

ANNEXE 10 – COURRIER DU MAIRE A L'ATTENTION DES COMMISSAIRES ENQUETEURS

Département de l'Hérault

SAS L'ABEOURADOU – ZAC de l'Abéouradou

Commune de Murviel-lès-Béziers (34)



**Création d'une zone d'aménagement
concerté**

BZ – 11247

Rédaction : M. le Maire de Murviel-lès-Béziers



Département de l'Hérault – Commune de Murviel-lès-Béziers
SAS L'ABEOURADOU – ZAC de l'Abéouradou
Création d'une zone d'aménagement concerté

Dans l'objectif d'appréhender et d'intégrer au mieux la réalisation du projet de ZAC dans le PLUi des Avant-Monts en cours d'élaboration, Monsieur le Maire de la Commune de Murviel-lès-Béziers a rédigé le courrier suivant, en date du 18 septembre 2025, à l'attention des Commissaires Enquêteurs.

Ce courrier s'inscrit dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi qui s'est déroulée du 18 août 2025 au 29 septembre 2025.



Madame et Messieurs les Commissaires
enquêteurs
Communauté des Communes les Avant-Monts
ZAE l'Audacieuse
34480 MAGALAS

Murviel-lès-Béziers, le 18 septembre 2025

**Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal « Les Avant-Monts » – Enquête publique –
Observations relatives à la zone AU « Labeouradou » (Commune de Murviel-lès-Béziers)**

Madame, Messieurs les Commissaires Enquêteurs,

J'interviens en ma qualité de Maire de la Commune de Murviel-lès-Béziers afin de formuler une observation concernant le zonage du secteur dit « Labeouradou », situé à l'est du territoire communal.

Après examen du projet de PLUi arrêté le 17 février 2025, il apparaît que ce secteur est aujourd'hui classé partiellement en zone 1AUa (urbanisation immédiate) et partiellement en zone 2AU (urbanisation conditionnée à une modification de droit commun).

Or, ce périmètre fait l'objet d'un projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont le dossier de création est en cours d'élaboration. Les études menées par le concessionnaire et les bureaux d'études missionnés mettent en évidence la nécessité d'ajuster le périmètre des zones 1AUa et 2AU.

En effet, la limite actuelle entre la zone 1AUa et la zone 2AU, en particulier sur la partie sud du secteur, vient couper des emprises de voies prévues au plan d'aménagement. Dans cette configuration, il serait impossible d'assurer une desserte complète et rationnelle des futurs îlots. Les voies seraient fragmentées, certaines ne pouvant être réalisées jusqu'au bout, ce qui compromettrait la continuité urbaine et reporterait inutilement des travaux et le confort des usagers à une date plus qu'incertaine.

L'échange proposé permet de redonner une cohérence autour du chemin neuf de la coopérative, véritable axe structurant nord-sud du projet, qui organise le secteur et dessert les futurs îlots. Avec cette disposition, l'intégralité du schéma viaire situé à l'ouest de ce chemin, correspondant au prolongement direct de la tâche urbaine, serait intégrée en zone 1AUa et donc urbanisable immédiatement. Cette correction renforce la logique d'urbanisation progressive, par couches successives et par étapes, en cohérence avec l'esprit de l'aménagement communal et intercommunal.

Afin de rétablir une cohérence urbanistique et technique, il est proposé d'échanger certaines parcelles ou parties de parcelles entre les zones 1AUa et 2AU, de manière à :

- Permettre la réalisation intégrale du schéma viaire prévu pour la tranche 1 de la ZAC, sans impasses ni discontinuités ;
- Assurer la faisabilité technique et économique des réseaux (eau potable, assainissement, voiries) en regroupant les emprises nécessaires dans la même zone ouverte à l'urbanisation immédiate ;
- Garantir la neutralité en surface urbanisable, l'échange portant sur des superficies strictement équivalentes (m²) ;

- Respecter les prescriptions réglementaires en maintenant en zone 2AU les surfaces qui nécessiteront ultérieurement la démonstration de la suffisance des ressources en eau, du rendement des réseaux et de la capacité de la station d'épuration.

Concrètement, il est proposé de :

- Reclasser en zone 2AU les parcelles actuellement classées en 1AUa du PLUi arrêté, à savoir : section BM n°13 (pour partie), 14, 19 (pour partie), 20 (pour partie), 21 (pour partie) ainsi que section BO n°21 (pour partie) et 22 (pour partie).
- Reclasser en zone 1AUa les parcelles actuellement classées en 2AU du PLUi arrêté, à savoir : section BM n°21 (pour partie) ainsi que section BO n°22 (pour partie) et 29 (pour partie), afin de permettre la réalisation du schéma viaire et de la première tranche de la ZAC en cohérence avec le projet communal.

Pour la parfaite compréhension de notre demande, vous trouverez ci-joint :

- Un extrait du règlement graphique actuel (Annexe 1) ;
- Le plan illustrant l'échange proposé entre les zones 1AUa et 2AU, accompagné d'un tableau parcellaire récapitulatif démontrant l'équivalence des surfaces concernées et les zonages avant/après (Annexe 2) ;

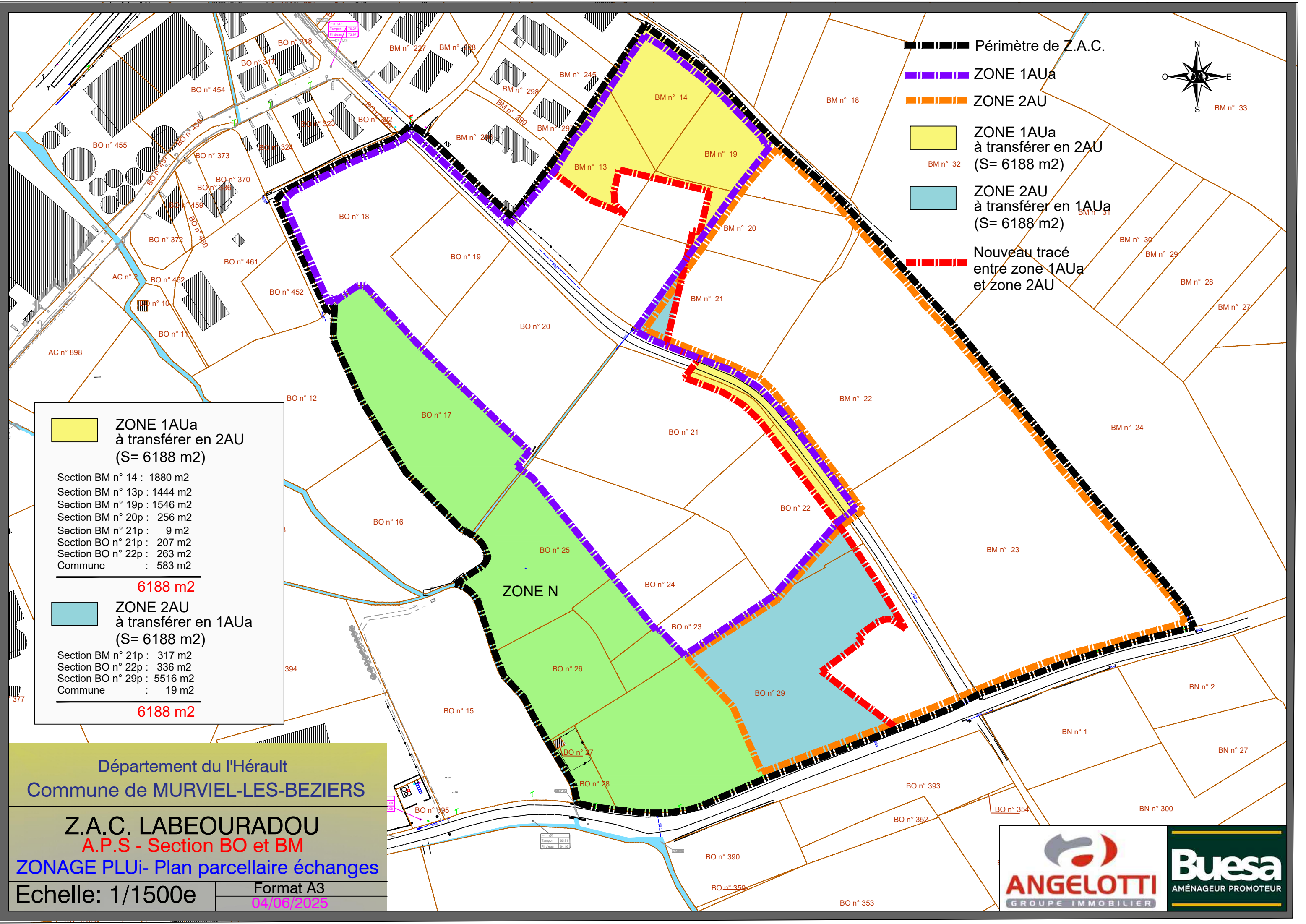
Comme le démontrent les documents annexés, cette observation n'a pas pour effet d'augmenter les droits à urbaniser de la Commune de Murviel-lès-Béziers. Elle vise uniquement à assurer la cohérence et la faisabilité d'un projet structurant, déjà engagé et soutenu par la collectivité.

Je vous remercie de bien vouloir porter cette demande dans votre rapport d'enquête afin qu'elle puisse être prise en considération par l'autorité compétente lors de l'approbation du PLUi.

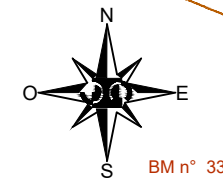
Je reste naturellement à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, Messieurs les Commissaires Enquêteurs, l'expression de ma considération distinguée.

Sylvain HAGER
Maire de Murviel-lès-Béziers



- Périmètre de Z.A.C.
- ZONE 1AUa
- ZONE 2AU
- ZONE 1AUa à transférer en 2AU (S= 6188 m2)
- ZONE 2AU à transférer en 1AUa (S= 6188 m2)
- Nouveau tracé entre zone 1AUa et zone 2AU



ZONE 1AUa à transférer en 2AU (S= 6188 m2)

Section BM n° 14 : 1880 m2
Section BM n° 13p : 1444 m2
Section BM n° 19p : 1546 m2
Section BM n° 20p : 256 m2
Section BM n° 21p : 9 m2
Section BO n° 21p : 207 m2
Section BO n° 22p : 263 m2
Commune : 583 m2

6188 m2

ZONE 2AU à transférer en 1AUa (S= 6188 m2)

Section BM n° 21p : 317 m2
Section BO n° 22p : 336 m2
Section BO n° 29p : 5516 m2
Commune : 19 m2

6188 m2

Département du l'Hérault
Commune de MURVIEL-LES-BEZIERS

Z.A.C. LABEOURADOU
A.P.S - Section BO et BM
ZONAGE PLUi- Plan parcellaire échanges

Echelle: 1/1500e

Format A3
04/06/2025