



ÉTUDES PRÉALABLES A LA CRÉATION D'UNE ZAC SECTEUR BELVÈZE ET BELLES

CONCLUSIONS DES ÉTUDES PRÉALABLES Novembre 2018



Les enjeux définis et les objectifs poursuivis par la commune sont :

D'assurer un développement harmonieux en terme de déplacement et de fonctionnement

Le projet doit être intégré dans une logique de projets interquartiers, en traitant notamment les connexions avec les quartiers résidentiels avoisinants. Il s'agit d'assurer une approche globale en terme de déplacements et de fonctionnement. Il est aussi nécessaire de prendre en compte le futur boulevard urbain qui viendra achever l'urbanisation à l'Ouest de la commune.

Un maillage de déplacements doux devra être proposé pour favoriser les liens interquartiers et les liens vers le centre ville de Marseillan.

Diversifier l'offre de logements pour assurer une mixité urbaine et sociale et répondre à l'ensemble des besoins générationnels notamment des jeunes ménages et des personnes âgées. Développer le parc de logements aidés.

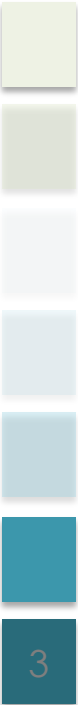
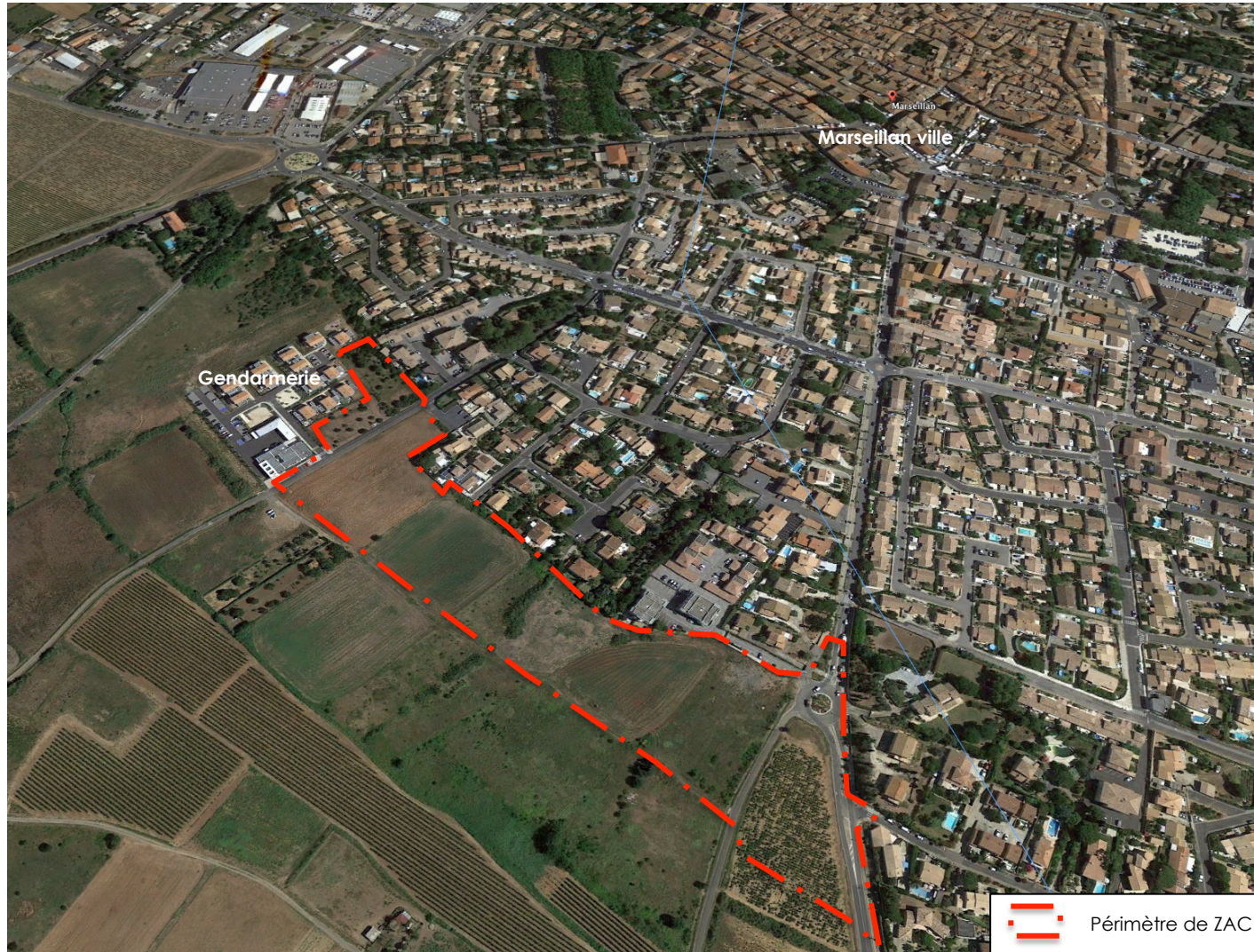
Dans le respect des prescriptions du SCOT, retranscrites dans le PLU, et des objectifs du PLH (en cours de révision depuis la création de la communauté d'Agglomération « Sète Agglopolé Méditerranée »), le projet devra assurer une densité résidentielle d'environ 40 logements/ha, avec 35% minimum de logements sociaux. Le projet devra s'inscrire dans une logique de densité maîtrisée, répartie entre des zones d'habitat individuel et des zones plus denses d'habitat groupé et collectif. Cette densité tiendra compte des secteurs déjà urbanisés à proximité. Il s'agira aussi d'assurer la bonne insertion paysagère du bâti en entrée de ville.

De prévoir des aménagements urbains nécessaires au bon fonctionnement et à la qualité de vie, de services et d'usages attendus par la population.

Les principes d'aménagement du futur quartier Belvèze et Belles devront favoriser un projet inter-quartier, en termes d'aménagements, de services, et d'usages au bénéfice de la population, en lien avec le tissu urbain existant. Il s'agit également de réfléchir à l'aménagement d'espace de rencontre.

Réfléchir à l'intégration des éléments paysagers dans le cadre de l'aménagement d'ensemble.

Le PLU a comme objectif sur le secteur Belvèze et Belles de permettre la mise en valeur du site par le traitement des entrées de ville et des franges urbaines. Le projet doit permettre de traiter les éléments paysagers du site et de prendre en compte les contraintes environnementales.



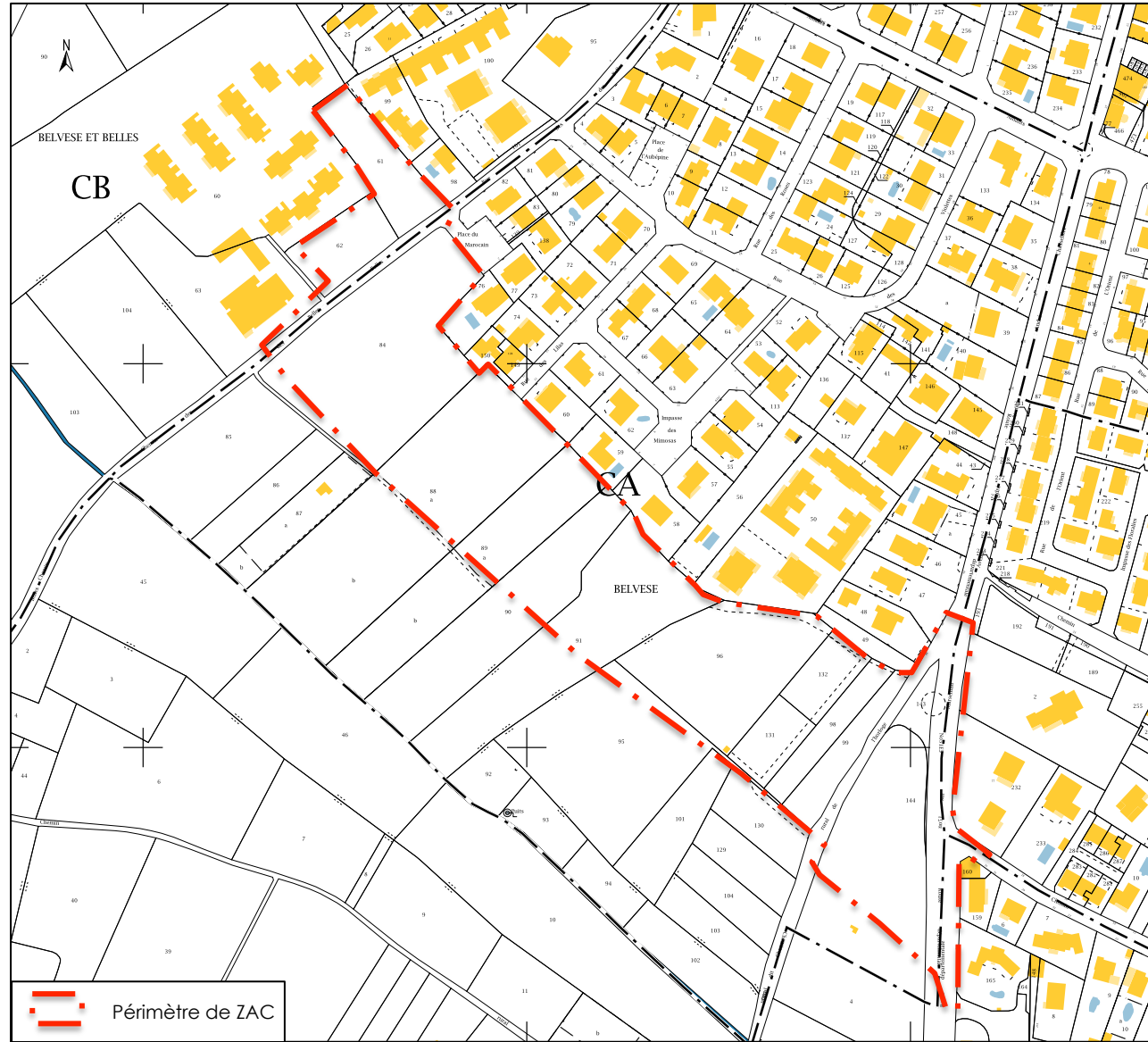
Le périmètre de ZAC est délimité :

- Au Nord et à l'Est par des quartiers pavillonnaires
- Au Nord-Ouest par la gendarmerie
- Au Sud-Ouest et au Sud par les espaces agricoles.

La surface estimée de ce périmètre est de 4,25 ha.

Les parcelles d'emprise du projet sont répertoriées dans le tableau suivant.

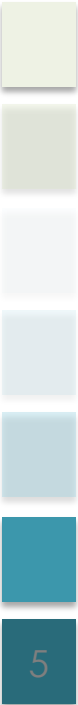
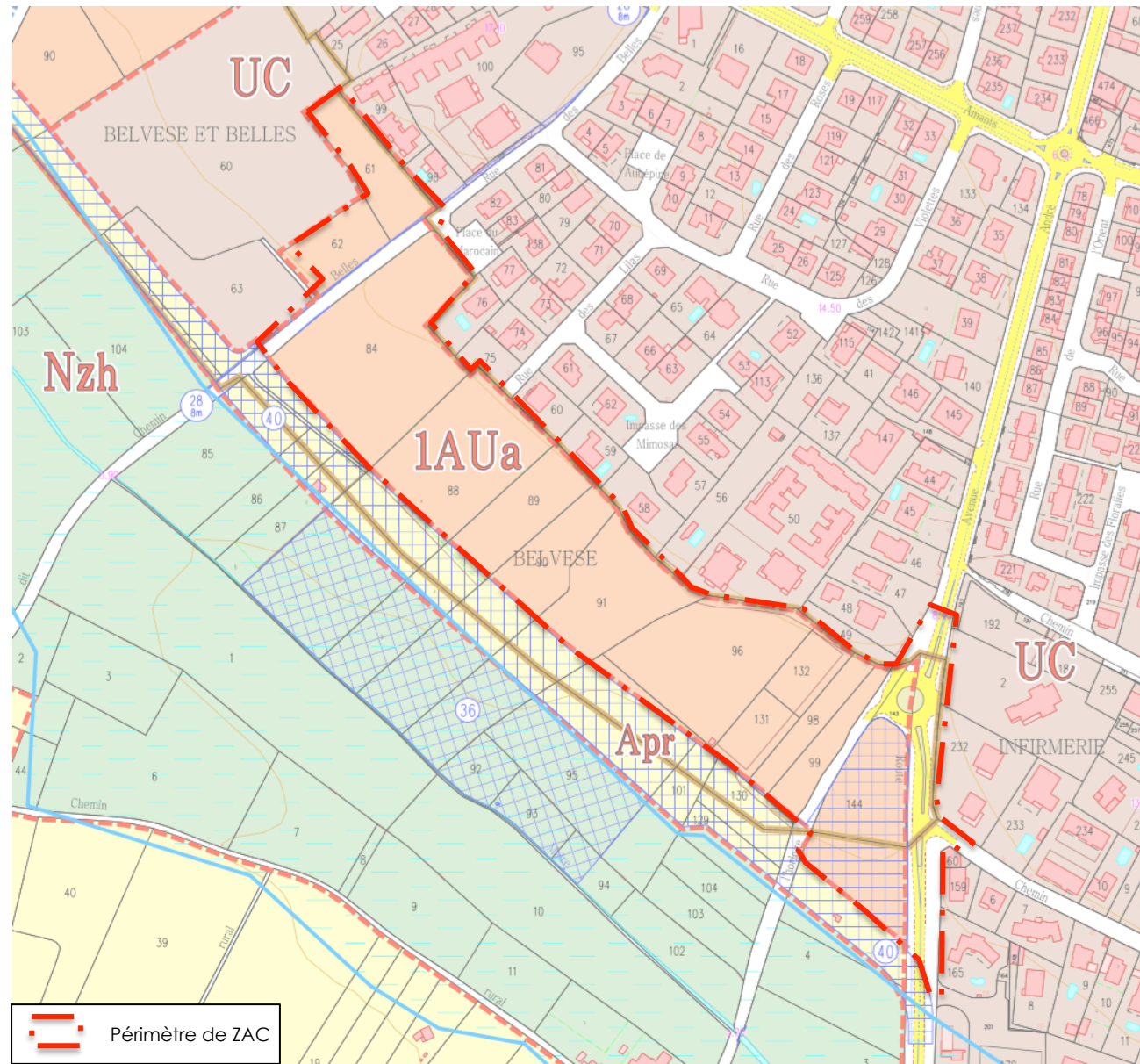
Section	Numero
CA	84pp
	88pp
	89pp
	90pp
	91pp
	95pp
	96
	98
	99
	144pp
CB	61
	62



Le périmètre de ZAC fait partie de la zone 1AUa du PLU.

Cette zone est destinée à accueillir une urbanisation à dominante d'habitat. Elle est constituée de deux secteurs dotés de règles particulières dont le secteur 1AUa, correspondant au secteur de Belvèze et Belles, où 35% au moins des logements réalisés seront dédiés à des logements sociaux.

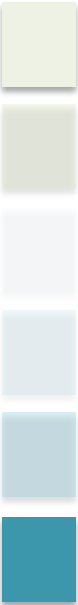
Emplacement réservé n°40 pour la création du boulevard urbain



ce futur quartier, l'équipe municipale a souhaité approfondir certains objectifs énoncés à travers des principes d'aménagement qui ont été définis en tenant compte de l'ensemble des éléments physiques, techniques, prospectifs,... et des souhaits des parties prenantes au projet. Le schéma d'aménagement s'articule autour de 4 grands principes de composition :

1 - Assurer une insertion urbaine et paysagère du projet

- Assurer la greffe du nouveau quartier avec le tissu urbain existant.
- Traiter paysagèrement le front bâti le long du futur boulevard urbain.
- Prendre en compte le contexte topographique pour définir les hauteurs.
- Traitement qualitatif à l'Est du secteur Belvèze et Belles pour marquer véritablement l'entrée de ville de Marseillan



Les

d'établir le programme prévisionnel de l'opération, en prévoyant une densité minimale de 40 logements/ha à l'échelle de l'opération et un minimum de 35 % de LLS.

Le programme envisagé sur la future ZAC Belvèze et Belles en termes de constructions à usage d'habitation doit permettre la réalisation **d'environ 140 logements** s'appuyant sur une **surface de plancher maximale prévisionnelle d'environ 15 000 m2**. Cette programmation est répartie comme tel :

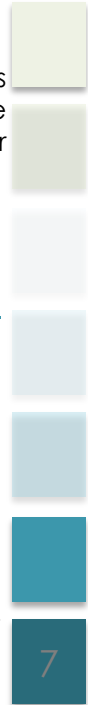
- 48 LLS sous forme de collectifs en R+2
- 34 logements libres sous forme de collectifs en R+2
- 54 terrains à bâtir. L'habitat individuel sera de type 2, 3 et 4 faces en R+1 maximum.

Les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas compris dans la Surface de Plancher Globale de la ZAC.

2 - Réaliser un programme d'habitat diversifié développant de la mixité sociale

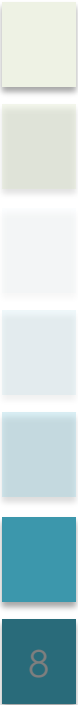
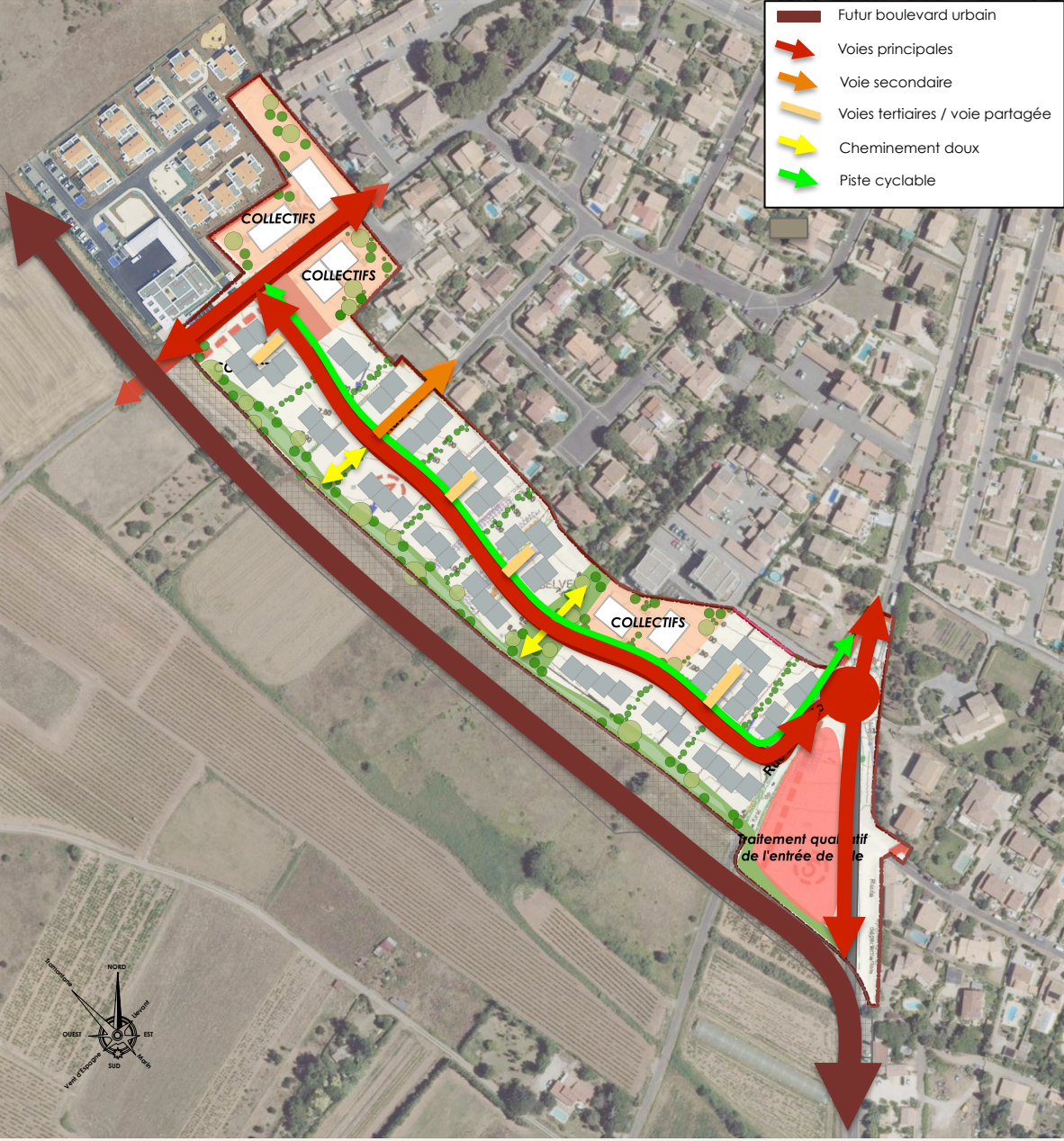
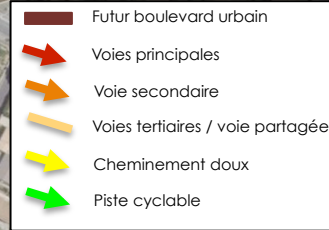
- Les logements seront répartis sur des zones d'habitat individuel groupé et des zones plus denses d'habitat collectif.
- Une diversité des typologies devra être proposée de manière à répondre à la demande et aux capacités financières des habitants.
- Proposer un type d'habitat particulier pour le traitement de l'entrée du quartier.


Collectif/ Social




3 - Assurer les termes de déplacements

- Créer un axe principal reliant le giratoire de la RD51E5 (route d'Agde) au chemin des belles.
- Se connecter à la Rue des Lilas.
- Définir la place de chaque mode de déplacements selon l'importance des différentes voies.
- Organiser un quartier qui facilite et/ou améliore, via un maillage de circulations douces, les liens avec le centre ville de Marseillan (services publics et commerces) et les liens interquartiers.

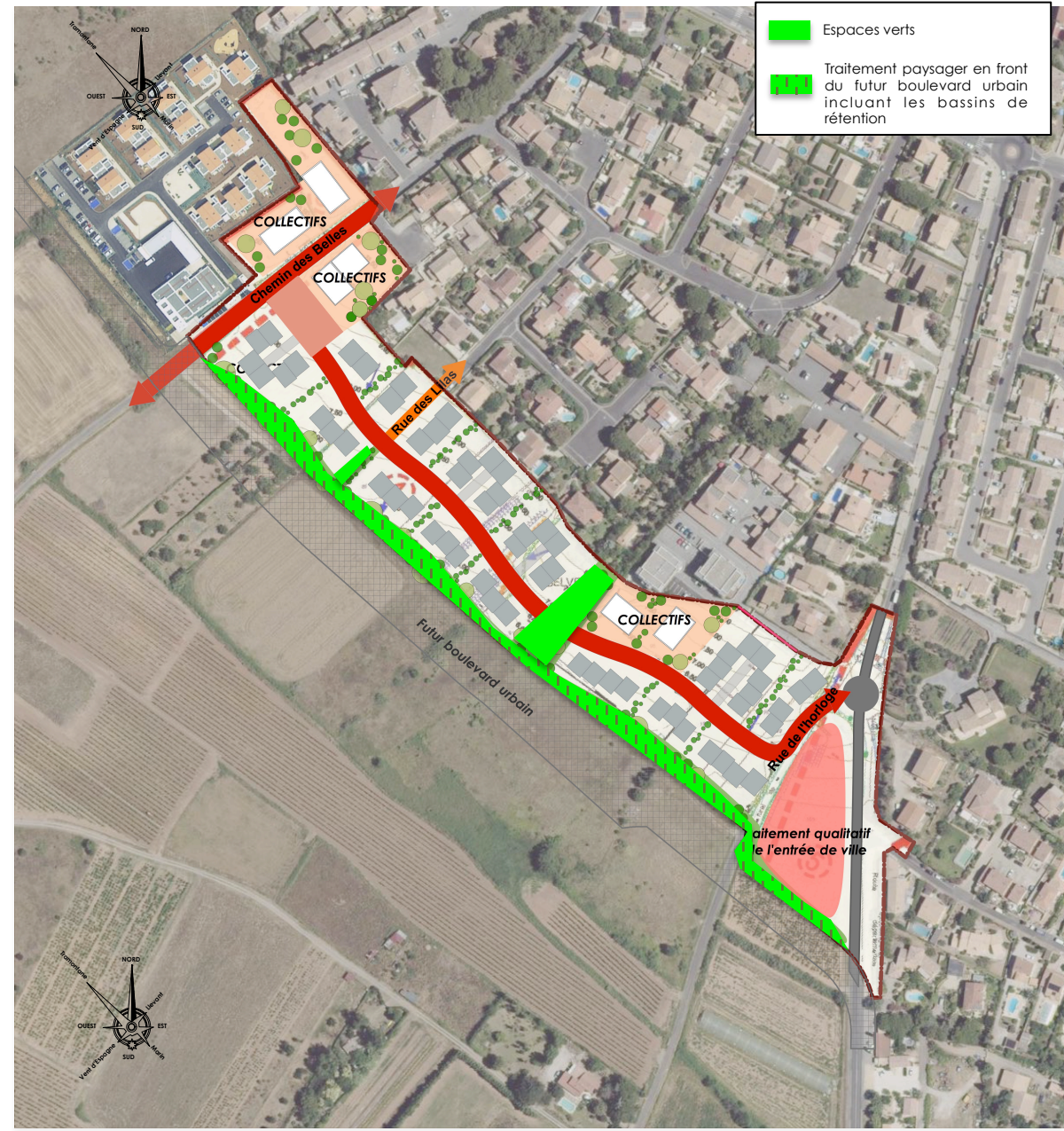


 Espaces verts

 Traitement paysager en front du futur boulevard urbain incluant les bassins de rétention

4 - Elaborer un projet de qualité

- Concevoir une opération qui prenne en compte les principes d'aménagement durable.
- Concevoir des aménagements paysagers, hydrauliques intégrés dans l'environnement, constituant des espaces verts de qualité ouverts au public.



ZAC BELVEZE ET BELLES - BILAN PREVISIONNEL - ESTIMATIONS

CHARGES DEPENSES	H.T.
Acquisitions foncières	1 010 670,00 €
Charges foncières : frais et honoraire, taxes, archéologie,...	92 550,00 €
Honoraires techniques, Travaux d'équipements publics d'infrastructure et imprévus	2 375 000,00 €
Participations financières aux équipements publics	834 500,00 €
Frais de gestion	385 290,00 €
Frais financiers	250 000,00 €
Assurances	20 000,00 €
Frais de commercialisation	385 290,00 €
Publicité	80 000,00 €
Total des charges et dépenses	5 433 300,00 €

PRODUITS RECETTES	H.T.
54 lots sur 16 200 m2 de terrains cessibles	5 102 352,00 €
48 logements sociaux (R+2) pour 3 120 m2 de Surface de Planchers à 150,00 € HT/m2 (35% du nombre de logements)	468 000,00 €
34 logements libres (R+2) pour 2 040 m2 de Surface de Planchers à 250,00 € HT/m2	510 000,00 €
Total Chiffre d'Affaires HT (Hors Taxes)	6 080 352,00 €

La municipalité souhaite que la future zone d'aménagement concerté soit réalisée selon le mode de la concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Ce mode de réalisation permet à la collectivité de concéder la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études (élaboration des dossiers de création et réalisation de la ZAC) et de toutes missions nécessaires à leur exécution, l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption, la vente, la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession et ce, préalablement à la création de la ZAC.

Le mode de la concession garantit en outre à la collectivité la maîtrise et le contrôle de l'opération, jusqu'à son terme.