur le paysage ainsi que les opportunités foncières.**

La superficie nouvellement urbanisable sera de l’ordre de **7 hectares** (des espaces déjà classés en zone A Urbaniser sont susceptibles de le demeurer voire d’être ajustés bien qu’il soient en cours d’aménagement pour garantir certains principes d’aménagement). **La Commune s’est ainsi fixée pour objectif de modération de la consommation d’espace de diviser cette dernière par plus de 2 par rapport à celle de la dernière décennie si l’on ne comptabilise que la consommation liée à la production de logements et par plus de 4 si l’on comptabilise aussi les superficies dédiées à des activités économiques.** De plus elle mise sur la mobilisation ou la production de logements dans le tissu urbain existant à hauteur de 1/2 voire 2/3 du besoin nécessaire pour répondre à son objectif démographique.



### « Assoir » le niveau et la qualité des équipements

La Commune est pourvue d’un niveau d’équipements satisfaisant pour sa taille voire même avantageux : écoles maternelle et primaire, nombreux équipements sportifs sur la route de Pailhès (stade Thierry SANTA, boulodrome, city-stade, skate parc, terrain de tennis) et près de la Zone d’Activités Economique des « Masselettes » (salle polyvalente « instant T », dojo, tennis, boulodrome), maison de retraite (46 lits) & résidence pour personnes âgées (20 logements), médiathèque, aires de jeux existantes ou en cours de réalisation (Malhoute, « Masselettes »), ...

Elle œuvre pour maintenir et améliorer la qualité de ces équipements et leur fonctionnement :

- l’école maternelle « Jean DELHON » dont le bâtiment accueille également le centre aéré & l’école primaire « Louis PRUNET » (rénovée partiellement en 2007) font l’objet d’aménagements successifs : aire de jeux avec sol amortissant, climatisation, nouveau matériel informatique et nouvelle alarme, travaux annuels estivaux de peinture, mise en place de bancs, réhabilitation du local pour l’initiation à la sculpture, sécurisation des clôtures, aire de jeux en pelouse synthétique, création de jardins pédagogiques, abri pour les trottinettes et vélos, ombragement, ...
- agrandissement du boulodrome route de Pailhès avec canalisation des eaux pluviales par des enrochements en 2015
- création du city-stade ou terrain multisports en 2014 avec déplacement du skate parc (créé en 2006) pour éviter la coupe d’arbres
- réaménagement de la médiathèque en 2014
- clôture de l’enceinte du stade en 2012
- ...

En plus des réalisations sur les équipements et bâtiments publics, il est important de rappeler que la Commune est dotée de 3 Schémas Directeurs concernant les réseaux humides (eau potable, assainissement et pluvial).

Des mises en conformité et des améliorations ont été opérées notamment grâce au travail du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement (S.I.A.E.P.A) de Thézan et Pailhès : renforcement du micro-barrage sur l'Orb (maintien de la qualité et de la quantité d'eau nécessaire dans la nappe phréatique), constructions d'un 3<sup>ème</sup> forage et de « tours » en bord de l'Orb (mise en sécurité au dessus du niveau de la crue centennale), changement de 4 km de canalisations entre le quartier de la Malhaute et le village (augmentation du diamètre de 150 à 200 mm), changement des canalisations en plomb, travaux en cours sur la galerie unitaire du centre ancien, ... à cela s'ajoute la création de la station d'épuration en fin d'année 2008. Cette dernière est évolutive.



« Tours »  
Forages AEP



Station  
d'épuration

Les projets de la Commune en matière d'équipements, outre les travaux d'amélioration comme ceux précédemment évoqués, portent sur :

- l'ancienne école ou espace « Yvan MARTY ». Ce bâtiment, propriété communale, accueille la banque alimentaire au rez de chaussée et 2 logements à l'étage. Ces logements, s'ils doivent être utilisés, sont à réhabiliter (électricité, peinture, ...). Le reste des travaux a déjà été réalisé en 2009 (changement des canalisations, enfouissement partiel des réseaux secs, amélioration de l'accès et création de places de stationnement, utilisation de la cour dans le cadre de la réalisation du « Patio du Pech » pour un sauna et un jacuzzi après l'abandon d'un projet de piscine, ...). Le bâtiment accueillait auparavant l'école de musique, le cinéma en plein air ou encore le Centre Communal d'Action Social (C.C.A.S). La Commune n'a pas à ce jour d'objectifs précis mais des pistes sont évoquées : remise en place du C.C.A.S, logements de fonction, locaux associatifs, délocalisation du centre paramédical, ...
- sur l'espace localisé en frange Est du complexe d'équipements publics de la route de Pailhès entre pinède du city-stade et ruisseau de la Carrierasse. Les 2 parcelles concernées, propriétés de la Commune, sont localisées à un endroit stratégique (proximité des équipements et du potentiel projet de lotissement communal). L'une d'elle est aménagée sommairement en terre battue et permet ponctuellement le stationnement de parents près de l'école maternelle. La seconde correspond à un ancien verger (Jardin AVEROUS du nom de l'ancien propriétaire) aujourd'hui à l'abandon. Il n'y a pas de projet précis mais des pistes de réflexion : extension du plateau sportif, Jardins familiaux, ...



Bouladrome route  
de Pailhès

Salle polyvalente  
« Instant T »



Stade Thierry SANTA

Ecole maternelle  
Jean DELHON



Résidence services  
personnes âgées

Centre Yvan MARTY



Parcelle communale  
près du plateau  
sportif

### « SERVIR » LA CRÉATION DE LOGEMENTS À CARACTÈRE SOCIAL & LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENT

A ce jour la Commune n'a aucune obligation en la matière par rapport à la législation.

D'une part parce que sa population est inférieure à 3500 habitants et d'autre part parce qu'elle ne se trouve pas dans les cas de figure qui impose aux communes de posséder dans leur parc un minimum de 20% de logements locatifs sociaux : elle n'appartient ni à l'unité urbaine, ni à l'agglomération de Béziers « Béziers Méditerranée », ce n'est pas une « commune isolée » de plus de 15 000 habitants et à priori la fusion en 2017 avec la CdC des « Avants Monts du Centre Hérault » ne donnera pas lieu à l'appartenance à une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Cependant le SCoT du « Biterrois » propose que les parcs de logements des communes non soumises aux obligations nationales et de plus de 3500 habitants (ce qui sera le cas compte tenu de l'objectif démographique) présentent un taux de 15 % de logements aidés en 2025 ou une proportion de 1 logement aidé sur 3 construits dans les opérations neuves.

La Commune œuvre déjà en matière de création de logement à caractère social et veut poursuivre cette orientation. A ce jour, elle compte 55 logements sociaux « officiels » notamment grâce à l'appui « d'Hérault habitat ». Ces logements correspondent à du locatif et à de l'accession à la propriété et il s'agit à la fois de maisons de plein pied et de semi collectifs. S'y ajoutent des logements mis à la location à des loyers modérés voire très modérés par des particuliers.

Elle compte donc entre 4 et 5% de logement à caractère social par rapport au total du parc. La Commune se fixe un objectif de production de 10% de logements sociaux pour les secteurs d'extensions. Elle envisage d'imposer la réalisation d'une part de ce type de logements dans le cadre de programmes potentiels et relativement importants dans le tissu urbain existant. Elle veut également encourager la réalisation de logements de petite taille pour favoriser l'installation de jeunes ménages (enjeux des écoles et du « vieillissement » de la population).

Dans cette optique, faute de possible traduction réglementaire, elle pourra par exemple « jouer » sur la forme urbaine dans le cadre des futurs projets d'extension dédiés à de l'habitat (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ou encore s'appuyer sur d'éventuelles opérations qu'elle régirait (projet de lotissement communal, Zone d'Aménagement Concerté).

Indirectement la production de logements sociaux est initiateur de création de logements de petite taille. Pour exemple, la réalisation en 2013 au « Haut des Masselettes » de la résidence de « l'Olivelette » avec ses 24 appartements en location (dont six 2 pièces et dix 3 pièces) et la construction associée de 11 pavillons en accession à la propriété (avec deux 3 pièces et neuf 4 pièces).

Enfin, la résorption du parc de logements d'une part et les potentialités dans le cadre de la réhabilitation de bâtisses du centre d'autre part peuvent présenter des opportunités de création de logements de tailles variées auxquelles la Commune restera attentive. En effet, bien qu'elle ne dispose pas de « leviers » réglementaires lui permettant d'agir directement sur la résorption du parc de logements vacants, la Commune veut en réduire leur nombre (inventaire, mise en relation des propriétaires et personnes à la recherche d'un logement, ...).



*Logements sociaux près de la salle polyvalente*



*Des opportunités de logements de petite taille dans le centre*



**« AFFIRMER » LA VOCATION AGRICOLE DU TERROIR**

**☞ Instaurer une limite définitive de l'exploitation des carrières**

L'exploitation des carrières en bord d'Orb fait partie intégrante de l'histoire de la Commune et de quelques autres communes du biterrois (Cazouls les Béziers, Murviel les Béziers, ...). La Commune dispose d'un Comité de suivi des carrières composé d'élus.

L'activité est réglementée et ne peut se faire qu'en périphérie de la rivière et de son lit. Les conditions d'exploitation des carrières sont contractualisées.

La réhabilitation fait partie des obligations des carriéristes lors de l'épuisement des gisements. Cette réhabilitation peut par exemple prendre la forme de création de champs photovoltaïques et/ou de traitement pour la création de marais bénéfiques pour certains oiseaux migrateurs (hérons, aigrettes, cormorans, canards, ...)

Ceci étant le paysage est bien souvent bouleversé et l'activité agricole est indéniablement concurrencée (le prix des terres vendues pour l'exploitation en carrière est nettement supérieur au prix des terres agricoles). Le terroir de plaine a ainsi été largement « grignoté » depuis plus d'une vingtaine d'années. De plus d'autres activités se sont également développées comme le stockage et le tri d'inertes en vue de leur traitement.

La Commune veut « contenir » le développement de l'exploitation des carrières ainsi que des autres activités et instaurer une limite définitive d'exploitation dans l'optique de préserver le terroir de plaine, le paysage et l'environnement en général.



*Terroir et carrière*



*Carrière et village*



*Exploitation de carrière près de l'Orb*

Cela se traduira par la mise en place d'une démarcation dans le zonage du PLU. Cette limite pourra éventuellement être « rétroactive » avec un reclassement en zone A sur des terres exploitées en carrières et par d'autres activités qu'agricoles.

Il ne s'agit pas d'interdire les activités en place mais d'éviter leur expansion au détriment du terroir.

**Le récapitulatif des objectifs de la Commune est :**

- de mettre fin à l'exploitation des carrières par le biais d'extensions « au coup par coup ».
- d'affirmer une limite franche et « durable » entre exploitation des carrières et activités autres qu'agricoles vis-à-vis du terroir de plaine en allant du Sud au Nord du territoire au bord de l'Orb
- de veiller à la réhabilitation qualitative des anciens gisements (projets photovoltaïques, marais en faveur de la biodiversité, parcours de découverte, ...)
- de reconnaître l'activité agricole limitrophe



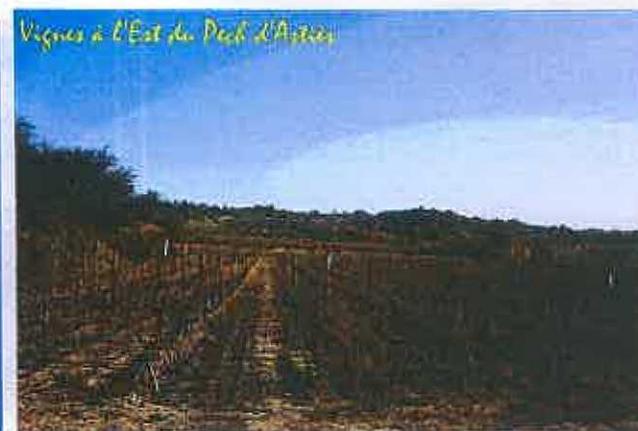
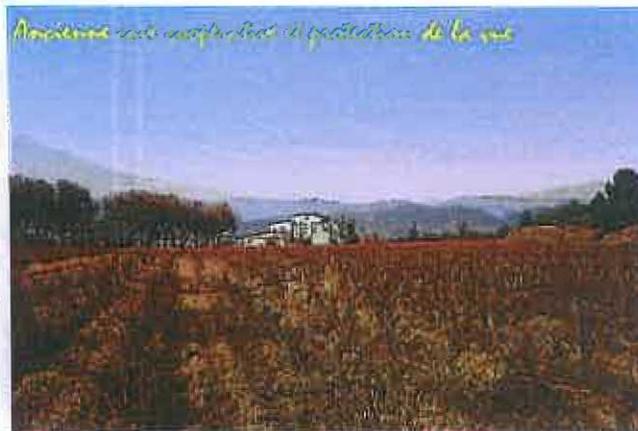
*« Concurrence » avec l'agriculture*

## AXE N°3 : « RESTAURER, SAUVEGARDER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES »

### ☞ Affirmer l'identité et l'activité viticole

L'histoire de Thézan les Béziers est indissociable de l'activité viticole depuis la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle. Le paysage en témoigne au travers de la présence des vignes, du patrimoine bâti du village et des domaines :

- domaine d'Aspiran - Ravanès et sa chapelle : viticulture
- domaine d'Astès : viticulture et oléiculture
- domaine de Lamarre : élevage de chevaux
- domaine de la Condamine « Santa Estela » : viticulture, culture de pruneaux et restauration
- domaine de la Grangette : viticulture et apiculture



Pour éviter le mitage et préserver le paysage et l'identité viticole, la Commune envisage de préserver intégralement certaines terres en y interdisant toute constructibilité, même agricole (logements et bâtiments d'exploitation) :

- le long et à l'Ouest de la RD19 au moins entre le Taurou et le ruisseau du « Bouquet » sur une profondeur d'environ 150 mètres. Cette zone « tampon » aurait pour objectif de préserver le cône de vue sur le village
- entre la RD19 et le pech d'Astès voire sur ce dernier au moins concernant sa face Sud
- le long de la route de Pallhès dans le prolongement des secteurs d'extensions pressentis pour assurer la qualité de l'entrée de ville
- dans le vallon de Lamarre, avec un traitement paysager et un potentiel ajustement de la limite sur sa frange Ouest pour améliorer la transition avec les habitations.

Le « glacis agricole » à l'Ouest de la RD19, si sa largeur est portée à quelques centaines de mètres, pourra le cas échéant se conjuguer avec la limite à instaurer pour « contenir » l'exploitation des carrières et des autres activités qu'agricoles. **Où la préservation du paysage et la volonté d'éviter le mitage de l'espace agricole, la Commune vise aussi par l'instauration de cette inconstructibilité la protection des terres présentant un fort potentiel agronomique (Lamarre, bord de l'Orb, ...).**

La Commune veut aussi répondre aux besoins de l'activité agricole, qui participe à la préservation des paysages, et pour cela permettre la constructibilité notamment près des réseaux et donc ne pas trop « protéger ».

La Commune identifiera aussi le cas échéant les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination autres qu'agricoles et évaluera l'opportunité de la reconduction ou de la mise en place de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

## AXE N°3 : « RESTAURER, SAUVEGARDER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES »

Lansans et chevaux



Vignes et « Grangette » à l'Ouest du Tarnou



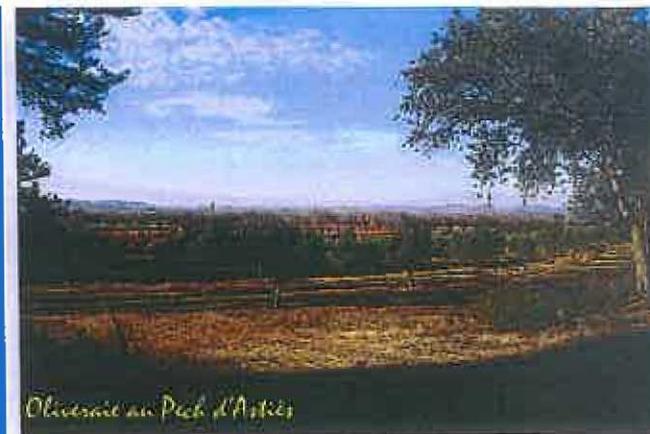
Domaine d'Astiès

La Commune évaluera la pertinence de la mise en place d'un Périmètre de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPMVEANP) dénommé par simplification « PAEN ».

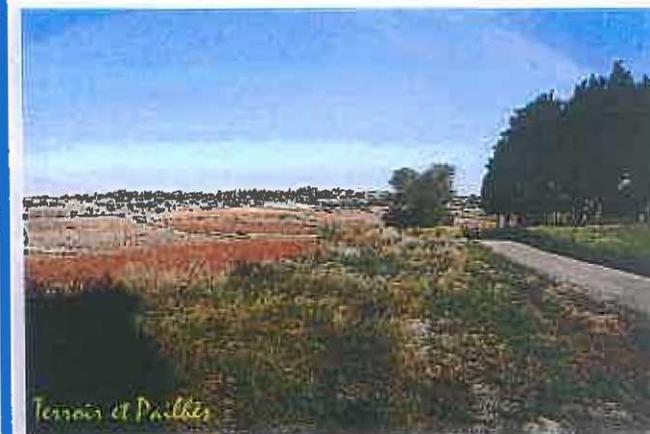
Un P.A.E.N donne lieu à une limite plus durable que celle du zonage du PLU pour « garantir » dans le temps le maintien de la vocation agricole des terres. Ceci dans la mesure où ce dernier peut être révisé alors que la réduction d'un P.A.E.N nécessite un décret ministériel. Cette éventualité s'inscrit dans le cadre de la volonté d'instaurer une « frontière » franche avec les activités de la partie Ouest du territoire (carrières, ...) mais aussi de protéger les 30 à 40 hectares irrigués ou irrigables dans la partie Est du territoire (réseaux privés à partir du réseau d'alimentation général en eau brute de la Compagnie Bas Rhône Languedoc) et de préserver le terroir localisé le long de la route de Pailhès entre autres pour éviter une conurbation.

L'entretien des chemins d'exploitation, qui servent aussi parfois aux déplacements pendulaires des thézanais qui travaillent à l'extérieur, est un enjeu important. La Commune prête une attention particulière à leur état. Ainsi elle s'implique pour le maintien de leur état voire leur amélioration (chemins d'Astiès, de la croix Sainte - Germaine, d'Aspiran, ...). A noter que la RD19 a fait l'objet de l'aménagement d'accès normalisés pour faciliter l'accès aux terres agricoles et que l'aménagement du giratoire pour l'accès à la ZAE des « Masselettes » offre un rappel symbolique sur la plaine agricole traversée : plantation de 150 pieds de vignes, d'oliviers, ...

Il s'agit également réaliser d'autres actions de promotion et de développement en faveur de l'agriculture (ballades vigneronnes, « Maison des Terroirs », ...)



Olivierie au Pech d'Astiès



Terroirs et Pailhès



Lansans

### VALORISER LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL ET LE CADRE DE VIE

#### ☞ Protéger et valoriser l'environnement et la biodiversité

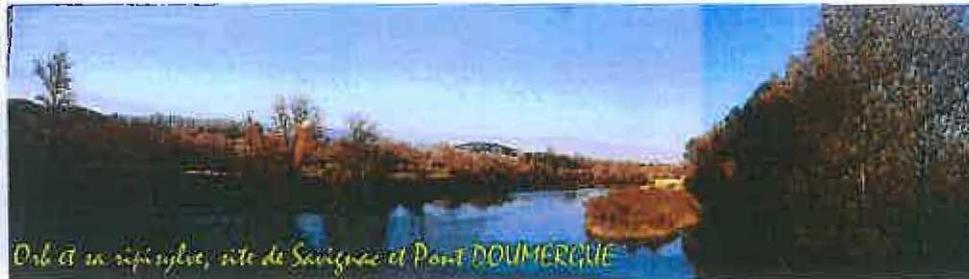
La Commune et les thézanais s'impliquent pour la préservation de « l'environnement ». Certaines actions sont importantes :

- **Journées éco - citoyennes** depuis 2010 pour la collecte des déchets sauvages et la sensibilisation de la population
- organisation de **ballades pédagogiques** sur la biodiversité, **sensibilisation** avec l'appui du Pays « Haut Languedoc & Vignobles » et autres partenaires institutionnels, ...
- mise en place de **jardins pédagogiques à l'école maternelle**
- « **vigilance** » vis-à-vis des nouveaux dépôts sauvages, de dérives de type « **cabanisation** » et de certaines activités peu respectueuses de l'environnement (brûlage sauvage de déchets, enfouissement de combustibles et d'évorie, ...) avec notamment des risques de pollution de la nappe phréatique
- **nettoyage important du ruisseau de la Carrierasse** au niveau du pont de Rouïre (embroussaillage, ramassage des débris, ...)
- **gestion durable de la ripisylve de l'Orb et du Taurou** avec le Syndicat Mixte des Vallées de l'Orb et du Libron et le SIVU de la moyenne vallée (plan de gestion)



### La Commune veut s'inscrire dans la continuité :

- en continuant les actions précédemment citées
- **en renforçant la communication sur le site de SAVIGNAC** à l'aide du Conseil Départemental qui en est gestionnaire. Ce site sur les 3 communes de Thézan, Murviel les Béziers et Cazouls les Béziers couvre 180 hectares. Il a notamment fait l'objet d'aménagements en faveur de la biodiversité (« adoucissement » des berges avec terrassements pour faciliter le développement de la flore & de la faune, créations de mares temporaires pour les insectes et amphibiens, talus et front de taille pour la nidification, réglementation de la circulation et de la chasse et de la pêche, ...). Le territoire thézanais n'est pas directement concerné par tous ces aménagements puisqu'il n'accueille qu'une partie du site mais il joue un rôle majeur en termes d'accès (accès Sud près du pont Gaston DOUMERGUE)
- **en prêtant une attention particulière au développement urbain, en adoptant une Approche Environnementale de l'Urbanisme (A.E.U) :**
  - ❖ par la constitution le cas échéant de franges ou de lisières urbaines visant une lisibilité et un « dialogue » entre le Village et sa campagne (espace « naturel » entre RD33 et quartiers des « Masselettes », projet potentiel dans le cadre de l'aménagement du virage du chemin « des vignes » et de l'harmonisation de la limite urbaine dans le vallon de Lamarre, ...)
  - ❖ par le maintien et la mise en valeur de corridors écologiques (ruisseaux de la Carrierasse dans le cadre des futurs aménagements, du « Bouquet », ...) et de « poumons verts » (pinède du plateau sportif, ...)
- **en identifiant et protégeant le cas échéant au titre du PLU des éléments remarquables** (L151-23° du CU, Espaces Boisés Classés) tel que le pech d'Astiès, des noues, ...



### ☞ Pérenniser et développer les moyens de la découverte du territoire et de l'amélioration du cadre de vie

La Commune s'appuie sur l'Office de Tourisme « des Pechs » et les nombreuses animations (« les Nocturnes dans les Pechs », « Del Patrimoni », ...) que ce dernier propose pour insuffler un élan touristique sur le territoire communal. Bien sûr cette démarche s'adresse également aux habitants qui s'impliquent bénévolement. Il s'agit de promouvoir les productions des domaines agricoles locaux grâce à des promenades et des dégustations, de faire visiter le village en s'appuyant sur les trompe - l'œil, de conférences sur l'histoire locale (crise du phylloxéra, sur l'Occitanie, sur les monnaies et médailles du 19<sup>ème</sup> siècle, ...), de balades botaniques, de visites théâtralisées du cimetière, ...

Au-delà des animations permettant la visite du village et des domaines et leurs abords, des outils existent pour l'exploration du reste du territoire communal et ainsi pouvoir mettre en valeur nombreuses autres facettes qu'il recèle.

On peut notamment citer les créations de **parcours de VTT** par la Communauté de Communes (balisés par les bénévoles de l'association « Les biclous du Taurou ») dont 2 démarrent sur Thézan :

- parcours de 6,5 kilomètres dans la partie Ouest du territoire à partir du terre plein à l'entrée des étangs de la Malhaute, puis dans la plaine d'Aspiran (ce parcours est facile avec un faible dénivelé et s'avère donc accessible à tous)
- parcours d'une distance d'environ 15 kilomètres à partir du stade Thierry SANTA à travers le village avec le circuit de trompe - l'œil puis dans le terroir de pechs dont celui de Laval avec la table d'orientation inaugurée en 2002, passant dans le village de Palihès puis le long du Taurou avant de revenir au point de départ

A noter, un projet de création d'un itinéraire consacré aux cheminements « doux » de Lignan et du quartier de la Malhaute, à Thézan au village puis jusqu'à Murviel les Béziers. Pour l'instant, cette ambition portée par le Conseil Départemental et potentiellement éligible par le FEDER (Fond Européen de Développement Economique et Régional), a finalement été abandonné en raison des financements. S'il revient à l'ordre du jour, il pourrait permettre de renforcer le « lien » entre le village et le quartier de la Malhaute qui est géographiquement plus proche de Lignan / Orb et participer à la découverte du territoire par l'utilisation des modes de transport non motorisés.

La Commune veut permettre l'agro-tourisme et donc autoriser la création de d'hébergements touristiques (gîtes ruraux, camping à la ferme, chambres d'hôtes) dans la continuité de l'activité agricole.

La présence d'élevages équin (bord d'Orb, Lamarre, Croix « Sainte Germaine », ...) peut aussi constituer une option pour la découverte du territoire.



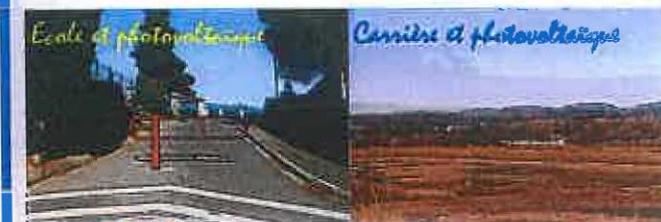
Enfin, le « rayonnement » du village peut aussi indirectement se faire par l'accueil d'étrangers qui viennent s'installer à Thézan après avoir été séduits par les lieux. Ces derniers s'impliquent parfois dans la vie du village et contribuent à son attractivité (table et chambres d'hôtes dans l'ancien presbytère, ...).

### ☞ Poursuivre l'engagement pour le développement des réseaux d'énergie

La Commune conduit et veut poursuivre une politique pour le développement des réseaux d'énergies renouvelables et la réduction des consommations énergétiques :

- diagnostic de l'éclairage public qui a notamment permis d'élaborer un plan d'actions pour optimiser les consommations électriques
- réalisation d'un bilan de performance énergétique des bâtiments communaux
- équipement des bâtiments communaux (écoles, foyer communal, centre Yvan MARTY, ateliers, ...) par des panneaux photovoltaïques qui a permis le financement partiel de nouveaux équipements telle que la salle polyvalente
- projet de champs photovoltaïques notamment dans le cadre de la réhabilitation des carrières

Un projet est en cours pour la réalisation d'un champ photovoltaïque sur des îlots de 7 et de 9 hectares. Cet aménagement nécessite un rehaussement du terrain sur une hauteur de 1,8 mètre pour éviter la submersion par l'Orb.



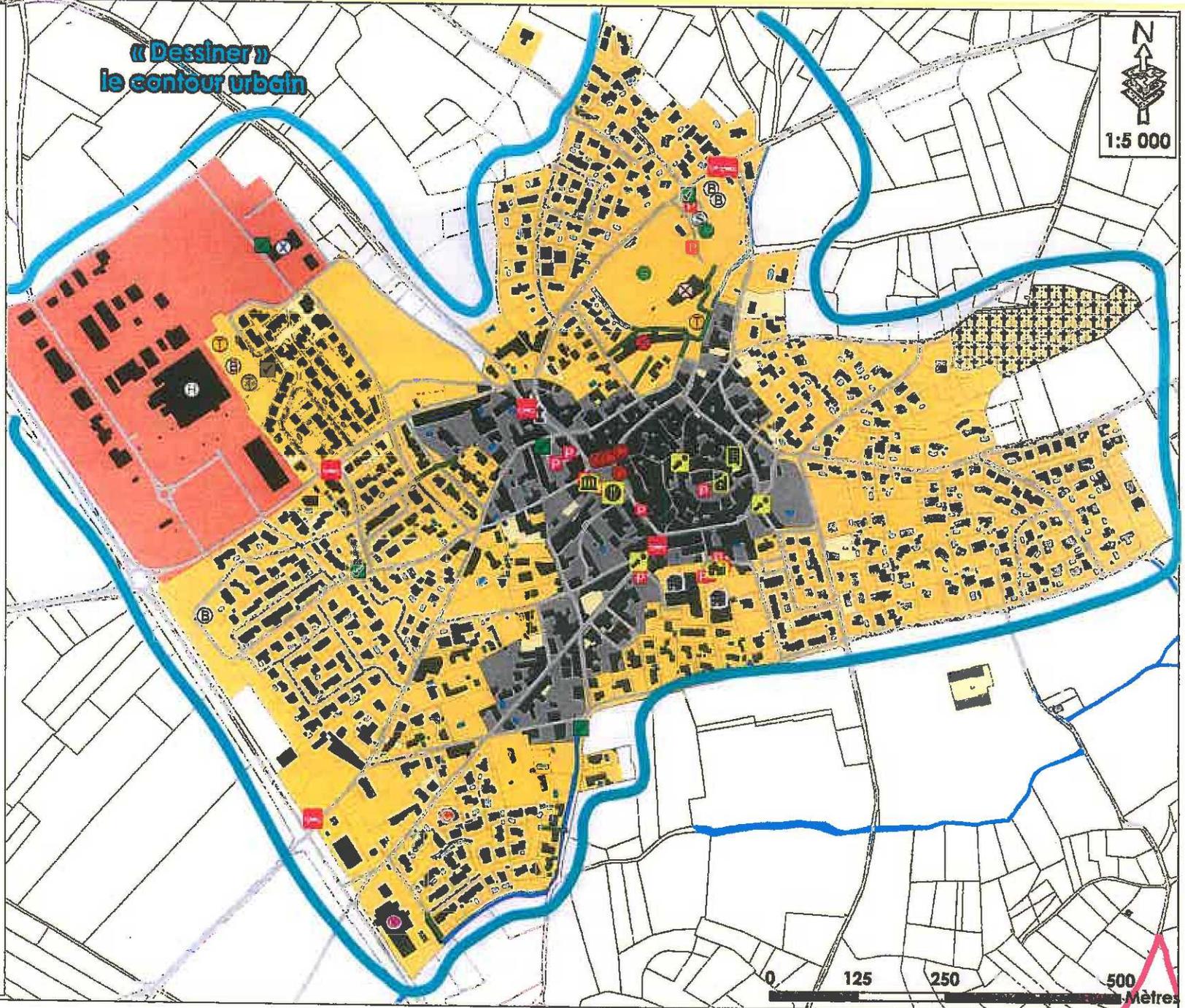
Par ailleurs la Commune souhaite favoriser l'implantation de borne de recharge pour les véhicules électriques et hybrides (borne existante au centre de contrôle technique, projet réalisé à l'aire de stationnement de la « Cour de Mlle Emile »).

# CARTE AVEC ELEMENTS INFORMATIFS & DE SYNTHESE AU VILLAGE

Projets et éléments informatifs

- Mairie et agence postale
  - Eglise et sa place
  - Bar / Restaurant (Poste)
  - Façade en trompe-l'oeil
  - "Bastille"
  - Centre Yvan Marty
  - Arrêt de bus
  - Aire de stationnement
  - Point d'apport recyclable
  - Monuments aux Morts
  - Cave coopérative
  - Commerces et services
  - Hypermarché
  - Ecole Maternelle
  - Ecole Primaire
  - Maison de retraite
  - Boulodrome
  - City-stade
  - Terrain de tennis
  - Stade Thierry SANTA
  - Skate-park
  - Dojo
  - Nouvelle construction
  - Logements vacants
  - Voie principale
  - Passage piéton
- Cadastre et unités urbaines
- Parcelaire
  - Bâti
  - Piscine
  - Hydrographie
  - Cimetière
  - Centre ancien et faubourgs
  - Quartiers pavillonnaires
  - ZAE et équipements collectifs

« Dessiner »  
le contour urbain



N  
↑  
1:5 000

0 125 250 500 Mètres

# CARTE DE SYNTHÈSE DES OBJECTIFS ET/OU ORIENTATIONS STRATÉGIQUES AU VILLAGE

CARTES DE SYNTHÈSE

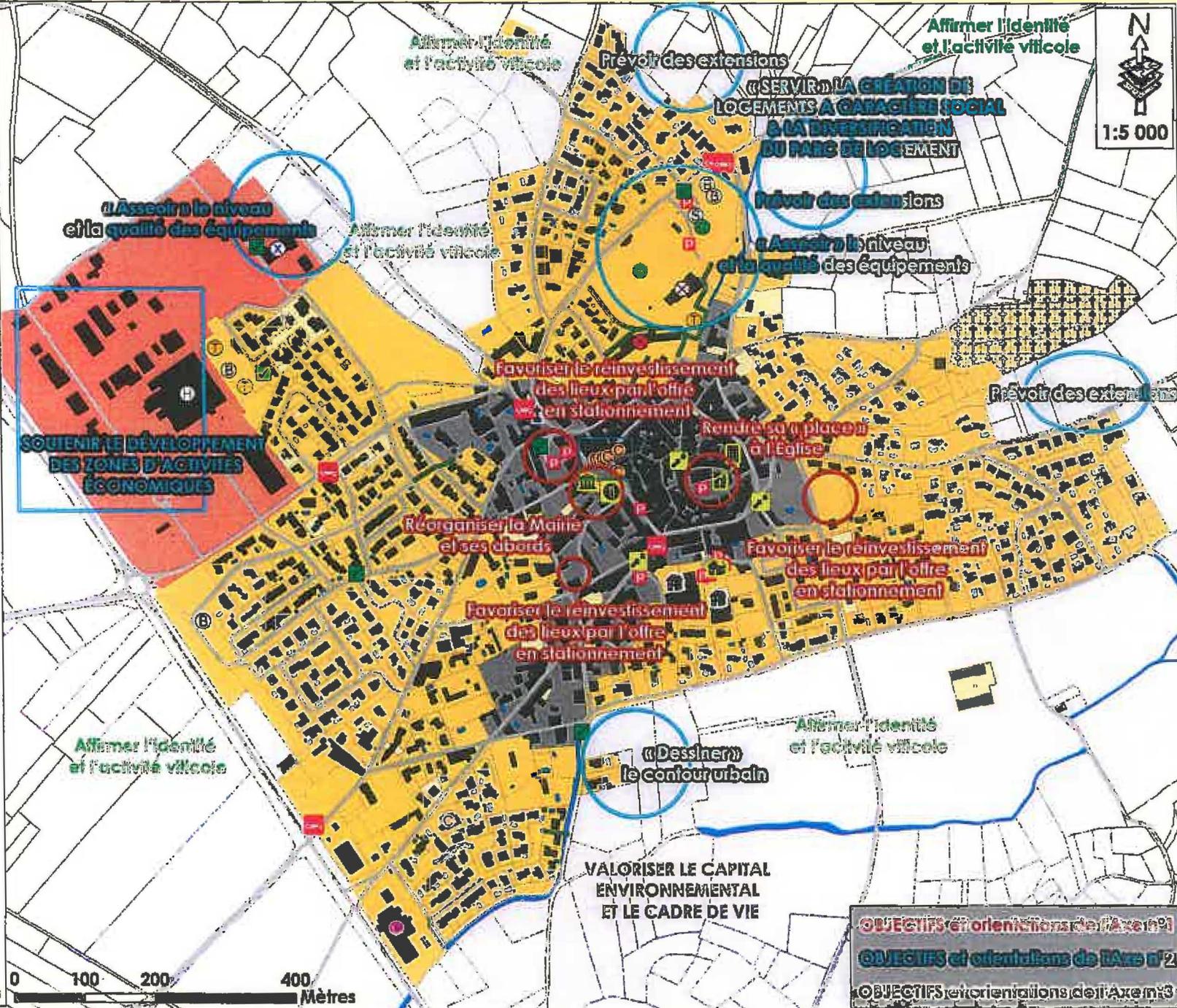
## Projets et éléments informatifs

- Mairie et agence postale
- Eglise et sa place
- Bar / Restaurant (Poste)
- Façade en trompe-l'œil
- "Basilille"
- Centre Yvan Marty
- Arrêt de bus
- Aire de stationnement
- Point d'apport recyclable
- Monuments aux Morts
- Cave coopérative
- Commerces et services
- Hypermarché
- Ecole Maternelle
- Ecole Primaire
- Maison de retraite
- Boulodrome
- City-stade
- Terrain de tennis
- Stade Thierry SANTA
- Skate-park
- Dojo
- Nouvelle construction

- Logements vacants
- Voie principale
- Passage piéton

## Cadastre et unités urbaines

- Parcelle
- Bâti
- Piscine
- Hydrographie
- Cimetière
- Centre ancien et faubourgs
- Quartiers pavillonnaires
- ZAE et équipements collectifs



OBJECTIFS et orientations de l'axe n°1  
 OBJECTIFS et orientations de l'axe n°2  
 OBJECTIFS et orientations de l'axe n°3

NB : Les objectifs et orientations stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ne sont pas représentés de manière exhaustive.

# CARTE DE SYNTHESE DES OBJECTIFS ET/OU ORIENTATIONS STRATEGIQUES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## Projets et éléments informels

-  Domaine agricole remarquable
-  Carrière
-  Champ photovoltaïque
-  Chevaux
-  Aire de pique-nique de Savignac
-  Station d'épuration
-  "Tours" Forage AEP
-  Routes départementales
-  Chemins et sentiers
-  Espaces fonctionnels Zones Humides
-  Hydrographie aérienne
-  Limite communale
- Unités paysagères**
-  Centre ancien et faubourgs
-  Quartiers pavillonnaires du Village
-  ZAE des "Masselettes" et équipements
-  Quartier pavillonnaire de la Malhaute
-  ZAE - Malhaute
-  Terroir de "plaine"
-  Terroir de "pechs"
-  Orb, affluents et leur ripisylves
-  Activités connexes et autres usages

