



DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC DE BELVEZE ET BELLES

RAPPORT DE PRESENTATION

COMMUNE DE MARSEILLAN

DECEMBRE 2016

Jean-Luc MARTINEAU
Architecte-Urbaniste
36 Av. Xavier de Ricard
34000 Montpellier
Tel : 04 67 16 36 20
Fax : 04 67 16 36 22
martineau.architecte@wanadoo.fr
www.aamontpellier.fr



Green Park, bât C, 149 Av du Golf,
34670 BAILLARGUES
Tel (+33) 04 67 70 81 39 /
Fax (+33) 04 67 70 81 04
s.balmelle@tecta-ing.com
www.projetec-environnement.fr



Venita Martineau
3, chemin de Pescalune
34830 Clapiers
Tel/Fax : 04-67-59-74-61
E-mail : venita.martineau@gmail.com



Pascale Mercier, paysagiste-urbaniste
10, rue Saint Hubert
34 000 Montpellier
tel/fax: 04 67 64 59 71/ 07 86 18 08 49
e-mail: pascalemercier2@wanadoo.fr

SOMMAIRE

<i>1. PREAMBULE</i>	3
<i>2. PERIMETRE DE L'OPERATION</i>	4
2.1 Localisation	4
2.2 Le foncier.....	4
<i>3. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION</i>	5
3.1 JUSTIFICATION DE LA ZAC DE BELVEZE ET BELLES... ..	5
<i>3.1.1 par rapport aux orientations du SCOT et du PLH de l'Agglomération du Bassin de Thau</i>	5
<i>3.1.2. Par rapport au Plan Local d'Urbanisme</i>	6
3.2 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN LOGEMENT	7
3.3 LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMERCIAUX.....	8
<i>4. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT</i>	10
4.1 OCCUPATION ET DESSERTE DU SITE	10
4.2 LE MILIEU PHYSIQUE.....	10
4.3 L'ENVIRONNEMENT NATUREL.....	14
4.4 LE PAYSAGE	17
4.5 REGLES D'URBANISME ET SERVITUDES.....	20
<i>5. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS</i>	20
<i>6. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU</i>	20
6.1 LE PARTI D'AMENAGEMENT URBAIN ET ARCHITECTURAL.....	21
6.2 RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN.....	23
6.2.1 Par rapport à son insertion dans la trame urbaine	23
6.2.2 Prise en compte du paysage	23
6.2.3 Gestion de l'assainissement pluvial	23

1. PREAMBULE

Les études préalables sur le secteur d'extension urbaine ouest, intégrant Pioch de Pire, Pioch Pomiès et Belvèze et Belles, ont permis de préciser les objectifs et les principes d'aménagement urbain et d'établir une programmation.

Dans l'optique de ce projet urbain, la commune souhaite que l'urbanisation de ces secteurs soit maîtrisée et conditionnée par la réalisation de nouveaux équipements publics. C'est pourquoi la procédure envisagée par la Commune pour la réalisation de ce projet est la procédure de ZAC qui sera engagée sur le secteur de Belvèze et Belle.

Par une délibération en date du 13 décembre 2016, la commune décide le principe de la création d'une ZAC sur le secteur "Belvèze et Belles" et les objectifs poursuivis et modalités de concertation en application des dispositions de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme.

La Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L 311-1 à L 311-8 et R 311-1 à R 311-38 du Code de l'Urbanisme.

2. PERIMETRE DE L'OPERATION

2.1 LOCALISATION

La zone d'implantation du projet de ZAC, d'une superficie globale d'environ 9 hectares, se situe au sud de la ville de Marseillan, encadrée par la RD 51E5 (route de Marseillan-plage) à l'est et la RD51 (route d'Agde) à l'ouest.

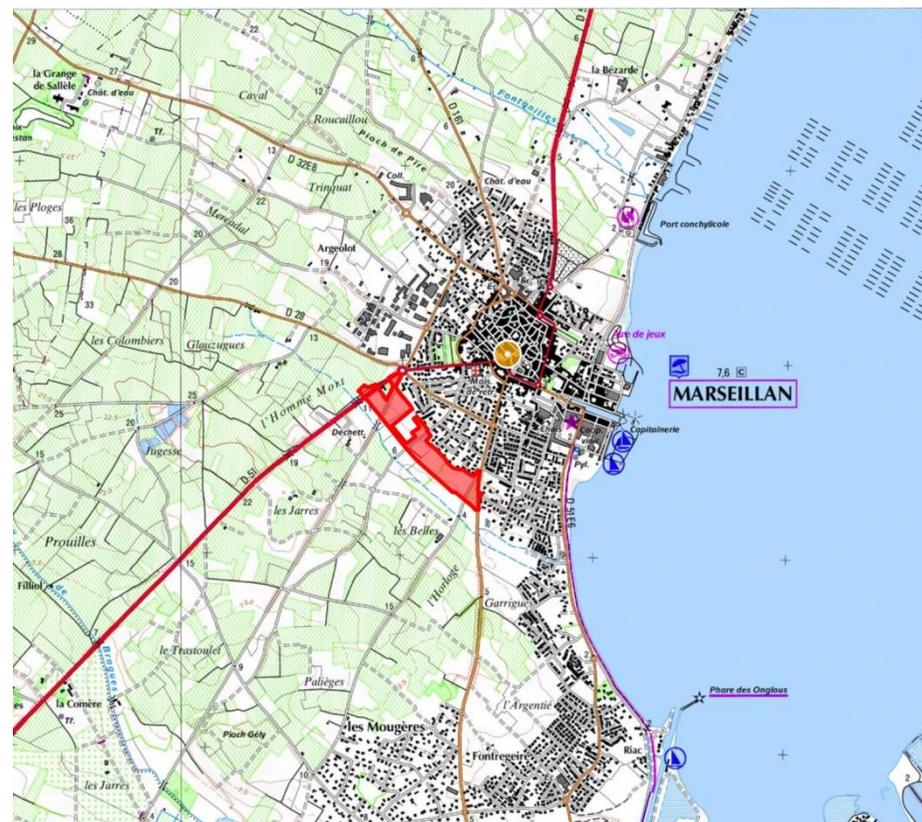
A l'ouest du secteur, on note la présence de la gendarmerie qui est entourée par les parcelles de la future ZAC.

Les limites de la zone de projet sont :

- au nord et à l'est : des quartiers d'habitat pavillonnaire,
- à l'ouest et au sud : des parcelles agricoles.

2.2 LE FONCIER

La surface totale foncière de la ZAC est d'environ 9 hectares. L'assiette foncière se répartit entre 46 propriétaires privés et de la voirie communale et départementale (RD 51, RD 51E5).



Plan de situation



Périmètre de la ZAC

3. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

3.1 JUSTIFICATION DE LA ZAC DE BELVEZE ET BELLES

3.1.1 par rapport aux orientations du SCOT et du PLH de l'Agglomération du Bassin de Thau

➤ Le SCoT du bassin de Thau

La ville de Marseillan est concernée par le Schéma de Cohérence Territorial du Bassin de Thau, qui se compose de deux intercommunalités : la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau (Thau Agglo) et la Communauté de Communes Nord Bassin de Thau. (CCNBT) soit 14 communes.

Les objectifs du SCOT du Bassin de Thau, approuvé en février 2014, sont notamment de :

- constituer un outil au service du développement différencié des communes dans une cohérence d'ensemble ;
- favoriser la mutualisation de ressources et compétences aux échelles pertinentes.

En cohérence avec les objectifs de croissance démographiques prévue au SCOT, les 14 communes du Bassin de Thau devront accueillir un maximum de 40 000 nouveaux habitants à l'horizon 2030, pour un taux de croissance annuel moyen de 1,35% sur 15 ans.

A Marseillan, le SCOT prévoit 4 400 nouveaux habitants. Cela représente 1950 logements supplémentaires pour cette période et la mobilisation de 43 hectares en extension urbaine et 6 ha en renouvellement urbain.

➤ Le PLH de l'agglomération du bassin de Thau

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été adopté le 26 juin 2013.

Ce programme fixe à l'horizon 2020 de :

- produire 650 logements en moyenne par an sur le territoire de Thau agglomération,
- accroître et rééquilibrer l'offre en logements locatifs,
- développer l'accèsion abordable,
- répondre aux besoins en matière de logement et d'hébergement adapté.

La concrétisation de ces objectifs passe par la mise en œuvre d'outils et de moyens qui sont développés dans un programme d'actions. Chaque commune a ainsi des actions à mener, elles sont transcrites dans la déclinaison territoriale du PLH.

Sur la commune de Marseillan, le PLH préconise d'atteindre 20% de logements aidés d'ici 2020. Ainsi, le PLH de 2012-2017 fixe des objectifs de création de 427 logements aidés à Marseillan sur cette période.

3.1.2. Par rapport au Plan Local d'Urbanisme

Source : P.A.D.D du PLU de Marseillan - ADELE-SFI octobre 2016

Le principe d'aménagement du futur quartier de Belvèze et Belles, souhaité par la commune, doit favoriser un projet inter-quartier, en termes de déplacement et de fonctionnement et en lien avec le tissu urbain existant.

- La programmation indicative permet de respecter les objectifs du SCOT par la création d'environ 300 logements sur le secteur de Belvèze et Belles.
- Les logements sont répartis sur des zones d'habitat individuel, et des zones plus denses d'habitat groupé et collectif.
- Une diversité des typologies est proposée de manière à répondre à la demande et aux capacités financières des habitants.
- Le traitement qualitatif du giratoire Est du secteur Belvèze et Belle, ainsi que la création d'un front bâti à ce niveau, permettent de marquer une véritable « entrée de ville ».

La zone d'extension de Belvèze et Belles devra contribuer aux objectifs de meilleure circulation et d'une valorisation des déplacements doux par une desserte de la ZAC depuis les accroches de voiries existantes et en lien avec le futur boulevard urbain : Route d'Agde (RD51) et Route de Marseillan plage (RD 51E5).

Dans l'optique de ce projet urbain, la commune souhaite que l'urbanisation de ces secteurs soit intégrée à la topographie du secteur, et privilégier un traitement végétal des interfaces entre zone urbanisée et zone agricole avec des essences caractéristiques du paysage local.

Le secteur Belvèze et Belles entre la RD51 route d'Agde et la RD 51E5- route de Marseillan Plage est en limite de la zone inondable.

Cette zone a une configuration en talweg qu'il conviendra d'exploiter en termes :

- d'insertion du projet dans le paysage,
- de hauteurs de constructions,
- de transition entre le bâti et l'espace environnant.

3.2 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN LOGEMENTS

➤ La démographie

D'après le dernier chiffre de l'INSEE au 1^{er} janvier 2016, la population légale de Marseillan 2013 est de 7 969 habitants.

La commune de Marseillan a vu doubler sa population depuis les années 1975, passant de 3 483 habitants en 1975 à 8 040 habitants en 2014. On observe une accélération de la croissance démographique dès les années 1980, la population continue de croître à Marseillan mais de manière plus linéaire. Il est important de noter que pendant la période estivale, la commune peut accueillir environ 55 000 personnes, soit 8 fois sa population permanente.

La commune a un rythme de croissance démographique important tout comme le territoire du Bassin de Thau qui a connu une des plus fortes progressions démographiques du Languedoc-Roussillon sur les dernières années. Marseillan se caractérise par une population relativement âgée. C'est la commune qui accueille la plus grande part de personnes de plus de 60 ans et le plus faible taux de moins de 30 ans de tout le territoire du Bassin de Thau.

En 2013, 3 676 ménages ont été dénombrés. 70% des ménages sont composés d'une ou deux personnes. Cette évolution de la taille des ménages est pour partie la traduction de phénomènes sociaux généraux (allongement de la durée de vie, baisse de la natalité, recomposition familiale...) mais également du vieillissement de la population évoqué précédemment que l'on retrouve tant au niveau départemental que local.

Ce phénomène de diminution de la taille des ménages entraîne une augmentation des besoins en logements qui s'ajoutent aux besoins liés à l'accroissement de la population.

➤ La fonction résidentielle

En 2010, Marseillan comptait 9 717 logements au total contre 7 770 en 1999 soit une augmentation de 25% entre 1999 et 2010, soit 2,5%/an. L'écart entre le nombre de logements (9 717 logements) et le nombre d'habitants (8 040 habitants) est important, avec plus de logements que d'habitants sur la commune. Cela peut s'expliquer par sa situation géographique qui fait de la commune un lieu de villégiature où sont présents de nombreuses résidences secondaires ou occasionnels.

En 2010, la commune de Marseillan comptait 3 575 résidences principales (37%) et 5 683 résidences secondaires et logements occasionnels (58%) contre respectivement 34% et 62% en 1999. Les résidences principales se répartissent comme suit : environ 70% de maisons et 30% d'appartements.

Entre 1999 et 2009, on observe une augmentation des logements collectifs de +47% et une faible hausse de logements individuels de +7% permettant un équilibre entre le nombre de logements individuels et collectifs.

En 2010, 64,5% des ménages de la commune sont propriétaires (2306 résidences principales). Le nombre de locataires est de 31,8% (soit 1137 résidences principales). Parmi ces logements en location, 127 sont des logements HLM loués vides (soit 3,5% du parc de logements). 3,7 % des habitants de la commune sont des personnes logées gratuitement (le taux départemental est de 2,8 %). Le diagnostic du P.L.H. met en avant un manque de logements de type T1 et T2 destinés d'une part aux personnes âgées et d'autre part aux travailleurs saisonniers nombreux à Marseillan plage.

➤ **Le logement aidé**

Au titre de la loi ALUR du 26 mars 2014, la commune doit comporter 25% de logements aidés soit environ 800.

Sur la période 2011-2013, 122 logements aidés ont été construits, dépassant l'objectif de 95 logements qui avait été fixé. La commune poursuit aujourd'hui cette dynamique de construction de logements aidés. En 2014, 315 logements aidés sont dénombrés, soit environ 8% du total des logements de la commune.

Afin de répondre aux objectifs fixés par la loi, une convention tripartite a été signée en 2014 entre l'EPF, Thau Agglo et la commune de Marseillan, qui permettra dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation de prévoir la construction d'au moins 30% de logements aidés.

Le décompte provisoire des services de l'Etat au 1^{er} janvier 2016 mentionne l'existence de 311 logements aidés répartis entre 262 « logements HLM », 32 « logements foyers » et 17 « autres logements aidés ».

3.3 LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMERCIAUX

Marseillan est doté de plusieurs équipements administratifs et services publics, essentiellement localisés à Marseillan-ville :

- La Mairie et les Services Techniques,
- La Police Municipale,
- Le Poste de Gendarmerie (en juillet et août à Marseillan-plage),
- La Capitainerie (Marseillan-ville et Marseillan-Plage)
- La Poste : un bureau ouvert toute l'année à Marseillan-ville et un bureau ouvert en juillet / août à Marseillan-plage,
- L'Office du tourisme à Marseillan-plage.
- Le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale),
- Une nouvelle gendarmerie en cours de construction dans le quartier de Belvèze et Belles.

Sur le plan des équipements scolaires, la ville de Marseillan compte :

- Deux crèches (capacité totale de 50 places),
- Une école maternelle (Marie-Fayet) avec une capacité de sept classes (131 élèves en 2016).
- Une école primaire (Bardou-Maffre de Baugé) avec une capacité de onze classes (230 élèves en 2016).
- Un groupe scolaire constitué d'une école maternelle et une école primaire (Marie-Louise Dumas à Fontregeire) avec une capacité de neuf classes (240 élèves en 2016).
- Le collège Pierre Deley, d'une capacité de 600 élèves,

L'offre en équipements scolaires de Marseillan apparaît suffisante à l'heure actuelle.

La ville compte plusieurs médecins généralistes et spécialisés (dentistes, orthophonistes, podologue...) ainsi qu'un service d'ambulances et un laboratoire d'analyses. Trois pharmacies sont présentes (deux à Marseillan-ville et une à Marseillan-plage) ainsi qu'une maison de retraite et une maison des services (ADMR) à Marseillan-ville.

Trois équipements répondent aux besoins socio-culturels de la population de Marseillan et des communes limitrophes :

- la Médiathèque "La Fabrique",
- le théâtre à l'italienne Henri Maurin,
- la Maison des Jeunes et de la Culture.

La commune possède un gymnase (le complexe sportif Louis Boudou), deux stades en herbe (Stade Marcel Pochon et Stade Louis Saez), ainsi que des courts de tennis (en dur et en terre battue) et deux boulodromes. Des parcs publics et squares participent à la composition d'une image de qualité dans le centre-ville.

À Marseillan Ville, on distingue trois principaux pôles commerciaux de services :

- **Le cœur de ville** autour de la place couverte, de la Mairie. On y trouve des commerces de proximité accessible pour les habitants du centre ville, notamment une supérette, des boulangeries, boucheries, primeurs...
- **Le quartier du port** est un lieu emblématique de Marseillan en terme d'image et d'attraction touristique. C'est dans ce quartier que sont implantés la cave coopérative et l'établissement Noilly Prat (avec la boutique et le restaurant attenants) et de nombreux restaurants qui jalonnent les quais.
- **Les supermarchés "Carrefour Market" et "Aldi"** implantés à l'ouest de Marseillan-Ville, dans la ZAE de Pioch Pomiès.

4. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

4.1 OCCUPATION ET DESSERTE DU SITE

La zone d'étude s'inscrit en limite de l'urbanisation. L'occupation de l'espace, à dominante agricole (vignes, cultures et friches agricoles), est maillée par des voiries et chemins.

Le site est constitué d'une frange agricole à dominance de vignes, mais aussi de terrains en friches, qui laissent place à une végétation spontanées de roselières et cannes de Provence sur les secteurs les plus humides, puis de prairies, haies champêtres et bosquets d'arbres.

La zone d'étude est longée par deux voies de communication :

- à l'ouest, la RD 51 qui dessert les zones d'habitat au sud du centre-village,
- à l'est, la RD51E5, voie de desserte de la commune vers Marseillan-plage.

Elle est également bien desservie par les voiries et chemins suivants : la rue de l'imprimerie, la rue des Belles et le chemin de l'horloge (cf carte en page 12).

On constate une bonne desserte de la zone d'étude depuis le nord, le sud-est et le sud-ouest de Marseillan-ville.

4.2 LE MILIEU PHYSIQUE

Implantée au sud-ouest du bassin de Thau, la ville de Marseillan s'étend sur sa couronne ouest et nord sur des coteaux en faible relief par rapport au littoral, dont le dénivelé évolue de 2 m NGF à 19m NGF. La zone d'étude présente une topographie de talweg, passant d'un haut de coteau au nord à un vallon au sud, avec une déclivité d'environ 5 m du nord au sud.

Le bassin de Thau et le littoral reposent sur des formations géologiques héritées de l'ère quaternaire. La zone d'étude est constitués de colluvions (CyHw) formés de limons plus ou moins graveleux, d'une faible épaisseur (0,50 à 1,50 m).

Selon l'agence de l'eau Rhône Méditerranée, le site du projet est localisé sur deux systèmes aquifères :

- Une masse d'eau souterraine de profondeur : Sables astiens de Valras-Agde ;
- Une masse d'eau souterraine affleurante : Formations tertiaires et crétacées du bassin de Béziers-Pézenas.

Il n'existe aucun captage ou périmètre de protection de captage destiné à l'alimentation en eau potable sur le site d'étude ou à proximité immédiate.

➤ L'assainissement pluvial

Le secteur du projet est situé sur le bassin versant du ruisseau de l'Homme Mort qui s'écoule au sud du périmètre d'étude.

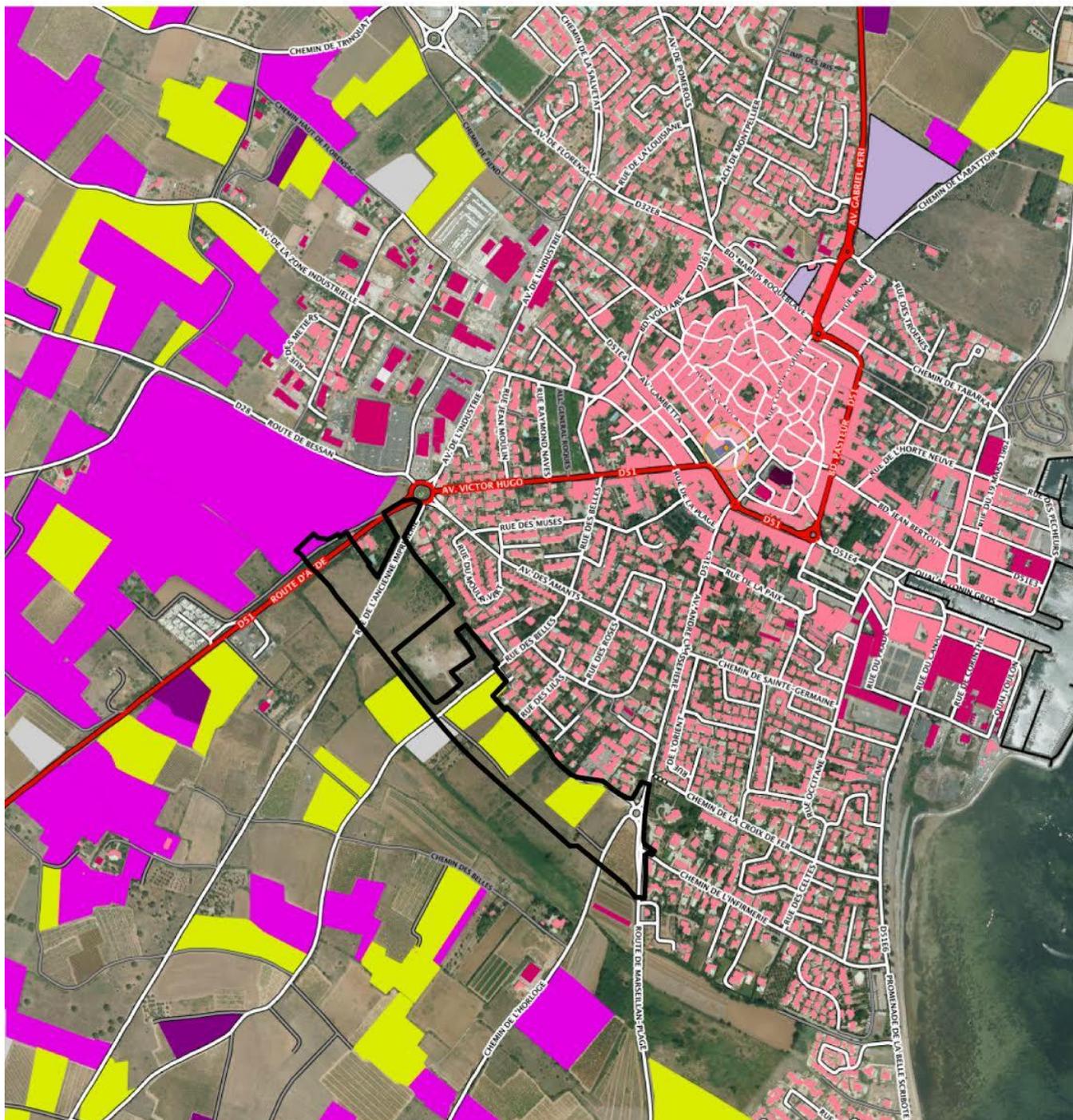
Les eaux pluviales de la zone d'étude s'écoulent vers le ruisseau de l'Homme Mort par ruissellement diffus de surface, et par l'intermédiaire de fossés pluviaux qui traversent la zone d'étude.

La zone d'étude intercepte des bassins versants extérieurs :

- au Nord, un bassin versant d'une surface de 1,80 ha (noté A sur la carte en page 13) constitué de bâtiments d'activités et d'habitations. Il est drainé par les fossés pluviaux de la RD 28 qui se rejettent dans le fossé pluvial Nord de la RD 51.

- A l'Est un bassin versant d'une surface de 3,86 ha (noté B sur la carte en page 13) constitué de lotissements à caractère résidentiel. Les eaux de ce bassin versant s'écoulent vers les terrains du projet par ruissellement de surface depuis le chemin des Belles, la rue des Lilas et le chemin de l'Horloge et également par ruissellement diffus depuis les lots d'habitations.

La zone hors ZAC, à l'Ouest du chemin des Belles, ne constitue pas un bassin versant extérieur au projet. En effet, ce secteur est actuellement en travaux pour la construction d'une gendarmerie. Ses eaux pluviales sont gérées sur la parcelle et recueillies dans un bassin de rétention.



OCCUPATION DE L'ESPACE

Ech: 1:20 000

Source : geoportail.gouv.fr (IGN)

-  Périmètre de la ZAC
-  Cultures
-  Divers
-  Vignes
-  Zones à prédominance d'habitat
-  Zones industrielles, commerciales, de communication ou

Jean-Luc MARTINEAU
Architecte-Urbaniste
35 Av. Xavier de Ricard
34000 Montpellier
Tel: 04 67 16 36 33
Fax: 04 67 16 36 22
martineau.architecte@wanadoo.fr
www.aamontpellier.fr





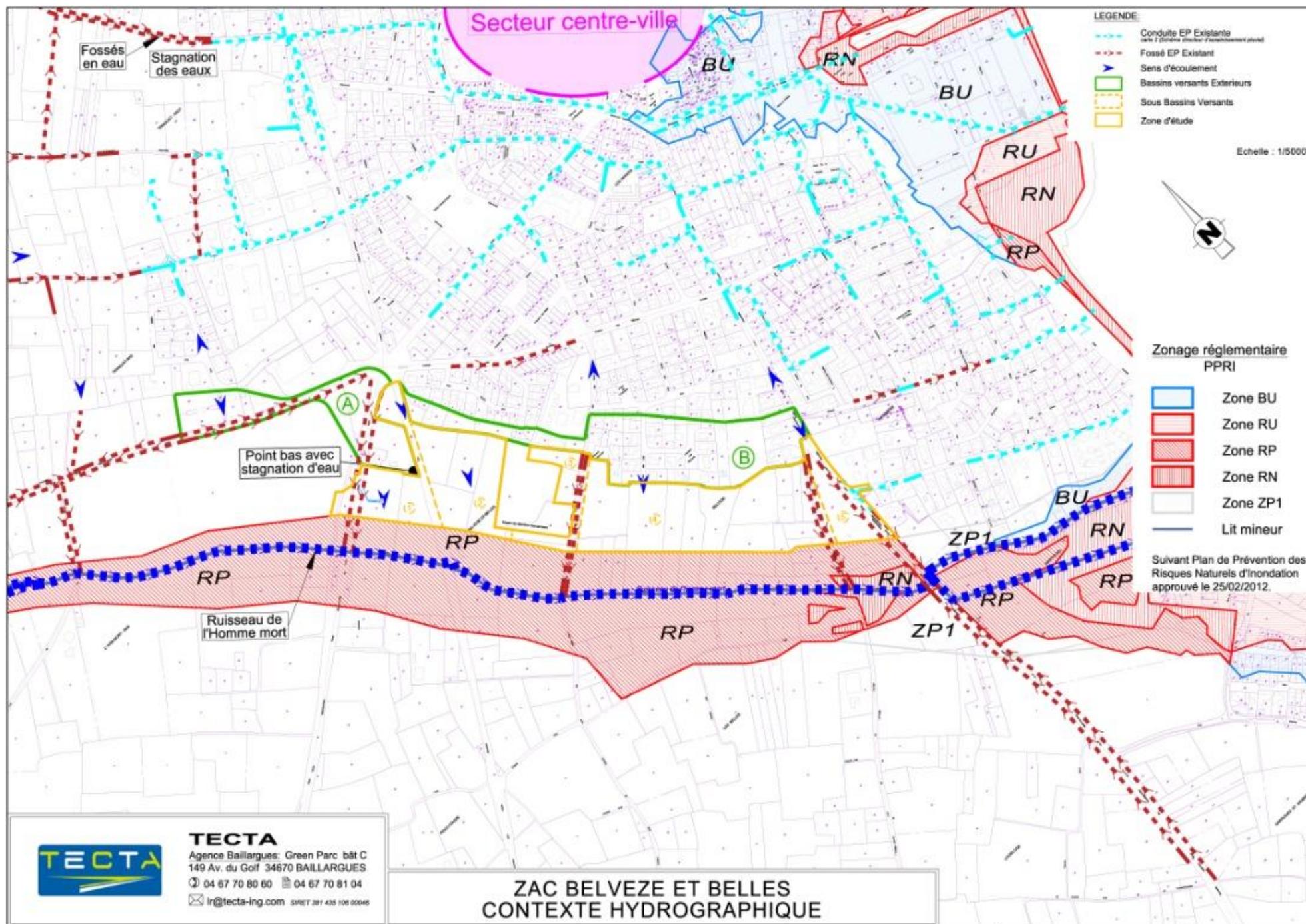
DESSERTE DU SITE

Ech: 1: 5000

-  Périmètre de la ZAC
-  Voiries principales
-  Voiries secondaires

Jean-Luc MARTINEAU
Architecte Urbaniste
10 rue du Parc
33000 Marseillan
Tél: 05 47 91 20 20
martineau@martineau.fr
www.martineau.fr





4.3 L'ENVIRONNEMENT NATUREL

L'étude écologique sur la flore, la faune et les milieux naturels a été réalisée par le cabinet ECTARE durant l'année 2015, dans le cadre des études préalables pour l'aménagement des secteurs de Pioch de Pire, Pioch Pomiès et Belvèze et Belles.

Le diagnostic environnemental porte donc sur une aire d'étude beaucoup plus large et permet ainsi une analyse plus pertinente du fonctionnement écologique de la zone de projet.

Les terrains de l'aire d'étude ne sont pas concernés par un zonage de protection (Natura 2000, APPB...), ni par un zonage d'inventaire (ZNIEFF, ZICO...). En revanche, on note la présence de trois SIC (sites d'importance communautaire), de trois ZPS (zones de protection spéciales), de deux ZICO et de six ZNIEFF dans les alentours. La plupart de ces zonages sont localisés à 400 m à l'est de l'aire d'étude et concerne majoritairement l'étang de Thau et les milieux associés.

Le site étudié est principalement composé de milieux remaniés et perturbés par l'activité humaine (cultures, vignes, friches herbacées...). Bien que les espèces végétales observées restent communes dans le secteur, on note une diversité floristique intéressante au niveau des friches herbacées. A noter également, la présence d'une espèce végétale protégée, *le Bugrane sans épines* (*Ononis mitissima*) au niveau régional dans une friche herbacée au sud-est du site.

Deux bosquets au nord et au centre du site participent à la biodiversité du secteur et offrent un lieu de refuge, d'alimentation et de reproduction à la faune locale dans ce secteur fortement cultivé.

Quelques formations linéaires ou ponctuelles participent à la biodiversité du secteur ainsi qu'au fonctionnement écologique local.

La faune observée sur la zone d'étude apparaît comme moyennement diversifiée et plus ou moins commune. Il existe peu de zones humides dans l'aire d'étude. Elles correspondent à des milieux aquatiques

temporaires (fossés, ruisseau) ne permettant pas la reproduction des odonates mais restant favorables à quelques espèces d'amphibiens. Ainsi, 3 amphibiens relativement communs dans le secteur, mais sensibles, s'y reproduisent. Il est cependant possible que d'autres amphibiens hivernent et se reproduisent dans la zone d'étude.

La majorité des espèces recensées dans la zone d'étude sont inféodées aux friches à commencer par 2 espèces de reptiles qui semblent se reproduire et hiverner dans le site. Les mammifères identifiés dans la zone d'étude sont tous communs, y compris le *Hérisson d'Europe*, espèce protégée en France. Au moins 8 espèces de chauves-souris sont présentes dans le site, dont le *Minioptère de Schreibers* qui est menacée et d'intérêt communautaire et qui présente une petite activité de chasse. Cependant, il semble que ce soit surtout la *Pipistrelle pygmée* qui possède une activité de chasse modérée à forte. Aucun gîte n'a été mis en évidence.

Plusieurs espèces patrimoniales d'oiseaux ont été identifiées liées principalement aux friches. Les friches et haies permettent la reproduction de plusieurs passereaux menacés à quasi-menacés. Plusieurs espèces ont été observées en migration.

De nombreuses espèces d'insectes ont été répertoriées mais peu sont patrimoniales. La *Magicienne dentelée*, espèce protégée en France et d'intérêt communautaire, est présente et se reproduit très probablement dans les friches herbacées.

Ainsi, les enjeux concernant la faune sont localisés sur les friches qui réunissent la majorité des espèces recensées et ponctuellement sur quelques zones humides.

Aucune connexion écologique majeure ne traverse la zone. La zone étudiée ne constitue pas un élément fort dans le fonctionnement écologique du secteur.



Sensibilités liées aux habitats

▭ Périmètre d'étude

Sensibilités

- nulles
- très faibles
- faibles
- moyennes
- fortes



Date de réalisation : octobre 2015
Logiciel utilisé : QGIS 2.8
Projection : Lambert 93 RGF93
Sources : (c) Google imagerie

Référence : 95041





Sensibilités liées à la faune

--- Périmètre d'étude

Sensibilités

- nulles
- très faibles
- faibles
- moyennes
- fortes



0 100 200 m

Date de réalisation : octobre 2015
Logiciel utilisé : QGIS 2.8
Projection : Lambert 93 RGF93
Sources : (c) Google imagerie

Référence : 95041



4.4 LE PAYSAGE

L'aire d'étude concerne la lisière de la ville-centre définie par une demi-couronne autour du bourg, tournée sur sa face sud et ouest vers l'espace agricole, par opposition à l'autre face tournée vers l'étang de Thau. Cette position de lisière urbaine est aussi celle d'entrée ville, par la RD 51 et par la route de Marseillan-Plage (RD 51E5). L'espace à dominante agricole (vignes, terrains de pacages et friches agricoles), est traversé longitudinalement par le ruisseau de l'Homme mort, orienté avec une pente descendante Nord-Ouest vers Sud-Ouest, pour rejoindre les rivages de l'étang de Thau.

La zone de projet détermine un nouveau territoire de développement urbain qui repousse les limites de la ville et l'ouvre, vers des horizons plus ou moins lointains desquels émergent, par endroits, comme point de mire, le Mont Saint Loup d'Agde.

Le territoire concerné est constitué d'une partie vallonnée dessinée par le ruisseau de l'Homme mort (souvent à sec), et de coteaux agricoles, avec prédominance de la vigne. Le vallon est occupé largement par des champs en partie en friche, et sur un secteur à l'ouest, par des zones humides qui favorisent le développement de roselières.

L'espace est ouvert, avec de larges horizontalités, ponctué de bosquets et quelques rares bâtisses et cabanons. Dans un tel environnement, il est important d'assurer une transition entre bâti et espace agricole, gommer les ruptures d'échelles et les confrontations trop abruptes, comme par exemple entre les futurs immeubles de logements et la vigne. Dans la dynamique urbaine qui préfigurera la constitution du nouveau quartier, il conviendra de fonder celui-ci en assurant un ancrage à l'existant. On est conscient que sa qualité de nouveaux quartiers est liée à celle de la ville dans sa globalité, au travers des parcours que l'on fait, des transitions qui s'opèrent.



Localisation des points de vue



Panorama 1: Au sud-ouest de la commune, en haut de coteau

au nord, on découvre le village et son beffroi, silhouette identifiable. Se dessine une succession de strates (terrasses/haies) qui assoit le site d'aménagement.



Panorama 2: Au sud-ouest de la commune, en haut de coteau

Ouverture sur le paysage, fait d'horizontalité d'où émerge le Mont Saint Loup.

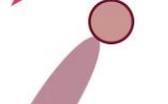


Panorama 3 : Depuis la place située sur le coteau au nord, se révèle le site dans son amplitude, marqué par un bandeau sombre, correspondant à la végétation rivulaire du ruisseau de l'Homme mort.

ZONE D'AMENAGEMENT DE BELVEZE ET BELLES

ENJEUX PAYSAGERS

LEGENDE

-  Le ruisseau de l'Homme mort et végétation rivulaire (trame bleue)
-  Masses arborées majeures
-  trame verte (végétation rivulaire, haies, ...) à préserver
-  continuité de la trame verte à assurer
-  liaison à réaliser
-  secteur d'entrée de ville en amont du giratoire
- interface entre zone aménagement et riverains: espace-tampon
-  Zone d'aménagement

octobre 2016



4.5 REGLES D'URBANISME ET SERVITUDES

Le POS a été mis en révision, valant élaboration du PLU par Délibération du Conseil Municipal du 30 mai 2007. Il a été arrêté par Délibération du Conseil Municipal du 12 octobre 2016.

Le secteur de Belvèze et Belles est concerné par le zonage 1AUa dans son ensemble et par les zonages UC (secteur de la gendarmerie) et A (sud de la zone de projet) en partie.

La zone 1AU est destinée à accueillir une urbanisation à dominante d'habitat. Cette zone est actuellement non équipée ou en partie équipée, elle recouvre des secteurs d'urbanisation future à court terme, qui seront réalisés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Elle est constituée de deux secteurs dotés de règles particulières dont *le secteur 1AUa*, correspondant au secteur de Belvèze et Belles, où 35% au moins des logements réalisés seront dédiés à des logements sociaux (tel que défini par la réglementation en vigueur).

La zone UC recouvre les zones d'urbanisation ou les constructions sont essentiellement composées d'habitat individuel. Au sein de ces zones d'habitat, la densité est modérée.

La zone A, au sud de la zone de projet, comprend des parcelles sources de richesses biologique, agronomique, économique et paysagère dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole. La zone A est strictement protégée et la vocation de cette zone est réaffirmée pour l'avenir.

Les zones 1AUa et UC font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au PLU de Marseillan.

On note la présence d'un emplacement réservé, ER 41, sur la partie sud de la zone de projet. Il s'agit de la création d'un Boulevard urbain d'une superficie de 119 720 m² pour le Département de l'Hérault.

La partie sud de la zone de projet (au sud de la rue de l'imprimerie) est située dans les espaces proches du rivage (application de la loi Littoral), où l'extension de l'urbanisation doit être limitée, justifiée et motivée dans le P.L.U.

➤ **Les servitudes réglementaires**

Au sud de la zone d'étude, on note la présence d'une **servitude PM1**, Servitude relative aux Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) et aux Plans de Prévention de Risques Miniers (PPRM). Cette servitude est relative au PPRI du Bassin versant de l'étang de Thau (risques d'inondation fluviale et de submersion marine).

La zone de projet n'est pas concernée par cette servitude.

5. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La programmation indicative permet d'atteindre les objectifs du SCOT par la création d'environ 300 logements (dont 35% de logements sociaux) répartis sur des zones d'habitat individuel (environ 55 lots), et des zones plus denses d'habitat groupé et collectif (environ 245 logements). Une diversité des typologies est proposée de manière à répondre à la demande et aux capacités financières des habitants. Un pôle d'activité /service est prévu sur le terrain jouxtant le giratoire au Nord de la ZAC, face à la future ZACOM.

Le programme d'aménagement prévoit :

- **Habitat collectif** : environ 18500 m² de surface de plancher (SDP) en R+2 maxi
- **Habitat pavillonnaire individuel et groupé** : environ 8800 m² de surface de plancher (SDP) en R+1 maxi
- **Habitat social** : 35% de logements (collectif et pavillonnaire)
- **Commerces, services, tertiaire** : environ 1000 m² de surface de plancher (SDP) en R+1 maxi.

➤ Le programme d'équipements publics

Ce programme comprend :

- l'aménagement des voies existantes: chemins des Belles et de l'Horloge et rue de l'Imprimerie ;
- la création du carrefour RD51E5/Route de Marseillan Plage, du carrefour Boulevard urbain/RD51/Chemin des Belles ;
- le renforcement de la conduite AEP 250mm du chemin de l'infirmerie.

La surface de plancher totale de la ZAC est d'environ 28 300 m².

6. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

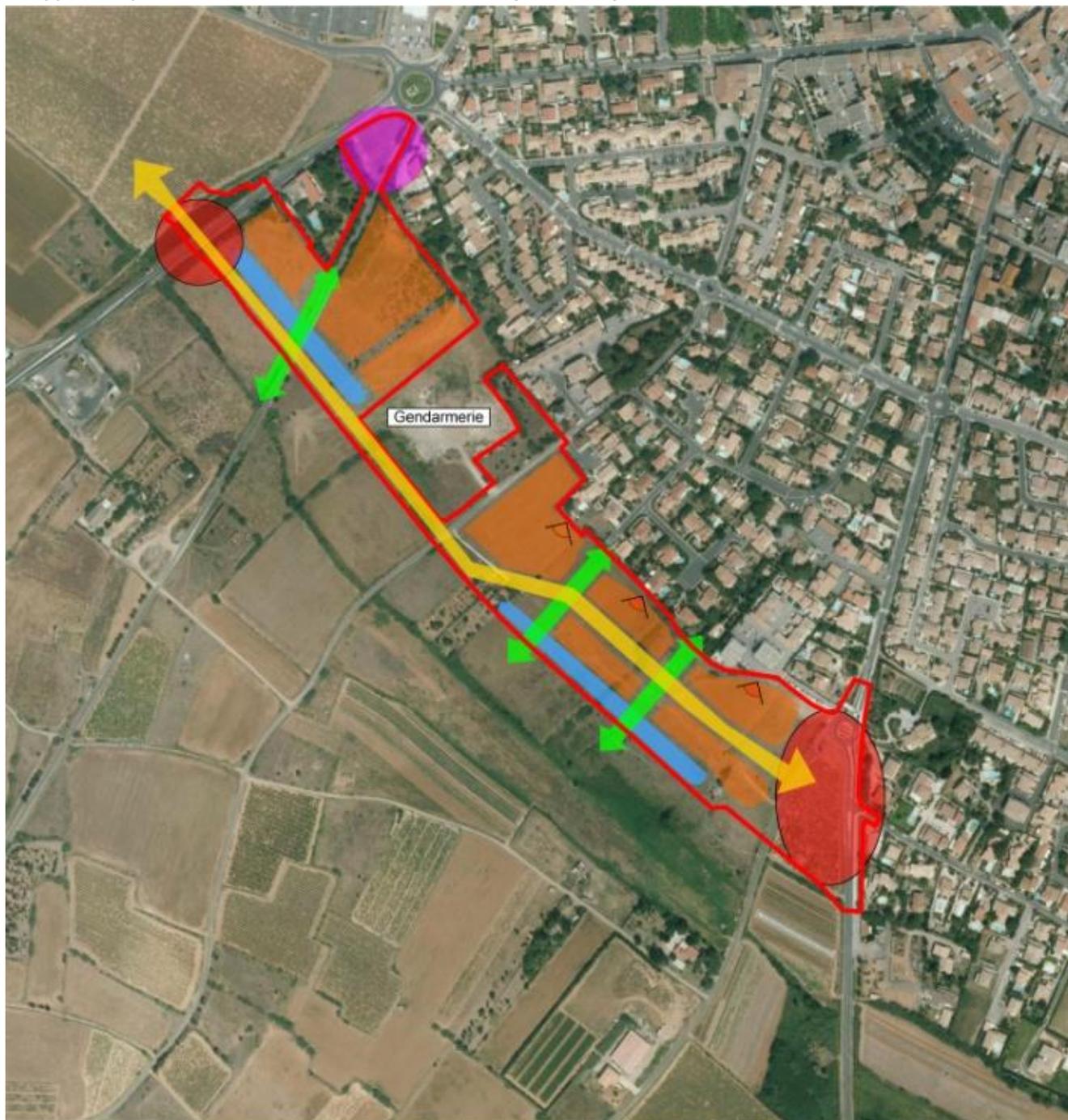
6.1 LE PARTI D'AMENAGEMENT URBAIN ET ARCHITECTURAL

Le projet d'aménagement de la ZAC de Belvèze et Belles s'inscrit sur un site bordé au nord par un tissu pavillonnaire et collectif existant, et au sud par le Ruisseau de l'homme Mort. Dans la zone de projet, on note la présence de la nouvelle gendarmerie et de ses 26 logements de fonction, situés en dehors de la zone d'aménagement.

Le parti d'aménagement est basé à partir d'un diagnostic des lieux qui nous amène à proposer un projet inter-quartier, aussi bien en terme de déplacement qu'en terme de fonctionnement, en résonance avec le tissu urbain existant. Le schéma viaire traverse le site de façon à créer une liaison inter quartiers entre la future ZACOM prévue au nord-ouest de la zone d'étude, et l'étang de Thau, via le chemin de l'Infirmerie. Des bassins de rétentions paysagers ainsi qu'une piste cyclable accompagnent cette liaison.

Des espaces publics paysagers prolongent la trame du tissu urbain existant en créant des percées visuelles vers la plaine du ruisseau de l'homme Mort en contrebas du site. Le site présentant une déclivité d'environ 5 m du nord au sud, les constructions profiteront de cette topographie afin de dégager des vues sur le paysage environnant.

L'entrée de ville, depuis la Route de Marseillan plage, est marquée par un aménagement viaire paysager regroupant l'accès au site, mais aussi le traitement qualitatif du chemin de l'Infirmerie. Un nouveau giratoire est aussi prévu au nord-ouest de la zone sur la route d'Agde. Ce giratoire permettra à terme de connecter le futur quartier au projet de voie de contournement de la Commune (Boulevard urbain).



SCHEMA D'INTENTIONS

Ech: 1:5000

- Périmètre de la ZAC
- Continuités visuelles et paysagères à renforcer
- Liaison viaire inter quartiers
- Traitement paysager des espaces de rétention
- Traitement qualitatif des entrées de ville.
- Pôle activité / service
- Points hauts. Vues sur le bassin du ruisseau de l'homme mort à valoriser
- Zones d'habitat

Jean-Luc MARTIN

Architecte - Urbaniste

3410 Marseillan

04 67 10 10 10

www.jeanlucmartin.com

N

6.2 RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

6.2.1 Par rapport à son insertion dans la trame urbaine

Le secteur de Belvèze et Belles apparaît approprié pour une extension de l'urbanisation de Marseillan car il s'inscrit dans la continuité de zones d'habitat. Il représente également une opportunité pour améliorer l'entrée de la ville par la RD 51 et la desserte des quartiers au sud-est du village.

La réalisation de deux accès sécurisés à cette nouvelle zone d'habitat depuis la RD 51 et la RD 51E5 assurera une bonne accessibilité au site depuis ces routes départementales. Les chemins des Belles et de l'Horloge et la rue de l'Imprimerie feront l'objet d'une requalification.

L'aménagement de ce secteur nécessite également la prise en compte d'enjeux forts en matière environnementale et paysagère. Il s'agit d'assurer :

- l'insertion paysagère globale de ces nouveaux quartiers, par la définition d'un profil urbain respectueux de son environnement et un traitement de qualité des espaces publics et des bassins de rétention.
- la valorisation paysagère de la future lisière urbaine, en relation avec la zone agricole.
- la desserte des nouveaux quartiers et leur liaison avec le centre-ville, avec une prise en compte des déplacements doux.

Ce projet d'aménagement s'inscrit résolument dans le cadre du PLU de Marseillan arrêté par DCM du 12 octobre 2016.

6.2.2 Prise en compte du paysage

Le projet d'aménagement de la ZAC de Belvèze et Belles est conçu selon les principes d'aménagement suivants :

- un traitement paysager intégrant la végétation, les chemins existants et la topographie,
- une structuration de l'espace par les voiries primaires et secondaires,
- un traitement de qualité des espaces publics et des bassins de rétention.

Le parti d'aménagement architectural et paysager de la ZAC aura pour effet de valoriser ce secteur et de l'insérer dans la trame urbaine de Marseillan, tout en conservant la qualité des espaces naturels et agricoles en périphérie.

6.2.3 Gestion de l'assainissement pluvial

Le projet de Z.A.C., d'une surface globale d'environ 9 ha, aura pour conséquence directe une augmentation des surfaces imperméabilisées (avec la réalisation des voiries publiques, des stationnements, des habitations individuelles et des collectifs).

Le projet sera imperméabilisé à hauteur d'environ 60 % de sa superficie ce qui représente 5,55 ha de nouvelles surfaces imperméabilisées.

Ces nouvelles surfaces imperméabilisées, substituant les terrains actuels, ont deux principaux impacts :

- une augmentation des volumes d'eaux ruisselés, par augmentation du coefficient de ruissellement,
- une augmentation des débits de pointe générés par le projet, par diminution des temps de concentration (augmentation des vitesses de ruissellement).

Les débits générés par ces sous bassins versants sont évalués par la méthode rationnelle. Les débits actuels sont comparés aux débits projets sans mesure compensatoire dans le tableau suivant. Les différents sous-bassins versants sont représentés sur le plan des bassins versants en page suivante.

Sous bassins versants	Actuel		Projet	
	Débit décennal (m ³ /s)	Débit centennal (m ³ /s)	Débit décennal (m ³ /s)	Débit centennal (m ³ /s)
1	0,15	0,37	0,28	0,51
2	0,25	0,62	0,55	0,93
3	0,14	0,33	0,32	0,52
4	0,48	1,19	1,06	1,80
5	0,15	0,36	0,27	0,49
A	0,46	0,78	0,46	0,78
B	1,18	1,99	1,18	1,99

Présentation et comparaison des débits actuels et projets

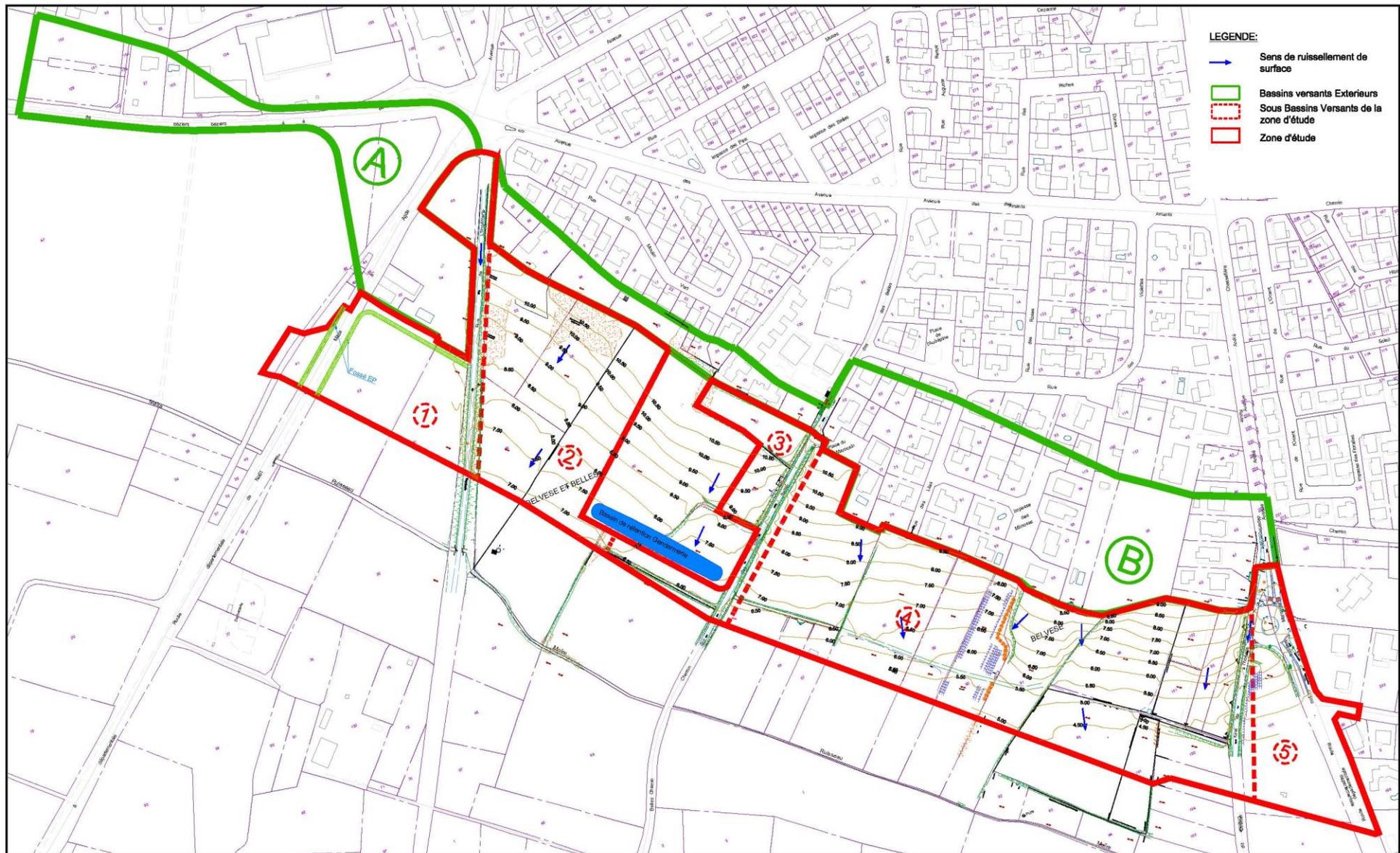
Pour ne pas aggraver la situation hydraulique actuelle, le projet prévoit la mise en œuvre de bassins de compensation. Ce point sera présenté plus en détail dans le Dossier au titre de la loi sur l'eau de cette opération.

Les bassins de compensation seront aériens et réalisées en déblai, sur de grandes surfaces, afin d'éviter des profondeurs trop importantes et

ainsi favoriser leur insertion paysagère. Sur chaque ouvrage de fuite de ces bassins, un système sera mis en œuvre pour limiter les rejets polluants dans le milieu naturel (tel que bac décanteur, cloison siphonide,...).

Ces bassins de compensation sont situés hors zone inondable définie au PPRI. En effet, il s'agit de bassins permettant de compenser l'imperméabilisation apportée par le projet et non de bassins d'écrêtement des crues.

Grâce à ces bassins de compensation, les effets négatifs du ruissellement engendrés par le projet seront supprimés pour toutes les occurrences jusqu'à un épisode pluvieux centennal.



- LEGENDE:**
-  Sens de ruissellement de surface
 -  Bassins versants Exterieurs
 -  Sous Bassins Versants de la zone d'étude
 -  Zone d'étude

Département de l'Herault
COMMUNE DE MARSEILLAN
 Adresse - lieu-dit
 Maître d'Ouvrage

Commune de Marsellan
 1 Rue Général de Gaulle
 34340 Marsellan
 Tél. 04.67.77.97.10 - Fax. 04.67.77.60.26



Phase
 DLE
 Indice
 6.2

Ref. dossier
 Plan des bassins versants.dwg

N° Dossier
 2016 1323

Echelle
 1/2500^e

Date
 25-10-2016

Chef de projet
 RM

Projeteur
 EA

ZAC BELVEZE ET BELLES

Plan des bassins versants



Agence Languedoc Roussillon
 Green Parc D81 C
 3470 Av. du Golf
 34670 MARLIGNES
 ☎ 04 67 70 80 60
 ✉ 04 67 70 81 94
 www.tecta-ling.com

Plan édité le : 3 novembre 2016