Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Personne publique à l'initiative de la ZAC :

COMMUNE DE MARSEILLAN
1, rue du Général de Gaulle
34340 Marseillan
Tél. : 04.67.77.97.10

Concessionnaire de la ZAC :

SASU MARSEILLAN AMENAGEMENT
108 rue de la Giniesse
34500 BEZIERS
Tél. : 04.68.50.90.00
Email : angelotti.perpignan@angelotti.fr

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

COMMUNE DE MARSEILLAN

DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

AMÉNAGEMENT DE LA ZAC TERRA OSTREA
AU LIEU-DIT « BELVÈZE ET BELLES »

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

1 PRÉAMBULE

1.1 Objet et contenu du dossier d'enquête parcellaire

1.1.1 Objet du dossier d'enquête parcellaire

La présente enquête parcellaire a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés, en application des articles L131-1 et suivants, et R131-1 et suivants du code de l'expropriation.

La présente enquête parcellaire est réalisée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

1.1.2 Contenu du dossier d'enquête parcellaire

Conformément à l'article R131-3 du code de l'expropriation, le dossier soumis à l'enquête comporte :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments à exproprier,
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux et/ou à l'aide des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

1.1.3 Déroulement de l'enquête parcellaire

Une **notification individuelle** du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui doit en afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le Maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au Commissaire Enquêteur ou au Président de la Commission d'Enquête.

Le Commissaire Enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder trente jours.

Le Commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête transmet le dossier au Préfet ou au Sous-préfet (lequel émet un avis et transmet le dossier au Préfet). Au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le Préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

L'acte déclaratif d'utilité publique intervenant postérieurement à l'enquête parcellaire vaut arrêté de cessibilité lorsque cet acte désigne les propriétés concernées et l'identité des propriétaires.

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.

Les propriétaires auxquels, notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au Maire qui les joindra au registre, au Commissaire Enquêteur ou au Président de la Commission d'Enquête.

Localisation sur la commune de Marseillan

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

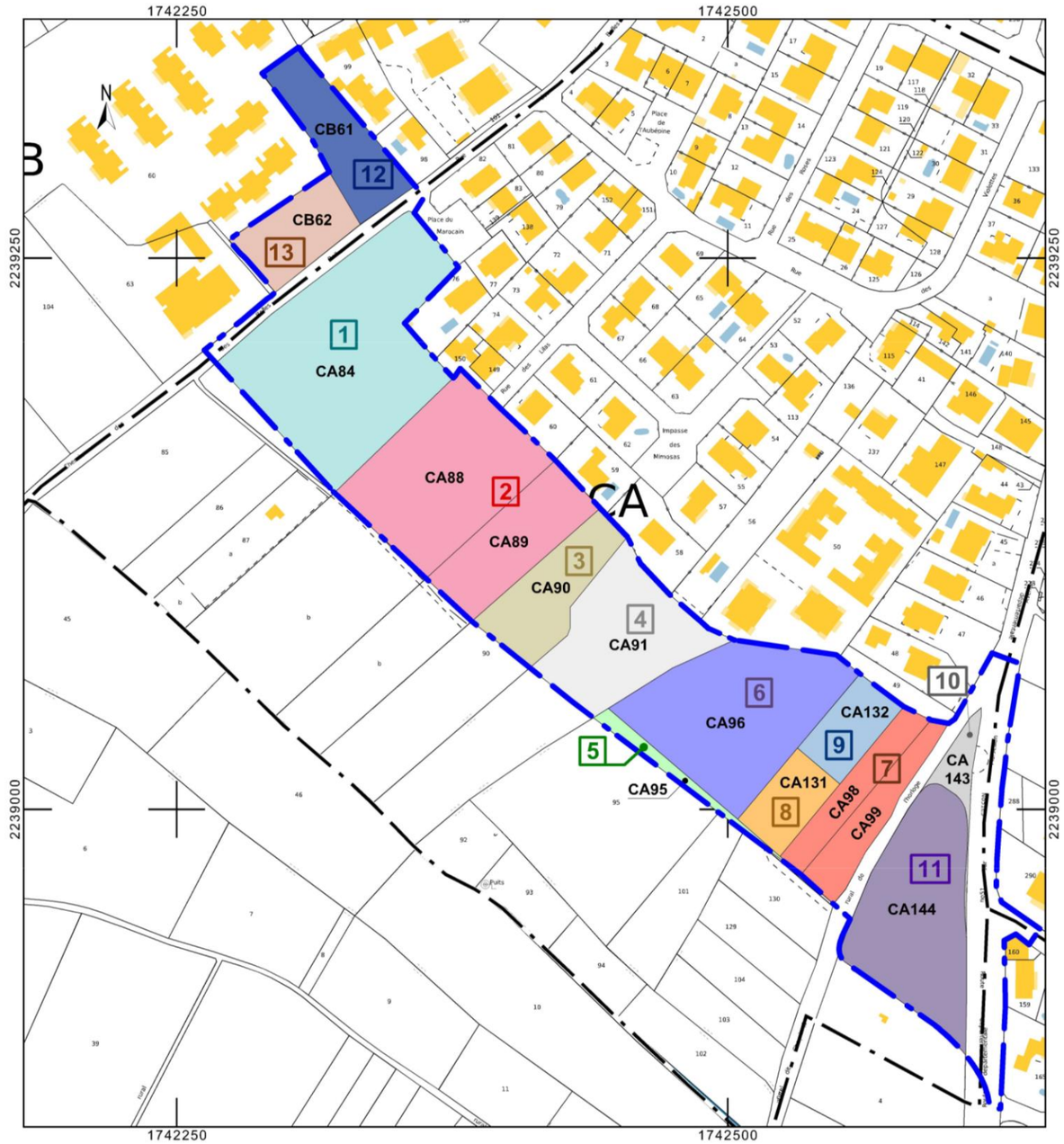
2 PLAN PARCELLAIRE

ZAC Terra Ostrea

MOSAIQUE FONCIÈRE

Extrait du plan cadastral

Échelle d'édition 1 / 2500



Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CENTRE DES IMPOTS FONCIERS
11 Av PIERRE VERDIER B.P 751 34522
34522 BEZIERS CEDEX
tél. 04 67 35 69 03 -fax 04 67 35 69 00
cdif.beziers@dgfip.finances.gouv.fr

Légende :

Périmètre de la ZAC

X Numéro de référence de l'état parcellaire

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

3 ETAT PARCELLAIRE

Tableau des emprises cadastrales concernées par le projet.

N° de référence	Section	Numéro de parcelle	Commune	Lieu-dit	Surface totale	Superficie à acquérir	Superficie restant au propriétaire	Nature du terrain au cadastre	Propriétaire (s)	Droit à la propriété	Adresse	Date et lieu de naissance	Conjoint éventuel
1	CA	84	Marseillan	Chemin des Belles	7 651 m²	7 268 m²	382 m²	Vigne	M. GASC Jean Paul	Propriétaire	9, Impasse de la Bonne Fontaine - 78450 VILLEPREUX	Né le 14/11/1943 à Marseillan (34)	Mme PHILIPE Genevieve
2	CA	88	Marseillan	Belvese	9 810 m²	4 415 m²	5 396 m²	Terre	Mme BRANDELET Alicia Estelle Rose	Propriétaire indivis	2 rue Volvire de Brassac - Bâtiment B - 34300 AGDE	Née le 28/03/1989 à Sète (34)	
									Mme BRANDELET Bérangère Jeanne Thérèse	Propriétaire indivis	21 bd Lamartine - 34340 MARSEILLAN	Née le 04/09/1957 à Béziers (34)	
									Mme BRANDELET Caroline	Propriétaire indivis	1 Chemin de l'Infirmerie - 34340 MARSEILLAN	Née le 07/11/1985 à Sète (34)	Monsieur Clément CARPENTIER
									Mme BRANDELET Françoise Andrée Marie Josèphe	Propriétaire indivis	14 bd Pasteur - 34340 MARSEILLAN	Née le 31/01/1953 à Amiens (80)	
									M. BRANDELET Guy Antoine Edmond	Propriétaire indivis	21 bd Lamartine - 34340 MARSEILLAN	Né le 11/11/1928 à Béziers (34)	
	CA	89	Marseillan	Belvese	4 785 m²	1 914 m²	2 871 m²	Vigne Terre	Mme BRANDELET Alicia Estelle Rose	Propriétaire indivis	2 rue Volvire de Brassac - Bâtiment B - 34300 AGDE	Née le 28/03/1989 à Sète (34)	
									Mme BRANDELET Bérangère Jeanne Thérèse	Propriétaire indivis	21 bd Lamartine - 34340 MARSEILLAN	Née le 04/09/1957 à Béziers (34)	
									Mme BRANDELET Caroline	Propriétaire indivis	1 Chemin de l'Infirmerie - 34340 MARSEILLAN	Née le 07/11/1985 à Sète (34)	
									Mme BRANDELET Françoise Andrée Marie Josèphe	Propriétaire indivis	14 bd Pasteur - 34340 MARSEILLAN	Née le 31/01/1953 à Amiens (80)	
									M. BRANDELET Guy Antoine Edmond	Propriétaire indivis	21 bd Lamartine - 34340 MARSEILLAN	Né le 11/11/1928 à Béziers (34)	
3	CA	90	Marseillan	Belvese	5 020 m²	2 008 m²	3 012 m²	Vigne	Mme GASC Andrée Jeanne Françoise	Propriétaire indivis	84 imp Lieutenant Daumas - 83100 TOULON	Née le 07/06/1949 à Marseillan (34)	
									Mme GASC Denise Augusta Paule	Propriétaire indivis	Etage6 58 av Simon Bolivar - 75019 PARIS	Née le 01/09/1943 à Marseillan (34)	
4	CA	91	Marseillan	Belvese	6 155 m²	2 462 m²	3 693 m²	Lande	M. COUVIGNOU Fernand	Propriétaire	Laumière - 12340 BOZOULS	Né le 12/12/1945 à Golinhac (12)	Mme MOMMEJA Suzette

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

N° de référence	Section	Numéro de parcelle	Commune	Lieu-dit	Surface totale	Superficie à acquérir	Superficie restant au propriétaire	Nature du terrain au cadastre	Propriétaire (s)	Droit à la propriété	Adresse	Date et lieu de naissance	Conjoint éventuel
5	CA	95	Marseillan	Belvese	6 332 m²	317 m²	6 015 m²	Terre	Mme FABRE Marie-José Colette Pierrette	Propriétaire	995 che de Bouillargues - 30800 ST-GILLES	Née le 21/12/1949 à Marseillan (34)	M. Marc CEPEDE
6	CA	96	Marseillan	Belvese	4 876 m²	4 876 m²		Terre	Mme REQUENA Marie-Claude	Propriétaire indivis	242 rue des Capitaines - 30600 VAUVERT	Née le 28/11/1954 à Marseillan (34)	M. DASSE
									M. REQUENA Robert Joseph	Propriétaire indivis	Lotissement dela Promenade 12 rue Jean Moulin - 34340 MARSEILLAN	Né le 11/05/1947 à Agde (34)	Mme GINER Georgette
7	CA	98	Marseillan	Belvese	1 168 m²	1 168 m²		Vigne	M. LAUX Gérard Jacques Antonin	Propriétaire indivis	4 chemin de Donaro - 34810 POMEROLS	Né le 05/10/1952 à Pomerols (34)	Mme SACHOT Ghislaine
									M. LAUX Jean Louis	Propriétaire indivis	Domaine des Laux 382 avenue de Marseillan - 34810 POMEROLS	Né le 10/01/1956 à Marseillan (34)	Mme BREMOND Danielle
	CA	99	Marseillan	Belvese	1 283 m²	1 283 m²		Vigne	M. LAUX Gérard Jacques Antonin	Propriétaire indivis	4 chemin de Donaro - 34810 POMEROLS	Né le 05/10/1952 à Pomerols (34)	Mme SACHOT Ghislaine
									M. LAUX Jean Louis	Propriétaire indivis	Domaine des Laux 382 avenue de Marseillan - 34810 POMEROLS	Né le 10/01/1956 à Marseillan (34)	Mme BREMOND Danielle
8	CA	131	Marseillan	Belvese	1 068 m²	1 068 m²		Terre	Mme DUMONTET Marie-Ange Elisabeth Aline	Propriétaire indivis	25 avenue Gambetta - 34340 MARSEILLAN	Née le 16/05/1961 à Agde (34)	M. RICARD
									RICARD Ange Pascal François Auguste	Propriétaire indivis	Appt 31 5 rue de la paix - 34340 MARSEILLAN	Né le 04/07/1935 à Marseillan (34)	
9	CA	132	Marseillan	Belvese	1 097 m²	1 097 m²		Terre	Mme DUMONTET Nathalie Fabienne Annie Georgette	Propriétaire indivis	10 place des hauts de Marseillan - 34340 MARSEILLAN	Née le 16/09/1971 à Agde (34)	M. GARCIA Eddie
									M. GARCIA Eddie	Propriétaire indivis	10 place des hauts de Marseillan - 34340 MARSEILLAN	Né le 18/09/1965 à Saint-Symphorien-d'Ozon (38)	Mme DUMONTET Nathalie
10	CA	143	Marseillan	L'Horloge	549 m²	549 m²		Terre	COMMUNE DE MARSEILLAN	Propriétaire	Hotel de ville 1 rue Général de Gaulle 34340 MARSEILLAN		

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

N° de référence	Section	Numéro de parcelle	Commune	Lieu-dit	Surface totale	Superficie à acquérir	Superficie restant au propriétaire	Nature du terrain au cadastre	Propriétaire (s)	Droit à la propriété	Adresse	Date et lieu de naissance	Conjoint éventuel
11	CA	144	Marseillan	L'Horloge	6 265 m²	4 386 m²	1 879 m²	Vigne	Mme ROQUES Céline Sophie	Propriétaire indivis	34 Nantiveul - 35135 CHANTEPIE	Née le 213/11/1973 à Nice (06)	M.SAMOYEAU Christian
									M. ROQUES Michel Jean	Propriétaire indivis	3 rue du Rev Père Lapointe - 57950 MONTIGNY LES METZ	Né le 25/05/1946 à Cannes (06)	Mme PLASSAT Paulette
12	CB	61	Marseillan	Chemin des Belles	1 956 m²	1 956 m²		Lande	M. CARAYON Jean Eugnèe Raoul	Usufruitier	30 avenue de St Jean de Luz - 31240 L UNION	Né le 14/02/1924 à Moissac (82)	
									Mme CARAYON Jeannine Lucie Marie Françoise	Nu-propriétaire	37 rue des Frères Lion - 31000 TOULOUSE	Née le 29/01/1953 à 099	
13	CB	62	Marseillan	Chemin des Belles	1 507 m²	1 507 m²		Terre	M. CAMARENA Bernard	Propriétaire indivis	Camp Grand - 09700 GAUDIES	Né le 10/08/1958 à Marseillan (34)	Mme DE MICHIEL Antoinette
									Mme CAMARENA Francette Josée Jacqueline	Propriétaire indivis	2e étage Les Balducci Bat B All Paul Vaillant Couturier - 13830 ROQUEFORT LA BEDOULE	Née le 18/03/1934 en Algérie (091)	
									M. CAMARENA Franck	Nu-propriétaire indivis	3 Laplume - 09100 VILLENEUVE-DU-PAREAGE	Né le 22/09/1980 à Pamiers (09)	
									M. CAMARENA Jacques	Usufruitier	10 Laplume - 09100 VILLENEUVE-DU-PAREAGE	Né le 08/08/1948 à 099	
									M. CAMARENA Jean-Michel	Propriétaire indivis	4 imp des genets - 09100 PAMIERS	Né le 10/08/1958 à Marseillan (34)	Mme TODESCHINI Martine
									M. CAMARENA Maxime François	Propriétaire indivis	532 bd de deux montagnes J7R 6Y7 QC CANADA	Né le 09/2/1946 en Algérie (091)	Mme SARIEGE Josiane
									M. CAMARENA Philippe	Nu-propriétaire indivis	10 Laplume - 09100 VILLENEUVE-DU-PAREAGE	Né le 31/08/1978 à Pamiers (09)	
									Mme CAMARENA Sylviane Modeste	Propriétaire indivis	12 rue de Coty plage - 83230 BORMES-LES-MIMOSAS	Née le 22/07/1935 à Marengo ALGERIE (091)	M. BORDONADO
Total					**59 522m²**	**36 274 m²**	**23 248 m²**						

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

COMMUNE DE MARSEILLAN

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION PUBLIQUE (DUP)

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

AMÉNAGEMENT DE LA ZAC TERRA OSTREA AU LIEU-DIT « BELVÈZE ET BELLES »

Personne publique à l'initiative de la ZAC :

COMMUNE DE MARSEILLAN
1, rue du Général de Gaulle
34340 Marseillan
Tél. : 04.67.77.97.10

Concessionnaire de la ZAC :

SASU MARSEILLAN AMENAGEMENT
108 rue de la Giniesse
34500 BEZIERS
Tél. : 04.68.50.90.00
Courriel : angelotti.perpignan@angelotti.fr

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)

1.1 Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération le 4 juillet 2017, a identifié de nouveaux espaces d'urbanisation destinés à l'accueil de nouveaux habitants, en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau.

Ces nouveaux espaces doivent permettre de poursuivre le rattrapage du déficit du parc social de Marseillan afin de répondre aux objectifs triennaux fixés par Monsieur le Préfet dans le cadre de la Loi SRU et de respecter les objectifs de production de logements fixés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Sète Agglopôle Méditerranée pour la période 2019-2024. Ces objectifs de production s'inscrivent dans le contexte d'état de carence de production de logements sociaux sur la période 2017-2019.

Au dernier compte officiel des services de l'État du 1er janvier 2021, le taux de logement social représente 7.59% du parc des résidences principales, soit environ 328 logements sociaux. La demande de logements sociaux représente 254 logements en 2021. La commune n'atteint pas le taux légal de 25% de logements sociaux.

La production de logements sociaux au sein de l'enveloppe urbaine par l'urbanisation des disponibilités foncières résiduelles, la densification et la mutation du bâti existant (renouvellement urbain) et par mobilisation d'une partie des logements vacants, ne sera pas suffisante pour permettre l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux.

Pour parvenir à respecter l'objectif de production des logements et aux demandes recensées sur la commune, le Conseil municipal a décidé par délibération du 2 mars 2017 le principe de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur "Belvèze et Belles", les objectifs de l'aménagement ainsi que les modalités de concertation préalable.

Une concertation préalable avec la population sur le projet de ZAC a été réalisée dont le bilan a été dressé par délibération en date du 27 novembre 2018.

Afin de poursuivre les études et réaliser l'opération, la commune a réalisé une consultation d'aménageurs et a désigné la SASU Marseillan Aménagement en tant que concessionnaire de la ZAC par délibération du Conseil municipal en date du 28 juin 2019.

La ZAC a été créée par délibération du Conseil municipal en date du 10 juillet 2020.

1.2 Cadre réglementaire

Depuis sa désignation, le concessionnaire de la ZAC maitrise 77% environ des terrains de l'opération. Pour mener à bien la réalisation de l'opération, une maitrise foncière complète est cependant nécessaire.

Afin de poursuivre les objectifs assignés à la ZAC, l'acquisition du foncier, qui n'a pu être maitrisé par le concessionnaire de la ZAC, s'avère nécessaire pour réaliser l'aménagement de la zone et assurer la production des logements nécessaires à la sortie de l'état de carence dont est affecté la commune.

Pour s'assurer du bien fondé d'un projet, une procédure préalable à la réalisation des travaux a été instituée. Elle est destinée à prouver le caractère « d'intérêt général » du projet : il s'agit de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P).

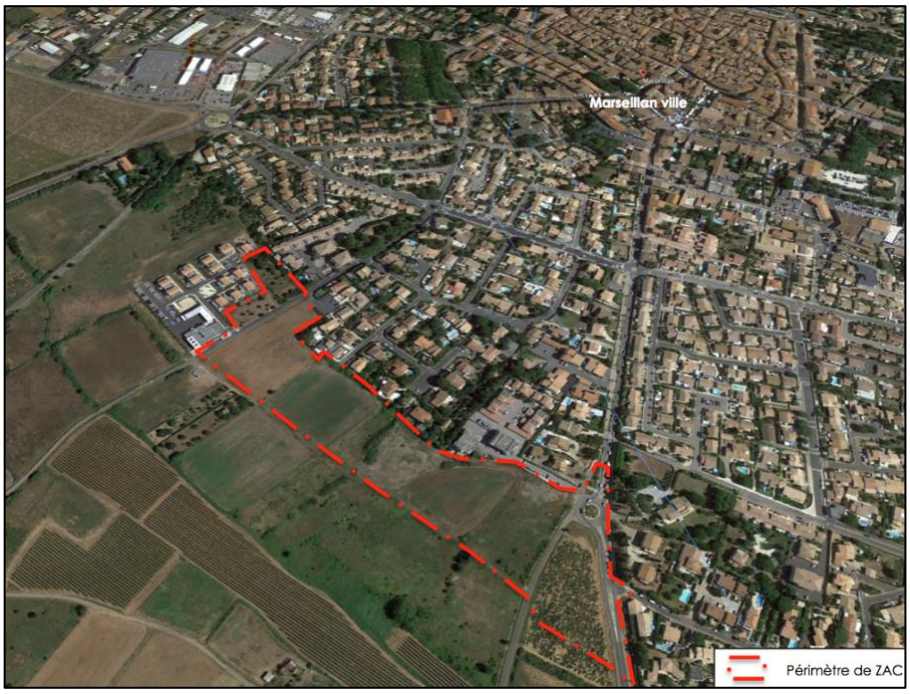
À cette fin, un dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et un dossier d'enquête parcellaire ont été constitués par le concessionnaire.

L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique permet de présenter au public l'intégration du projet dans son milieu et l'utilité publique du projet.

L'utilité publique permet alors d'accorder à un maître d'ouvrage privé ou public la possibilité d'exproprier des terrains nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

1.3 Localisation du projet



La ZAC « Terra Ostrea », se situe au Sud de la ville de Marseillan. Elle est encadrée par la RD 51E5 (route de Marseillan Plage) à l'Est et la Rue des Belles à l'Ouest.

Son emprise est délimitée :

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

1.4 Descriptif du projet

Le programme prévisionnel de la ZAC prévoit la réalisation de 147 logements environ dont 60 logements sociaux (soit 40% de logements sociaux), 32 logements libres sous forme de collectifs et 55 terrains à bâtir.

L'aménagement urbain est étudié pour faciliter les déplacements doux internes et vers les quartiers environnants. L'objectif est de poursuivre le développement communal de pistes cyclables facilitant ainsi les échanges notamment avec le centre-ville et ses commerces et services. L'axe principal est composé d'une chaussée à double sens, accompagné d'un cheminement mixte, destinés aux piétons et aux cycles, et de différentes espèces végétalisées à intérêt hivernal et estival.

Le projet intègre des espaces verts sur les franges urbaines, avec une noue végétalisée et des bassins paysagers, assurant une intégration paysagère du quartier et une transition douce avec les espaces agricoles environnants.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

1.5 Les enjeux environnementaux de l'opération

Le site retenu pour développer la ZAC Terra Ostrea s'inscrit en continuité des documents de planification du SCOT du Bassin de Thau, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Programme Local de l'Habitat, dans lesquels le secteur Belvèze et Belles a été identifié pour permettre le développement urbain de la commune.

D'autres alternatives ne sont pas envisageables au vu des documents d'urbanisme existants et des enjeux actuels (risques naturels, activités agricoles, enjeux environnementaux).

Les enjeux environnementaux et agricoles ont été étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLU et de son évaluation environnementale en 2017, déterminant ce site comme le plus favorable à la réalisation d'un projet urbain, et l'inscrivant dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU.

Les faibles enjeux environnementaux présents sur le site ont conduit la DREAL à dispenser le projet d'étude d'impact.

Le site de « Belvèze et Belles » répond également aux enjeux de sécurité publique, se situant en dehors des zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

1.6 Composition des dossiers

Composition du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) :

- Plan de situation
- Notice explicative
- Plan général des travaux
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Appréciation sommaire des dépenses
- Note explicative de synthèse
- Annexes : délibérations relatives à la procédure de ZAC et autres actes

Composition du dossier d'enquête parcellaire :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments à exproprier,
- Un état parcellaire comprenant la liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux et/ou à l'aide des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Personne publique à l'initiative de la ZAC :

COMMUNE DE MARSEILLAN
1, rue du Général de Gaulle
34340 Marseillan
Tél. : 04.67.77.97.10

Concessionnaire de la ZAC :

SASU MARSEILLAN AMENAGEMENT
108 rue de la Giniesse
34500 BEZIERS
Tél. : 04.68.50.90.00
Email : angelotti.perpignan@angelotti.fr

COMMUNE DE MARSEILLAN

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

AMENAGEMENT DE LA ZAC TERRA OSTREA
AU LIEU-DIT « BELVEZE ET BELLES »

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

SOMMAIRE

1 PLANS DE SITUATION 3

2 NOTICE EXPLICATIVE 6

2.1 LE CONTEXTE DE L'OPERATION 7

2.2 L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION 8

2.3 PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE 10

2.4 LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET PRESENTE A ETE RETENU 22

2.5 INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE ET MENTION DES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE 33

3 PLAN GENERAL DES TRAVAUX 36

4 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS 38

4.1 LE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS 39

4.2 LA VOIRIE 39

4.3 LES ESPACES VERTS 40

4.4 LE RESEAU D'EAU POTABLE 42

4.5 LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES 44

4.6 LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES 46

4.7 LES RESEAUX SECS 48

5 APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES 52

6 NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE 54

7 ANNEXES : DELIBERATIONS RELATIVES A LA PROCEDURE DE ZAC ET AUTRES ACTES 56

PREAMBULE

Le présent dossier est constitué au titre des articles L122-1 et 2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Conformément à la législation en vigueur, le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique comporte les pièces suivantes :

- Notice explicative
- Plan de situation
- Plan général des travaux
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Appréciation sommaire des dépenses
- Note explicative de synthèse
- Annexes : délibérations et autres actes

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MARSEILLAN

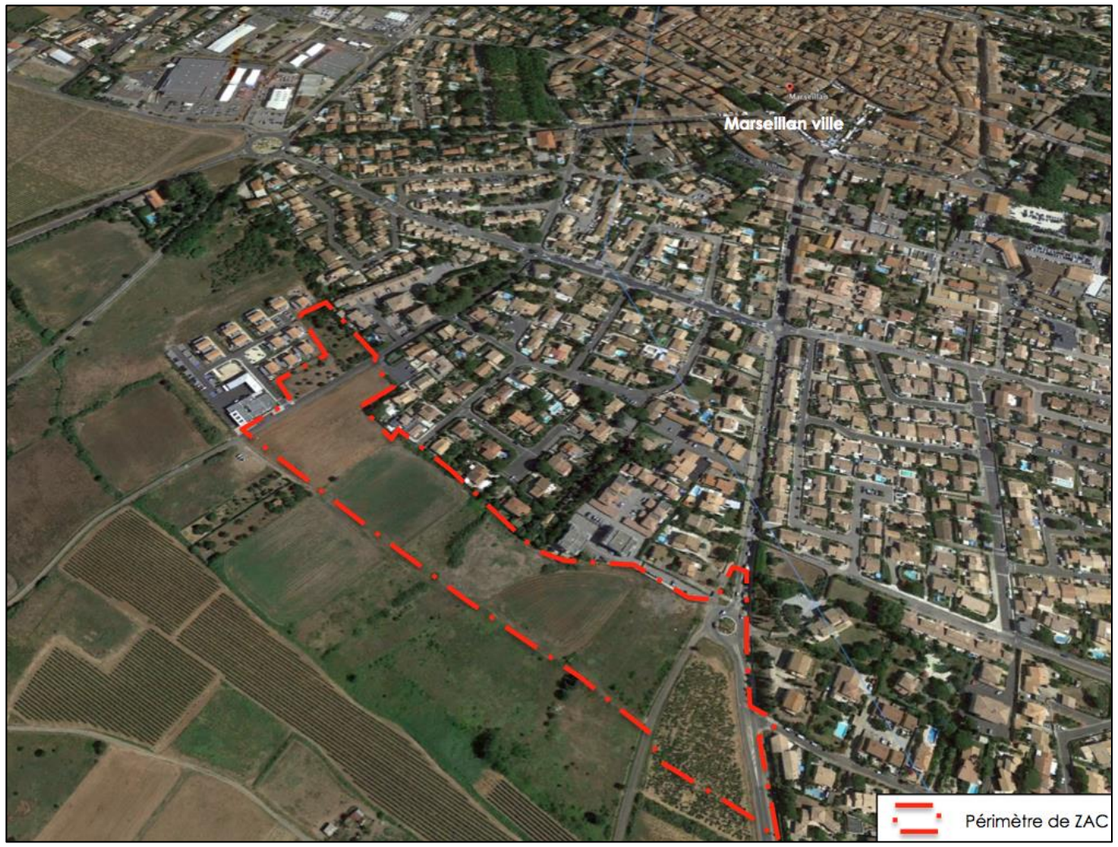
DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

1 PLANS DE SITUATION

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Carte 1 Localisation du projet à l'échelle communale

Carte 2 Périmètre de la ZAC sur vue aérienne



Le périmètre de la ZAC se développe sur environ 4,26 ha au lieu-dit Belvèze et Belles.

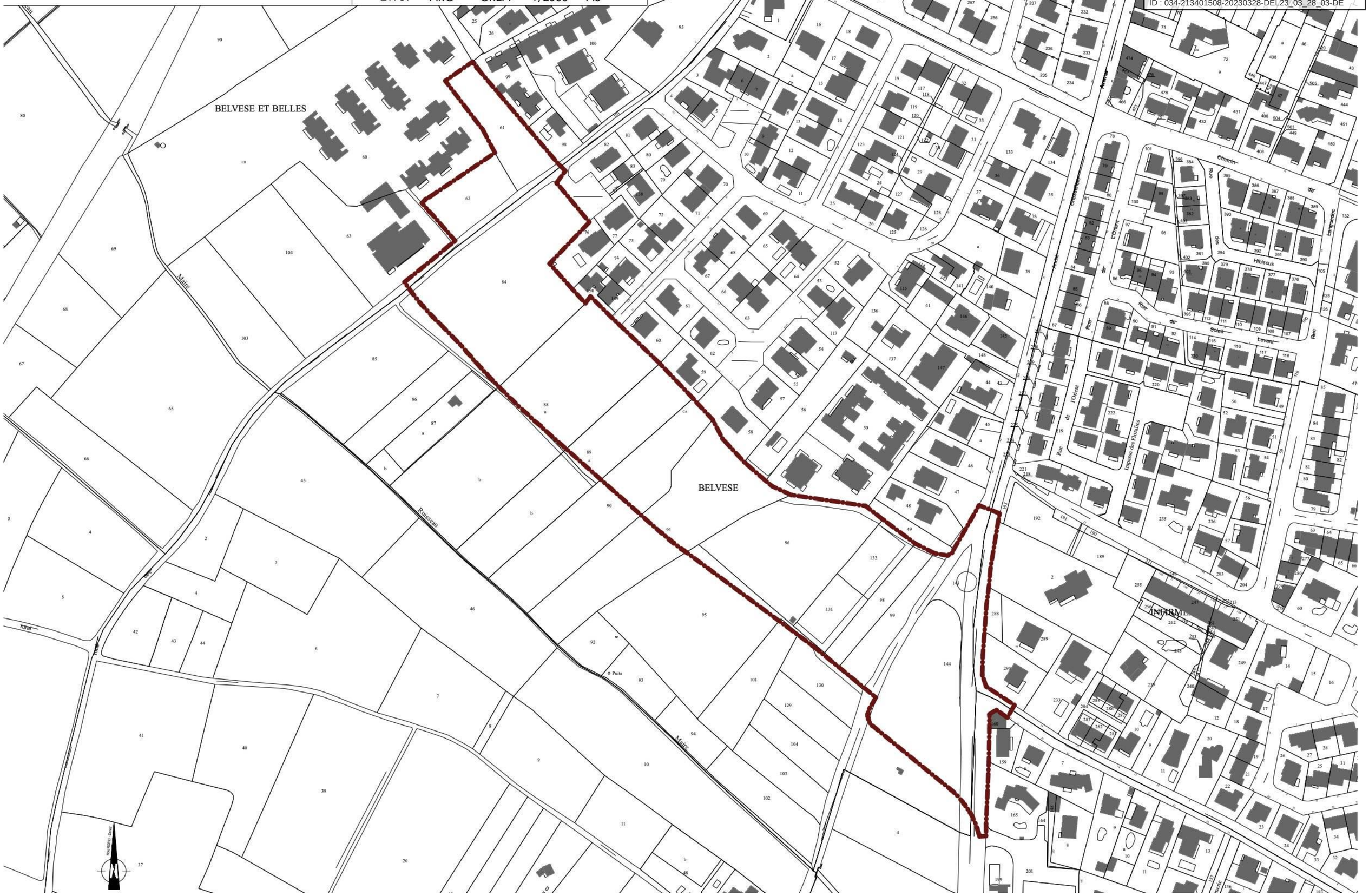
PERIMETRE ZAC

Source(s)/Elaboration			Fond(s) de plan	
ARCHI CONCEPT			Cadastre	
Dossier	Emetteur	Phase d'étude	Echelle	Format
21959	ARC	CRÉA	1/2000	A3

Légende :

Secteur d'étude

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE



Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MARSEILLAN

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

2 NOTICE EXPLICATIVE

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

2.1 Le contexte de l'opération

2.1.1 Objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

La présente demande de déclaration d'utilité publique porte sur :

- Les travaux d'aménagement de la ZAC Terra Ostrea lieu-dit « Belvèze et Belles », dont le concessionnaire désigné est la SASU Marseillan Aménagement.
- Les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de cette ZAC.

2.1.2 Bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique

L'objet du présent dossier d'enquête élaboré en vue de réaliser l'opération intitulée :

« Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Terra Ostrea au lieu-dit Belvèze et Belles »

La **SASU Marseillan Aménagement** a été désigné en tant que concessionnaire de la ZAC par la Commune de Marseillan par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2019. Le traité de concession définit les missions confiées à la SASU Marseillan Aménagement parmi lesquelles les acquisitions de terrains nécessaires à l'aménagement de la ZAC.

La déclaration d'utilité publique est demandée par la **Commune de Marseillan**.

Suivant l'article R311-10 du code de l'urbanisme, le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique sera le concessionnaire qui mettra en œuvre la procédure d'expropriation :

SASU MARSEILLAN AMENAGEMENT

REPRESENTEE PAR SON DIRECTEUR GENERAL MOREAU INVESTISSEMENT, ELLE-MEME REPRESENTEE PAR SON PRESIDENT YOHANN MOREAU

ADRESSE : 180 RUE DE LA GINIEISSE, 34500 BEZIERS

N° SIRET : 850 248 808 00014

TELEPHONE : 04 67 49 39 49

2.1.3 Contexte et objectifs du projet

2.1.3.1 Contexte

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, qui a été approuvé le 4 juillet 2017, la commune de Marseillan a identifié de nouveaux espaces d'urbanisation destinés à l'accueil de nouveaux habitants, dans le respect des orientations du SCOT.

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Terra Ostrea, **4.3 ha environ**, est compris dans la zone 1AU (secteur 1AUa) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marseillan approuvé le 4 juillet 2017.

Cette opération d'aménagement doit permettre ***la création d'un nouveau quartier destiné principalement à de l'habitat*** sur le territoire communal de Marseillan. Le projet porte sur le secteur d'extension urbaine Ouest de Marseillan, au lieu-dit « Belvèze et Belle ».

- ⇨ **Décision préfectorale de dispense d'étude d'impact en date du 24/08/2017.**
- ⇨ **Dossier de déclaration « loi sur l'eau » au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement obtenu en 2018.**
- ⇨ **Par délibération du 27 novembre 2018, le conseil municipal a :**
  - Tiré le bilan de la concertation préalable à la création de ZAC sur le secteur Belvèze et Belles.
  - Validé les premières conclusions des études préalables relatives aux enjeux et objectifs de l'opération, à son périmètre, son programme prévisionnel et son bilan prévisionnel.
  - Décidé de lancer une procédure de consultation d'aménageurs pour la création et la réalisation de la ZAC.
- ⇨ La commune a attribué la **concession d'aménagement** de la ZAC à la SASU Marseillan Aménagement par délibération en date du 28 juin 2019.
- ⇨ **Le dossier de création de la ZAC** a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 10/07/2020.

Soucieuse de promouvoir un développement urbain cohérent et progressif, la ville a souhaité mener une réflexion d'ensemble sur l'intégralité des « Extensions urbaines Ouest ».

A ce titre, ces zones d'urbanisation font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et doivent être urbanisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le choix de l'emplacement de la ZAC répond à plusieurs critères :

- Compatibilité avec le SCOT du Bassin de Thau.
- Localisation en continuité immédiate de l'urbanisation existante (respect du principe « d'urbanisation en continuité » définit par la Loi Littoral).
- Prise en compte du projet de boulevard urbain qui permettra de délester le centre-ville d'une partie du trafic et facilitera des accès aisés et sécurisés (accès directs via le futur boulevard urbain, interconnexions possibles avec les voies structurantes déjà existantes dans ce secteur).
- Proximité avec le centre-ville et les zones d'équipements.
- Impacts environnementaux limités (site non concerné par des zonages naturalistes de protection et d'inventaires hors PNA Lézard ocellé, enjeux locaux définis comme « faibles » dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement du PLU).
- Impacts agricoles limités (site non concerné par les « trames agricoles d'intérêt écologique à préserver » et les « espaces agricoles à vocation de production à dynamiser » identifiés par le SCOT).
- Impacts paysagers limités (absence de cône de vue sur l'étang de Thau).
- Site non concerné par les zones inondables définies par le PPRI de Marseillan.

2.1.3.2 Les objectifs du projet

Le Conseil Municipal en date du 27 novembre 2018 a délibéré sur les objectifs de la ZAC qui sont :

- **D'assurer un développement harmonieux en termes de déplacement et de fonctionnement**

  Le projet doit être intégré dans une logique de projets interquartiers, en traitant notamment les connexions avec la future extension de zone d'activités. 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 Agglopôle 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.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

- **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.

Depuis 2018, la Municipalité a revu à la hausse l'objectif de production de logements sociaux de 35% initialement à dorénavant **un objectif de 40% de logements sociaux**. Cette révision à la hausse s'explique par le statut de carence en logements sociaux sur le territoire, accentué par la construction libre de petits collectifs dans le tissu bâti, amplifiant la nécessité de rattraper ce déficit au plus tôt.

2.2 L'utilité publique de l'opération

2.2.1 Répondre à l'obligation de production de logements sociaux

La commune de Marseillan connait un déficit de logements sociaux. La révision du Plan Local d'Urbanisme de 2017 doit permettre de mettre en œuvre la réalisation d'opérations d'aménagement nécessaires à la réalisation des logements sociaux manquants. La ZAC de Terra Ostrea (Belvèze et Belles) s'inscrit dans ce cadre.

⇨ **Un état de carence de production de logements sociaux 2017-2019**

La commune de Marseillan représentant 7640 habitants a connu une forte croissance dans années 1990 et 2000.

Commune littorale touristique, le parc de logements est constitué majoritairement de résidences secondaires (61% en 2018) et d'un faible taux de logements vacants (0.7%).

Avec un taux de **7.33% en 2019**, la commune n'atteint pas le taux légal de 25% de logements sociaux à 2020.

Le parc de logements sociaux, malgré des efforts depuis les années 2000 pour doubler son nombre, reste inférieur aux objectifs assignés. Les objectifs triennaux de production de logements sociaux entre 2017 et 2019 n'ont pu être remplis et ont entrainé la déclaration de l'état de carence par le Préfet.

La carence de production de logements sociaux sur la commune a ainsi entrainé un **prélèvement annuel de 394 944 € en 2020** (taux de majoration 100%).

La Mairie de Marseillan fait état de 254 demandes de logement sociaux en 2021 sur la commune, en attente de la production de nouveaux logements.

⇨ **De nouveaux objectifs de productions de logements sociaux 2019 -2024**

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération a défini des objectifs de production par commune pour la période de 2019 à 2024.

OBJECTIFS PLH 2019-2024

Commune	Objectif total		Locatif social		dont		Accession sociale		Secteur non-aidé	
	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an	neuf (par an)	acquisition-amélioration (par an)	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an
Marseillan	1300	217	467	78	70	8	130	22	703	117

Il a été assigné un objectif de production de 1300 logements dont 467 logements locatifs sociaux (35%).

À défaut de respecter ces objectifs, la commune pourrait subir une pénalité avec un taux de majoration pouvant atteindre 400%, soit un maximum de 1 600 000 €.

⇨ **Mise en œuvre des objectifs assignés de production de logements sociaux**

Avec la volonté de respecter les objectifs assignés dans le PLH 2019-2024, la commune met en œuvre plusieurs projets d'aménagement dont la ZAC Terra Ostrea (Belvèze et Belles).

Cette ZAC d'une superficie de **3.74ha** (hors voies existantes) avec une densité élevée (39 logements / ha), va permettre la production de 147 logements comprenant **60 logements sociaux (40%)**.

Cette opération permettra de remplir **13% de l'objectif de production de logements sociaux**.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Le reste de la production sera assuré par d'autres opérations comme la ZAC Terra Vinea (Pioch de Pire) avec la réalisation de 232 logements sociaux et des opérations ponctuelles de logements sociaux (122 logements déjà prévus sur 2021-2022) pour les logements restants.

L'ensemble de ces projets devraient permettre d'atteindre les objectifs de production.

2.2.2 Un site répondant aux enjeux urbains et environnementaux

Le site retenu pour développer la ZAC Terra Ostrea s'inscrit en continuité des documents de planification du SCOT du Bassin de Thau, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Programme Local de l'Habitat, dans lesquels le secteur Belvèze et Belles a été identifié pour permettre le développement urbain de la commune. La délimitation de la zone d'extension d'urbanisation a fait l'objet d'une concertation et d'une enquête publique lors de la révision du PLU.

D'autres alternatives ne sont pas envisageables au vu des documents d'urbanisme existants et des enjeux actuels (naturels, agricoles, environnementaux). L'absence de projet renforcerait la carence de logements sociaux, avec une majoration du prélèvement annuel sur le budget de la commune, jusqu'à être quintuplée. Des projets complémentaires identifiés dans les documents d'urbanisme, seront développés sur la commune pour compléter les besoins de production en logements sociaux.

Les enjeux environnementaux et agricoles ont été étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLU et de son évaluation environnementale en 2017, déterminant ce site comme le plus favorable à la réalisation d'un projet urbain, et l'inscrivant dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU.

Les enjeux environnementaux ont été analysés. En raison des faibles enjeux identifiés et des mesures environnementales intégrées au projet, l'opération a été dispensée de réaliser une étude d'impact par décision préfectorale.

Enfin ce site répond également aux enjeux de sécurité étant situés en dehors des zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

2.2.3 Favoriser un développement harmonieux

La production de logements sociaux, tel que nécessaire à la commune de Marseillan, doit se faire dans le cadre d'un développement cohérent et harmonieux maitrisé, tel que la procédure de zone d'aménagement concerté retenue pour Terra Ostrea.

- **Mixité d'habitat**

  La ZAC Terra Ostrea disposera d'une programmation de logements diversifiée comprenant des logements individuels, des logements collectifs libres et des logements collectifs sociaux favorisant ainsi une mixité sociale.

- **Continuité urbaine**

  L'opération s'inscrit en continuité du tissu bâti existant, dans le prolongement des habitations existantes, sur des espaces non inondables.

- **Déplacements**

  L'aménagement urbain est étudié pour faciliter les déplacements doux internes et vers les quartiers environnants. L'objectif est de poursuivre le développement communal de pistes cyclables facilitant ainsi les échanges notamment avec le centre-ville et ses commerces et services.

- **Paysage et environnement**

  Le projet intègre des espaces verts sur les franges urbaines, avec une noue végétalisée et des bassins paysagers, assurant une intégration paysagère du quartier et une transition douce avec les espaces agricoles environnants.

La ZAC Terra Ostrea va participer à améliorer la mixité d'habitat sur la commune, en assurant 13% des objectifs du Programme Local de l'Habitat et ainsi réduire le prélèvement de carence qui pèse sur le budget communal au détriment d'autres projets et services.

Vu les surfaces nécessaires pour la réalisation de l'opération (3.74ha hors voies existantes), en l'absence de maîtrise foncière complète et d'autre alternative, le maître d'ouvrage a choisi de recourir à une Déclaration d'Utilité Publique pour assurer la maitrise foncière et réaliser l'opération dans les meilleurs délais pour remplir ses obligations de production de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

2.3 Présentation du projet soumis à enquête publique

2.3.1 Principes généraux d'aménagement et de développement durable

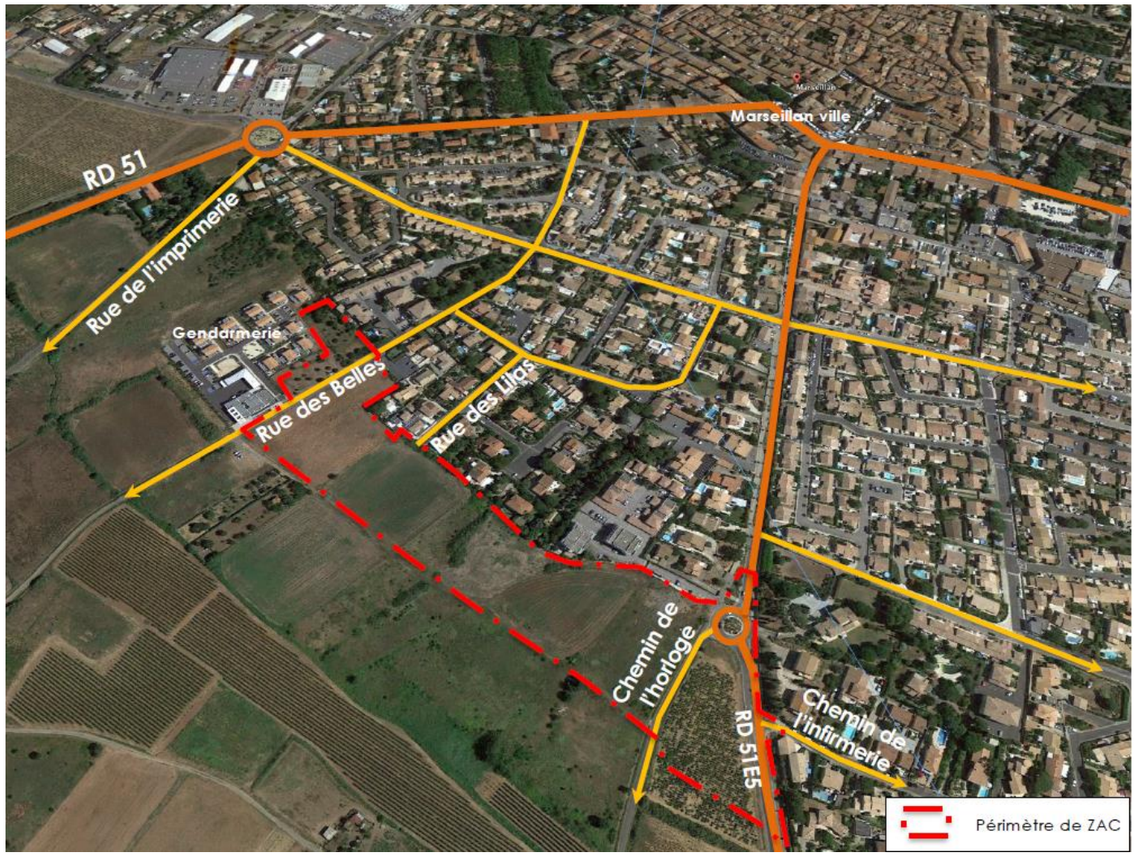
La ZAC a été imaginée en s'appuyant sur le vécu de la commune, son cadre de vie, son réseau de déplacement doux, … tout en tenant compte des problématiques locales afin d'avoir une approche raisonnée dans un objectif de développement durable.

En ce sens, le projet s'est appuyé sur les grandes lignes directrices du site, dans lequel il vient s'intégrer pour proposer un cadre de vie de qualité, connecté au centre du village et ses commerces et services.

Ce nouveau quartier marquera une entrée de ville importante et devra garantir une greffe urbaine réussie en facilitant les liaisons vers le centre-ville.

Dans ce cadre, la ZAC a fait l'objet durant toute son élaboration d'une large concertation, communication et information de la population permettant ainsi de faire contribuer les habitants au devenir de leur village.

Carte 4 : Le périmètre du projet et réseau viaire



2.3.2 Le programme prévisionnel des constructions

2.3.2.1 Programme de logements

La programmation prévisionnelle des constructions de la ZAC au lieu-dit « Belvèze et Belles » fait état de 147 logements dans l'opération :

- **Logements individuels**

  Le nombre de logements individuels estimé est de 55 logements. L'habitat individuel sera de type 2 et 3 faces et n'excèdera pas le R+1.

- **Logements collectifs sociaux**

  L'opération doit également permettre la construction d'environ 60 logements locatifs sociaux en petits collectifs, de façon générale en R+2, respectant largement la part minimale de 35 % indiquées dans le règlement du PLU. En effet, la part de logements locatifs sociaux dans cette opération est portée à 40%. La typologie répondra aux besoins et sera fonction des souhaits de la commune et du bailleur.

- **Logements collectifs libres**

  L'opération doit aussi permettre la réalisation de 32 logements libres sous forme de collectifs en R+2 maximum.

La surface de plancher globale prévisionnelle sur l'ensemble de la ZAC est estimée à 15 000 m^2. Les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas compris dans la Surface de Plancher Globale de la ZAC.

2.3.2.2 Phasage

Le projet est organisé en deux tranches. Toutefois, cela n'interdit pas qu'elles soient adaptées en fonction de l'évolution de la commune, de contraintes financières, techniques ou de l'évolution du marché.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Carte 5 : Programme prévisionnel des constructions

2.3.3 Assurer une insertion urbaine et paysagère du projet

Le secteur de Belvèze et Belles s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation existante et constituera à terme une limite d'urbanisation. Ce futur quartier devra donc assurer une greffe avec le tissu urbain existant situé au Nord et proposer un traitement paysager entre le front bâti et le futur boulevard urbain au Sud.

En termes de composition urbaine, ce futur quartier s'inscrit dans le contexte topographique avec des hauteurs des constructions adaptées pour permettre une bonne intégration paysagère.

Au regard de sa situation en entrée de ville, le projet constitue une opportunité pour permettre la requalification depuis la RD 51 E5. Un traitement qualitatif à l'Est du secteur Belvèze et Belles sera réalisé pour marquer véritablement cette entrée de ville.

2.3.3.1 Réaliser un programme d'habitat diversifiée développant la mixité sociale

Cf. Plan « Programme prévisionnel des constructions. »

L'urbanisation sera réalisée sous la forme de maisons individuelles en R+1 (groupées, jumelées et sociaux) et sous la forme de collectifs (logements libres et sociaux) généralement en R+2, afin de s'intégrer au contexte environnant.

Le secteur de la ZAC est identifié en zone 1AUa du Plan Local d'Urbanisme avec la réalisation de 35% au moins de logements sociaux.

Consciente de la nécessité de diversifier le parc de logements, notamment en faveur de populations jeunes, la commune de Marseillan a souhaité proposer d'atteindre **au moins 40% de logements locatifs sociaux**.

Le programme de logements, donné à titre indicatif, permet d'atteindre les objectifs du SCOT en termes de densité et de logements sociaux.

La composition et la morphologie urbaine proposée a tenu compte du contexte bâti environnant tout en proposant une mixité d'habitat et une diversité de logements de l'individuel au collectif. Cette diversité des typologies de logement est proposée de manière à répondre à la demande et aux capacités financières des habitants.

L'architecture et le traitement des clôtures seront encadrés à travers la constitution d'un cahier des prescriptions architecturales et paysagères afin de donner une véritable identité au quartier.

2.3.3.2 Assurer un développement cohérent en termes de déplacements

Cf. Plans « Principes des dessertes routières et du stationnement » et « Coupes de principes » ci-après.

- **Le projet de boulevard en limite ouest**

Un projet routier de contournement est envisagé à long terme. Ce projet mené par le Conseil Départemental de l'Hérault a pour objectif de décongestionner et contourner Marseillan par la création d'un boulevard urbain à l'ouest de la commune. Cet axe de 3,4 km de long permettrait de contourner le centre ancien et de diminuer le trafic en centre-ville. Un emplacement réservé a été inscrit au PLU. Le périmètre de la ZAC prend en compte ce projet routier, tenant lieu de limite ouest.

- **Principe des dessertes routières**

Le principe de voirie est articulé autour d'un axe principal reliant le giratoire, actuellement présent sur la RD51E5, à la rue des Belles. Cette voirie centrale ne desservira aucun lot individuel directement. Seuls les lots collectifs sont desservis depuis cet axe principal. Les lots individuels seront desservis par des voies en impasses très courtes créant ainsi des petits ilots d'habitations.

L'axe principal est composé d'une chaussée à double sens, et est accompagné d'un cheminement mixte, destinés aux piétons et aux cycles, et de différentes espèces végétalisées à intérêt hivernal et estival.

La ZAC bénéficie également d'un axe dit secondaire, situé au Nord de l'opération, correspondant à la rue des Belles. Cette voie ne desservira également aucun lot individuel. Elle permet de relier la ZAC aux quartiers voisins et d'accéder aux logements collectifs situés dans cette zone.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Cette voie secondaire est constituée d'une chaussée à double sens, et est accompagnée d'un trottoir de part et d'autre de la voirie, et d'un îlot de stationnements visiteurs.

Tout comme la voie principale, cette voie secondaire est accompagnée de différentes espèces végétalisées à intérêt hivernal et estival.

- **Les cheminements doux**

Ce futur quartier sera doté d'un maillage de circulations douces (trottoirs, piste cyclable), permettant de créer des liens avec le centre-ville de Marseillan et les quartiers limitrophes.

En effet, comme énoncé précédemment, une voie partagée entre piétons et cycles sera aménagée le long de la voirie principale de l'opération. Cette voie partagée se connectera à la piste cyclable existante, localisée sur la RD51E5, et permettra d'accéder au centre-ville, ainsi qu'à la future piste cyclable menant à Marseillan plage.

De plus, des connexions piétonnes et/ou cycles sont également prévues au niveau de la rue des Lilas et la rue des Belles, favorisant ainsi la perméabilité piétonne.

Les impasses, à l'image des poches de stationnements visiteurs, localisés au Sud de la ZAC, prévoient des continuités pour les piétons/cycles vers les talus végétalisés adjacents à la ZAC et au futur boulevard urbain, où se logera un cheminement mixte (piétons et cycles).

2.3.3.3 Le stationnement

Cf. Plan « Principes des dessertes routières et du stationnement » ci-après.

Le stationnement visiteur

Le stationnement visiteur au sein du futur quartier est regroupé en « poches » de stationnement permettant de sortir la voiture de la perception visuelle de la rue.

Ce regroupement a été étudié pour optimiser leur usage en limitant la distance de chaque habitation à moins de 100 mètres d'une poche de stationnement.

Ces aires facilitent la végétalisation et permettent un meilleur couvert végétal. Elles seront traitées avec un revêtement perméable en dalles alvéolaires (pavés / graviers). La végétalisation et la perméabilité des stationnements favoriseront la lutte contre les ilots de chaleur et le rafraichissement des lieux.

Cinq aires de stationnement visiteurs seront créées, regroupant 4 à 23 places de stationnement, soit environ 82 places (une place pour deux logements).

- **Le stationnement des logements**

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit deux places de stationnement par logement.

Dans ce nouveau quartier, chaque habitation individuelle disposera de trois places de stationnement :

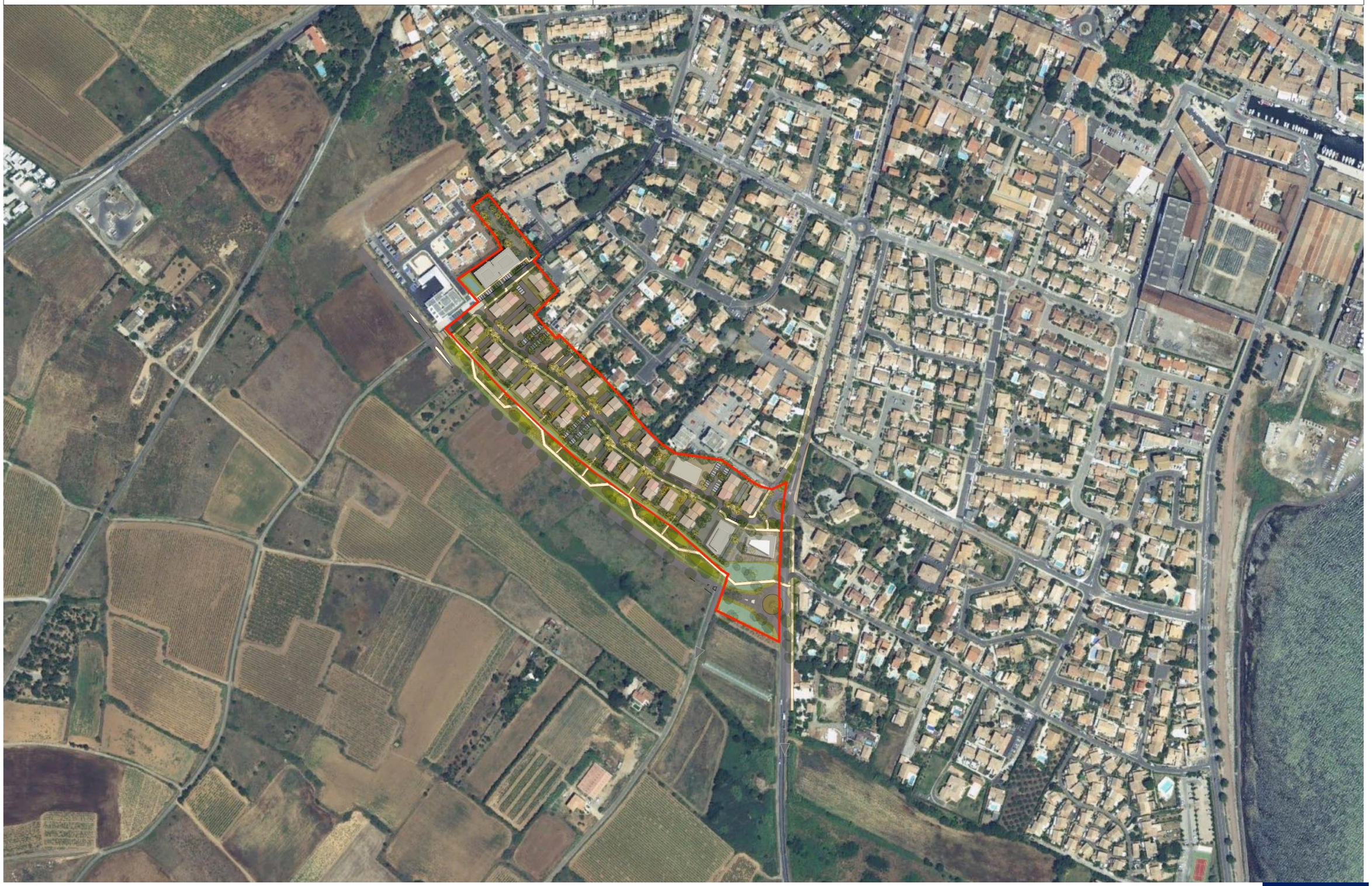
- Deux places de stationnement ouvertes sur la voie
- Une place de stationnement sous la forme d'un garage

Les places de stationnement ouvertes sur la voie, de par leur facilité d'usage, permettent d'éviter le stationnement sauvage sur trottoir. Le garage peut ainsi servir pour un 3e véhicule.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

PLAN D'HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dossier	Echelle
21959	-
Source(s)/Élaboration	Fond(s) de plan
ARCHI CONCEPT	Photo aérienne

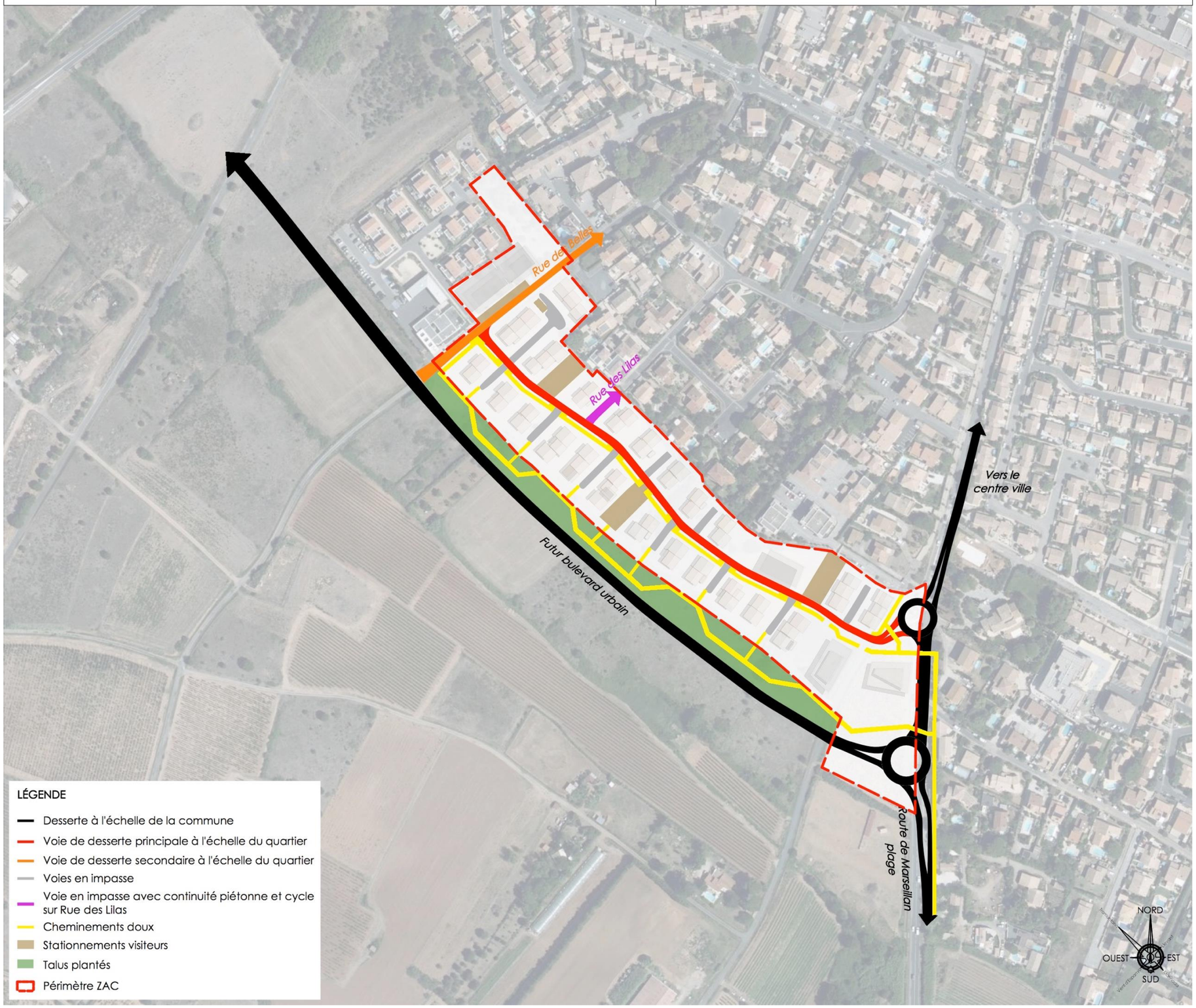


Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

PRINCIPE DES DESSERTES ROUTIÈRES ET DU STATIONNEMENT

Dossier	Echelle	Format
21959	-	-

Source(s)/Élaboration	Fond(s) de plan
ARCHI CONCEPT	Photo aérienne

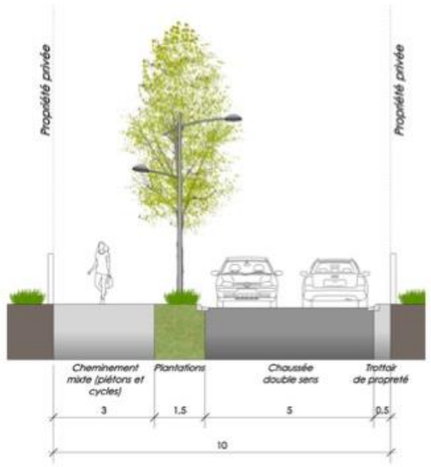


Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

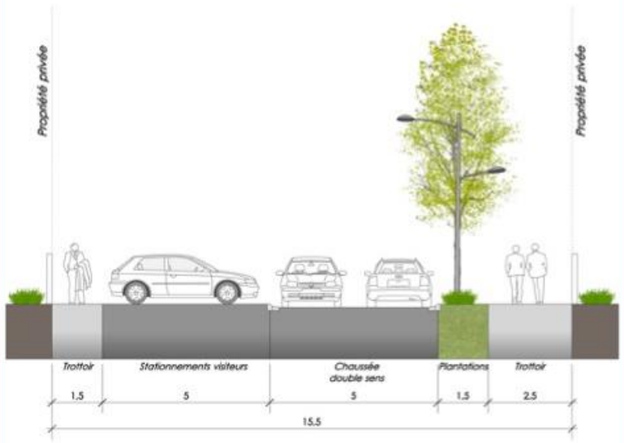
COUPES DE PRINCIPE

Dossier	Echelle	Format
21959	-	-
Source(s)/Élaboration: ARCHI CONCEPT	Fond(s) de plan: Photo aérienne	

Voirie principale AA'

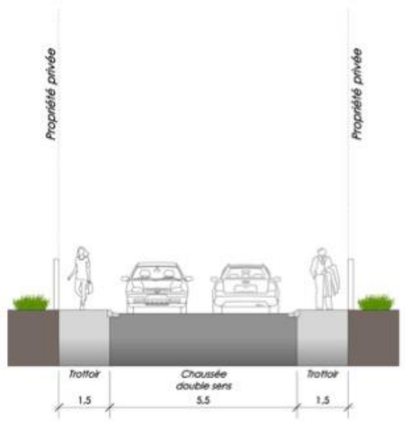


Voirie secondaire BB'
Échelle: 1/100

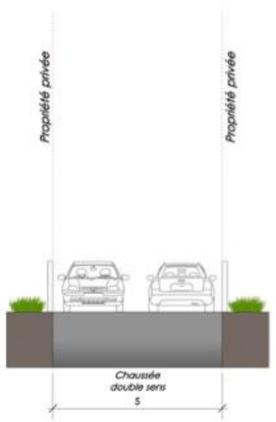


Plan de situation des coupes

Voirie en impasse CC'
(Rue des Lilas)



Voirie en impasse DD'
Échelle: 1/100



Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

2.3.3.4 L'intégration du paysage et de l'environnement au projet

Le projet intègre les principes d'aménagement durable et propose :

- **L'aménagement d'une bande tampon d'espaces verts** le long de la frange urbaine sud en interface avec le projet de contournement routier.

  Cet espace assurera l'intégration paysagère de la gestion des eaux pluviales par la création d'une noue de rétention. La noue présentera les avantages de favoriser le développement d'espèces végétales hygrophiles, de recréer des corridors écologiques et de préserver les populations locales d'amphibiens. En compléments des noues végétalisées, des bassins de rétention végétalisés seront positionnés à la pointe sud de l'opération.

  Ces espaces tampons assureront une transition urbaine de qualité.

- **L'entrée de ville sud** fera l'objet d'un aménagement de carrefour paysager pour bien identifier l'entrée de ville et sécuriser les flux de circulation.

- **Des espaces publics paysagers**

  La noue paysagère, d'une largeur de 6 mètres, constituera également un lieu d'agrément grâce à l'implantation de talus végétalisés. La noue aboutira à des bassins de rétention végétalisés, ouverts et accessibles, enherbés et plantés d'arbres et d'arbustes résistant à la fois à une forte humidité du sol et à des sécheresses ponctuelles.

  La voie principale est conçue comme un axe paysager important. Elle se déclinera sous la forme d'arbres d'alignements fastigiés, accompagnés de massifs de graminées à intérêt hivernal et estival.

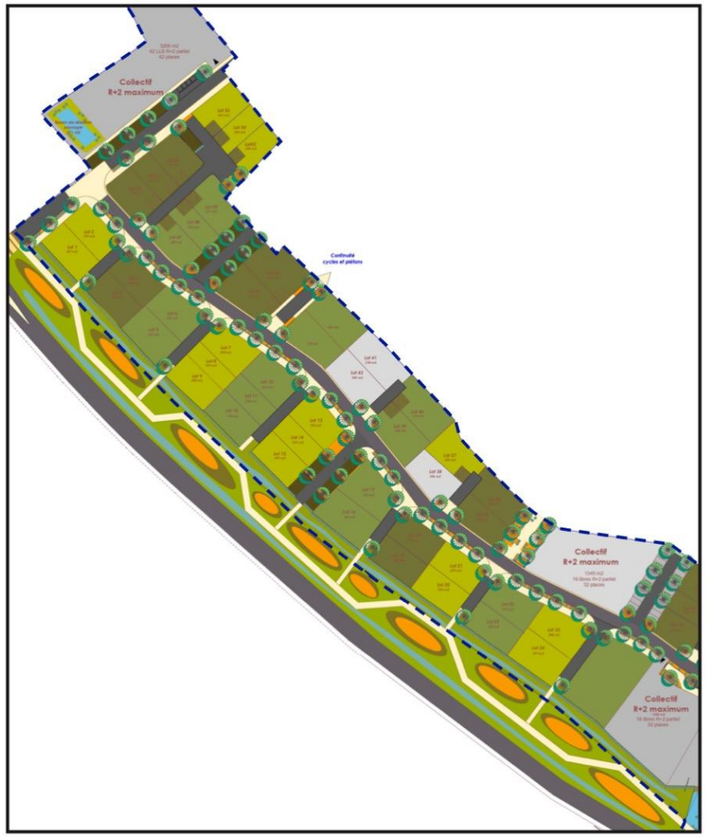
  Les entrées des impasses seront aménagées par des plantations de massifs d'arbres de hautes tiges retenus pour leurs couleurs attrayantes. Ces arbres seront des marqueurs identitaires importants, qui permettront à chacun de se repérer au sein du nouveau quartier.

  Un espace de rencontre et de convivialité sera aménagé pour enrichir le cadre de vie et favoriser les liens sociaux. Une strate arborée et arbustive et disposera ainsi qu'une aire de jeux assureront la qualité de l'aménagement.

  Les poches de stationnement permettront de renforcer la trame végétale du nouveau quartier. La plantation d'arbres ornementaux assurera une continuité des espaces végétalisés au sein du quartier. La variation des densités et du maillage procurera un rythme diversifié le long du linéaire.

  Ces aménagements veilleront à l'intégration paysagère qualitative du futur quartier sur la frange urbaine de Marseillan, en interface avec les espaces agricoles.

Carte 9 : Palette végétale de la voie principale

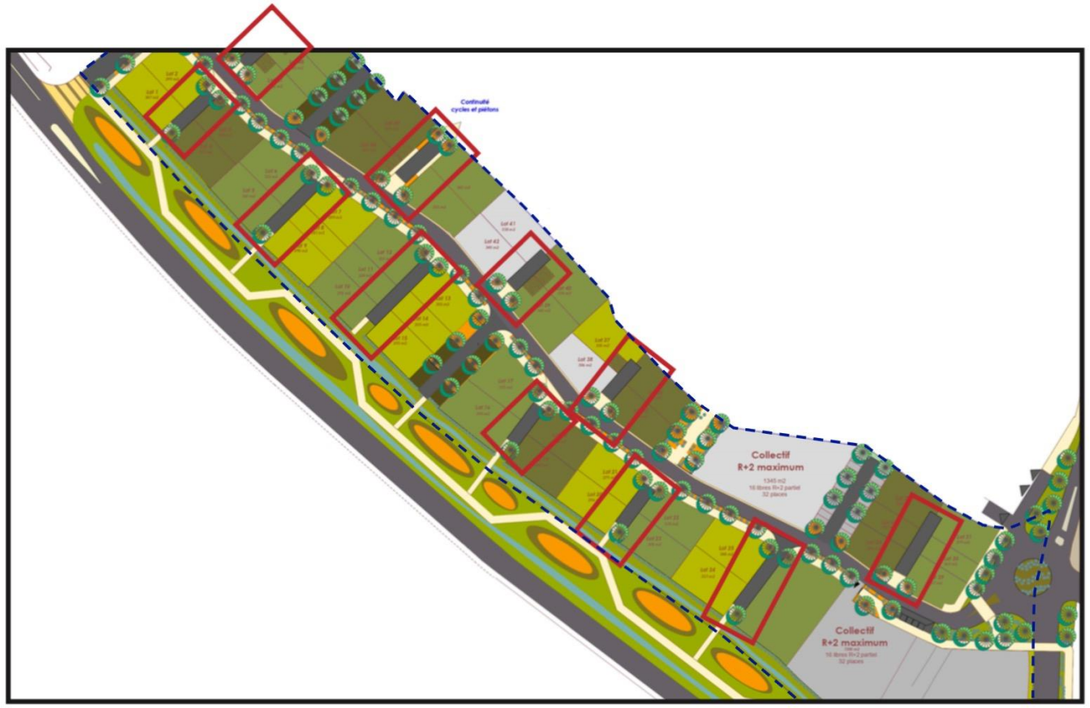


Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

- **Les entrées d'impasses**

  Elles seront aménagées grâce à une plantation de massifs et d'arbres tiges retenus pour leurs couleurs attrayantes. Ces arbres seront des marqueurs identitaires importants, qui permettront à chacun de se repérer au sein du nouveau quartier.

Palette végétale des impasses



Strate vivaces

Mélique cilée

Lavande papillon
Lavandula stoechas

Aster rampant
Aster enicoides

Herbre aux écouvillons
Pennisetum orientalis

Laîche orange
Carex testaceae

Stipe pennée
Stipa pennata

Strate arborée

Aulne de Corse
Alnus cordata

Erable de Montpellier
Acer Monspessulanum

Peuplier blanc
Populus alba

Chêne vert
Quercus ilex

Ginkgo biloba

Liquidambar
Liquidambar styracyflua

Lila des indes
Lagerstroemia indica 'Pink velours'

Frêne à feuilles étroites
Fraxinus oxyphylla

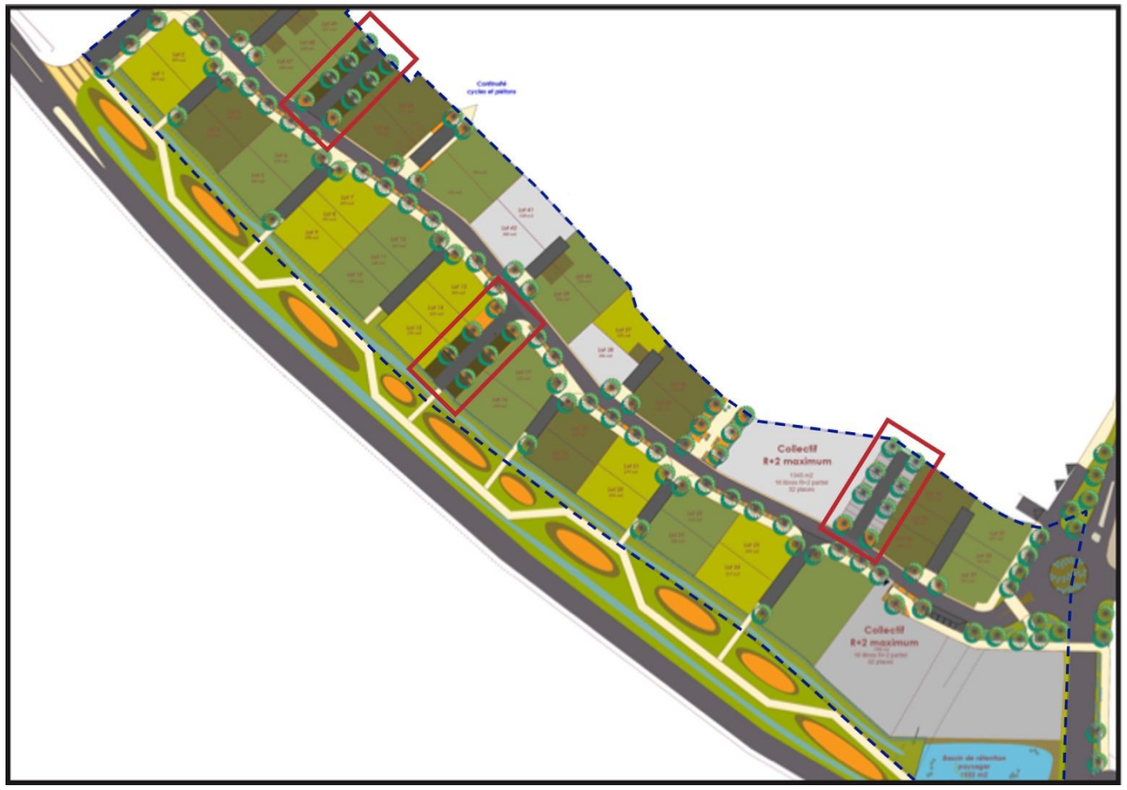
Prunier
Prunus cerasifera pissardii

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

- **Les poches de stationnements**

  Les poches de stationnements constituent également un renforcement de la trame végétale du nouveau quartier. En effet, la plantation d'arbres ornementaux assure une continuité des espaces végétalisés au sein des espaces résidentiels. Ainsi, la variation des densités et du maillage arboré procure un rythme diversifié le long du linéaire.

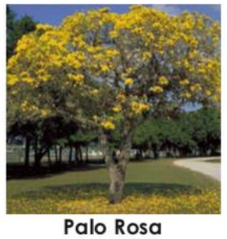
Palette végétale des stationnements



Strate arborée

Aulne de Corse
Alnus cordata

Flambloyant bleu
Jacaranda mimosifolia



Palo Rosa
Tipuana tipu

Arbre de Judée
Cercis siliquastrum

Strate vivaces

Imperata cylindrica
'Red Baron'

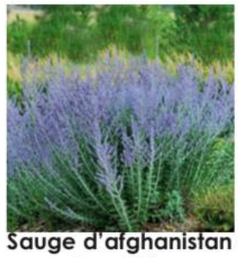
Lavande papillon
Lavandula stoechas

Gaura
Gaura lindheimeri

Romarin officinal
Rosmarinus officinalis

Herbe aux écouvillons
Pennisetum rubrum

Stipe pennée
Stipa pennata



Sauge d'afghanistan
Perovskia atriplicifolia

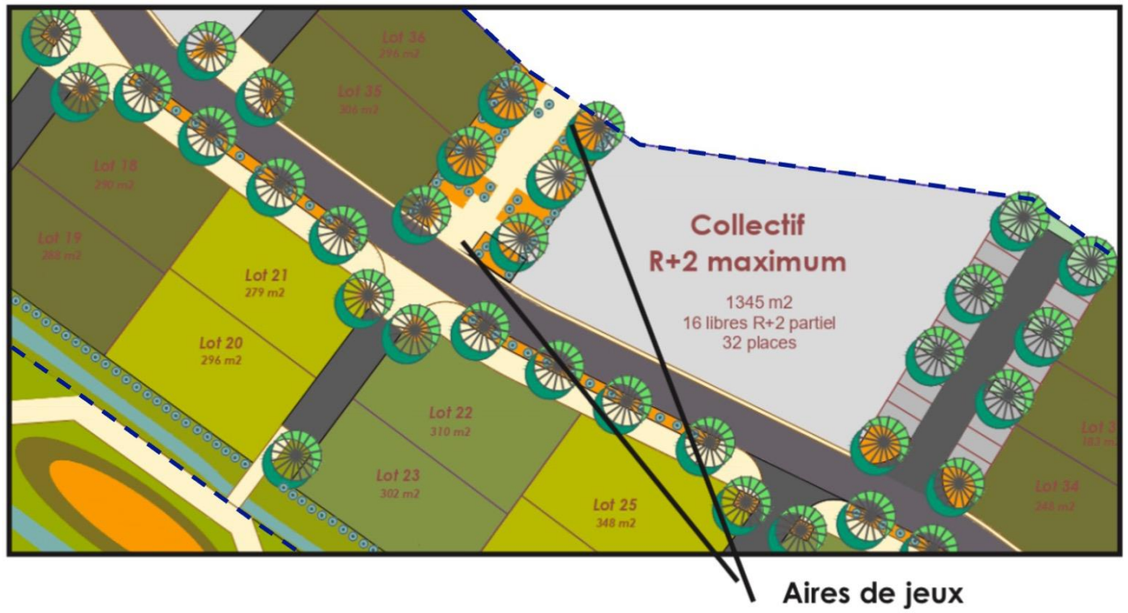
Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

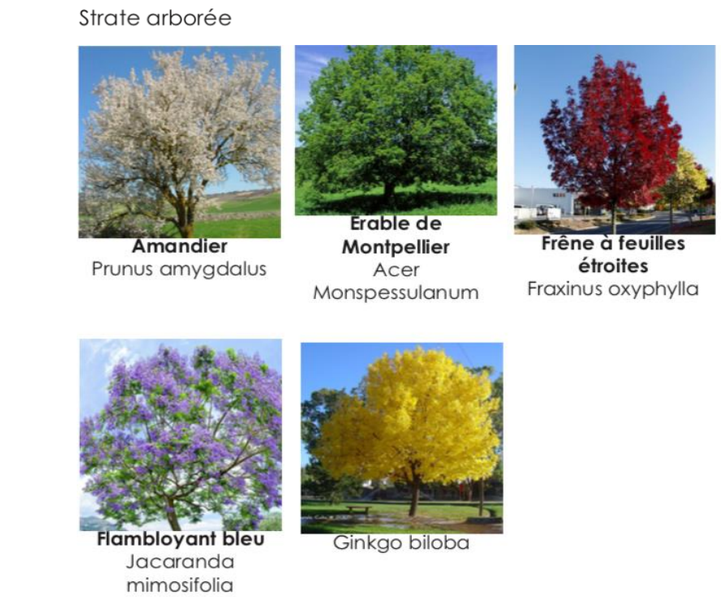
- **Un espace de rencontre**

  La ZAC prévoit la création d'un espace de rencontre et de convivialité. Un aménagement de qualité visant à améliorer le cadre de vie des futurs habitants des lieux, tout en favorisant les liens sociaux.

  La zone de rencontre disposera d'aires de jeux, rendue au maximum perméable, et agrémentée d'une strate arborée et arbustive. Celle-ci reprend la composition en « peigne » du quartier, et se décline en stries végétalisées ouvertes vers la noue.

Palette végétale de la zone de rencontre

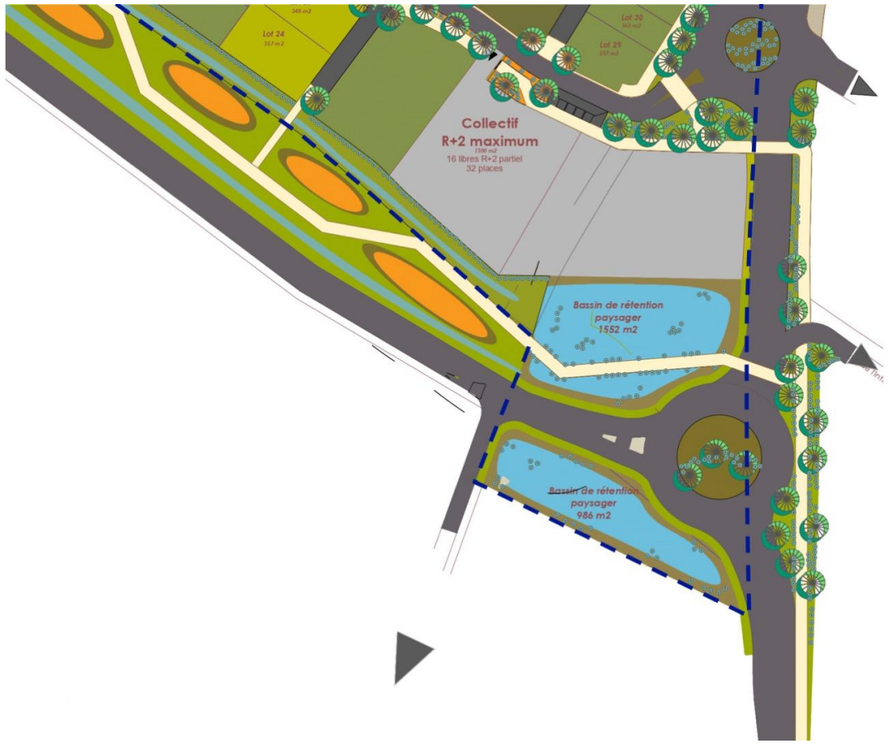




L'ensemble veillera à une intégration paysagère qualitative au sein de cette nouvelle frange urbaine, en interface avec l'espace agricole de Marseillan.

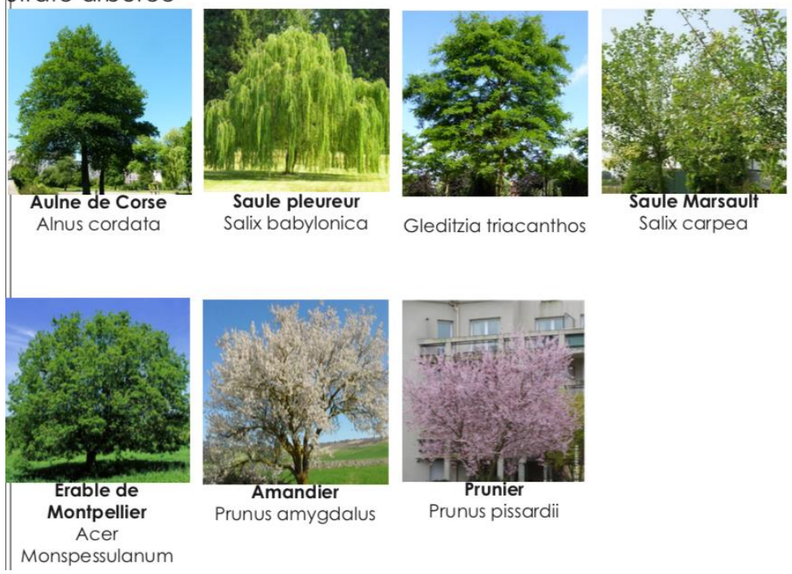
Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Palette végétale et croquis de l'entrée de la ZAC : Rond-point et bassins de rétentions par CRBe



Arbrisseaux et strate arbustive

Strate arborée



Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Palette végétale noue, talus planté et limite de propriété

Haie libre limite de propriété

Nerium oleander

Ligustrum vulgare

Punica granatum

Pistacia lentiscus

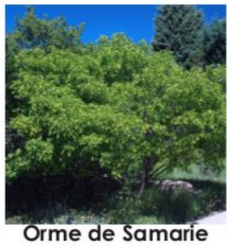
Vitex agnus castus

Cornus sanguinea

Talus plantés

Bois gentil
Daphne mezreum

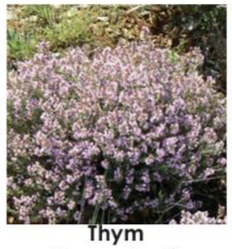
Tamaris
Tamarix tetranda

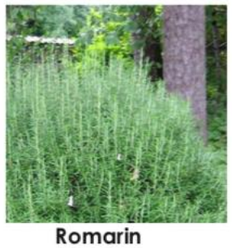

Orme de Samarie
Ptelea trifoliata

Ciste à feuille de sauge
Cistus salviifolius

Genêt
Spartium junceum

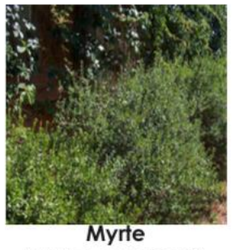
Prairie rustique adaptée


Thym
tinus vulagris


Romarin
rosmarinus officinalis

lavande papillon
lavandula stoechas

Pistachier lentisque
Pistacia lenticus


Myrte
Myrtus communis

Gatiller
Vitex agnus castus

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

2.3.3.5 La gestion des déchets

Le nouveau quartier sera équipé de deux points d'apports volontaires destinés aux ordures ménagères, au verre, et au recyclage.

2.4 Les raisons pour lesquelles le projet présenté a été retenu

Le projet retenu de la ZAC Terra Ostrea (Belvèze et Belles) est un choix résultant :

- ⇨ De l'objectif de production de logements défini dans le Programme Local de l'Habitat, nécessaire de par le statut de commune carencée en logements sociaux, et visant ainsi à résorber ce déficit ;
- ⇨ Du site retenu lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en cohérence avec les règles d'urbanisme et les enjeux agricoles et environnementaux ;
- ⇨ Des orientations d'aménagement définies dans le Plan Local d'Urbanisme guidant le projet vers une démarche durable ;

2.4.1 Une réponse au besoin de mixité de logements

2.4.1.1 L'obligation de production de logements sociaux

Avec un taux de 7.33% de logements sociaux en 2019, la commune n'atteint pas le taux légal de 25% de logements sociaux à 2020. Le parc de logements sociaux, malgré des efforts depuis les années 2000 pour doubler son nombre, reste inférieur aux objectifs assignés. Les objectifs triennaux de production de logements sociaux entre 2017 et 2019 n'ont pu être remplis et ont entrainé la déclaration de l'état de carence par le Préfet.

La carence de production de logements sociaux sur la commune a ainsi entrainé un prélèvement annuel de 394 944 € en 2020 (taux de majoration 100%).

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération a défini des objectifs de production par commune pour la période de 2019 à 2024. À défaut de respecter ces objectifs, la commune pourrait subir une pénalité avec un taux de majoration pouvant atteindre 400%, soit un maximum de 1 600 000 €.

Ainsi à travers son projet de PLU, la commune poursuit les efforts engagés en termes de création de logements locatifs sociaux et de développement de la mixité sociale. Plusieurs outils sont mis en place à ce titre, dont l'obligation de réaliser au minimum 30% de logements sociaux à l'échelle globale des nouvelles opérations et 35% sur le secteur de Belvèze et Belles.

Avec une part de 40% de logements sociaux, la ZAC Terra Ostrea permettra ainsi de remplir 13% de l'objectif de production de locatif social 2019-2024 du PLH.

2.4.1.2 L'objectif de production de logements

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin de Thau cadre l'évolution maximale de la commune sur la période 2009-2030. Pour Marseillan, il s'agit de 1 950 logements maximums.

Sur ces 1 950 logements, il faut donc déduire les nouveaux logements créés entre 2009 et 2014 : soit environ 410 logements (qui comprennent notamment la production de logements sociaux). Le PLU ne peut donc prévoir qu'environ 1 550 nouveaux logements au maximum à l'horizon 2030.

La capacité maximale de production de logements au sein du tissu urbain existant de la ville a été analysée, conformément aux attentes de la loi ALUR. La part maximale pouvant être raisonnablement mobilisée à l'horizon 2030 dans le cadre du PLU est estimée à environ 420 logements. Doivent donc être déduit des 1 950 logements permis par le SCOT : environ 410 logements produits entre 2009 et 2014 et environ 420 logements pouvant être produits au sein du tissu urbain existant.

La production totale de logement à l'horizon 2030 ne peut donc être intégralement assurée au sein du tissu urbain existant, il est donc nécessaire de « Développer la commune et ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ».

Au final, il reste environ 1 120 logements à produire en extensions urbaines dans le cadre du PLU.

La ZAC Terra Ostrea permettra ainsi la production de 147 logements dont 60 logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

2.4.1.3 Une densité urbaine pour lutter contre l'étalement urbain

Ce nouveau quartier se développe avec une densité de 39 logements / ha, favorisant un habitat collectif (libre et social) tout en maintenant une part d'habitations individuelles pour favoriser une diversité et une mixité d'habitat.

Ce choix de densité permet de faire émerger de larges espaces verts sur les franges urbaines et développer un réseau de chemins doux.

Vis-à-vis des opérations à densité faible (20 logements/ha), cette opération permet de réduire la consommation foncière de 3.3 ha environ.

2.4.1.4 Un site répondant aux enjeux urbains et environnementaux

Le site retenu pour développer la ZAC Terra Ostrea s'inscrit en continuité des documents de planification du SCOT du Bassin de Thau, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Programme Local de l'Habitat, dans lesquels le secteur Belvèze et Belles a été identifié pour permettre le développement urbain de la commune. La délimitation de la zone d'extension d'urbanisation a fait l'objet d'une concertation et d'une enquête publique lors de la révision du PLU.

D'autres alternatives ne sont pas envisageables au vu des documents d'urbanisme existants et des enjeux actuels (risques naturels, activités agricoles, enjeux environnementaux). L'absence de projet renforcerait la carence de logements sociaux, avec une majoration du prélèvement annuel sur le budget de la commune, sans pour autant répondre aux demandes recensées. Des projets complémentaires, identifiés dans les documents d'urbanisme, seront développés sur la commune pour compléter les besoins de production en logements sociaux.

Les enjeux environnementaux et agricoles ont été étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLU et de son évaluation environnementale en 2017, déterminant ce site comme le plus favorable à la réalisation d'un projet urbain, et l'inscrivant dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU.

Selon le PLU de Marseillan, un total de 1 200 logements était à produire en extension de la ville.

Le secteur de Belvèze et Belles est inclus dans l'ensemble « Extensions urbaines Ouest » qui se voit attribuer 1 015 logements répartis de la sorte. Les « extensions urbaines Ouest » regroupent la quasi-totalité (plus de 90%) des nouveaux logements à créer en extension urbaine à l'horizon 2030. Soucieuse de promouvoir un développement urbain cohérent et progressif, la ville a souhaité mener une réflexion d'ensemble sur l'intégralité des « Extensions urbaines Ouest ». À ce titre, ces zones d'urbanisation font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et seront urbanisées sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La localisation des zones destinées à accueillir les nouveaux logements en extensions urbaines répond à plusieurs critères :

- **Extensions urbaines en continuité** immédiate de l'urbanisation existante (respect du principe « d'urbanisation en continuité » définit par la loi littoral),
- **Proximité avec le centre-ville** et les zones d'équipements ;
- **Mise en place du projet de boulevard** urbain qui permettra de délester le centre-ville d'une partie du trafic et qui permettra des accès aisés et sécurisés (accès directs via le futur boulevard urbain, interconnexions possibles avec les voies structurantes déjà existantes dans ce secteur) ;
- **Impacts environnementaux limités** (secteur éloigné des divers périmètres de protection et d'inventaires, enjeux définis comme « faibles » dans le cadre de l'État Initial de l'Environnement) ;
- **Impacts agricoles limités** (secteur situé en dehors des « trames agricoles d'intérêt écologique à préserver » et des « espaces agricoles à vocation de production à dynamiser » définis par le SCOT) ;
- **Impacts paysagers limités** (pas de cône de vue sur l'étang de Thau) ;
- Secteurs intégralement situés **en dehors des zones inondables** définies par le PPRI.

2.4.1.5 L'aménagement Est de l'entrée de la zone

La ZAC Terra Ostrea marquera la limite d'urbanisation de Marseillan.

Le nouveau quartier sera desservi depuis la RD51E5 par l'aménagement d'un carrefour giratoire et le traitement qualitatif des abords pour marquer cette nouvelle entrée de ville.

À terme, un boulevard urbain de contournement sud devrait être réalisé avec la création d'un carrefour giratoire sur la RD51E5.

Ces nouveaux aménagements routiers permettront de relier la RD51E5 à la RD51, ainsi qu'à la rue des Belles et à la rue de l'Imprimerie. Ce nouvel axe participera à fluidifier la circulation et structurer l'entrée sud-ouest de la ville.

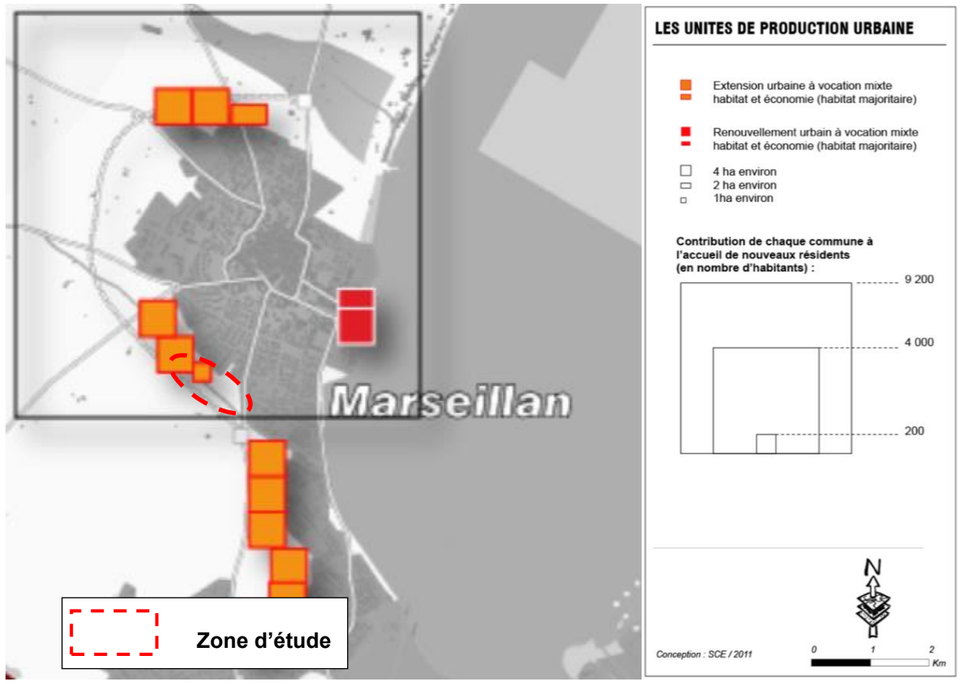
Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

2.4.2 Au regard des documents supracommunaux

2.4.2.1 Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La ZAC Belvèze et Belles est identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin de Thau comme une unité de production urbaine en extension.

Carte 10 : Extrait du DOO du SCoT du Bassin de Thau



Le SCoT a été construit sur la base d'une hypothèse de croissance maîtrisée de 1,35% par an. En terme d'armature urbaine, le choix a été fait de combiner la volonté de consolider les deux pôles les mieux équipés et de favoriser un territoire multipolaire. Pour Marseillan la volonté affichée du SCoT est de penser son développement en complémentarité de celui de l'agglomération Agathoise.

Les prévisions du SCoT sur la commune de Marseillan sont la réalisation de 1950 nouveaux logements pour permettre l'accueil de 4400 habitants, avec une densité moyenne minimale requise de 40 log/ha.

Le projet de ZAC avec une densité de 39 logements/ha contribue à la réalisation des objectifs du SCoT.

2.4.2.2 Compatibilité du projet avec le Programme Local Habitat (PLH)

Le PLH Sète Agglopôle Méditerranée, adopté en octobre 2019, fixe pour la période 2019-2024 un objectif de production de 7 200 logements neufs sur toute la durée du programme dont une part de 40 % de logements locatifs sociaux. Il préconise la production de 1 300 logements d'ici 2024 dont une part de 36 % de logements locatifs sociaux, soit 467 logements locatifs sociaux.

Extrait du PLH Sète Agglopôle Méditerranée

OBJECTIFS PLH 2019-2024

Commune	Objectif total		Locatif social		dont		Accession sociale		Secteur non-aidé	
	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an	neuf (par an)	acquisition-amélioration (par an)	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an
Marseillan	1300	217	467	78	70	8	130	22	703	117

⇨ **Mise en œuvre des objectifs assignés de production de logements sociaux**

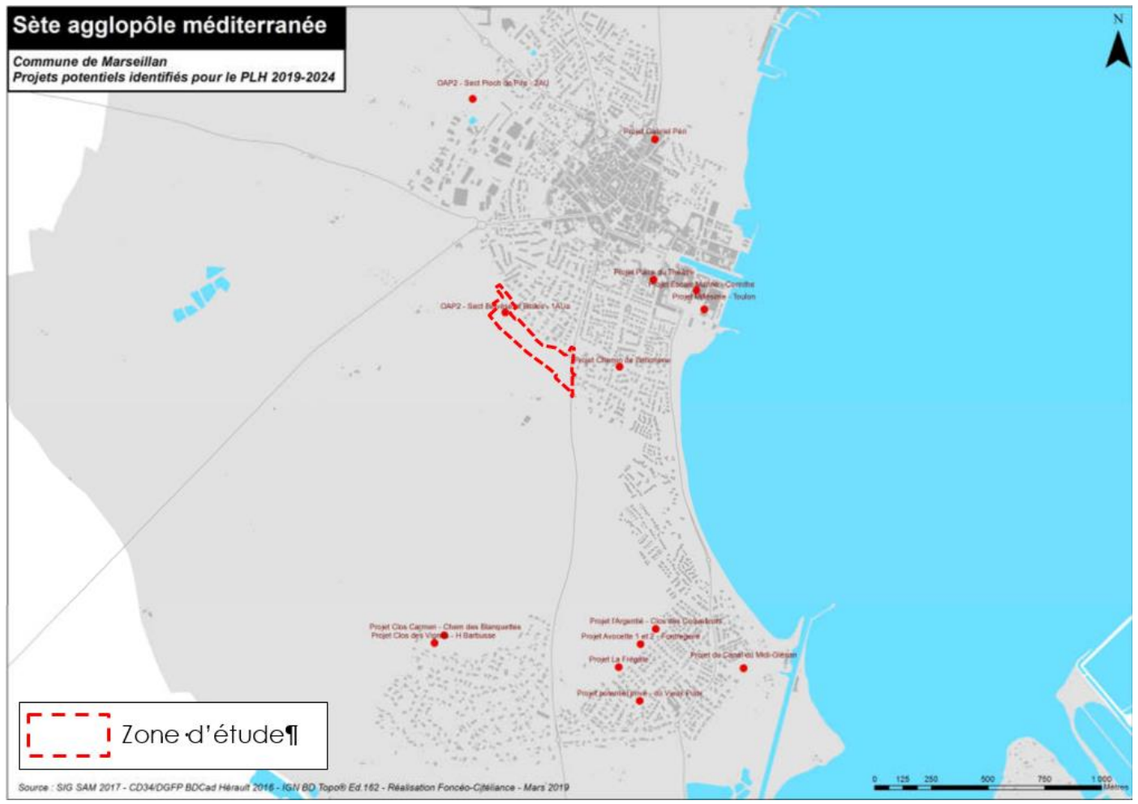
La révision du Plan Local d'Urbanisme de 2017 doit permettre de mettre en œuvre la réalisation d'opérations d'aménagement nécessaires à la réalisation des logements sociaux manquants. La ZAC de Terra Ostrea (Belvèze et Belles) s'inscrit dans ce cadre.

Avec la volonté de respecter les objectifs assignés dans le PLH 2019-2024, la commune met en œuvre plusieurs projets d'aménagement dont la ZAC Terra Ostrea (Belvèze et Belles) constitue l'un des piliers de la production de logements.

La ZAC Terra Ostrea est identifiée par le PLH Sète Agglopôle Méditerranée parmi les projets potentiels. Cette ZAC d'une superficie de 3.74ha (hors voies existantes) avec la production de 147 logements dont 60 logements sociaux, contribue à atteindre l'objectif fixé par le PLH. Avec un minimum de 40 % de LLS sur le projet, la ZAC Terra Ostrea est compatible avec les objectifs du PLH.

Le reste de la production sera assuré par d'autres opérations comme la ZAC Terra Vinea (Belvèze et Belles) avec la réalisation de 232 logements sociaux et des opérations ponctuelles de logements sociaux (122 logements déjà prévus sur 2021-2022).

L'ensemble de ces projets permettra d'atteindre les objectifs de production assignés à la commune.



Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

2.4.2.3 Compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 est entré en vigueur le 4 avril 2022. Il traduit concrètement la Directive « Cadre sur l' Eau ».

Il fixe la stratégie pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques en 2027 et définit les actions à mener pour atteindre cet objectif dans un programme de mesures (PDM).

Ce document propose 9 orientations fondamentales :

- Adaptation au changement climatique
- Prévention
- Non dégradation
- Enjeux sociaux et économiques
- Gouvernance locale et gestion intégrée des enjeux
- Lutte contre les pollutions
- Fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
- Équilibre quantitatif
- Gestion des inondations

Le SDAGE incite à l'amélioration de la gestion et de la prévention des risques de toute nature (pollution accidentelle, inondation ...) en investissant dans la connaissance et le suivi et en évitant systématiquement de générer de nouvelles situations à risque.

L'opération d'aménagement entre dans le domaine géographique du SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027.

La masse d'eau concernée est « Étang de Thau » - FRDT10.

Le projet s'intègre dans la politique du SDAGE Rhône Méditerranée et tient compte des dispositions suivantes.

Disposition 1-04 : Inscrire le principe de prévention de façon systématique dans la conception des projets et les outils de planification locale.

- ZAC sur une zone AU délimitée à partir de l'évaluation environnementale du PLU

Disposition 2-01 : Mettre en œuvre la séquence « éviter-réduire-compenser »

- Évitement des zones sensibles : zone inondable, Natura 2000, ZNIEFF

Disposition 4-12 : Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique

- Noues et bassins végétalisés pour favoriser l'abattement des polluants avant rejet
- Raccordement de la ZAC au réseaux collectifs d'eaux usées et à la station de traitement des eaux usées de Marseillan d'une capacité de 44 500 EH.

Disposition 5A-04 : Éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées

- Les aménagements de rétention des eaux pluviales sont dimensionnés selon les prescriptions en vigueur sur la commune par l'application d'un ratio de 120 litres / m² imperméabilisé ;
- Le projet prévoit une densité forte de logements pour réduire l'imperméabilisation et réduire la consommation d'espace naturel et agricole ;
- Les poches de stationnement visiteur seront réalisées en matériaux perméables pour favoriser l'infiltration

Disposition 8-01 : Préserver les champs d'expansion des crues

- La ZAC est localisée en dehors de la zone inondable définie par le Plan de prévention des risques d'inondation

2.4.2.4 Compatibilité du projet avec le SAGE des bassins versants des lagunes de Thau et d'Ingril

Les Schéma d 'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) sont les déclinaisons locales des SDAGE réalisés à l'initiative des acteurs locaux. Il s'agit d'un outil de planification sur 15 à 20 ans qui vise à mettre en œuvre, sur un territoire donné, une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques, en tenant compte des activités humaines.

La commune de Marseillan se situe dans le SAGE de Thau Ingril.

Le SAGE a été adopté le 13 février 2018 et est entré, par arrêté préfectoral le 4 septembre 2018, en vigueur.

Les quatre objectifs du-SAGE de THAU-Ingrid sont

- Garantir le bon état des eaux et organiser la compatibilité avec les usages.
- Atteindre un bon fonctionnement des milieux aquatiques et humides.
- Préserver les ressources locales en eau douce et sécuriser l'alimentation en eau du territoire.
- Renforcer la gestion de l'eau à l'échelle du Bassin versant et assurer la cohérence avec l'aménagement du territoire.

Le projet de ZAC prend en compte l'ensemble des orientations du SAGE.

2.4.3 Au regard des dispositions d'urbanisme

2.4.3.1 La Loi Littoral

La commune de Marseillan est concernée par la Loi Littoral qui impose la réalisation des extensions soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le projet est compatible avec les dispositions de la Loi Littoral concernant l'urbanisation en continuité du tissu bâti existant.

Carte 11 : Périmètre de projet en continuité de l'urbanisation

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

2.4.3.2 Compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans le cadre de l'élaboration de son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, qui a été approuvé le 4 juillet 2017, la commune de Marseillan a identifié de nouveaux espaces à l'urbanisation dans le respect des orientations du SCOT pour permettre notamment l'accueil de population. L'un des principaux secteurs concerne les extensions urbaines Ouest de Marseillan ville.

La ZAC Terra Ostrea (Belvèze et Belles) est compatible avec l'orientation du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) « Accompagner la dynamique démographique, dans un souci de mixité sociale, de diversification de l'offre en logements adaptés à toutes les demandes et développer les équipements ».

Le périmètre de la ZAC Terra Ostrea (Belvèze et Belles) est compris dans la **zone 1AU** du PLU, correspondant à une zone destinée à accueillir une urbanisation à dominante d'habitat à court terme. La zone 1AU 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.

Le secteur d'étude fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP) secteur des « extensions urbaines Ouest ». En terme d'habitat, l'OAP fixe une densité de **40 à 50 logements/ha** et **de 35 % minimum de LLS** dans le secteur Belvèze et Belles.

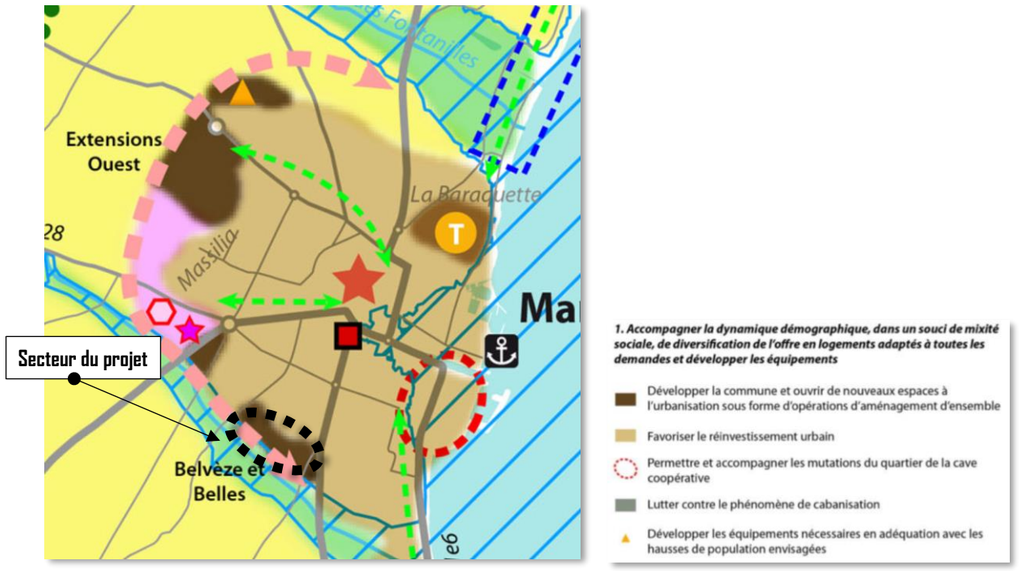
En termes d'organisation urbaine et de réseau viaire, la zone d'extension devra desservir les accroches de voiries existantes et en lien avec le futur boulevard urbain : Route d'Agde (RD51) et Route de Marseillan plage (RD51 E5). Le projet est notamment compatible avec l'orientation n°2.2 « Encadrer le développement urbain » du SCOT du Bassin de Thau qui définit (avec une localisation indicative) les « unités de production urbaine » à vocation mixte (habitat majoritaire).

En termes de patrimoine, paysage et environnement, le secteur possède une configuration en talweg qu'il convient d'exploiter en termes d'insertion du projet dans le paysage, de hauteurs de constructions et de transition entre le bâti et l'espace environnant.

Un emplacement réservé a été déterminé par la commune dans l'objectif de créer un futur boulevard urbain à l'Ouest de la commune pour relier la RD51 au Nord de la commune à la RD51E5 située au Sud. Cet axe de 3,4 km de long permettrait de contourner le centre ancien et de diminuer le trafic en centre-ville. Sur le périmètre de ZAC, il s'agit de traiter l'entrée de ville Sud de Marseillan.

Le projet de ZAC Terra Ostrea avec une densité de 39 logements / ha, un minimum de 40% de logements sociaux et la prise en compte du futur boulevard urbain et de l'insertion paysagère du futur quartier, est compatible avec le PLU.

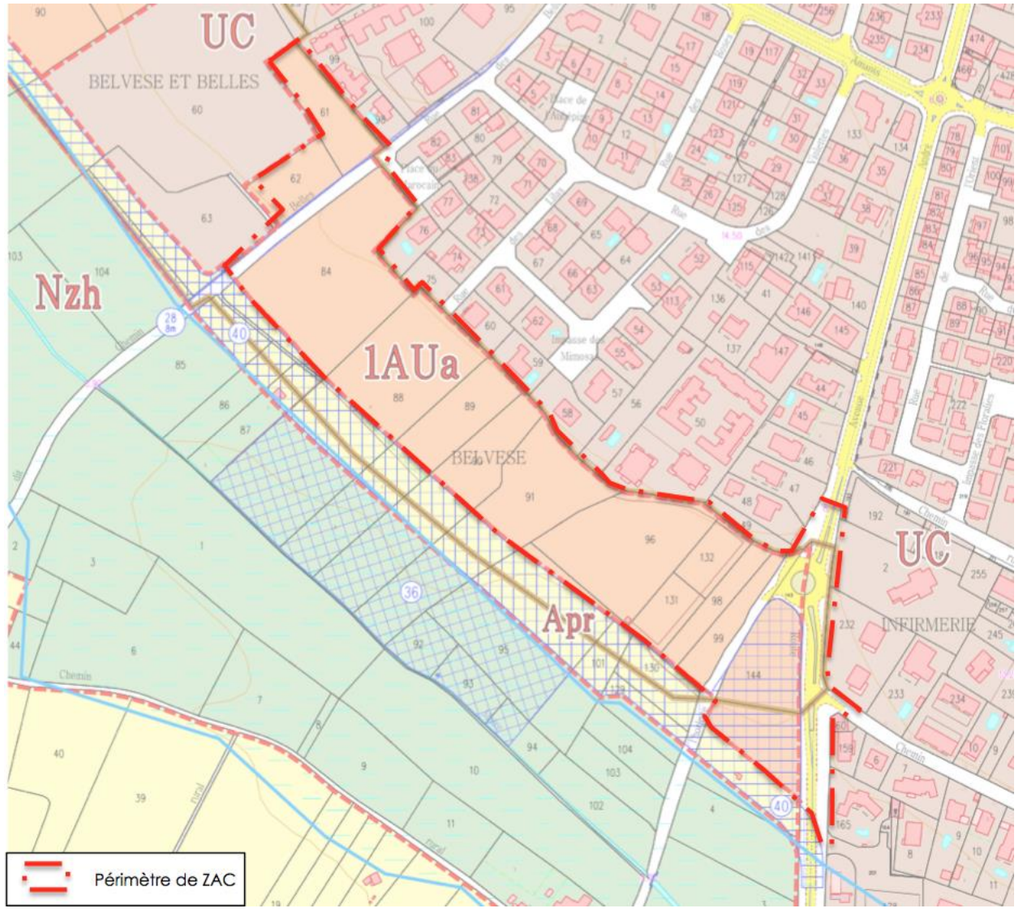
Carte 12 : Extrait du PADD du PLU de Marseillan



Les ouvertures à l'urbanisation pour de l'habitat prévue dans le PLU seront phasées dans le temps, notamment afin d'assurer l'adéquation avec les différents réseaux (eau potable, assainissement, pluvial).

Le secteur du projet fait ainsi l'objet d'une OAP détaillée au PLU précisant l'aménagement et la programmation. Le PLU délimite ainsi le secteur du projet et définit le parti d'aménagement dans ses grandes orientations au travers de l'OAP des extensions ouest.

Carte 13 : Extrait du Plan de zonage du PLU de Marseillan

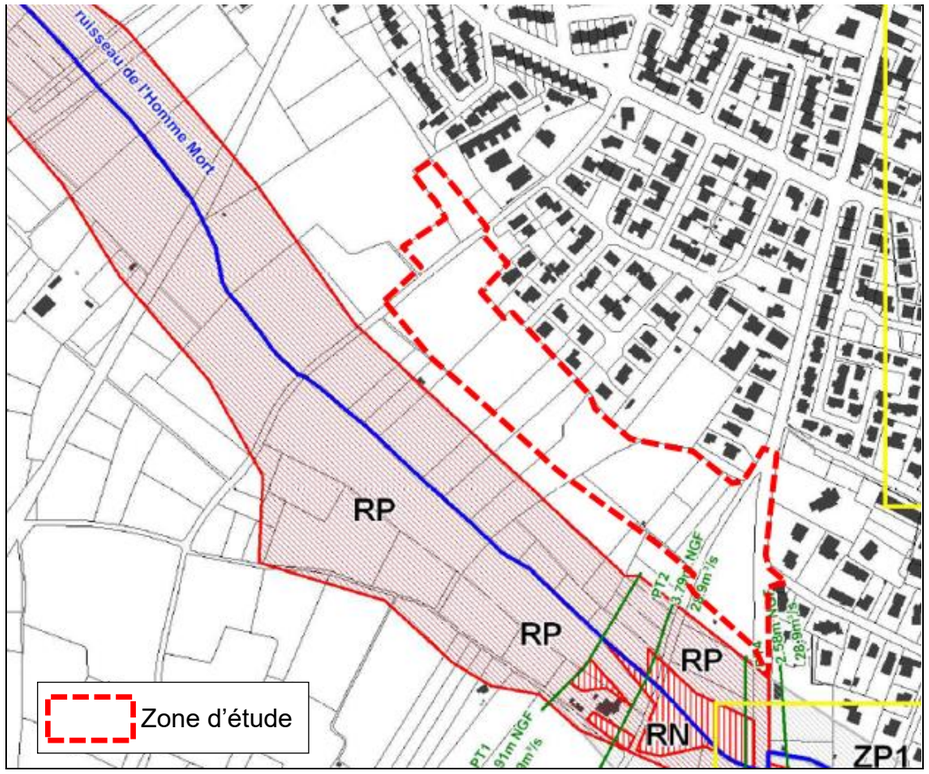


Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

2.4.4 Au regard des risques naturels

Le site n'est pas concerné par les risques d'inondations fluviales et ceux liés à la submersion marine qui sont cartographiés dans le PPRI communal.

Carte 14 : Extrait de la carte du PPRI de Marseillan



- **Compatibilité avec le PGRI**

Le projet de ZAC se situe intégralement en dehors des zones inondables définies par le PPRI. Il apparait donc que le périmètre retenu pour la réalisation de cette ZAC a été fait en connaissance du risque identifié au PPRi. À ce titre, ce projet d'urbanisation apparait compatible avec la disposition 1.3 du PGRi du bassin Rhône-Méditerranée qui recommande une extension de l'urbanisation en dehors des zones inondables.

La ZAC Belvèze et Belles a fait l'objet d'une déclaration loi sur l'eau au titre des rubriques 2.1.5.0 et 3.2.3.0. L'ensemble du dispositif de gestion des eaux pluviales respectera la règlementation applicable dans le département de l'Hérault. Ainsi, il sera défini sur la base d'un volume compensatoire de 120l/m² imperméabilisé. Il comprendra la mise en place de noues et bassins en limite sud du projet. Ces dispositifs fonctionneront en cascade jusqu'à l'extrémité Est du secteur, où les eaux seront ensuite renvoyées vers le ravin de l'Homme mort puis l'étang. Les dispositifs seront étudiés pour une absence de débordement jusqu'à une occurrence centennale.

Des techniques alternatives seront mises en place pour limiter au maximum l'imperméabilisation, notamment au niveau des stationnements et des espaces publics. Un ratio d'imperméabilisation par lot sera aussi attribué. Les mesures compensatoires prévues sont de nature à rendre compatible le projet avec la disposition 2.4 du PGRi concernant la limitation des ruissellements et l'infiltration des eaux à la source.

2.4.5 Au regard de la circulation et des déplacements doux

Le projet s'inscrit dans les objectifs de la Commune d'amélioration et de développement des déplacements doux :

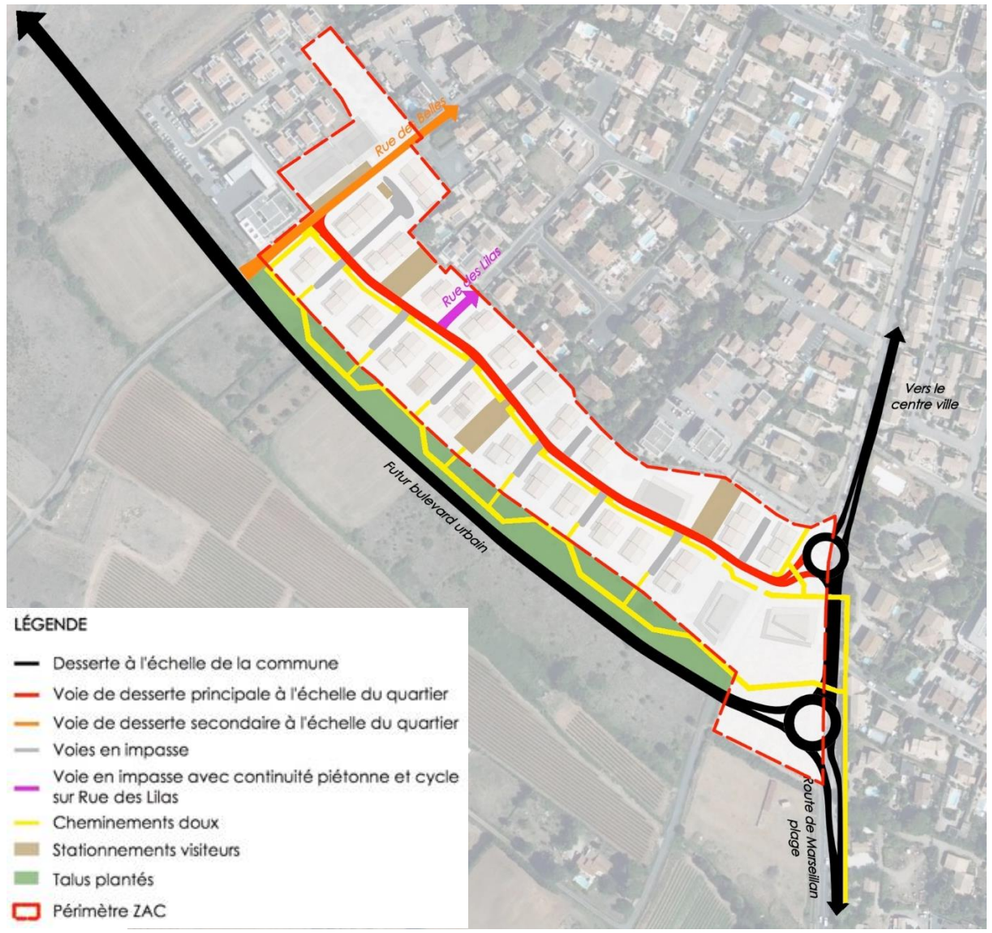
- Un maillage de circulations douces permettra de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers limitrophes notamment par les rues des Belles et des Lilas.
- La voie principale structurant le projet sur un axe NE-SO sera aménagé d'une piste cyclable qui rejoindra la piste cyclable de l'avenue André Chassefière en direction du centre-ville de Marseillan et la future piste cyclable en direction de Marseillan-Plage.

Ces aménagements permettront d'assurer la liaison entre le nouveau quartier et les zones d'habitat qui le bordent au Nord et à l'Est et le cœur du village pour faciliter l'accès aux commerces et services.

Le projet améliorera la gestion des flux avec la création d'un carrefour giratoire sur la RD51E5.

Les impasses et les poches de stationnements visiteurs situées sur la frange sud-ouest, prévoient des continuités pour les piétons et cycles vers le futur cheminement mixte qui s'établira sur le talus végétalisé le long du projet de boulevard urbain.

Carte 15 : Réseau viaire et doux de la ZAC



Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

2.4.6 Les raisons au regard de l'insertion dans les environnements naturel et urbain

2.4.6.1 Au regard des biens et des réseaux

Les propriétaires des parcelles sous emprises à acquérir seront indemnisés dans le cadre des dispositions prévues par le code de l'expropriation. Les éventuelles clôtures impactées seront rétablies en concertation avec les propriétaires concernés.

Dans tous les cas, la compensation des préjudices subis sera assurée par le maître d'ouvrage en concertation directe avec les propriétaires concernés.

Les réseaux interceptés seront rétablis dans les fonctions qu'ils assuraient avant la réalisation du projet : maintien ou déplacement des réseaux à déterminer en concertation avec les concessionnaires lors des études détaillées de projet.

2.4.6.2 Au regard de la compatibilité du projet avec le schéma régional climat air énergie (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat Air Énergie ou SRCAE est également issu des lois Grenelle et vise à mieux prendre en compte les problématiques liées au changement climatique et à l'énergie.

Le SRCAE doit définir, à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes :

- De développement des énergies renouvelables.
- De maîtrise des consommations énergétiques.
- De réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- De qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques.
- D'adaptation au changement climatique.

Le projet de SRCAE du Languedoc Roussillon a été approuvé 'le 24 avril 2013 par arrêté préfectoral. Il fixe les objectifs à atteindre à l'échelle régionale :

- Préserver les ressources et milieux naturels dans un contexte d'évolution climatique :
  - Réduction des consommations d'eau de 5 à 10%.
  - Rendement des réseaux AEP de 85 'à 90 %.
  - Améliorer l'arrosage et la réutilisation des eaux de pluie.
  - Diviser par 2 la perte de superficie agricole.
  - Classer l 0% de l'aire maritime régionale en aire marine.
- Promouvoir un urbanisme durable intégrant les enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air :
  - Augmenter de 30 % le nombre de déplacements en transport en commun entre 201 0 et 2020.
  - Augmenter la part de nature en ville.
  - Permettre une gestion intégrée des territoires grâce aux documents d'urbanisme.
- Renforcer les alternatives à la voiture individuelle pour le transport des personnes :
  - 100% du territoire couvert par le haut débit.
  - Interconnecter les différents modes de transport.
  - Augmenter le taux de remplissage des voitures.
  - Porter à 5 % la part des véhicules électriques.
- Favoriser le report modal vers la mer, le rail et le fluvial pour le transport de marchandises :
  - 22 % de fret ferré.
  - Développement de l'activité portuaire.
  - Améliorer le remplissage du fret routier.
- Adapter les bâtiments aux enjeux énergétiques et climatiques de demain :
  - 125 000 logements d'avant 1975 rénové BBC Effinergie.
  - 55 % des bâtiments d'après 2005 conformes à la RT2012.
  - 3 % des logements et 5% du tertiaire à énergie positive.
- Développer les énergies renouvelables en tenant compte de l'environnement et des territoires :
  - Éolien : 6 250 GWh/an.
  - Biomasse chaleurs 145 GWh/an.
  - Biomasse électricité : 413 GWH/an.
  - Géothermie : 30 GWh/an.
- La transition climatique et énergétique, une opportunité pour la compétitivité des entreprises et des territoires :
  - Développer les filières de l'écoconstruction, des énergies renouvelables et de la rénovation.

La ZAC Terra Ostrea en proposant une densité bâtie élevée, des aménagements pour faciliter les déplacements doux et l'intégration paysagère du projet, s'inscrit dans le cadre du SRCAE.

2.4.6.3 Au regard de la compatibilité avec le schéma régional de cohérence écologique (SCRE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique Languedoc Roussillon, approuvé, le 20 novembre 2015, est un document cadre élaboré dans chaque région, mis à jour tous les 6 ans et suivi conjointement par le Conseil régional et l'État en association avec un Comité régional trame verte et bleue (CRTVB). Le SRCE comprend un diagnostic du territoire régional, un volet identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, un plan d'action stratégique, un atlas cartographique au 1 /100 000me identifiant les éléments retenus dans la trame verte et bleue, un dispositif de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du schéma et enfin un résumé non technique du document.

Le SRCE est opposable juridiquement aux documents d'urbanisme et aux projets de l'État et des collectivités territoriales.

Les enjeux régionaux qui ont été définis dans le SRCE sont les suivants :

- Intégration des continuités écologiques dans les politiques publiques.
- Ménager le territoire par l'intégration de la trame verte dans les décisions d'aménagement.
- Transparence des infrastructures pour le maintien et la restauration des continuités écologiques.

Le territoire de Marseillan est concerné par le SRCE Languedoc Roussillon. Des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ont ainsi été identifiés sur l'atlas cartographique.

Néanmoins, le secteur de la ZAC n'est ni concerné par un élément de la trame verte ni d'un élément de la trame bleue.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

SRCE L-R : Trame verte et bleue

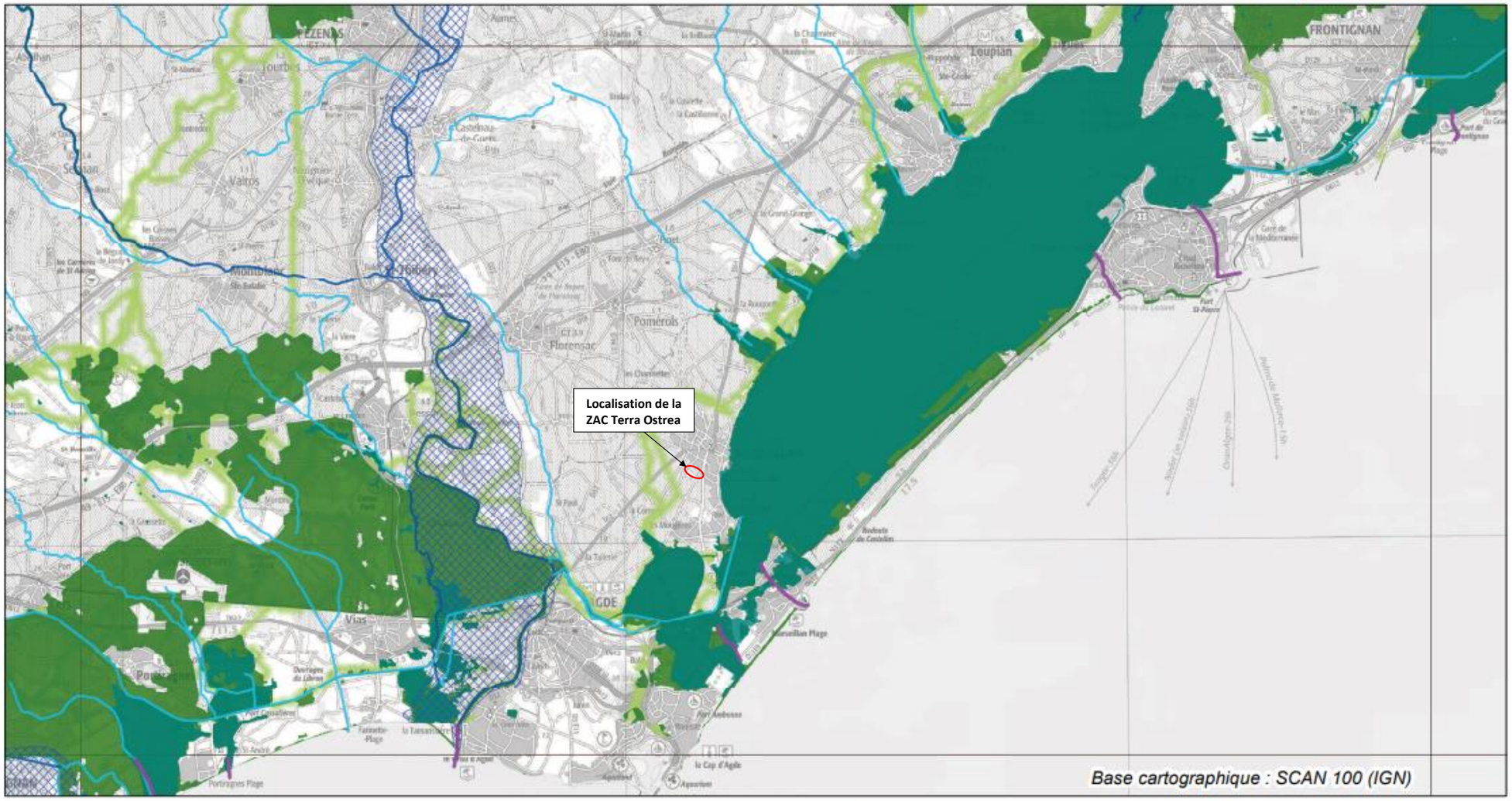
Trame verte

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques

NB : La représentation cartographique des corridors écologiques constitue une identification des enjeux de continuité qui fera l'objet d'une adaptation locale.

Trame bleue

- Graus
- Espaces de mobilité
- Cours d'eau : Réservoirs de biodiversité
- Cours d'eau : Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité : zones humides, plans d'eau et lagunes



L'échelle de prise en compte du SRCE est le 1:100 000e (format d'impression : A3)

0 5 10 15 Kilomètres

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

2.4.6.4 Au regard de la biodiversité

- **Un site retenu lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme**

Lors de la révision du PLU, approuvé en 2017, la délimitation des zones à urbaniser a été réalisée après évaluation environnementale. Les choix retenus conduisant aujourd'hui à la présente ZAC, l'ont été en considérant le faible enjeu écologique de ces terrains sur la commune, principalement agricoles, et non concernés par des zonages de protection ou d'inventaire.

Le site a ainsi été retenu en raison de sa localisation sur les franges urbaines, dans la continuité d'urbanisation existante et avec une densité de logements élevée, permettant de limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces agricoles d'intérêt écologique et ainsi la fragmentation des habitats d'espèces patrimoniales en périphérie.

Ainsi l'évaluation environnementale du PLU précisait qu'aucune nouvelle zone à urbaniser ne se situait sur des secteurs identifiés comme à enjeux majeurs du diagnostic environnemental de la commune et que le projet de PLU avait globalement une incidence plutôt positive sur la biodiversité, les milieux naturels et les trames vertes t bleues de la commune.

- **Protection règlementaire et inventaire**
  - Aucun périmètre de site Natura 2000 ne concerne le périmètre de la ZAC.
  - Aucune ZICO ne concerne le périmètre de la ZAC.
  - Aucune ZNIEFF de type I ou II ne concerne le périmètre de la ZAC.
  - L'ensemble de la commune de Marseillan, donc le périmètre de la ZAC, est concerné par le PNA en faveur du Lézard ocellé.

Le principal impact sur ces zonages peut être indirect par un rejet polluant dans le réseau hydrographique local dont l'exutoire est l'étang de Thau.

La mise en place des mesures concernant la ressource en eau et la gestion des eaux de ruissellement limite ce risque.

- **Habitats naturels et flore**

La ZAC se développe en continuité d'urbanisation de Marseillan Ville sur des terrains agricoles qui ne sont pas identifiés comme présentant une sensibilité écologique remarquable.

Une clôture temporaire sera mise en place afin de mettre en défens les haies à conserver avant le démarrage des travaux.

Le pied de Bugrane sans épine, espèce végétale protégée à l'échelle régionale se localise hors périmètre de ZAC au Sud. Il est prévu sa mise en défens préalablement au démarrage des travaux par la mise en place d'une protection fixe temporaire de type barrière Héras.

- **La faune**

Le cycle de vie des groupes inventoriés présente des périodes de sensibilité à prendre en compte dans le calendrier des travaux (voir tableau ci-dessous : rouge = sensible, crème = peu sensible).

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Amphibiens												
Reptiles												
Chiroptères												
Avifaune												
Mammifères												

Ainsi, le choix de la période de démarrage des travaux lourds (défrichement, terrassements) sera compatible avec les périodes de moindre sensibilité pour les groupes faunistiques, soit les mois de septembre et octobre, et la période hivernale à condition de respecter les préconisations liées à l'hivernage des amphibiens et des reptiles (bosquet, talus).

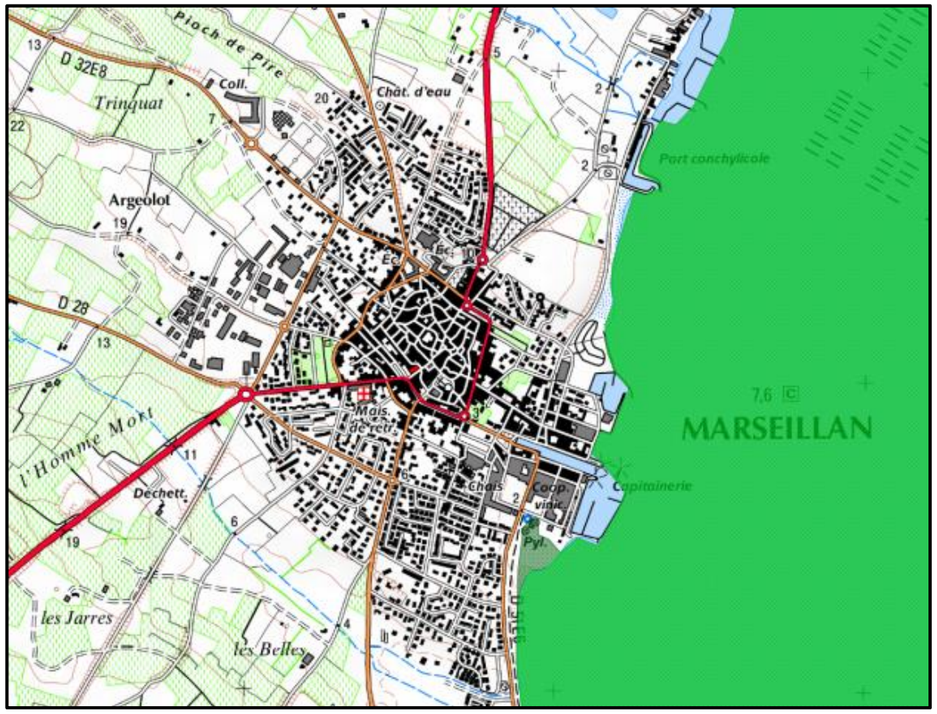
- **Adaptation du projet et gestion du chantier**

L'emprise du chantier sera réduite au strict minimum.

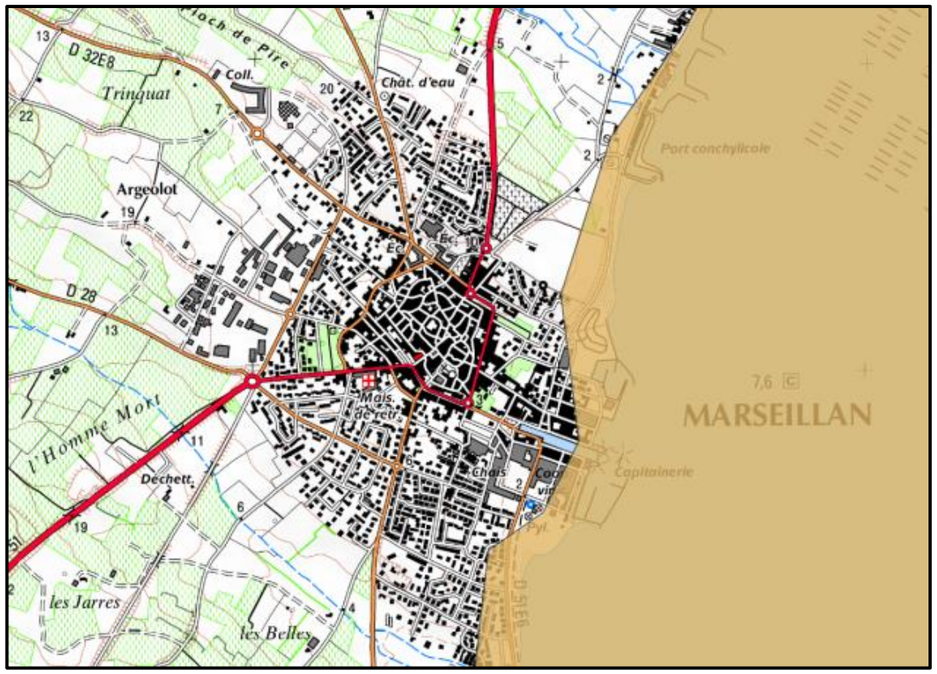
Ce dernier sera suivi par un expert écologue dans le cadre d'une mission de coordination environnementale des travaux.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

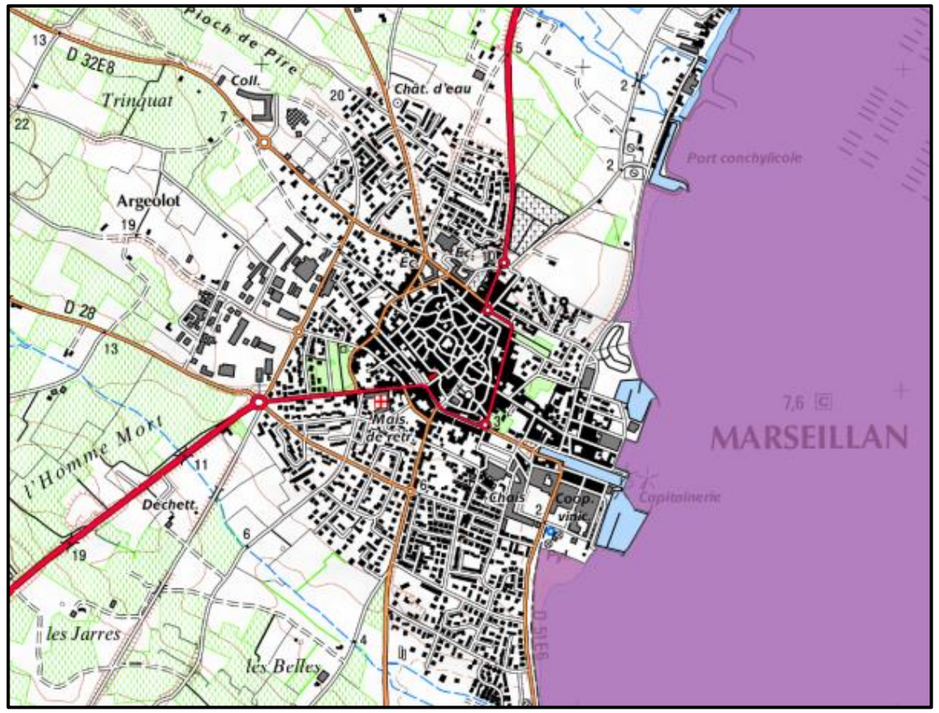
Carte 16 : Zonages des ZNIEFF et des ZICO



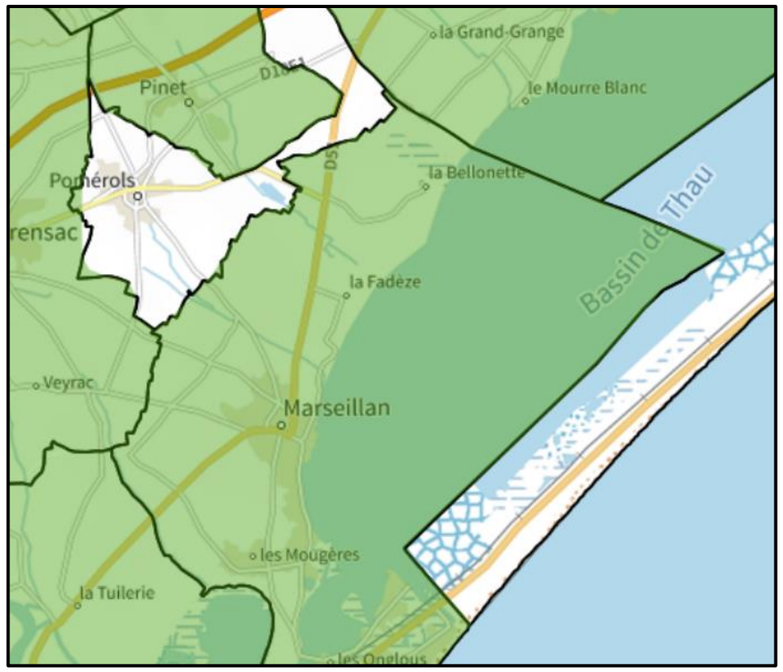
Carte 17 : Localisation du Site Natura 2000 – ZSC la plus proche



Carte 18 : Localisation du site Natura 2000 - ZPS la plus proche



Carte 19 : Localisation du PNA Lézard ocelllé



Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

2.4.6.5 Au regard des paysages

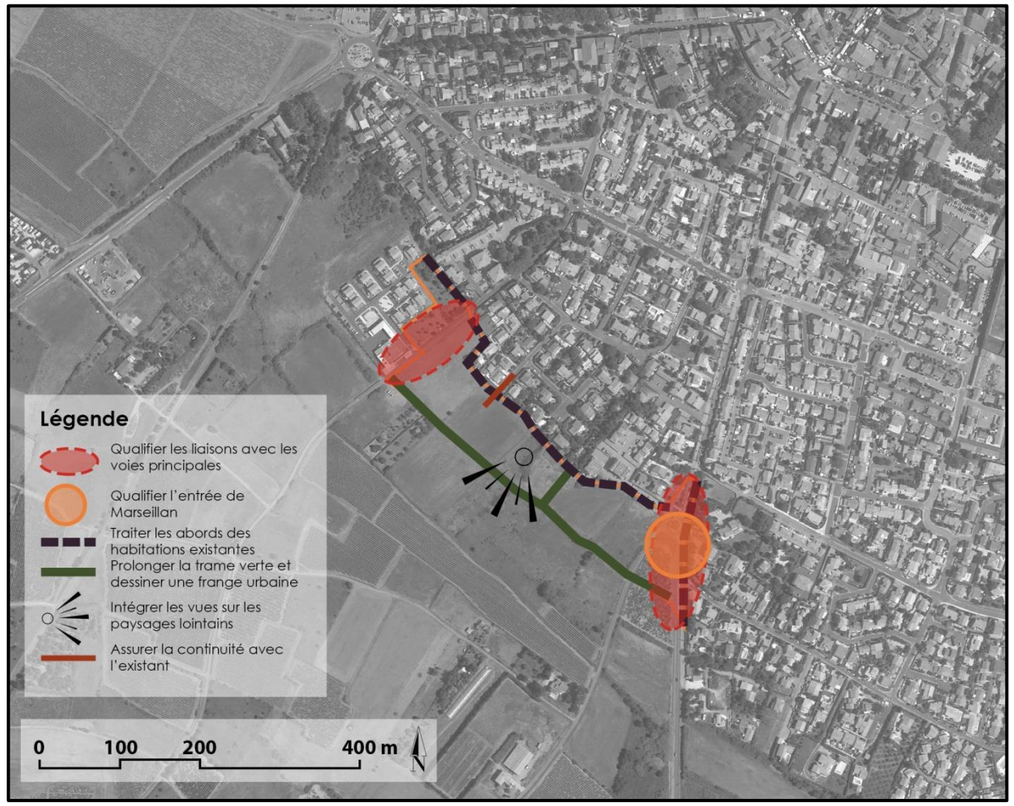
Le projet prend en compte la configuration en talweg du site par son insertion dans le paysage, la limitation des hauteurs et le traitement des espaces de transition entre le bâti et l'espace environnant.

Il tient compte de la présence d'éléments de paysage tels que les haies champêtres, les bosquets d'arbres, etc. qui participent également à la biodiversité locale.

Principes d'une armature végétale qui assure une continuité à la trame verte. La composition urbaine doit permettre la mise en place d'une armature végétale avec une plantation d'épaisseur suffisante :

- Des plantations d'arbres sur plate-bande continue, d'épaisseur minimale de 2,50 m hors bordures, avec sous-plantation.
- Les plantations adoptant le principe de composition de 3 strates pour la qualité des espaces.
- Choix des arbres au port intéressant (cépée), au bénéfice d'ambiances qualitatives.
- La plantation est dense afin d'apporter, dans le temps, une bonne régulation climatique (évapotranspiration).

Carte 20 : Carte des éléments paysagers aux alentours du site

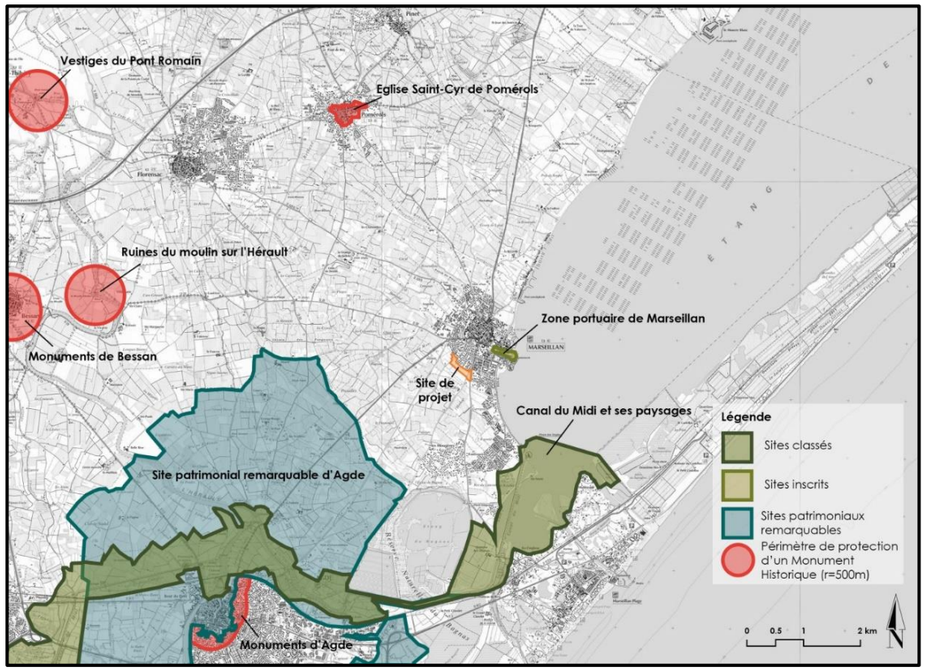


2.4.6.6 Au regard du patrimoine historique et culturel

Le site est situé hors de toute zone de protection lié à des Monuments Historiques

Le site est situé en dehors de la Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques.

Carte 21 : Carte des éléments patrimoniaux aux alentours du site



2.4.6.7 Environnement humain et économique

- **Population et logement**

La création de la zone d'habitat aura des impacts positifs, permettant de répondre à la demande foncière sur le secteur et ainsi de créer des logements au droit d'un des pôles relais désignés par le SCoT du bassin de Thau.
Les logements seront variés en taille et en accession, ce qui permettra de s'adapter à la dynamique démographique de la commune et répondre à l'obligation de production de logements sociaux sur la commune et sortir de l'état de carence.

- **Agriculture**

Le projet s'inscrit sur des terrains agricoles en forte déprise, marqués par une part importante de friches.

- **Activités commerciales et artisanales**

Le projet, par ses dimensions et sa proximité avec la zone d'activités économiques, permet un apport favorisé de populations, faisant travailler commerçant et artisans. L'accueil de nouvelles populations va permettre de maintenir les commerces et emploi sur la commune. Le projet aura un impact socio-économique local positif.

- **Équipements et services publics**

L'accueil de nouvelles populations va permettre de maintenir les équipements et services communaux et intercommunaux.
Le projet aura un impact local positif vis-à-vis du maintien des services et équipements publics.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

2.5 Insertion de l'enquête dans la procédure administrative et mention des textes régissant l'enquête

2.5.1 Objet et conditions de l'enquête

2.5.1.1 Objet de l'enquête

Pour s'assurer du bien fondé d'un projet, une procédure préalable à la réalisation des travaux a été instituée.

Elle est destinée à prouver le caractère « d'intérêt général » du projet : il s'agit de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P).

L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique permet de présenter au public l'intégration du projet dans son milieu et l'utilité publique du projet.

L'utilité publique permet alors d'accorder à un maître d'ouvrage privé ou public la possibilité d'exproprier des terrains nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général.

La présente enquête publique porte sur :

- La réalisation de la ZAC Terra Ostrea (Belvèze et Belles) sur la commune de Marseillan,
- La demande de déclaration d'utilité publique permettant l'expropriation des terrains concernés, car la maîtrise foncière n'est pas assurée par la commune de Marseillan sur la totalité du périmètre concerné par le projet ;

L'enquête publique est régie par le code de l'Expropriation puisque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération ne répondant pas à la qualification prévue à l'article L.123-2 du code de l'Environnement (ZAC ne comportant pas d'évaluation environnementale en application de l'article L.122-1 du code de l'Environnement).

L'enquête est régie selon la procédure du code de l'expropriation :

- Les articles R.112-1 à R.112-24 du Code de l'expropriation, relatifs aux enquêtes publiques relatives au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Conformément à l'article L1 du code de l'expropriation :

> *« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.*
>
> *Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »*

Conformément à l'article L110-1 du code de l'expropriation, la déclaration d'utilité publique fait l'objet d'une enquête publique préalable tel que défini aux articles R111-1 et suivants.

Suite à la réforme des enquêtes publiques de DUP, la composition du dossier répond à l'article R.112-4 et suivants du Code de l'Expropriation :

- Notice explicative (article R.112-6 du Code de l'Expropriation).
- Plan de situation.
- Plan général des travaux.
- Caractéristiques principales des ouvrages.
- Appréciation sommaire des dépenses.

Conformément à l'article R112-6 du code de l'expropriation :

> « *La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.* »

2.5.1.2 Conditions de l'enquête

C'est au préfet qu'il appartient d'ouvrir et d'organiser l'enquête publique.

Le préfet de l'Hérault saisit donc le Président du Tribunal Administratif en vue de la désignation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et porte à la connaissance du public, par arrêté, diverses informations, et ce dans un délai de quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et tout au long de celle-ci.

Ainsi, seront portés à la connaissance du public :

- L'objet de l'enquête (c'est à dire la nature du projet soumis à l'appréciation du public), sa localisation, la date d'ouverture de l'enquête et sa durée (qui ne peut être inférieure à 15 jours, ni excéder deux mois sauf prorogation d'une durée maximum de quinze jours, décidée par le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête),
- L'arrêté portant ouverture de l'enquête publique et dont les dispositions doivent figurer dans l'avis au public. Celui-ci doit permettre au public de connaître le siège de l'enquête (où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée),
- Les lieux ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet. Ces jours comprennent au minimum les jours habituels d'ouverture au public du lieu de dépôt du dossier et peuvent en outre comprendre plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés,
- Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, ainsi que les lieux où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête,
- Les noms et qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête et de leurs suppléants éventuels.

2.5.1.3 Publicité de l'enquête

Le préfet, publie un avis « rédigé en termes simples et clairs », portant à la connaissance du public les indications contenues dans la décision portant ouverture de l'enquête. Cette information doit, pour assurer la meilleure publicité possible, être publiée en caractères apparents huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux et locaux diffusés dans le département concerné.

Les huit jours précédant l'enquête et pendant toute la durée de cette dernière, cet avis est publié par voie d'affichage et, éventuellement par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le Préfet. Cette désignation porte au minimum sur la commune sur le territoire de laquelle l'opération doit avoir lieu. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et est certifié par lui.

2.5.1.4 Organisation et déroulement de l'enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique doit éclairer aussi complètement que possible le public sur la nature, le coût et les conséquences du projet. Cela suppose un dossier « complet, exact et précis ».

La composition du dossier doit être conforme aux textes régissant l'enquête relative à l'opération projetée ; l'absence d'un ou plusieurs documents exigés aux termes de ces derniers entache d'irrégularité le déroulement de l'enquête.

Les textes qui régissent l'enquête publique en cause, et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure relative à l'opération, doivent également être mentionnés clairement.

Pendant la durée de l'enquête, d'un minimum de 30 jours, les appréciations, suggestions, et contre-propositions du public peuvent être consignées sur le registre d'enquête tenu à sa disposition dans chaque lieu où est déposé le dossier. Le commissaire enquêteur entend toute personne qu'il lui serait utile de consulter, ainsi que le Maître d'Ouvrage.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

2.5.2 Insertion de l'enquête dans la procédure administrative relative à l'opération

2.5.2.1 Avant l'enquête

- **Procédure de concertation**

Conformément à l'article L.300-2, L.311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement lié à cette enquête préalable à une Déclaration d'Utilité Publique a été précédé d'une concertation dont les modalités ont été définies par délibération du 02/03/2017 et dont le **bilan de cette concertation a été approuvé par le Conseil Municipal par délibération en date du 27/11/2018**.

- **Évaluation environnementale**

Dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC Belvèze et Belles, l'autorité environnementale a été saisie pour une demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du Code de l'Environnement.

En date du 24 août 2017, l'autorité environnementale a pris la décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas sur la création de la ZAC Belvèze.

- **Dossier de création de la Zone d'aménagement concerté**

Le dossier de création de la ZAC **a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 10/07/2020.**

- **Un dossier de déclaration « loi sur l'eau »**

Au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, le secteur de Belvèze et Belles a fait l'objet d'un dossier de déclaration Loi sur l'eau.

2.5.2.2 L'enquête conjointe Déclaration d'Utilité Publique et Enquête parcellaire

L'enquête parcellaire est conjointe à la présente enquête préalable à la DUP en application de l'article R131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier d'enquête parcellaire définit exactement les terrains nécessaires à l'exécution des travaux ainsi que l'identité des propriétaires réels des parcelles concernées.

Les intéressés propriétaires de ces terrains, seront appelés à faire valoir leurs droits et consigner leurs observations sur les registres joints au dossier d'enquête parcellaire.

Indépendamment des accords amiables qui seront passés pour la cession des parcelles concernées, la procédure d'expropriation pourra être engagée et conduite conformément au Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique.

2.5.2.3 À l'issue de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur.

Avec la clôture de l'enquête s'achève la possibilité pour le public comme pour le maître d'ouvrage de s'exprimer.

Après avoir rédigé un rapport relatant l'ensemble des faits qui ont caractérisé le déroulement de l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête doit également rédiger des conclusions « motivées ». Cet avis formulé par le commissaire enquêteur doit s'appuyer sur un examen complet et détaillé du dossier mis à l'enquête, ainsi que sur les réactions du public au projet qui lui est soumis. En outre, et surtout, il doit témoigner de la prise de position « favorable » ou « défavorable », de ce dernier par rapport au projet. Le commissaire enquêteur doit apprécier les avantages et les inconvénients de l'opération et indiquer au moins sommairement, en donnant son avis, les raisons qui déterminent le sens de cet avis.

Le rapport et la conclusion du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doivent être rendus dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête**.**

Le Préfet adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au président du tribunal administratif, au maître d'ouvrage et, le cas échéant, à l'autorité compétente pour prendre la décision.

Une copie du rapport et des conclusions est également adressée à la commune de Marseillan ainsi qu'à la Préfecture.

Enfin, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, le rapport du commissaire enquêteur ou du Président de la commission restera à la disposition du public dans la Mairie de Marseillan ainsi qu'à la Préfecture.

- **La déclaration d'utilité publique**

L'utilité publique d'une opération ne peut être déclarée que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social et les atteintes à d'autres intérêts publics qu'elle comporte, ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi dite de « démocratie de proximité », l'utilité publique est prononcée par arrêté ministériel ou par arrêté préfectoral (article R121-1 du Code de l'expropriation), et publiée au Journal Officiel (lorsqu'il s'agit d'un arrêté ministériel).

Le cas échéant, l'acte portant déclaration d'utilité publique peut comporter des prescriptions particulières destinées à compenser les conséquences dommageables de l'aménagement sur l'environnement.

En outre, le décret déclaratif d'utilité publique doit intervenir au plus tard 12 mois après la clôture de l'enquête.

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication au dit recueil (Journal Officiel).

Il sera affiché dans les communes concernées par le projet ainsi que sur les lieux de l'aménagement.

L'acte déclaratif d'utilité publique pour ce projet d'aménagement approuvé sera valable cinq ans, prorogeable une fois.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Schéma du déroulement de la procédure d'enquête préalable à la DUP

Études et élaboration du dossier d'enquête préalable à la DUP et du dossier d'enquête parcellaire

⇩

Saisine du Préfet sur la base du dossier d'enquête

⇩

Recevabilité des dossiers
Saisine du Président du tribunal administratif pour la désignation du Commissaire enquêteur

⇩

Désignation du commissaire enquêteur

⇩

Arrêté préfectoral d'ouverture et d'organisation de l'enquête

⇩

Publication et affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique,
Notifications individuelles pour l'enquête parcellaire

⇩

Enquête publique préalable conjointe

⇩

Avis du public

⇩

Clôture de l'enquête

⇩

Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur

⇩

Acte de Déclaration d'Utilité Publique
Arrêté de cessibilité

⇩

Acquisitions foncières à l'amiable ou par voie d'expropriation
Définition du projet détaillé

⇩

Travaux

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MARSEILLAN

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

3 PLAN GENERAL DES TRAVAUX

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Moreau Invest
AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER

ANGELOTTI
GROUPE IMMOBILIER

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

SAS MARSEILLAN AMENAGEMENT

ZAC TERRA OSTREA
PLAN DE LA VOIRIE

GAXIEU
1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

ECHELLE : 1/2 000

LEGENDE VOIRIE

- PERIMETRE DE ZAC
- VOIRIE PROJETEE
- TROTTOIR/CHEMINEMENT DOUX PROJETE
- LIAISON PIETONNE INDICATIVE PROJETEE
- VOIRIE+PIETON ENROBE COLORE PROJETE
- AIRE DE STATIONNEMENT PUBLIQUE PROJETEE
- AIRE DE STATIONNEMENT PRIVE PROJETEE
- ESPACE VERT COLLECTIF PROJETE
- BASSIN DE RETENTION / NOUE PROJETES
- CONTENEURS ENTERRES PROJETES

LEGENDE VOIRIE HORS ZAC "CD34"

- VOIRIE
- TROTTOIRS - ILOTS
- ESPACES VERTS

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MARSEILLAN

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

4 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

4.1 Le Programme des Équipements Publics

Dans le cadre de cette opération, les travaux nécessaires seront exécutés dans les règles de l'art et conformément aux directives et exigences des sociétés concessionnaires consultées à ce sujet. Tous les plans seront soumis à leur accord préalable :

- Voiries : Commune de Marseillan
- Réseau Eaux Pluviales : Communauté d'agglomération Sète Agglopôle Méditerranée
- Réseau Éclairage : Commune de Marseillan
- Réseau Eaux Usées : Communauté d'agglomération Sète Agglopôle Méditerranée
- Réseau Eau Potable : Communauté d'agglomération Sète Agglopôle Méditerranée
- Sécurité incendie : SDIS 34
- Réseaux HTA / BT : ENEDIS
- Réseau FT : Orange.
- Gestion des déchets : Communauté d'agglomération Sète Agglopôle Méditerranée

Ces aménagements seront réalisés en 2 tranches prévisionnelles de travaux.

La réalisation de l'aménagement nécessitera l'exécution des travaux suivants :

- Réalisation des travaux préparatoires et de terrassement.
- Réalisation de l'enfouissement du réseau électrique et télécom sur l'emprise de la future ZAC.
- Réalisation des travaux de voirie (chaussée, parkings, trottoirs et cheminements).
- Réalisation des réseaux d'assainissement Eaux usées et Eaux Pluviales.
- Réalisation du réseau d'adduction en Eau Potable.
- Réalisation des réseaux Électriques Haute tension moyenne tension Basse Tension, France Télécom, et d'éclairage public.
- Réalisation des aménagements paysagers.

Sont prévus au titre des équipements publics externes au périmètre de la ZAC :

- Le renforcement du réseau d'Alimentation en Eau Potable (chemin de l'imprimerie) et du réseau d'eaux usées ;

  Les réseaux d'alimentation en eau potable existant et en eaux usées sont insuffisants pour desservir le nouveau quartier et les futures extensions envisagées à l'ouest de la commune. Les réseaux existants doivent faire l'objet d'un renforcement et d'un bouclage ouest pour assurer l'alimentation des futurs habitants.

- Un carrefour sur la RD51E5/ Route de Marseillan plage ;

  Un nouveau carrefour giratoire marquera l'entrée de ville. Il permettra de desservir le futur accès au projet de boulevard urbain de contournement ouest du centre-ville de Marseillan.

- Le carrefour giratoire RD51.

  L'entrée Est de la ZAC sera aménagée et sécurisée par le carrefour giratoire existant sur la RD51E5. Au regard de sa situation, un traitement qualitatif sera réalisé pour marquer cette entrée de ville.

- Un boulevard urbain reliant la RD51 au chemin des Belles ;

  Le long de la partie sud-est de la ZAC, le projet de boulevard urbain permettra de délester le centre-ville d'une partie du trafic et facilitera des accès aisés et sécurisés. À terme, il constituera un véritable contournement de Marseillan en reliant la RD51E5 à la RD51 puis jusqu'à la RD32E8.

4.2 La voirie

Cf. page Plan VRD « Plan de voirie »

4.2.1 Généralités

Les pentes en long des voies de circulation seront adaptées en fonction du terrain naturel existant.

Les profils ci-après détaillés sont des propositions ouvertes à modification au gré contraintes rencontrées (topographiques, administratives, techniques) et/ou à la demande de la commune de MARSEILLAN.

- L'accès principal au projet s'effectuera par le giratoire à l'Est du projet sur l'Avenue André Chassefière RD 51E5. La voie principale sera constituée d'une voirie de 400m de long jusqu'à la Rue des Belles à l'Ouest du projet, d'une largeur complète de 10m.

  Cette voirie sera constituée d'un blocage trottoir de 0.5m de large en béton balayé, de la chaussée double sens de 5m de large revêtue en enrobé, d'une bande de plantation de 1.50m de large, d'une piste mixte et PMR de 3m de large en béton désactivé ou balayé ou enrobé (noir ou coloré).

  Le profil en travers sera en pente unique vers les bordures T2+CS1 de la chaussée. Cette dernière guidera les eaux de ruissellement vers le réseau de collecte des eaux pluviales.

- La Rue des Belles à l'Ouest du projet sera requalifiée, d'une largeur complète de 15.50m.

  Cette voirie sera constituée d'un trottoir de 1.5m de large en béton désactivé ou balayé ou enrobé (noir ou coloré), d'un stationnement en bataille de 5m de long revêtu par un procédé perméable, de la chaussée double sens de 5m de large revêtue en enrobé, d'une bande de plantation de 1.50m de large, d'un trottoir de 2.5m de large en béton désactivé ou balayé.

  Le profil en travers sera en pente unique vers les bordures CC1 de la chaussée. Cette dernière guidera les eaux de ruissellement vers le réseau de collecte des eaux pluviales. La chaussée sera quant à elle à double pente (Toit).

- Les voies d'accès aux lots seront constituées d'une chaussée double sens de 5m de large revêtue en enrobé. Le profil en travers sera en V vers un CC1 central. Ce caniveau guidera les eaux de ruissellement vers le réseau de collecte des eaux pluviales et les noues au Sud du projet.

- Des poches de places de stationnements seront présentes à l'intérieur de l'aménagement. Elles sont réparties en plusieurs zones de manière homogène sur 5 poches de stationnement pour un total d'environ 84 places. Elles seront en revêtement semi-perméable, les places de stationnement PMR pourront avoir un traitement différent.

4.2.2 Constitution de la voirie

Les structures indiquées ci-dessous sont des hypothèses. L'étude géotechnique définira les structures définitives en fonction de la typologie et du trafic défini. L'ensemble des revêtements et matériaux indiqués sont prévisionnels et sont susceptibles d'être modifiés.

La voie principale ainsi que la Rue des Belles seront constituées d'une couche de fondation en grave naturelle non traitée 0/31.5 d'une épaisseur de 20cm, d'une couche de base en grave non traitée 0/20 d'une épaisseur de 20cm, d'un revêtement en béton bitumineux d'une épaisseur de 6cm.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Les voies d'accès aux lots et aux stationnements seront constituées d'une couche de fondation en grave naturelle non traitée 0/31.5 d'une épaisseur de 20cm, d'une couche de base en grave non traitée 0/20 d'une épaisseur de 20cm et d'un revêtement en béton bitumineux d'une épaisseur de 6cm.

Les stationnements semi-perméables seront constitués d'une couche de fondation en grave naturelle concassée 20/40 d'une épaisseur de 40cm, et soit d'un revêtement en béton drainant épaisseur de 12cm, soit de dalle alvéolaires épaisseur 8cm.

Les trottoirs seront composés d'une couche de fondation en grave naturelle non traitée 0/31.5 d'une épaisseur de 20cm, d'une couche de base en grave non traitée 0/20 d'une épaisseur de 20 cm et d'un revêtement en béton balayé ou désactivé d'une épaisseur de 12 cm ou enrobés (noir ou coloré) d'une épaisseur de 5cm.

La piste mixte sera composée d'une couche de fondation en grave naturelle non traitée 0/31.5 d'une épaisseur de 20cm, d'une couche de base en grave non traitée 0/20 d'une épaisseur de 20 cm et d'un revêtement en béton balayé ou désactivé d'une épaisseur de 12 cm ou enrobés (noir ou coloré) d'une épaisseur de 5cm.

La portance minimum de la plateforme recevant les enrobés devra être de 80 MPa. À cette fin, le fond de forme de voirie sera débarrassé des matériaux impropres afin d'obtenir une portance correcte du sol.

4.2.3 Bordures, caniveaux et signalisation

Les voiries en enrobé seront délimitées par des bordures normalisées de type T2 + CS1, T2 ou caniveau CC1 suivant le profil de voirie, servant de blocage aux trottoirs, stationnements et espaces verts, ainsi que des T2 basses devant les accès des lots et les passages piétons.

Une signalisation horizontale normalisée sera mise en place.

4.2.4 Accessibilité

L'aménageur s'engage à respecter les lois et décrets en vigueur concernant l'accessibilité.

La largeur des trottoirs est supérieure à 1.40ml ; le dévers des trottoirs est de 2%.

Les bandes podotactiles respecteront la norme NF P 98-351.

Les bandes de guidage tactile au sol respecteront la norme NF P 98-352.

L'application également d'un béton de couleur sur le trottoir assure un contraste visuel améliorant la perception des cheminements.

Ainsi, tous ces éléments réunis permettent de respecter l'accessibilité PMR sur cette opération.

4.2.5 Gestion des ordures ménagères

Des zones de collecte par apport volontaire seront implantées de manière régulière à travers l'opération. Elles regrouperont la collecte des ordures ménagères, des déchets recyclables et du verre.

Les voies de desserte sont correctement dimensionnées en portance et en géométrie afin de supporter la circulation des camions de collecte.

Les besoins seront affinés avec le service compétent de Sète Agglopôle Méditerranée.

4.3 Les espaces verts

L'aménagement des espaces verts est réparti en plusieurs espaces distincts (cf. 2.3.3.4, pages 16 et suivantes) :

- L'entrée paysagère,
- Les bassins de rétention,
- Les stationnements,
- Les lisières,
- Les voies piétonnes et secondaires.

Cette réalisation comprend la préparation du chantier, la préparation des fosses de plantations, des plantations d'arbres et d'arbustes, les semis de prairie au sein des bassins, l'installation d'un réseau d'arrosage goutte à goutte sur les massifs et les arbres d'alignement.

Les plantations devront être réalisées durant les saisons propices à la bonne reprise des végétaux, en automne ou au printemps, selon l'avancement des travaux pour les autres lots. Les végétaux seront assortis d'une garantie de reprise, d'un an pour les vivaces et arbustes, portée à deux ans pour les arbres,

L'entretien fixé à deux ans de cette réalisation, à la fin du contrat de l'entreprise, reviendra à la commune, à la condition que le cahier des charges soit respecté.

Les ouvrages à réaliser se déclinent de la manière suivante :

- Travaux préliminaires et réception des sols : Protection des troncs d'arbres conservés en bordure d'ouvrage et sur passage d'engins à l'aide de manchons de protection (panneaux et sangles hauteur moyenne 2m), arrachage arbustes en place (cotoneaster, laurier…) ;
- Création des fosses de plantation avec guide racine polypropylène, terre végétale et paillage organique type mulch. Les fosses d'arbres auront une dimension d'1m3 par arbre ;
- Réception des végétaux destinés aux espaces verts extérieurs ;
- Réseau d'arrosage goutte-à-goutte, raccordement au réseau électrique et eau, avec programmateur sur pile ;
- Plantation des arbres, arbustes, vivaces, couvre-sol destinés aux espaces extérieurs : Fosse, tuteurage des sujets arborés, paillage ;
- Semis des prairies, et top dressing au besoin ;
- Exercice de garanties de reprise et bonne levée (semis).

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Moreau Invest
AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER

ANGELOTTI
GROUPE IMMOBILIER

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

SAS MARSEILLAN AMENAGEMENT

ZAC TERRA OSTREA
PLAN DE LA VOIRIE

GAXIEU
1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

FORMAT A3

ECHELLE : 1/2 000

LEGENDE VOIRIE

- PERIMETRE DE ZAC
- VOIRIE PROJETEE
- TROTTOIR/CHEMINEMENT DOUX PROJETE
- LIAISON PIETONNE INDICATIVE PROJETEE
- VOIRIE+PIETON ENROBE COLORE PROJETE
- AIRE DE STATIONNEMENT PUBLIQUE PROJETEE
- AIRE DE STATIONNEMENT PRIVE PROJETEE
- ESPACE VERT COLLECTIF PROJETE
- BASSIN DE RETENTION / NOUE PROJETES
- CONTENEURS ENTERRES PROJETES

LEGENDE VOIRIE HORS ZAC "CD34"

- VOIRIE
- TROTTOIRS - ILOTS
- ESPACES VERTS

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

4.4 Le réseau d'eau potable

Cf. Plan VRD « Plan du réseau AEP »

4.4.1 Généralités

Le réseau d'eau potable sera conforme aux prescriptions techniques définies par Sète Agglopôle Méditerranée ainsi qu'aux tracés figurant sur les plans des réseaux. L'ensemble du réseau et des branchements seront signalés par un grillage avertisseur détectable. Les raccordements du projet seront réalisés au niveau du giratoire à l'Est du projet sur l'Avenue André Chassefière RD 51E5 et sur la rue des Belles à l'Ouest du projet (sur le réseau qui devra être réalisé par la commune ou l'intercommunalité).

Le réseau intérieur au lotissement sera réalisé en fonte ductile ou en PEHD. L'ensemble des pièces spéciales (tés, coudes, cônes, etc…) sera de même qualité et de même matériau que le réseau. Les conduites, les pièces spéciales et vannes seront d'un type agréé par la Sète Agglopôle.

Les conduites reposeront au minimum à 0,80m de profondeur à la génératrice supérieure depuis la cote voirie finie sur un lit de pose en sable de 0,20m en fond de tranchée et seront enrobées de sable de 0,20m sur la génératrice supérieure.

Elles seront mises en place dans le respect des distances minimales de croisement et de longement du réseau. Les coudes, tés et toutes les pièces subissant une poussée devront être butées ou ancrées pour une pression d'épreuve de 10 kg/cm².

Le point bas sera équipé d'une vidange et le point haut d'une ventouse

Les remblais sur les canalisations seront réalisés avec le matériau extrait, compacté à 95% de l'OPM ou en grave naturelle non traitée 0/31,5 si l'utilisation des matériaux extraits n'est pas possible.

Avant le raccordement sur le réseau d'eau potable une analyse de potabilité garantira la désinfection du réseau.

L'ensemble des travaux sera conforme aux règles de l'art et plus particulièrement au fascicule 71 du Cahier des Clauses Techniques Générales.

4.4.2 Branchements collectifs

Le branchement collectif sera conforme aux prescriptions techniques de Sète Agglopôle.

Il sera réalisé soit en fonte soit en polyéthylène haute densité bande bleue de section adaptée à la consommation du macrolot, un Té de raccordement sera mis en place sur la canalisation d'alimentation. Une bouche à clé sera mise en place au niveau du branchement.

Le branchement sera signalé par un grillage avertisseur bleu détectable. Le raccordement du lot sera réalisé en PEHD.

Le raccordement sera mis en place dans le respect des distances minimales de croisement et de longement du réseau.

La chambre de comptage du macrolot sera en sol et positionnée dans l'accès du lot.

4.4.3 Branchements particuliers individuels

Le branchement particulier sera conforme aux prescriptions techniques de Sète Agglopôle. Une gaine TPC bleue type eau DN 65mm protègera le PEHD.

Il sera réalisé en un tube polyéthylène haute densité bande bleue Ø 19/25mm PN 16 avec collier de prise en charge rigide avec vis de verrouillage du Robinet de Prise en Charge sur la canalisation d'alimentation. Une bouche à clé sera mise en place au niveau du branchement.

Le branchement sera signalé par un grillage avertisseur bleu détectable. Le raccordement du lot sera réalisé en PEHD.

Le raccordement sera mis en place dans le respect des distances minimales de croisement et de longement du réseau.

Un coffret à compteur sera positionné en limite de lot. Ce coffret sera soit en sol, soit intégré à un mur technique.

4.4.4 Défense Incendie

La défense incendie du lotissement sera assurée par la mise en place de poteaux d'incendie délivrant, conformément aux normes des services incendie, une capacité de 60 m3/h pendant 2 heures à la pression minimum de 1 bar.

Le poteau d'incendie sera conforme à la réglementation en vigueur. Il sera mis en place sur un massif béton dosé à 250kg et comportera un esse de réglage.

Les essais de débit et pression seront transmis aux Services Départementaux d'Incendie et de Secours de l'Hérault.

4.4.5 Arrosage

Le réseau d'arrosage sera en goutte à goutte ; le réseau sera sous fourreaux pour les traversées de voirie. Le débit du goutte à gouttes sera défini en fonction des essences de végétaux choisies.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Moreau Invest
AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER

ANGELOTTI
GROUPE IMMOBILIER

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

SAS MARSEILLAN AMENAGEMENT

ZAC TERRA OSTREA
PLAN DU RESEAU AEP

GAXIEU
1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

FORMAT A3

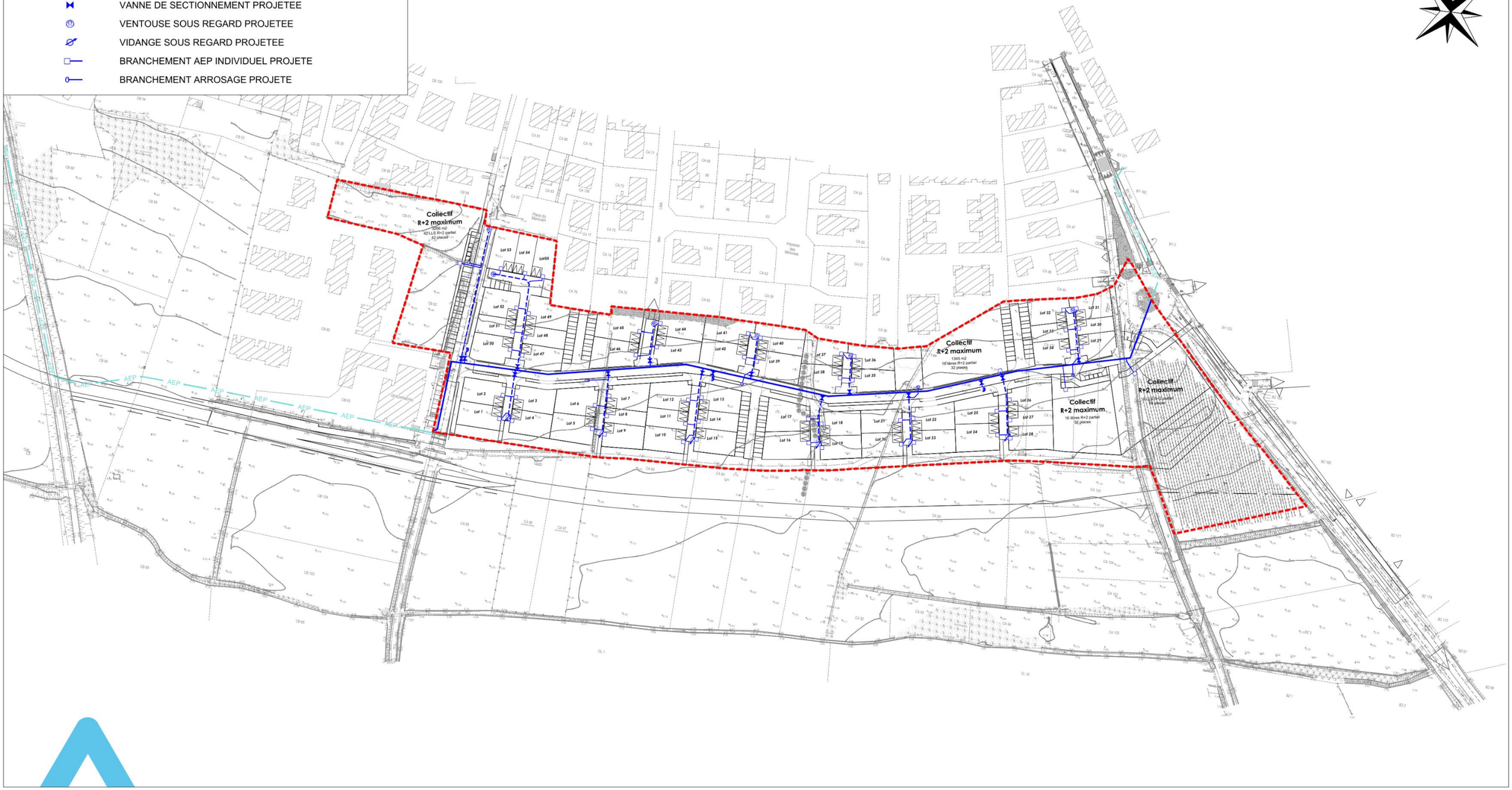
ECHELLE : 1/2 000

LEGENDE EAU POTABLE

- PERIMETRE DE ZAC
- CONDUITE EAU POTABLE PRINCIPALE PROJETEE
- CONDUITE EAU POTABLE SECONDAIRE PROJETEE
- POTEAU INCENDIE PROJETE
- VANNE DE SECTIONNEMENT PROJETEE
- VENTOUSE SOUS REGARD PROJETEE
- VIDANGE SOUS REGARD PROJETEE
- BRANCHEMENT AEP INDIVIDUEL PROJETE
- BRANCHEMENT ARROSAGE PROJETE

LEGENDE EAU POTABLE
PROJET SYNDICAT BAS LANGUEDOC

- AEP — CONDUITE EAU POTABLE PROJETEE



Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

4.5 Le réseau d'assainissement des eaux usées

Cf. Plan VRD « Plan du réseau eaux usées »

4.5.1 Généralités

Le réseau d'assainissement sera conforme aux prescriptions techniques définies par Sète Agglopôle Méditerranée ainsi qu'aux tracés figurant sur les plans des réseaux. L'ensemble du réseau et des branchements seront signalés par un grillage avertisseur détectable.

Les raccordements seront réalisés sur le futur renforcement du réseau Eaux usées de Marseillan ainsi que le raccordement sur les réseaux existants par conséquent, le raccordement dépend de la réalisation du réseau EU réalisé par la commune ou l'intercommunalité sur l'avenue André Chassefière. Le réseau de la Rue des Belles sera repris afin de supprimer le poste de refoulement existant.

Le réseau principal d'évacuation des eaux usées sera de type séparatif en gravitaire. Il sera constitué de canalisations soit en Grès si la profondeur est trop importante soit en PVC assainissement SN16 de Ø 200mm et assemblées par emboîtement qui seront posées en tranchée avec une pente régulière minimale de 5mm/m.

Les canalisations reposeront sur un lit de sable de 0,20m en fond de tranchée et seront enrobées de 0,20m au-dessus de la génératrice supérieure. Lorsque le recouvrement sera inférieur aux normes en vigueur, les canalisations seront protégées par un recouvrement en béton ou seront en fonte ductile.

Les remblais sur canalisations seront réalisés avec le matériau d'extraction et compactés à 98% de l'OPM ou en grave naturelle non traitée 0/31,5 si le réemploi des matériaux extraits n'est pas possible. L'ensemble du réseau et des branchements particuliers sera signalé par un grillage avertisseur détectable marron.

La mise en œuvre de l'ensemble du réseau devra être conforme au fascicule 70 du Cahier des Clauses Techniques Générales.

Les regards de visite seront préfabriqués en béton avec cunette intégrée, de diamètre Ø 800mm. La fermeture sera assurée par un tampon fonte articulé verrouillable de classe D400. Les regards seront mis en place sur un béton de propreté. La distance entre chaque regard n'excédera pas 60m. Un regard sera placé à chaque changement de direction et à chaque tête de réseau.

Sur l'ensemble du réseau d'eaux usées, il sera réalisé des essais d'étanchéité et des passages caméras. Les remblaiements des fouilles de tranchées feront l'objet de test de compacité lorsque la profondeur le permettra.

4.5.2 Branchements collectifs

Les branchements collectifs seront constitués d'une canalisation en PVC assainissement SN16 de Ø 200mm. Leurs raccordements sur le collecteur seront exécutés au moyen d'un regard de visite préfabriqués en béton avec cunette intégrée, de diamètre Ø 800mm. La fermeture sera assurée par un tampon fonte articulé verrouillable de classe D400. Les regards seront mis en place sur un béton de propreté et positionnés dans l'accès au macrolot en limite de parcelle.

4.5.3 Branchements particuliers individuels

Les branchements particuliers seront constitués d'une canalisation en PVC assainissement SN16 de Ø 160mm. Leurs raccordements sur le collecteur seront exécutés au moyen d'une culotte de branchement ou directement dans un regard.

En limite de parcelles, il sera placé un tabouret en PVC à passage direct avec cheminée de rehausse Ø315mm et tampon fonte articulé classe C 250.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Moreau Invest
AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER

ANGELOTTI
GROUPE IMMOBILIER

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

SAS MARSEILLAN AMENAGEMENT

ZAC TERRA OSTREA
PLAN DU RESEAU EAUX USEES

GAXIEU
1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

FORMAT A3

ECHELLE : 1/2 000

LEGENDE EAUX USEES

PERIMETRE DE ZAC

CANALISATION EAUX USEES PROJETEE

REGARD DE VISITE PROJETE

LEGENDE EAUX USEES
PROJET SETE AGLOPOLE MEDITERRANEE

EU — RESEAU GRAVITAIRE EU PROJETE

R2-T5
T : 6.67
Fe : 4.95
Prof : 1.726m

COTES PROJETES

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

4.6 Le réseau d'assainissement des eaux pluviales

Cf. Plan VRD « Plan du réseau pluvial »

4.6.1 Généralités

L'assainissement des eaux de pluie sera assuré par la création d'un réseau de collecte des eaux superficielles le long des voiries, ainsi que par des noues et des bassins de rétention au Sud du projet.

Les canalisations seront en béton armé ou fibré avec joints élastomères dimensionnées pour évacuer une pluie d'occurrence décennale.

Les canalisations seront posées avec une pente régulière de 3mm/m minimum. Le réseau sera implanté suivant les tracés du plan des Eaux Pluviales.

Les canalisations reposeront sur un lit de pose de 0,10m et seront enrobées par 0,10m de sable au-dessus de la génératrice supérieure de la canalisation.

Les remblais sur canalisations seront réalisés avec le matériau d'extraction et compactés 95% de l'O.P.M ou en grave naturelle non traitée 0/31,5 dans le cas où le réemploi des matériaux extraits ne serait pas possible.

Les regards de visite seront de type préfabriqué en béton et auront une dimension intérieure de 1m. La fermeture du regard sera assurée par la mise en place d'un tampon en fonte ductile verrouillable du type série lourde (classe D400) de 0,65m de diamètre ou une grille avaloir C250.

Un regard sera placé à chaque changement de direction du réseau et de diamètre, la distance entre deux regards de visite n'excédera pas 50m.

4.6.2 Bassins de rétention

Les dispositifs de rétention seront positionnés au Sud de l'opération. La capacité totale de stockage des noues et des bassins de rétention sera d'environ 2600m^3. Les noues et les bassins de rétention seront positionnés au point bas de l'opération principalement au sud du projet et complété d'un bassin au nord le long de la rue des Belles. En règle générale, ils comporteront des talus de pentes compris entre 6/1 3/2.

Le fond de bassin présentera une pente minimale de 0,3 % et sera drainé afin de faciliter l'écoulement des eaux.

L'exutoire du sera effectué conformément aux prescriptions du DLE.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Moreau Invest
AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER

ANGELOTTI
GROUPE IMMOBILIER

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

SAS MARSEILLAN AMENAGEMENT

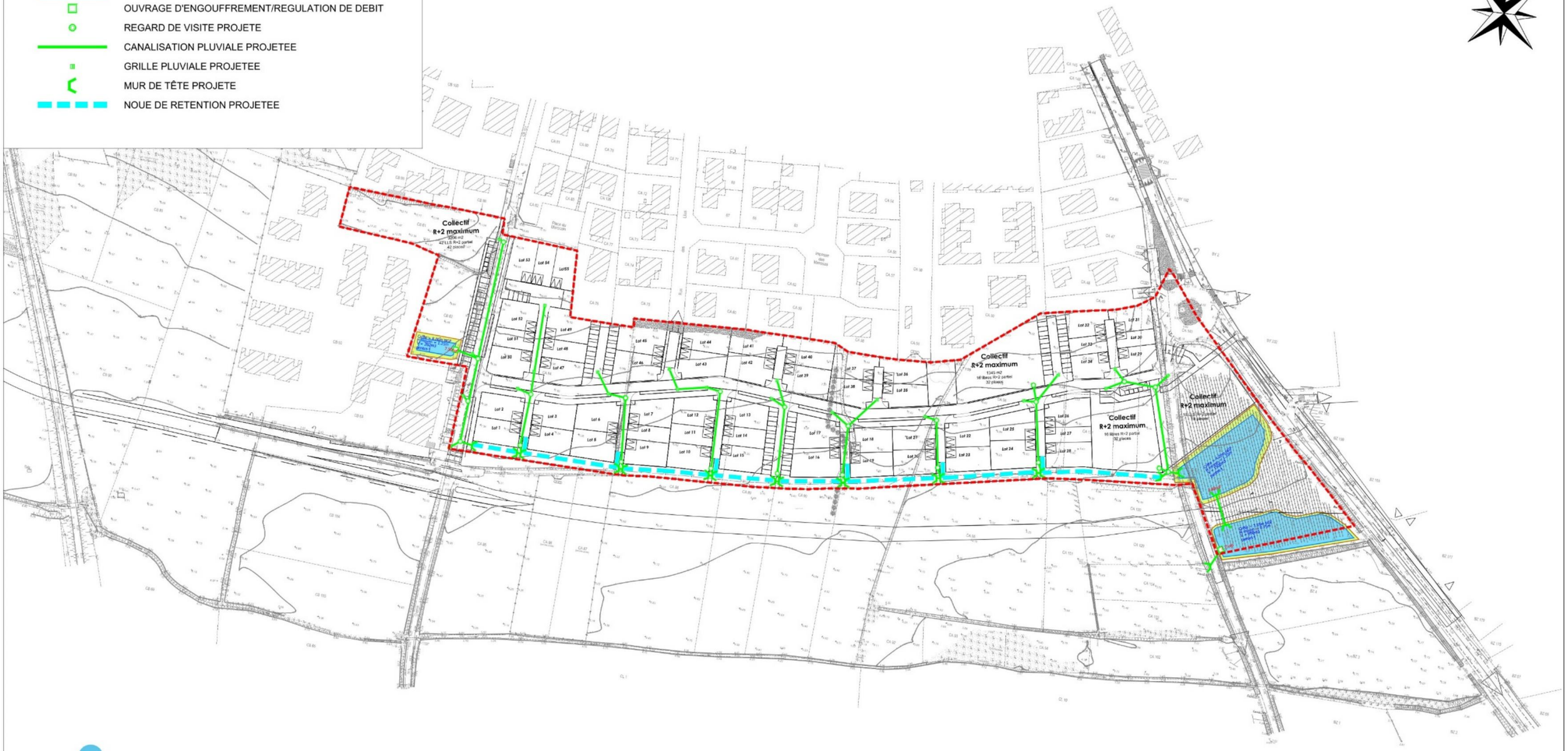
ZAC TERRA OSTREA
PLAN DU RESEAU PLUVIAL

GAXIEU
1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

ECHELLE : 1/2 000

LEGENDE EAUX PLUVIALES

- PERIMETRE DE ZAC
- BASSIN DE RETENTION PROJETE
- OUVRAGE D'ENGOUFFREMENT/REGULATION DE DEBIT
- REGARD DE VISITE PROJETE
- CANALISATION PLUVIALE PROJETEE
- GRILLE PLUVIALE PROJETEE
- MUR DE TÊTE PROJETE
- NOUE DE RETENTION PROJETEE



Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

4.7 Les réseaux secs

4.7.1 Réseau électrique

Cf. Plan VRD « Plan du réseau électrique »

La construction du réseau électrique sera conforme à la norme (NF C 14 100) et le câblage mis en place sera conforme à la norme NF C33-210. Le poste de transformation de l'opération sera recalibré si besoin de manière à répondre aux besoins crées par les futures habitations. Le principe de raccordement des parcelles sera conforme au plan du réseau Électricité BT annexé au présent dossier.

L'ensemble du réseau et de ses branchements seront souterrains et signalés par un grillage avertisseur rouge. Le réseau sera implanté sous voirie ou trottoir à une profondeur minimale de 0,80m entre la cote finie et la génératrice supérieure des fourreaux.

Les câbles seront mis en place en tranchée sur un lit de 0,20m et enrobés au-dessus de la génératrice supérieure de 0,20m de sable. Le grillage avertisseur sera placé sur cet enrobage avant remblaiement en grave naturelle non traitée 0/31,5 dûment compactée.

Le réseau sera raccordé au réseau Enedis et desservira chaque parcelle via un coffret CIBE ou RMBT situé en limite de parcelle.

Les travaux seront réalisés conformément aux directives d'Enedis et se feront en coordination avec leurs services.

4.7.2 Le réseau d'éclairage public

Cf. Plan VRD « Plan du réseau éclairage »

Le réseau d'éclairage des espaces communs sera conforme à la réglementation en vigueur et devra intégrer un dispositif d'abaissement d'intensité. Le choix du mobilier se fera en accord avec la commune.

La position des candélabres figure au plan d'éclairage public annexé au dossier. Elle est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être adaptée au cours des travaux.

Le raccordement électrique des candélabres sera effectué sur une armoire de commande d'éclairage positionnée en façade du poste de transformation. Le raccordement sera réalisé en souterrain et implanté sous chaussée ou trottoir à une profondeur minimale de 0,80m entre la côte finie et la génératrice supérieure des fourreaux.

Les candélabres projetés seront composés d'un mât en acier galvanisé thermolaqué cylindro-conique d'une hauteur adaptée au profil de voirie avec une lanterne LED (à confirmer par une étude photométrique). Ils seront mis en place sur massif en béton dimensionné en fonction de la zone des vents.

Les câbles mis en place dans les fourreaux seront de type U1000 R2V cuivre ou alu et seront conformes à la norme NF C 32-321.

La mise à la terre sera assurée par la mise en place d'un câble de 35mm² de section en cuivre nu dans la tranchée.

Le fourreau sera mis en place sur un lit de pose en sable de 0,20m et enrobé au-dessus de la génératrice supérieure de 0,20m de sable. L'installation sera conforme à la publication UTE C-12-100 concernant la protection des personnes contre les effets des courants électriques.

Une conformité de l'installation électrique de l'éclairage sera réalisée par un organisme agréé avant la mise en service du réseau.

4.7.3 Le réseau de télécommunications

Cf. Plan VRD « Plan du réseau télécom »

Le réseau de télécommunications sera réalisé en souterrain.

Chaque lot sera desservi et comportera une réservation dans le mur technique ou un regard en sol en limite de parcelle permettant le raccordement sur le réseau.

Le réseau sera implanté sous voirie ou trottoir. Il sera mis en place en tranchée à une profondeur minimale de 0,80 m minimum entre la cote finie et la génératrice supérieure des gaines.

Les gaines seront installées sur un lit de pose en sable de 0,20 m et enrobées au-dessus de la génératrice supérieure de 0,20m de sable. Un grillage avertisseur détectable sera placé sur l'enrobage de couleur verte.

Les gaines seront de type PVC Ø42/45 et Ø25/28. Les chambres de tirage seront de type L2T 250 KN sur trottoir et K2C 400KN sur voirie.

Cinq fourreaux Ø42/45 seront mis en place permettant le passage de la fibre optique.

L'entreprise devra se mettre en rapport avec les services de Orange pour validation du projet et la constitution d'un dossier technique.

4.7.4 Le réseau gaz

Dans l'éventualité d'un raccordement au réseau « Gaz Vert » de l'usine de méthanisation de Florensac, un réseau sera prévu au sein de l'opération afin de desservir les lots.

La pré-étude relative à cette faisabilité est en cours de réalisation.

Les modalités techniques de pose du réseau seront alors communiquées le cas échéant et seront en accord avec les prescriptions du gestionnaire.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Moreau Invest
AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER

ANGELOTTI
GROUPE IMMOBILIER

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

SAS MARSEILLAN AMENAGEMENT

ZAC TERRA OSTREA
PLAN DU RESEAU ELECTRIQUE

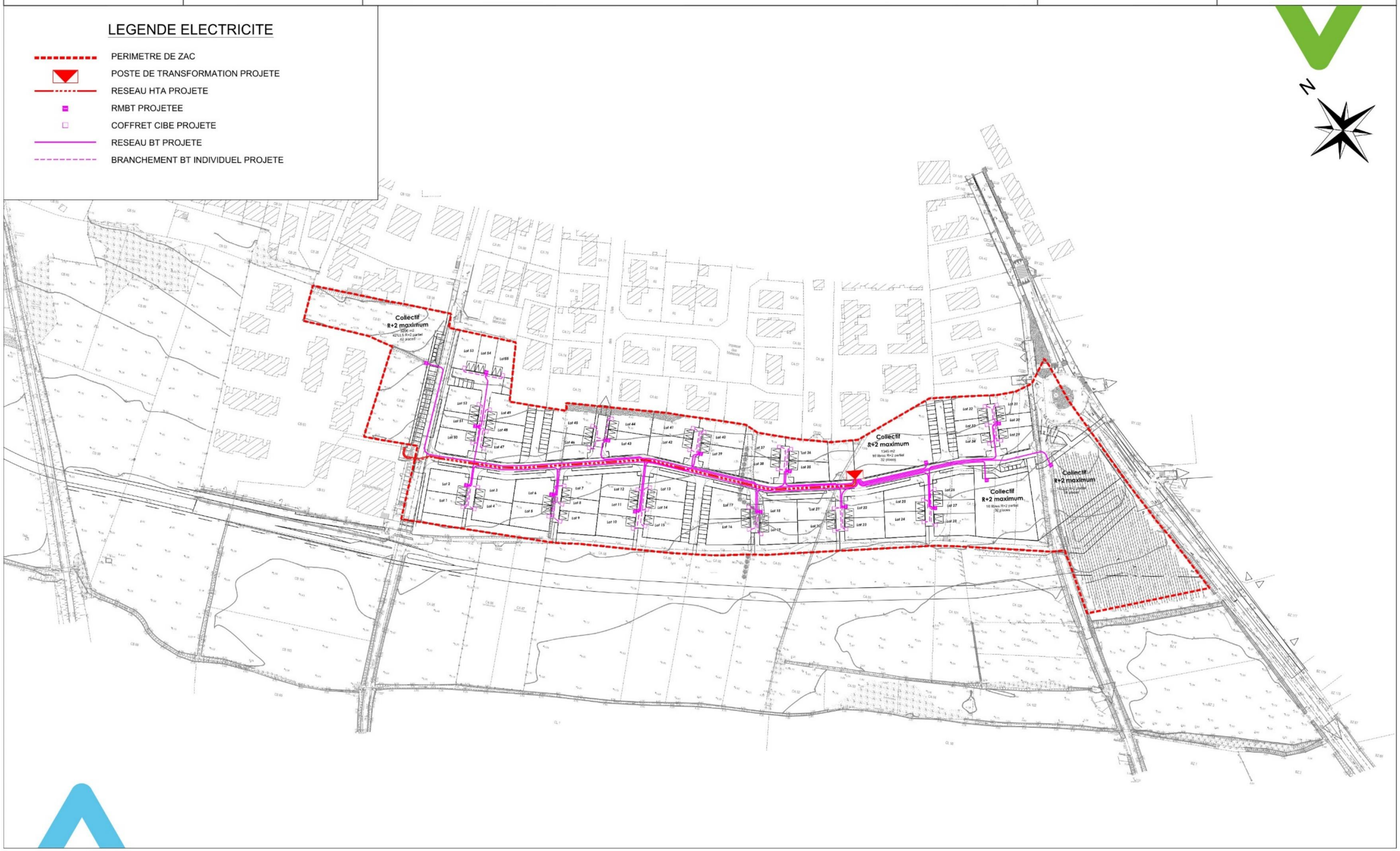
GAXIEU
1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

FORMAT A3

ECHELLE : 1/2 000

LEGENDE ELECTRICITE

- PERIMETRE DE ZAC
- POSTE DE TRANSFORMATION PROJETE
- RESEAU HTA PROJETE
- RMBT PROJETEE
- COFFRET CIBE PROJETE
- RESEAU BT PROJETE
- BRANCHEMENT BT INDIVIDUEL PROJETE



Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Moreau Invest
AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER

ANGELOTTI
GROUPE IMMOBILIER

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

SAS MARSEILLAN AMENAGEMENT

ZAC TERRA OSTREA
PLAN DU RESEAU ECLAIRAGE

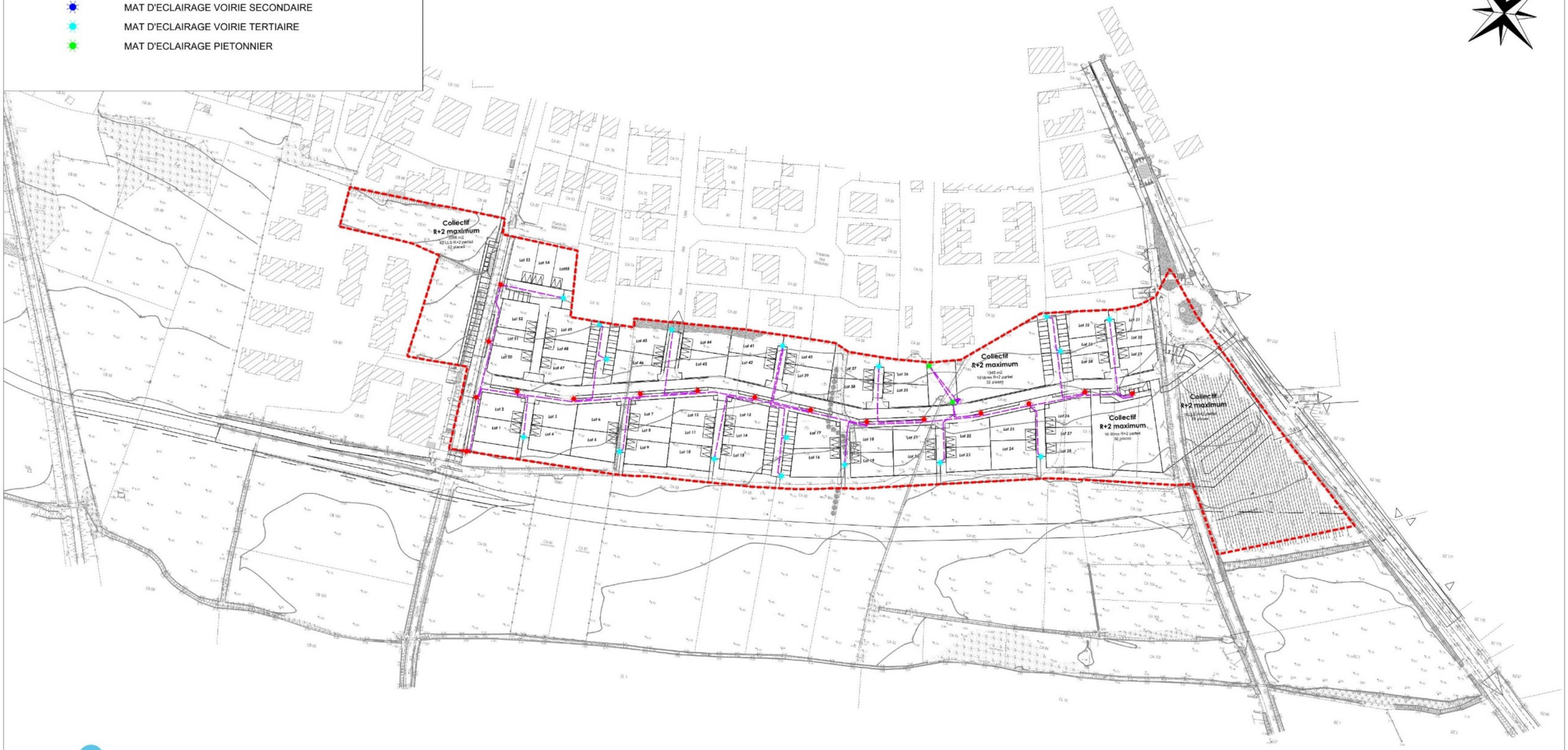
GAXIEU
1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

FORMAT A3

ECHELLE : 1/2 000

LEGENDE ECLAIRAGE

- PERIMETRE DE ZAC
- ARMOIRE DE COMMANDE ECLAIRAGE PROJETEE
- RESEAU ECLAIRAGE PROJETE
- MAT D'ECLAIRAGE VOIRIE PRIMAIRE
- MAT D'ECLAIRAGE VOIRIE SECONDAIRE
- MAT D'ECLAIRAGE VOIRIE TERTIAIRE
- MAT D'ECLAIRAGE PIETONNIER



Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Moreau Invest
AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER

ANGELOTTI
GROUPE IMMOBILIER

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

SAS MARSEILLAN AMENAGEMENT

ZAC TERRA OSTREA
PLAN DU RESEAU TELECOM

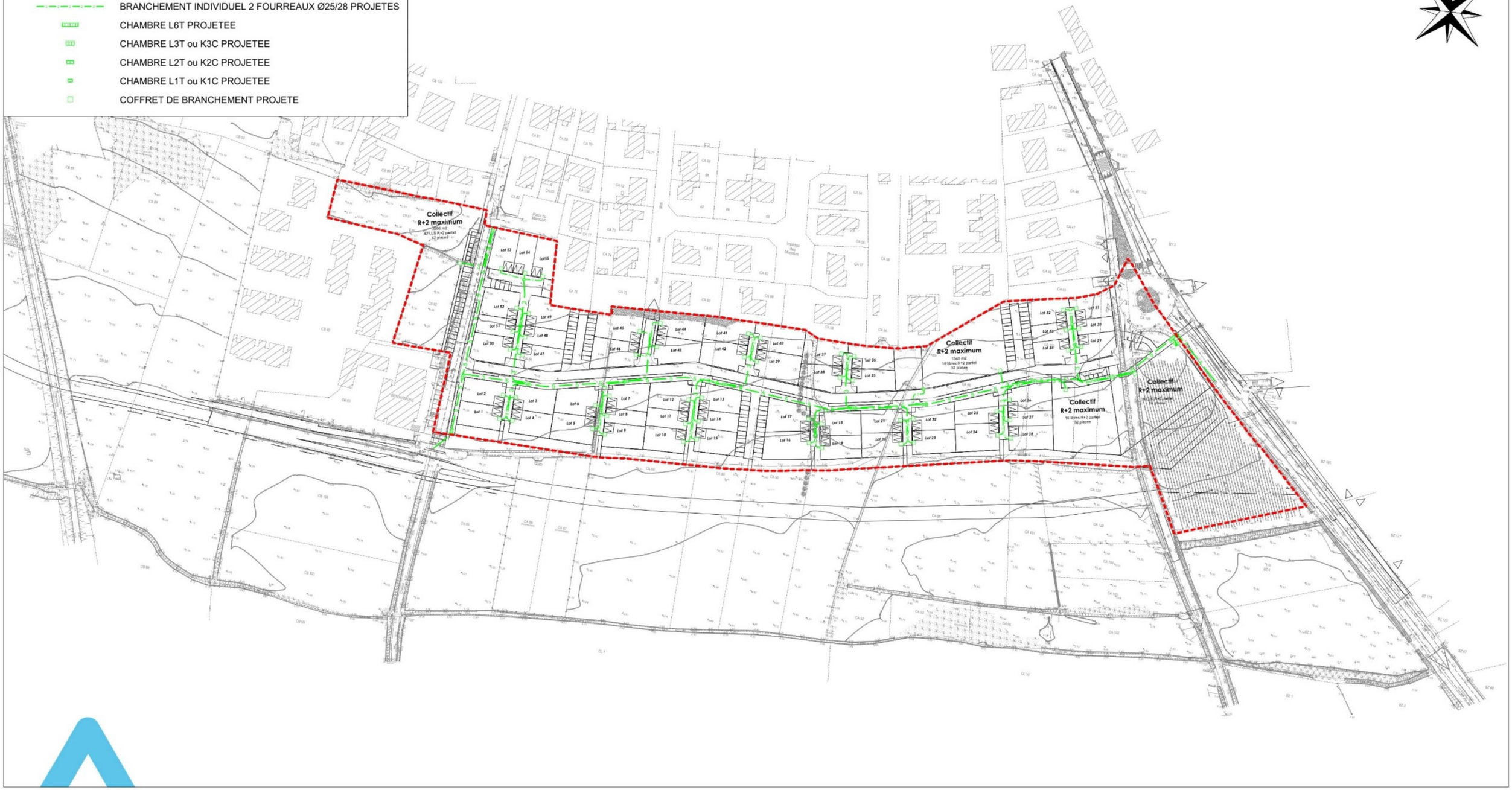
GAXIEU
1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

FORMAT A3

ECHELLE : 1/2 000

LEGENDE TELECOMMUNICATIONS

- PERIMETRE DE ZAC
- ARMOIRE D'EPISSURE PROJETEE
- RESEAU PRIMAIRE 5 FOURREAUX Ø42/45 PROJETES
- RESEAU SECONDAIRE/BRANCHEMENT COLLECTIF 3 FOURREAUX Ø42/45 PROJETES
- BRANCHEMENT INDIVIDUEL 2 FOURREAUX Ø25/28 PROJETES
- CHAMBRE L6T PROJETEE
- CHAMBRE L3T ou K3C PROJETEE
- CHAMBRE L2T ou K2C PROJETEE
- CHAMBRE L1T ou K1C PROJETEE
- COFFRET DE BRANCHEMENT PROJETE



Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MARSEILLAN

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

5 APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

Le foncier

Dans le périmètre de la ZAC, le concessionnaire maitrise sous compromis de vente 77% des terrains pour un prix de 40€/m² toutes indemnités comprises (dont indemnités de réemploi) ainsi qu'un foncier de 1879m² pour la réalisation du carrefour giratoire pour un montant de 9395€ toutes indemnités comprises. Les parcelles restantes à acquérir représentent une superficie de 10 415 m² pour un montant de 416 600 € toutes indemnités comprises.

Les acquisitions foncières de la ZAC (35 725m²) sont estimées à :	1 429 000.00 €
Les acquisitions foncières pour le carrefour giratoire (1879m²) sont estimées à :	9 395.00 €
Les charges foncières (frais et honoraires, taxes, archéologie, …) sont estimées à :	131 950.00 €

L'estimation du prix d'acquisition du foncier (35 725m²) est établie à partir de la maitrise foncière du concessionnaire de la ZAC.

À ce jour, 77% des terrains sont maitrisés représentant plus de la moitié des propriétaires de la ZAC. La valeur d'acquisition des terrains maitrisés sous compromis de vente de la ZAC est établie à 40€/m² toutes indemnités comprises.

Les travaux

Les travaux consistent aux terrassements généraux y compris les bassins de rétention des eaux pluviales, la réalisation des voiries, des réseaux humides, des réseaux secs, des containers enterrés de déchets, et des aménagements paysagers.

Le coût estimé des travaux est estimé à : 1 895 500.00 €

Les participations financières à la réalisation des équipements publics

Participations pour les travaux de renforcement et de bouclage ouest des réseaux d'alimentation en eau potable et d'eaux usées, les travaux de création du giratoire sur la RD51, d'aménagement du carrefour RD51E5/Route de Marseillan Plage et du carrefour boulevard urbain RD51 / Chemin des Belles.

Le montant des participations aux équipements publics est de : 834 500.00 €

Les honoraires techniques

Les honoraires techniques comprennent les rémunérations de l'architecte, de paysagiste, du géomètre, du bureau d'études techniques Voirie Réseaux Divers, d'étude de sol, d'étude hydraulique et autres nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

Le coût estimé des honoraires techniques est estimé à : 300 000.00 €

Frais financiers, de gestion, assurances

Le coût estimé des frais financiers, frais de gestion, assurances, est estimé à : 714 100.00 €

Frais de commercialisation et de communication

Ces frais comprennent les couts de commercialisation (interne, réseaux, prescripteurs) et les couts de panneaux, parutions, plaquette, perspective, vidéo, …

Le coût estimé des frais de commercialisation et de communication sont estimés à : 524 100.00 €

L'appréciation sommaire des dépenses est estimée à : **5 838 545.00 €**

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MARSEILLAN

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

6 NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

La note explicative de synthèse est annexée au présent dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique.

Cf. en annexe du présent dossier : Note explicative de synthèse.

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

COMMUNE DE MARSEILLAN

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION PUBLIQUE (DUP)

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

AMÉNAGEMENT DE LA ZAC TERRA OSTREA
AU LIEU-DIT « BELVÈZE ET BELLES »

Personne publique à l'initiative de la ZAC :

COMMUNE DE MARSEILLAN
1, rue du Général de Gaulle
34340 Marseillan
Tél. : 04.67.77.97.10

Concessionnaire de la ZAC :

SASU MARSEILLAN AMENAGEMENT
108 rue de la Giniesse
34500 BEZIERS
Tél. : 04.68.50.90.00
Courriel : angelotti.perpignan@angelotti.fr

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MARSEILLAN

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

7 ANNEXES : DELIBERATIONS RELATIVES A LA PROCEDURE DE ZAC ET AUTRES ACTES

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Le présent dossier de déclaration d'utilité publique est complété des délibérations, arrêtés, avis et autres décisions relatives à la procédure de la ZAC dont la liste est la suivante :

1. Décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas

2. Délibération du Conseil Municipal du 27/11/2018 relative au bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC et à l'attribution de la concession.

3. Délibération du Conseil Municipal du 27/11/2018 Définition des enjeux et des objectifs, du périmètre d'intervention, du périmètre d'intervention, du programme et du bilan financier prévisionnel de l'opération.

4. Délibération du Conseil Municipal du 28/06/2019 relative à la désignation du concessionnaire de la ZAC.

5. Délibération du Conseil Municipal du 10/07/2020 relative à l'approbation du dossier de création de ZAC.

6. Courrier du Conseil Départemental 34 portant accord de principe sur l'aménagement du carrefour giratoire.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

RECEPTION
29 AOUT 2017
ATELIERS MUNICIPAUX

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Occitanie

Décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement sur la création de la ZAC Belveze et Belles sur le territoire de la commune de Marseillan (34)

Le préfet de région, en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R.122-6 du Code de l'environnement,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R.122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :

– **n°2017-005372,**

– **création de la ZAC Belveze et Belles sur le territoire de la commune de Marseillan (34) déposée par la commune de Marseillan,**

– **reçue le 20 juillet 2017 et considérée complète le 20 juillet 2017 ;**

Vu l'arrêté du préfet de région Occitanie, en date du 04 janvier 2016, portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Considérant la nature du projet :

- qui consiste à aménager, sur un secteur de 9 ha de terrains agricoles (cultures, friches, vignes, zone rudérale), une zone à vocation mixte comprenant :
  - la création d'une zone habitats d'environ 300 logements pour une surface de plancher (SDP) de 28 300 m² (8 800 m² de SDP d'habitat individuel et groupé, 18 500 m² de SDP d'habitat collectif dont 35 % de logements sociaux),
  - la création, sur une SDP de 1 000 m² d'une zone dédiée au commerce et au tertiaire,
  - l'aménagement des voies existantes (chemins des Belles et de l'Horloge, rue de l'Imprimerie),
  - le renforcement de la conduite d'alimentation en eau potable du chemin de l'infirmerie,
  - la création des carrefours RD51E5/Route de Marseillan Plage et Boulevard urbain/RD51/Chemin des Belles,
  - la réalisation d'équipements publics (espaces verts, zones de rétentions) et de voiries (desserte, stationnements, cheminements doux…)
  - la création de bassins de rétention végétalisés ;
- qui relève de la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la localisation du projet :

- au droit de la route départementale RD 51E5 (route de Marseillan-plage) à l'Est et de la RD51 (route d'Agde) à l'Ouest,
- en zone périurbaine en continuité de quartiers d'habitat pavillonnaire au Nord et à l'Est,
- en zone 1AUa (destinée à accueillir une urbanisation à dominante d'habitat où 35 % au moins des logements réalisés doivent être dédiés à des logements sociaux) dans son ensemble, et pour partie en zones UC (zone d'urbanisation d'habitat individuel) et A (agricole) du plan local d'urbanisme de la commune de Marseillan, approuvé le 4 juillet 2017 ;

Considérant les impacts du projet et les mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine, et en particulier :

- la localisation du projet en continuité d'urbanisation de la commune, sur des terrains agricoles qui ne sont pas identifiés comme présentant une sensibilité écologique remarquable,
- le maintien en zone A strictement protégée des parcelles situées au Sud du projet,
- la contribution du projet aux objectifs de meilleure circulation et la valorisation des déplacements doux (piste cyclable intégrée à la voirie principale à l'Est de la ZAC, création de cheminements doux),
- la prise en compte, dans l'aménagement, de la configuration en talweg du site par l'insertion du projet dans le paysage, les hauteurs de constructions limitées, la transition entre le bâti et l'espace environnant,
- la préservation des éléments de paysage tels que haies champêtres, bosquets d'arbres, écran végétal, roselière, qui participent à la biodiversité,
- le raccordement et la mise en compatibilité du réseau d'assainissement des eaux usées de la ZAC avec le réseau existant,
- la capacité suffisante des systèmes d'alimentation en eau potable pour l'accueil des nouveaux habitants au sein du territoire communal à l'horizon 2030[1] ;
- les engagements du pétitionnaire sur les mesures visant à éviter et réduire les impacts du projet sur l'environnement, et notamment :

1/ en phase chantier

- évitement et mise en défens du pied de Bugrane sans épines (Ononis mitissima) observé au niveau de la friche herbacée au sud-est, et mise en place d'une clôture temporaire sur le périmètre des haies à conserver,
- réalisation des travaux ayant le plus fort impact sur le milieu naturel (décapage des terres végétalisées, débroussaillage) à la fin d'été et en automne afin d'éviter les périodes sensibles pour la flore,
- choix de la période de travaux de préparation du site (terrassement, défrichement) compatible avec les périodes de moindre sensibilité pour les groupes faunistiques, soit les mois de septembre et octobre, et la période hivernale à condition de respecter les préconisations liées à l'hivernage des amphibiens et des reptiles (bosquets, talus),
- limitation des emprises de chantier au strict minimum,
- limitation de l'apport de remblai extérieur par la mise en remblai des matériaux de déblai extraits du site afin de supprimer le risque d'introduction d'espèces exogènes invasives,
- gestion des eaux de ruissellement par mise en place d'un réseau de fossés et de noues drainantes et création d'une noue de rétention des eaux pluviales afin de réguler et de stocker les eaux pluviales lors d'épisodes pluvieux importants,

1 au regard du schéma directeur d'adduction d'eau du territoire du Syndicat SIAE du Bas Languedoc et du schéma de distribution d'eau potable de la commune, établis sur une hypothèse d'évolution de la population à l'horizon 2040 de 63 698 habitants, qui prévoient que le Syndicat du Bas Languedoc sera en mesure d'alimenter la commune de Marseillan à l'horizon 2030.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

- suivi du chantier par un expert écologue dans le cadre d'une mission de coordination environnementale des travaux,

2/ en phase exploitation

- création de noues pour favoriser le développement d'espèces végétales hygrophiles, recréer des corridors écologiques, et préserver les populations locales d'amphibiens,
- création d'espaces verts favorables à la biodiversité ordinaire,
- reconstitution d'un linéaire de haies suffisant pour assurer la fonction d'habitats et de corridors écologiques nécessaires aux espèces exploitant les zones boisées impactées par le projet,
- gestion différenciée des espaces recréés et des noues, mise en place effective du principe «zéro phyto», recours à l'eau brute ou l'eau de pluie pour l'arrosage des espaces verts,
- réduction de l'attractivité des lampadaires (abat jour réfléchissant, éclairage vers le bas),
- mise en place d'un suivi floristique et faunistique annuel sur 20 ans en 5 fois dès la mise en fonctionnement de la ZAC afin d'évaluer la recolonisation ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1er

Le projet de Création de la ZAC Belveze et Belles sur le territoire de la commune de Marseillan (34), objet de la demande n°2017-005372, n'est pas soumis à étude d'impact.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le Système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : http://www.side.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Montpellier, le 24 AOUT 2017

Pour le préfet de région et par délégation,

Eric PELLOQUIN

Voies et délais de recours

Décision imposant la réalisation d'une étude d'impact
Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :
Monsieur le préfet de région
DREAL Occitanie
1 rue de la Cité administrative Bât G - CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9
(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.
Recours gracieux :
Monsieur le préfet de région
DREAL Occitanie
1 rue de la Cité administrative Bât G - CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours hiérarchique :
Monsieur le ministre de la transition écologique et solidaire
Tour Séquoia - 92055 La Défense Cedex
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux),
Recours contentieux :
Tribunal administratif de Toulouse
68 rue Raymond IV - BP 7007 – 31068 Toulouse Cedex 7
(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique)

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Envoyé en préfecture le 30/11/2018
Reçu en préfecture le 30/11/2018
Affiché le 03/12/2018
ID : 034-213401508-20181127-DEL18_11_27_04-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER

COMMUNE DE MARSEILLAN

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Mardi 27 novembre 2018 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune de MARSEILLAN s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de **M. Yves MICHEL, Maire.**
Présents : Y. MICHEL – M. ROUVIER – L. FABRE – J. LAFAGE - M. IBARS - A. KELLY - M. LEFEVRE - C. BRISSOIS - N. SEDKI - JF. MARY - M. PEREZ - J. HURTADO - B. DANIS – C. NEGRI-AZAIS – S. SENEGA-SANCHEZ - C. CARRIE-MAHMOUKI - P. KAPPLER – G. GUIRAUD
Absents représentés : MC. FABRE DE ROUSSAC par M. ROUVIER - M. GROSSO par L. FABRE - JC. ARAGON par JF. MARY - S. JEAN par M. PEREZ - S. BERBEZIER par N. SEDKI - F. PEREZ par P. KAPPLER - C. PINO par G. GUIRAUD
Absents : G. REQUENA - S. BASSI-ALLEMAND - A. CHOUKROUN - W. BIGNON

4. <u>Projet de Zone d'Aménagement Concerté de Belvèze et Belles - Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC et à l'attribution de la concession d'aménagement (Annexes 3 & 4)</u>

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2 portant sur la concertation préalable (anciennement L.300-2) et L.300-4,
Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé le 4 février 2014,
Vu la délibération en date du 4 juillet 2017 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération en date du 2 mars 2017 par laquelle le Conseil municipal a défini le périmètre d'étude de la ZAC Belvèze et Belles ainsi que les modalités de la concertation préalable prévue aux articles L.103-2 et L.300-4du Code de l'urbanisme ;

Monsieur le Maire rappelle que dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, qui a été approuvé le 4 juillet 2017, la commune de Marseillan a identifié de nouveaux espaces à l'urbanisation dans le respect des orientations du SCOT pour permettre notamment l'accueil de population. L'un des principaux secteurs concerne les extensions urbaines Ouest de Marseillan ville.
Soucieuse de promouvoir un développement urbain cohérent et progressif, la ville a souhaité mener une réflexion d'ensemble sur l'intégralité des « Extensions urbaines Ouest ». À ce titre, ces zones d'urbanisation font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et elles doivent être urbanisées sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Envoyé en préfecture le 30/11/2018
Reçu en préfecture le 30/11/2018
Affiché le 03/12/2018
ID : 034-213401508-20181127-DEL18_11_27_04-DE

Afin de poursuivre le projet dans sa phase opérationnelle, la commune de Marseillan a décidé de mettre en œuvre une procédure de ZAC. Par une délibération en date du 2 mars 2017, la commune décide le principe de la création d'une ZAC sur le secteur "Belvèze et Belles", dont le périmètre global représente 8,5 ha. Le conseil Municipal a également défini les objectifs poursuivis et modalités de concertation en application des dispositions de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme.
Durant les études préalables, le périmètre de ZAC a été réduit pour des raisons de maitrise foncière. L'emprise opérationnelle du projet de ZAC possède une superficie d'environ 4,3 ha.
La commune a décidé de faire réaliser l'aménagement de ce secteur dans le cadre d'une concession d'aménagement avant la création de ZAC. Cela permet à la collectivité de concéder à une société d'aménagement la maîtrise d'ouvrage de son projet et, notamment, de transférer la charge financière des aménagements, travaux et équipements prévus, tout en gardant la maîtrise et le contrôle sur la mise en œuvre de l'opération. Conformément à l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme, deux conditions sont posées : le bilan de la concertation doit être arrêté ; et la collectivité doit avoir délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan prévisionnel.
Par délibération précitée en date du 2 mars 2017, le Conseil municipal a donc défini les modalités de la concertation préalable.

Monsieur le Maire rappelle que les modalités de la concertation préalable définies par le Conseil municipal étaient les suivantes :

- Un article dans le journal municipal,
- Les informations sur le site internet de la ville,
- Une présentation en commission d'urbanisme qui a eu lieu le 26 octobre 2018,
- Une réunion auprès des comités de quartier de la commune, au cours de l'année 2018 lors des réunions trimestrielles,
- Une réunion publique qui a eu lieu le 24 octobre 2017.

La concertation a été organisée par la municipalité de MARSEILLAN, conformément aux modalités définies par le Conseil et un registre d'observations a été tenu à la disposition du public, aux services techniques, aux horaires d'ouverture habituels.
Ces modalités d'organisation ont été portées à la connaissance de la population par voie d'affichage en mairie et sur les panneaux d'affichage communaux.

Monsieur le Maire présente désormais au Conseil municipal le bilan de la concertation :

- Une observation a été portée sur le registre laissé à disposition du public en mairie : à savoir, un propriétaire concerné par le projet d'aménagement souhaite garder une bande de terrain le long de son habitation, avec la possibilité de sortie sur l'ancienne voie ferrée chemin du "Raubo Faïsse".
- Lors de la réunion publique, qui s'est tenue salle Paul Arnaud le 24 octobre 2017 et a réuni une centaine de personnes, plusieurs remarques ont été formulées. Les questions ont porté essentiellement sur les thèmes suivants : les déplacements, la gestion des espaces publics et espaces verts, le taux de logements sociaux, la capacité des équipements et leur financement, le prix des terrains et les modalités d'achat.
Le bilan est annexé à la présente délibération.
- Il est précisé que la plupart des observations formulées par la population seront prises en considération dans le choix du scénario d'aménagement, et devront l'être dans le cadre des études menées par le futur aménageur de la ZAC.
- Le bilan de la concertation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Envoyé en préfecture le 30/11/2018
Reçu en préfecture le 30/11/2018
Affiché le 03/12/2018
ID : 034-213401508-20181127-DEL18_11_27_04-DE

Monsieur le Maire propose au Conseil d'approuver le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC et à l'attribution de la concession d'aménagement.
Il propose en outre que la présente délibération et ses annexes soient mises à disposition du public et consultables sur demande en mairie, aux horaires d'ouverture habituels, ainsi que sur le site internet communal. Ces mesures seront mises en œuvre jusqu'à l'approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

Il appartient au conseil municipal :

- **De prononcer** la clôture de la concertation préalable à la création de la ZAC Belvèze et Belles et à l'attribution de la future concession d'aménagement ;
- **D'approuver** le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Belvèze et Belles et à l'attribution de la future concession d'aménagement. Ce bilan est annexé à la présente délibération ;
- **De valider** les modalités de mise à disposition et de consultation du bilan de la concertation préalable, telles que proposées par le Maire ;
- **D'autoriser** le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Il convient d'en délibérer.

LE CONSEIL
Ouï l'exposé de M. le Maire

DELIBERE
À LA MAJORITE
(Abstention : 3 voix)

- **Prononce** la clôture de la concertation préalable à la création de la ZAC Belvèze et Belles et à l'attribution de la future concession d'aménagement ;
- **Approuve** le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Belvèze et Belles et à l'attribution de la future concession d'aménagement. Ce bilan est annexé à la présente délibération ;
- **Valide** les modalités de mise à disposition et de consultation du bilan de la concertation préalable, telles que proposées par le Maire ;
- **Autorise** le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Et ont, les membres présents,
signé au registre.
Pour copie conforme,
Le Maire,
Yves MICHEL

MAIRIE DE MARSEILLAN
34340

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER

COMMUNE DE MARSEILLAN

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Mardi 27 novembre 2018 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune de MARSEILLAN s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de **M. Yves MICHEL, Maire.**
Présents : Y. MICHEL – M. ROUVIER – L. FABRE – J. LAFAGE - M. IBARS - A. KELLY - M. LEFEVRE - C. BRISSOIS - N. SEDKI - JF. MARY - M. PEREZ - J. HURTADO - B. DANIS – C. NEGRI-AZAIS – S. SENEGA-SANCHEZ - C. CARRIE-MAHMOUKI - P. KAPPLER – G. GUIRAUD
Absents représentés : MC. FABRE DE ROUSSAC par M. ROUVIER - M. GROSSO par L. FABRE - JC. ARAGON par JF. MARY - S. JEAN par M. PEREZ - S. BERBEZIER par N. SEDKI - F. PEREZ par P. KAPPLER - C. PINO par G. GUIRAUD
Absents : G. REQUENA - S. BASSI-ALLEMAND - A. CHOUKROUN - W. BIGNON

5. <u>Projet de Zone d'Aménagement Concerté de Belvèze et Belles - Définition des enjeux et des objectifs, du périmètre d'intervention, du programme et du bilan financier prévisionnel de l'opération</u>

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2 portant sur la concertation préalable (anciennement L.300-2) et L.300-4,
Vu la délibération en date du 2 mars 2017 par laquelle le Conseil municipal a défini le périmètre d'étude de la ZAC Belvèze et Belles ainsi que les modalités de la concertation préalable prévue aux articles L.103-2 et L.300-4du Code de l'urbanisme,
Vu la délibération en date du 4 juillet 2017 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération en date du 27 novembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de Belvèze et Belles et à l'attribution de la concession d'aménagement,
Vu les conclusions des études de faisabilité conduites sur le secteur de Belvèze et Belles, qui ont permis de définir les enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement, le programme et l'appréhension de l'économie générale du projet,
Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal que, conformément aux nouvelles dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, introduites par la Loi ALUR du 24 mars 2014, il est désormais possible de concéder une ZAC avant la création de celle-ci, à la condition que la Commune, d'une part, ait dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable et, d'autre part, se soit prononcée par délibération sur les enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnels, avant l'attribution de la concession.

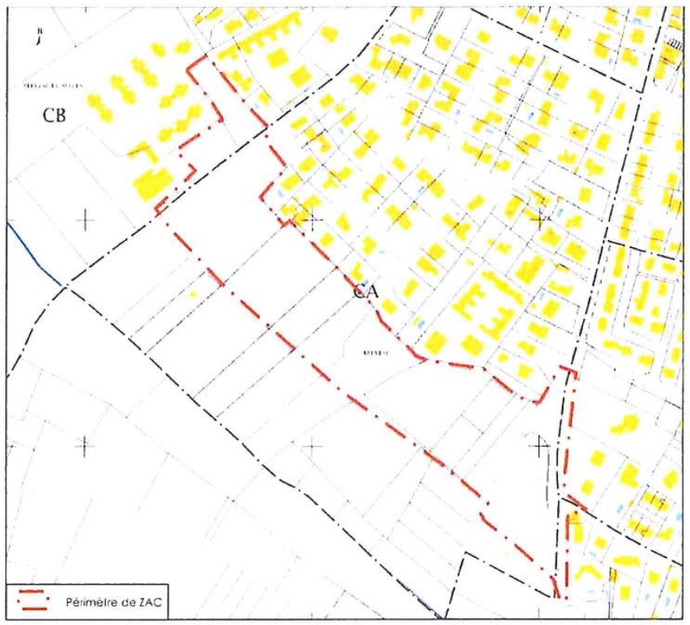
Le bilan de la concertation préalable visé par ces dispositions a été dressé et approuvé, conformément à ces dispositions, par délibération du 27 novembre 2018.
Sur les enjeux et objectifs poursuivis, Monsieur le Maire rappelle que l'aménagement du secteur de Belvèze et Belles devra permettre d'apporter une réponse aux enjeux suivants :

- Assurer un développement harmonieux en termes de déplacement et de fonctionnement ;
- 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 ;
- Prévoir des aménagements urbains nécessaires au bon fonctionnement et à la qualité de vie, de services et d'usages attendus par la population ;
- Réfléchir à l'intégration des éléments paysagers dans le cadre de l'aménagement d'ensemble.

Monsieur le Maire rappelle que, considérant l'importance stratégique du projet d'aménagement de la Commune, la complexité de son montage, sa durée de réalisation, et la volonté communale de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est la plus appropriée.
Le Conseil municipal a défini le périmètre d'étude de l'opération, afin d'assurer l'intégration fonctionnelle, urbaine et paysagère du projet avec les espaces environnants, et d'impulser une réflexion sur le devenir de ce secteur au regard des enjeux urbains existants. Durant les études préalables, le périmètre de ZAC a été réduit pour des raisons de maitrise foncière. 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.

Le périmètre opérationnel pressenti est d'environ 4,3 hectares.



Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Sur les éléments de programmation et les principes généraux, les études de faisabilité ont permis 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 prévisionnel de constructions envisagé sur la future ZAC de Belvèze et Belles consiste en la réalisation d'un programme d'environ 140 logements, sur le périmètre, s'appuyant sur une surface de plancher maximale prévisionnelle d'environ 15 000 m², et répartis selon :

- 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 types 2, 3 et 4 faces en R+1 maximum.

En outre, les études préalables ont permis d'aboutir à 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 :

- Assurer une insertion urbaine et paysagère du projet,
- Réaliser un programme d'habitat diversifié développant de la mixité sociale,
- Assurer un développement cohérent en termes de déplacements,
- Élaborer un projet de qualité.

Sur l'économie de projet et le choix de l'outil opérationnel, le bilan prévisionnel établi lors des études préalables a permis de montrer que l'opération d'aménagement était financièrement équilibrée. Il a également permis de déterminer que le produit de l'opération permettait de financer l'ensemble des dépenses générées par le projet d'aménagement, dont la rémunération attendue par un concessionnaire. En effet, la municipalité souhaite que la future Zone d'Aménagement Concerté de Belvèze et Belles 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 Zone d'Aménagement Concerté.

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

Il appartient au Conseil municipal :

- **De valider** l'ensemble des éléments présentés précédemment ;

- **D'approuver** les conclusions des études préalables exposées ci-avant, relatives aux enjeux et objectifs de l'opération, à son périmètre, son programme prévisionnel et son économie de projet ;

- **De valider** la poursuite du projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, à vocation principale d'habitat, sous le mode de réalisation de la concession d'aménagement ;

- **De délimiter** le périmètre d'intervention pressenti de la future ZAC, conformément au plan annexé à la présente délibération ;

- **D'indiquer** que le programme prévisionnel global de constructions porte sur environ 15 000 m² de surface de plancher maximale, soit un nombre de logements prévisionnel d'environ 140 logements ;

- **D'approuver** ainsi le programme prévisionnel global de constructions tel que défini dans les conclusions des études préalables ;

- **D'autoriser** M. le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Il convient d'en délibérer.

LE CONSEIL
Ouï l'exposé de M. le Maire

DELIBERE
À LA MAJORITE
(Abstention : 3 voix)

- **Valide** l'ensemble des éléments présentés précédemment ;

- **Approuve** les conclusions des études préalables exposées ci-avant, relatives aux enjeux et objectifs de l'opération, à son périmètre, son programme prévisionnel et son économie de projet ;

- **Valide** la poursuite du projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, à vocation principale d'habitat, sous le mode de réalisation de la concession d'aménagement ;

- **Délimite** le périmètre d'intervention pressenti de la future ZAC, conformément au plan annexé à la présente délibération ;

- **Indique** que le programme prévisionnel global de constructions porte sur environ 15 000 m² de surface de plancher maximale, soit un nombre de logements prévisionnel d'environ 140 logements ;

- **Approuve** ainsi le programme prévisionnel global de constructions tel que défini dans les conclusions des études préalables ;

- **Autorise** M. le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Et ont, les membres présents,
signé au registre.
Pour copie conforme,
Le Maire,
Yves MICHEL

MAIRIE DE MARSEILLAN
A 34340

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Envoyé en préfecture le 11/07/2019
Reçu en préfecture le 11/07/2019
Affiché le 12/07/2019
ID : 034-213401508-20190628-DEL19_06_28_02-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER

COMMUNE DE MARSEILLAN

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Vendredi 28 juin 2019 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune de MARSEILLAN s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de **M. Yves MICHEL, Maire.**
Présents : Y. MICHEL – M. ROUVIER – L. FABRE – J. LAFAGE – G. REQUENA - S. BASSI-ALLEMAND – M. IBARS - A. KELLY - M. LEFEVRE - C. BRISSOIS - N. SEDKI - JC. ARAGON - M. PEREZ – J. HURTADO – A. CHOUKROUN - C. NEGRI-AZAIS - S. SENEGA-SANCHEZ - C. CARRIE-MAHMOUKI - P. KAPPLER
Absents représentés : MC. FABRE DE ROUSSAC par C. BRISSOIS - M. GROSSO par M. IBARS - S. JEAN par G. REQUENA - S. BERBEZIER par M. ROUVIER - F. PEREZ par P. KAPPLER
Absents : JF. MARY - B. DANIS - W. BIGNON - G. GUIRAUD - C. PINO

2. <u>Aménagement du territoire – Désignation du concessionnaire de la ZAC Belvèze et Belles (Annexe 2)</u>

Le programme prévisionnel de constructions envisagé sur la future ZAC de Belvèze et Belles consiste en la réalisation d'un programme d'environ 140 logements, sur le périmètre, s'appuyant sur une surface de plancher maximale prévisionnelle d'environ 15 000 m², et répartis selon :

- 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 types 2, 3 et 4 faces en R+1 maximum.

Afin de répondre aux obligations de publicité et de mise en concurrence issues des articles L. 300-4 et R 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, la Ville a fait paraître un avis de publicité au JOUE, au BOAMP, et dans l'Hérault Tribune. Plusieurs candidatures et propositions ont été reçues à l'issue de la période de consultation.

Procédure suivie

Suite à la parution des avis de publicité au Journal Officiel de l'Union Européenne, au BOAMP et le journal Hérault Tribune, 7 candidats ont remis un dossier de candidature avant la date limite fixée au 31/01/2019 à 12 h00.

Les candidats étaient :

1. SASU Marseillan Aménagement
2. Rambier
3. GGL
4. Hectare
5. Sagem
6. FDI
7. Nexity

Envoyé en préfecture le 11/07/2019
Reçu en préfecture le 11/07/2019
Affiché le 12/07/2019
ID : 034-213401508-20190628-DEL19_06_28_02-DE

7 propositions ont été reçues à la date limite fixée le 31/01/2019 à 12 heures.
La commission spéciale a ouvert et pris connaissance des candidatures et après analyse des propositions a sélectionné tous les candidats et leur a transmis le dossier de consultation. 6 candidats ont remis une offre avant la date limite fixée au 08/03/2019 à 12h00. Il s'agît de :

1. SASU Marseillan Aménagement
2. Rambier
3. GGL
4. Hectare
5. FDI
6. Nexity

Le 8 mars 2019, la commission s'est réunie pour ouvrir et analyser les offres. Les dossiers ont été remis à Archiconcept pour analyse.
Le 2 avril 2019, la commission s'est réunie pour prendre connaissance de l'analyse des offres et a formulé un avis favorable pour poursuivre les discussions et auditionner les candidats suivants :

1. SASU Marseillan Aménagement
2. GGL
3. Hectare
4. Rambier
5. FDI
6. Nexity

Monsieur le Maire a convié les candidats retenus à une audition fixée le 11 avril 2019 en vue de présenter leur société et leur proposition et apporter des réponses ou précisions aux interrogations soulevées par la commission.
A l'issue de cette première audition, il a été décidé de poursuivre avec trois candidats :

1. SASU Marseillan Aménagement
2. GGL
3. Nexity

en vue de préciser leur approche financière notamment sur les acquisitions foncières, le programme des travaux sur chaque secteur de la ZAC, le programme prévisionnel des constructions et le bilan financier de l'opération par le biais de questions écrites. Le 17/04/2019, les questions ont été envoyées au 3 candidats retenus.
Après la réception des réponses des trois candidats (26/04/2019 à 12h00), la Commission d'aménagement s'est réunie le 24/05/2019 pour délibérer sur le choix définitif de l'aménageur. À l'issue de la négociation, il est proposé au Conseil Municipal de :
Désigner S.A.S.U. Marseillan Aménagement – 180 rue de la Giniesse – 34500 BEZIERS – présentant toutes les capacités techniques et financières nécessaires et l'aptitude à réaliser l'opération,
D'approuver le traité de concession annexé dont la rédaction définitive a été négociée entre le concédant et le groupement concessionnaire,
D'autoriser M. le Maire à signer la concession.

Économie du contrat

La concession a pour objet de confier à S.A.S.U. Marseillan Aménagement la réalisation de la ZAC Belvèze et Belles. Elle est conclue pour une durée de 10 ans à compter de sa notification éventuellement prorogeable en cas d'inachèvement de l'opération. Dans le cadre de cette concession, l'aménageur aura notamment en charge les missions suivantes :

- Acquérir la propriété du foncier bâti et non bâti nécessaire à la réalisation de l'opération,

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Envoyé en préfecture le 11/07/2019
Reçu en préfecture le 11/07/2019
Affiché le 12/07/2019
ID : 034-213401508-20190628-DEL19_06_28_02-DE

- Procéder aux études nécessaires à la réalisation de l'opération notamment les études nécessaires à la mise au point du dossier de réalisation de la ZAC, du programme prévisionnel des constructions et du programme des équipements public et le dossier de déclaration d'utilité publique,
- Réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux et équipements concourant à l'opération ainsi que les études nécessaires à leur exécution.

La Commune sera associée au choix des attributaires des marchés.
Elle participera au comité de pilotage de l'opération, validera les avant-projets et projets des équipements publics et elle participera aux opérations de réception des travaux.
Le transfert des équipements publics dans le patrimoine de la Commune interviendra dans le cadre d'une remise d'ouvrage par phase opérationnelle après la réception définitive des travaux sans réserves.
Commercialiser les lots aménagés. La Commune donnera son agrément sur le choix des promoteurs, sur les prix de vente et le programme de construction envisagé par l'acquéreur.
Assurer le financement de l'opération. A ce titre, l'opération sera financée par les produits de cession de terrains à bâtir. Le concessionnaire tirera sa rémunération des résultats de l'opération et assumera une part significative du risque économique dans les conditions prévues à la concession.
Conformément au bilan prévisionnel joint en annexe à la concession, il n'y a pas de participation financière de la Commune au bilan d'opération. En plus du financement des équipements publics de la ZAC, l'aménageur versera une participation financière à la commune en vue de la réalisation de plusieurs équipements communaux selon des modalités qui seront définies dans le bilan financier du dossier de réalisation. En outre, en cas d'excédent final du bilan d'opération au terme de la réalisation de l'opération, le contrat prévoit la répartition de ce boni entre la Collectivité et la Concessionnaire dans les conditions définies contractuellement.
Enfin, la concession comporte les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par le concédant, ainsi que les conditions et les modalités d'indemnisation du concessionnaire, conformément aux dispositions contenues à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2 portant sur la concertation préalable (anciennement L.300-2) et L.300-4,
Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé le 4 février 2014,
Vu la délibération en date du 4 juillet 2017 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération en date du 2 mars 2017 par laquelle le Conseil municipal a défini le périmètre d'étude de la ZAC Belvèze et Belles ainsi que les modalités de la concertation préalable prévue aux articles L.103-2 et L.300-4du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 27 novembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Belvèze et Belle et à l'attribution de la concession d'aménagement ;

Vu la délibération en date du 27 novembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux et des objectifs, du périmètre d'intervention, du programme et du bilan financier prévisionnel de l'opération pour la ZAC Belvèze et Belle ;

Envoyé en préfecture le 11/07/2019
Reçu en préfecture le 11/07/2019
Affiché le 12/07/2019
ID : 034-213401508-20190628-DEL19_06_28_02-DE

Vu la délibération en date du 27 novembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a lancé la procédure de consultation d'aménageurs pour la création et la réalisation de la ZAC Belvèze et Belle ;
- Vu les avis de la Commission Aménagement en date des 31 janvier 2019, 8 mars 2019, 2 avril 2019, 11 avril 2019 et 24 mai 2019 ;
- Vu le projet de traité de concession ci-joint et ses annexes ;
- Vu les critères de choix du concessionnaire d'aménagement mentionnés dans l'avis de publicité et le règlement de consultation à savoir :

o La présence et la conformité de toutes les pièces demandées dans la phase de candidature : 10 % ;
o Les capacités techniques et financières des candidats : 30 % ;
o L'aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée à travers notamment les références fournies : 40 % ;
o La stratégie développée par le candidat pour atteindre les objectifs fixés par le concédant : 20 %.

Il appartient au conseil municipal :
De désigner S.A.S.U. Marseillan Aménagement – 180 rue de la Giniesse – 34500 BEZIERS représentée par son Directeur Général la S.A.S. MOREAU Investissement, elle-même représentée par Monsieur MOREAU Yohann en tant que Président – présentant toutes les capacités techniques et financières nécessaires et l'aptitude à réaliser l'opération,
D'approuver les termes du Traité de Concession et ses annexes notamment le bilan financier prévisionnel d'un montant de 834 500 € HT, sans participation de la Commune,
D'autoriser M. le Maire à signer le traité de concession et ses annexes et à accomplir toutes formalités y afférentes.
Il convient d'en délibérer.

LE CONSEIL
Ouï l'exposé de M. le Maire

DELIBERE
A LA MAJORITE
(Abstention : 1 voix)

Désigne S.A.S.U. Marseillan Aménagement – 180 rue de la Giniesse – 34500 BEZIERS représentée par son Directeur Général la S.A.S. MOREAU Investissement, elle-même représentée par Monsieur MOREAU Yohann en tant que Président – présentant toutes les capacités techniques et financières nécessaires et l'aptitude à réaliser l'opération,
Approuve les termes du Traité de Concession et ses annexes notamment le bilan financier prévisionnel d'un montant de 834 500 € HT, sans participation de la Commune,
Autorise M. le Maire à signer le traité de concession et ses annexes et à accomplir toutes formalités y afférentes.

Et ont, les membres présents,
signé au registre.
Pour copie conforme,
Le 1er Adjoint
Marc Rouvier

MAIRIE DE MARSEILLAN 34340

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Envoyé en préfecture le 17/07/2020
Reçu en préfecture le 17/07/2020
Affiché le 17/07/2020
ID : 034-213401508-20200710-DEL20_07_10_03-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER

COMMUNE DE MARSEILLAN

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Vendredi 10 juillet 2020 à 10h00, le Conseil Municipal de la Commune de MARSEILLAN s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de **M. Yves MICHEL, Maire.**
Présents : M. ROUVIER - MC. FABRE DE ROUSSAC - JC. ARAGON - S. BASSI-ALLEMAND - M. IBARS - A. MICHEL-KELLY - JD. POUSSIER - C. PROUTEAU - M. PEREZ - D. CUPOLI - S. MARTI - L. DELAITE - D. VIALAS – C. PINO – G. GUIRAUD - C. BASTIDE – J. GROSSO
Absents représentés : JF. MARY par M. ROUVIER - N. LECLERC par L. FABRE - A. CHOUKROUN par L. GASC - C. AZAIS par D. CUPOLI - S. JEAN par L. DELAITE - D. SAUVADE par C. BASTIDE
Absents : L. FABRE - G. REQUENA - L. GASC - B. DANIS - W. BIGNON

3. Approbation du dossier création de la zone d'aménagement concerté de Belvèze et Belles

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.103-2 portant sur la concertation préalable et L.300-4,
Vu la délibération en date du 2 mars 2017 par laquelle le Conseil municipal a défini le périmètre d'étude de la ZAC Belvèze et Belles, les objectifs de l'aménagement, ainsi que les modalités de la concertation préalable prévue aux articles L.103-2 et L.300-4 du Code de l'Urbanisme,
Vu la délibération en date du 4 juillet 2017 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération en date du 27 novembre 2018 par laquelle le Conseil Municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de Belvèze et Belles,
Vu la délibération du 27 novembre 2018 approuvant les conclusions des études préalables relatives aux enjeux et objectifs de l'opération, à son périmètre, son programme prévisionnel et son économie de projet,
Vu la délibération du 28 juin 2019 par laquelle le Conseil Municipal désigne la S.A.S.U Marseillan Aménagement concessionnaire de la ZAC Belvèze et Belles,
Vu la décision de l'Autorité Environnementale en date du 24 août 2017 de dispense d'étude d'impact.
Vu le dossier création de la ZAC tenu à disposition des élus,

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que les objectifs de création de la ZAC de Belvèze et Belles sont les suivants :

- D'assurer un développement urbain harmonieux de la commune en connexion avec les infrastructures routières existantes,
- De permettre le développement urbain de la commune en respectant les pénétrantes existantes sur le centre ancien,
- De positionner de l'habitat en proximité avec les services publics tels que la gendarmerie nationale,
- De développer un secteur qui a vocation à être urbanisé au vu des prescriptions du PLU (Zone 1AUa),
- D'assurer à terme une connexion par le futur boulevard urbain de l'ensemble de la commune,
- De renforcer la capacité d'accueil de nouveaux habitants dans un quartier fonctionnel et connecté (mobilité douce, réseau internet haut débit),
- D'augmenter la capacité d'accueil pour les populations en recherche de logements aidés,
- De prévoir des aménagements urbains nécessaires au bon fonctionnement et à la qualité de vie, de services et d'usages attendus par la population.

Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création comprend les pièces suivantes :

- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du périmètre composant la zone,
- Un rapport de présentation,
- Le mode de réalisation et le régime fiscal retenu.

Il appartient au Conseil municipal :

De considérer que les études préalables ont confirmé la faisabilité de l'opération au regard de l'urbanisme, de l'environnement, des paysages.

De considérer qu'au regard de l'ensemble des études menées, ont pu être définis un périmètre de ZAC, un programme prévisionnel des constructions, le régime de la Taxe d'Aménagement communale ainsi que le mode de réalisation de l'opération.

De considérer que le périmètre de la ZAC est celui défini sur le plan annexé à la présente délibération dont la superficie estimée est de 4,3 Hectares.

De considérer que le programme prévisionnel doit permettre la réalisation d'environ 140 logements, s'appuyant sur une surface de plancher maximale prévisionnelle d'environ 15000m2, dont une part minimum de 35% de LLS. Cette programmation prévisionnelle est répartie comme telle :

- 48 LLS sous forme de collectifs en R+2,
- 34 logements libres sous forme de collectifs en R+2,
- 54 terrains à bâtir.

De considérer que l'opération sera réalisée par le biais d'une concession d'aménagement prévue par les articles L.300-4 du Code de l'Urbanisme.

De considérer que seront exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement, les constructions réalisées dans la ZAC.

D'approuver la création de la ZAC de Belvèze et Belles, selon le périmètre joint à la présente,

D'approuver le dossier de création annexé à la présente délibération, lequel définit notamment le périmètre de l'opération, le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

Envoyé en préfecture le 17/07/2020
Reçu en préfecture le 17/07/2020
Affiché le 17/07/2020
ID : 034-213401508-20200710-DEL20_07_10_03-DE

D'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur de la zone de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.

D'autoriser M. le Maire ou son représentant à mettre en œuvre les formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Il convient d'en délibérer.

Envoyé en préfecture le 17/07/2020
Reçu en préfecture le 17/07/2020
Affiché le 17/07/2020
ID : 034-213401508-20200710-DEL20_07_10_03-DE

LE CONSEIL
Ouï l'exposé de M. le Maire

DELIBERE
A LA MAJORITE
(pour 19, abstention 5)

Considère que les études préalables ont confirmé la faisabilité de l'opération au regard de l'urbanisme, de l'environnement, des paysages.

Considère qu'au regard de l'ensemble des études menées, ont pu être définis un périmètre de ZAC, un programme prévisionnel des constructions, le régime de la Taxe d'Aménagement communale ainsi que le mode de réalisation de l'opération.

Considère que le périmètre de la ZAC est celui défini sur le plan annexé à la présente délibération dont la superficie estimée est de 4,3 Hectares.

Considère que le programme prévisionnel doit permettre la réalisation d'environ 140 logements, s'appuyant sur une surface de plancher maximale prévisionnelle d'environ 15000m2, dont une part minimum de 35% de LLS. Cette programmation prévisionnelle est répartie comme telle :

- 48 LLS sous forme de collectifs en R+2,
- 34 logements libres sous forme de collectifs en R+2,
- 54 terrains à bâtir.

Considère que l'opération sera réalisée par le biais d'une concession d'aménagement prévue par les articles L.300-4 du Code de l'Urbanisme.

Considère que seront exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement, les constructions réalisées dans la ZAC.

Approuve la création de la ZAC de Belvèze et Belles, selon le périmètre joint à la présente,

Approuve le dossier de création annexé à la présente délibération, lequel définit notamment le périmètre de l'opération, le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone.

Exonère les constructions réalisées à l'intérieur de la zone de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.

Autorise M. le Maire ou son représentant à mettre en œuvre les formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Et ont, les membres présents,
signé au registre.
Pour copie conforme,
Le Maire,
Yves MICHEL

MAIRIE DE MARSEILLAN
A.04340 1

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 07/04/2023
ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_03-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Générale des Services

Mairie de Marseillan

18 JAN. 2023

DG		MAIRE	C3
ST	O	ELUS	Lou Gasc
FINANCES		PM	
COM			
RH			

Pézenas, le 17/01/2023

DGA – Aménagement du Territoire
Pôle Routes et Mobilités
Agence technique Thau Plaine Hérault
3 Avenue Paul de la Blache
34120 Pézenas

Dossier suivi par : Frédéric JAUCH
Références : D23-000098/SM
T : 04.67.67.82.70
E : adstthauplaineherault@herault.fr

AT/50302

MAIRIE DE MARSEILLAN
MONSIEUR LOUIS GASC
1 RUE GENERAL DE GAULLE
34340 MARSEILLAN

Objet :RD28_RD31e8_Marseillan_Mairie_TerraOstrea-TerraVinea_Propos-AmenagementZAC_03.01.2023

Monsieur,

Par courrier du 14/12/2022 vous m'avez transmis pour avis les plans des carrefours d'accès à la ZAC Terra Ostrea et à la ZAC Terra Vinea.

Concernant la ZAC Ostrea, le carrefour giratoire projeté respecte les recommandations techniques en vigueur, en conséquence je donne mon accord sur le plan de principe. Pour la phase réalisation il conviendra au préalable de passer une Convention d'occupation du domaine public pour travaux qui sera établie entre le Département et la Commune au vue du dossier PRO.

Concernant la ZAC Terra Viena, la desserte est prévue par le giratoire existant. La bretelle projetée ne respecte pas les caractéristiques géométriques préconisées, à savoir le rayon de sortie du giratoire doit être de 20 m et le rayon d'entrée de 15 m (sur le plan présenté ces rayons ont une valeur de 10m). Pour la phase réalisation une permission de voirie sera établie par le Département au vue du dossier PRO.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur, l'expression mes salutations distinguées.

Pour le Président du Conseil départemental
Et par délégation
Le Directeur de l'agence technique Thau Plaine Hérault

Frédéric JAUCH

Hôtel du Département
Mas d'Alco
1977 avenue des moulins
34087 Montpellier Cedex 4

T : 04 67 67 67 67
W : herault.fr

Le Département dispose de moyens informatiques destinés en interne à améliorer le traitement de vos courriers. Conformément à la loi informatique et libertés vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des informations vous concernant. Vous pouvez l'exercer en vous adressant au service courrier.