



PRÉFET DE L'HERAULT

Préfecture de l'Hérault
Sous-préfecture de Béziers
Bureau des Politiques Publiques
Section Enquêtes publiques
NF

**LE PREFET de la Région
Languedoc-Roussillon
Préfet de l'Hérault
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite**

N° TERRITORIAL : 2012040-0003

Arrêté Préfectoral N° 2012-II-167

Commune de SAUVIAN

Zone d'Aménagement Concerté "Font Vive"

Déclaration d'utilité publique

- VU** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique;
- VU** la loi Solidarité renouvellement urbain en date du 13 décembre 2002;
- VU** la loi N° 2002.276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité;
- VU** la délibération du conseil municipal de SAUVIAN en date du 09 novembre 2010 sollicitant l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire relative au projet de ZAC "Font Vive" sur la commune de SAUVIAN ;
- VU** l'arrêté préfectoral N° 2011-II-1059 en date du 11 octobre 2011 sollicitant l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire concernant le projet de ZAC "Font Vive" sur la commune de Sauvian;
- VU** le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur reçus en Sous-préfecture de BEZIERS le 29 décembre 2011;
- VU** la délibération du conseil municipal de Sauvian en date du 31 janvier 2012 se prononçant favorablement sur l'intérêt général du projet de la ZAC "Font Vive" ;
- VU** l'exposé des motifs et des considérations justifiant l'intérêt général du projet annexé au présent arrêté;
- VU** l'arrêté préfectoral N° 2012-I-151 du 23 janvier 2012 portant délégation de signature à Monsieur Nicolas de MAISTRE, Sous-préfet de Béziers et publié au RAA Spécial C du 23 janvier 2012;
- SUR** proposition de Madame la Secrétaire générale de la Sous-préfecture de Béziers;

ARRETE

ARTICLE 1 : Est déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC "Font Vive" sur la commune de Sauvian.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté sera publié et affiché selon les usages locaux dans la commune de SAUVIAN pendant au minimum un mois. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et sera certifié par lui.

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant la juridiction administrative compétente, dans un délai de deux mois qui commence à courir à compter du jour de son affichage en mairie concernant la Déclaration d'Utilité Publique.

- Madame la Secrétaire générale de la Sous-préfecture de Béziers,
- Monsieur le Maire de SAUVIAN,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Hérault.

BEZIERS, le 09 février 2012

Pour le Préfet, et par délégation,

Le Sous-préfet de Béziers


Nicolas de MAISTRE



PRÉFET DE L'HERAULT

Préfecture de l'Hérault
Sous-préfecture de Béziers
Bureau des Politiques Publiques

Affaire suivie par : N. FONTAINE
Tél. : 04 67 36 70 87
Fax : 04 67 36 70 94
Mél. : nicole.fontaine@herault.gouv.fr

Béziers, le 09 février 2012

EXPOSE DES MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

ZAC DE FONT-VIVE Commune de Sauvian (34)

Article L11.1.1 du Code de l'Expropriation

I) Présentation du projet

La commune de Sauvian a souhaité que soit réalisé, à l'ouest de l'urbanisation actuelle, un nouveau quartier d'habitations couvrant environ 36 hectares, qui dans le cadre de la croissance démographique que connaît l'agglomération biterroise et l'attractivité qu'elle génère, doit permettre de satisfaire les demandes de logements (en accession à la propriété et en locatif) qui s'expriment aujourd'hui sur la commune.

L'opération s'insère dans la plaine viticole en continuité des quartiers résidentiels récents. Sa position en entrée de ville l'inscrit comme la future vitrine urbaine de l'ouest de Sauvian.

La Zone d'Aménagement Concerté "Font-Vive" est bordée au nord par la future ZAC "Les Portes de Sauvian" à vocation économique, à l'est par l'urbanisation existante, au sud par le ruisseau du *Nègues Fèdes* et à l'ouest par un nouvel axe viaire structurant qui, à terme, constituera la première amorce d'une voie structurante périphérique offrant de nouveaux accès vers les quartiers ouest et sud.

Le périmètre de la ZAC recouvre une zone AU 1 du PLU, traitée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble dédiée à de l'habitat sous différentes formes (accession à la propriété et locatif) et à des équipements publics.

Par arrêté préfectoral N° 2011-II-1059 en date du 11 octobre 2011, Monsieur le Sous-Préfet de Béziers a désigné le Commissaire-enquêteur et défini les modalités d'organisation de l'enquête publique.

II) Enquête publique

L'enquête publique a eu lieu du 2 novembre 2011 au 2 décembre 2011 inclus.

Monsieur le Commissaire enquêteur a transmis ses conclusions le 28 décembre 2011. Il a donné un avis favorable sans réserve à la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC Font Vive.

III) Principales raisons et considérations sur lesquelles la décision est fondée

L'aménagement de la ZAC Font-Vive répond à une volonté communale d'éviter un développement éclaté de l'urbanisation, consommateur d'espace, au profit d'une croissance cohérente, en continuité avec le tissu urbain existant.

Cette opération s'insère dans un schéma à l'échelle du village et permet une composition urbaine d'ensemble.

De par sa localisation en limite urbaine, l'opération permet par la mise en place d'un réseau viaire adapté, de structurer les extensions Ouest de la ville de Sauvian et de créer un nouveau quartier en relation avec l'urbanisation limitrophe existante.

Le programme de la ZAC s'organise :

En termes d'habitat, autour d'une mixité urbaine et sociale permettant la création d'environ 570 logements nouveaux répartis en habitat individuel libre (280 logements environ), en habitat individuel dense (140 logements environ dont 120 à vocation d'accession sociale et 20 en locatif aidé) et en habitat collectif/social (150 logements environ dont 80 à 90 destinés au marché locatif aidé répartis en petits collectifs de 15 à 20 logements).

En termes d'équipement, notamment par une réserve d'environ 67000 m² destinée à l'aménagement de terrains de sport, au nord de la ZAC ; par la réalisation d'un axe viaire structurant nord/sud dans le prolongement du giratoire projeté sur la RD 19 ; par l'aménagement paysager des bassins de rétention représentant une surface d'environ 35000 m².

Justification du projet vis-à-vis de la démographie et de l'offre en logements :

L'absence d'offre foncière adaptée au marché immobilier local pénalise le développement de la commune. La municipalité, confortée dans sa démarche par l'accroissement significatif de sa population, a souhaité répondre à cette demande accrue de logements sur son territoire et à la pression immobilière en découlant.

La ZAC s'inscrit dans cette volonté communale et propose environ 570 logements, en adéquation avec la demande actuelle et dans un esprit de mixité sociale. Par ailleurs, en termes de logements sociaux, l'opération correspond aux objectifs du Programme Local pour l'Habitat Intercommunal (PLHI) de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.

Justification du projet vis-à-vis de la loi UH (Urbanisme et Habitat) et SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) :

Les principes majeurs des lois UH et SRU se rejoignent dans ce projet : équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces paysagers, naturels ou agricoles ; diversité urbaine et mixité sociale en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour satisfaire sans discrimination les besoins présents et futurs notamment en matière d'habitat et d'équipements publics ; gestion économe de l'espace en relation avec la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité de l'air et de l'eau, des écosystèmes, des milieux et sites naturels et patrimoniaux.

Justification du projet vis-à-vis de la gestion pluviale du site :

La gestion des eaux pluviales s'organisent essentiellement autour de la mise en place d'un parc promenade de rétention en limite de la zone urbanisable et de fossés d'« interception » destinés à protéger le site des eaux de ruissellement.

Justification du projet vis-à-vis du réseau viaire :

Outre la desserte locale, la ZAC Font-Vive apparaît comme l'étape qui permet grâce à la réalisation d'une voie structurante, d'amorcer le bouclage ouest du village ambitionné dans le cadre du PLU : depuis le giratoire à l'entrée de ville sur la RD 19, cette voie reliera le futur giratoire de la RD 37^E 8 (route de Vendres) et la future zone d'extension des « Moulières » située au sud-est de la commune.

Le projet met l'accent également sur le partage de la voirie entre les différents usagers (notamment piétons et cycles au travers de cheminements doux) et intègre les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Justification du projet vis-à-vis de l'insertion paysagère

Les mesures en faveur des paysages s'articulent autour de la valorisation des espaces verts et des espaces publics, par le respect de la topographie du site et par la réalisation de voies intégrant plantations structurées et alignement d'arbres de haute tige.

Les espace en partie Est de la ZAC, sont dévolus en priorité à des aménagements verts, sous forme de parcs. Ceux-ci intègrent les zones de rétention plantées et accessibles, conjuguant ainsi impératifs hydrauliques, préoccupations environnementales et intégration paysagère.

IV) Description des principales mesures permettant d'éviter, de réduire les effets négatifs

La phase chantier :

- Organisation du chantier avec une réalisation des travaux en période diurne exclusivement et réglementation limitant la vitesse de passage des engins et les accès au chantier et définissant les zones de dépôt, les habitations du chantier, les lieux de remisage des véhicules.
- Phasage pertinent des travaux dans le respect des cycles naturels de développement faunistique (travaux en période hivernale).
- Maîtrise du phasage d'aménagement des zones en cohérence avec les risques induits (coulées de boue, ruissellements).

La topographie :

Les conditions orographiques de l'aire de la ZAC, s'avèrent relativement peu marquées.

Sur le plan de la morphologie on peut distinguer deux secteurs :

- La partie Ouest de la zone qui est caractérisée par une pente transversale globalement orientée vers l'est.
- La partie Est se distingue de par son relief aplani.

L'aménagement de la ZAC malgré des travaux de terrassement nécessaires, aura un impact limité et donc la conservation de la morphologie du site sera préservée.

Hydrologie et hydraulique :

Les mesures compensatoires prévues pour l'hydrologie et l'hydraulique ont été déterminées par des études spécifiques préliminaires et intégrées au projet. Il s'agit de dispositifs visant à réduire très significativement les incidences du projet sur ces paramètres. Dans la mesure du possible, les dispositions retenues ont été conçues pour rester en harmonie avec le site et en favorisant la composante environnementale de l'ensemble de l'aménagement.

□ Principes d'aménagement :

- Les ruissellements sur les bassins versants en contre-haut de la ZAC seront interceptés par un système de fossés, selon le même principe que celui du fossé d'évitement existant en contre-bas de la ZAC. Les eaux interceptées seront évacuées vers l'aval, une partie transitant par la ZAC, une partie étant écoulee directement vers l'aval.
- La ZAC sera équipée d'un dispositif d'assainissement pluvial associé à des dispositifs de rétention dimensionnés selon les demandes de la MISE et les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial de Sauvian.

□ Dispositifs de gestion des eaux pluviales :

- Des fossés d'interception situés en limite supérieure du périmètre de la ZAC permettent de protéger le site des ruissellements amont en cas de forte pluie ; ces fossés font office de fossés d'évitement, pour partie de noue de rétention, et réduisent considérablement les débits reçus par le fossé d'évitement actuel en contre-bas au droit de la ZAC de Font Vive.
- Une partie des ruissellements interceptés :
 - Soit transitera à travers la ZAC (fossé central bassin versant B2) par des ouvrages indépendants des réseaux pluviaux internes et débouchera après régulation en aval du projet au niveau du fossé d'évitement.
 - Soit sera déviée (ruisseau de la Gouronne bassin versant A2) directement vers le ruisseau de Bayssan en court-circuitant le projet et le fossé d'évitement.
 - Soit sera renvoyée dans le réseau hydrographique existant en périphérie du projet (ruisseau de Négues Fèdes bassin versant C2).
- La ZAC sera équipée de son propre réseau d'assainissement pluvial indépendant des réseaux hydrauliques liés aux bassins versants amont. Ce réseau pluvial se composera d'antennes indépendantes (collecteurs souterrains sous voirie) associées à quatre bassins de rétention créés sous forme de noues très larges et de faible profondeur, avec traitement paysager. Ces ouvrages s'implanteront en bordure du fossé d'évitement (point bas de l'aménagement) et viseront à supprimer les débordements du fossé en crue centennale.

Milieu naturel :

□ Qualité des eaux :

La qualité des eaux du réseau hydrographique (fossés) traversant le site de Font-Vive, voire des rivières situées en aval (Bayssan et Orb) pourrait être altérée :

- Durant les travaux, par entraînement de fines, voire de produits polluants de chantier par les eaux pluviales, surtout pendant les opérations de terrassement. Il est donc prévu de mettre en œuvre des procédures de protection de l'environnement qui sont détaillées dans le dossier « Loi sur l'Eau » du projet et repris dans le cahier des charges des opérations. Signalons notamment l'obligation de remiser les engins loin de ruisseaux et de fossés ou encore l'interdiction de dépôt de matériaux sur des cours d'eau. Par ailleurs, il n'est pas prévu d'utiliser des explosifs pour les travaux, ni d'effectuer de brûlage de végétaux, de débris ni de résidus de chantier sur le site : tous ces résidus seront évacués vers un centre de traitement agréé (*mesures réductrices d'impact*) ;
- Après les travaux, les eaux usées de la totalité des résidences et des habitations seront collectées par un réseau neuf connecté au réseau communal existant puis acheminées pour y être traitées jusqu'à la station de Béziers via une station de refoulement nouvellement créée (M1) ;
- Les eaux provenant des bassins versant amont et surtout les eaux pluviales de la ZAC transiteront par des noues et des bassins de rétention à faible débit de fuite, faisant office de décantation et de piège pour les particules en suspension et les flottants, dont les hydrocarbures.

Le risque de pollution des eaux superficielles ou souterraines sera donc limité grâce à l'application de ces mesures classiques.

□ Ressources en eau :

Les mesures réductrices d'impact proposées dans le projet afin de limiter l'impact sur la nappe de l'Astien sont :

- *La mise aux normes du réseau d'eau potable* avec le raccordement du réseau d'alimentation depuis le nouveau déversoir jusqu'à la ZAC de Font-Vive puis la création d'un surpresseur général (cf. mesure M1);
- *De limiter et maîtriser les besoins en eau potable* en imposant une politique d'économie d'eau dans le cadre de la démarche environnementale de la ZAC (dispositions constructives des habitations, sensibilisation des résidents, usages nobles inscrits dans le règlement intérieur) et en entretenant le réseau de distribution pour limiter les pertes en ligne ;
- *Préserver la qualité de l'aquifère* en suivant les strictes préconisations et recommandations du SMETA et des partenaires associés.

Desserte, déplacements et stationnements :

La ZAC Font-Vive intègre un réseau viaire adapté au nombre de logements prévus.

L'accès aux nouveaux équipements sportifs (67 000 m²) sera facilité par leur localisation en partie nord de l'opération, sur l'une des voies radiales permettant un accès direct à la RD 19.

La structure primaire des voies de la ZAC intègre notamment sur le mail central, des aménagements permettant le développement d'autres modes de déplacements (déplacements doux : piétons, cycles) et donc une alternative aux déplacements motorisés, conformément aux principes de développement durable.

La création d'une nouvelle liaison entre la ZAC et la RD 37 favorisera la connexion entre le bourg de Sauvian et la partie ouest de la commune, tout en allégeant la porte d'entrée Est de la commune, constituée par la RD 19.

Il en sera de même depuis l'entrée Ouest, grâce à la réalisation d'une voie structurante depuis le giratoire à l'entrée de ville sur la RD 19, qui reliera le futur giratoire de la RD 37^E 8 (route de Vendres) et la future zone d'extension des « Moulières » située au sud-est de la commune.

L'aménagement interne de la ZAC et sa contribution à la réalisation d'équipements viaires extérieurs, va donc contribuer à l'amélioration des conditions de desserte et de déplacement à l'échelle de la ville (transversalité inter-quartiers et bouclage depuis l'entrée ouest).

Concernant le stationnement, le cahier de charges de cession de terrain, réglemente pour les parties privatives un nombre de places à intégrer dans les parcelles.

Réseaux :

□ Raccordement des eaux usées :

A l'éclairage de l'étude de faisabilité pour le traitement des eaux usées de Sauvian menée par la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (C.B.A.M) en mars 2008, la ZAC de font Vive se raccordera par l'intermédiaire d'un poste de refoulement sur le réseau eaux usées communal au niveau d'un poste de refoulement à créer collectant également les eaux usées de la récente ZAC des Portes de Sauvian.

L'ensemble des effluents seront ensuite gérés en commun et renvoyés par pompage directement sur la station d'épuration de Béziers via une connexion sur le réseau de transfert principal Sauvian/Béziers. Cette solution technique permet notamment de ne pas saturer les réseaux eaux usées existants. La création du poste de refoulement commun aux deux ZAC et du réseau de transfert des eaux usées sur la station d'épuration de Béziers a été réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABEM). Le raccordement est à ce jour effectif.

□ Raccordement du réseau d'eau potable :

Il est apparu, au vu du programme de construction envisagé pour les deux opérations réalisées de façon simultanée (ZAC de Font-Vive et ZAC des Portes de Sauvian), que le réseau existant d'eau potable est insuffisant pour répondre à la future demande générée par ces deux programmes. La réalisation de ces deux Zones nécessite :

- une extension du réseau d'eau potable à partir du château d'eau de SAUVIAN pour une canalisation fonte de diamètre 150 mm, afin de desservir les deux Zones d'Aménagement Concerté dites « Font-Vive » et « Les Portes de Sauvian », sur une longueur d'environ 1800 m.
- un surpresseur au pied du château d'eau afin de garantir au réseau établi en aval, la pression de service et le débit garantis aux usagers.

Le financement de ces travaux, réalisés directement par la CABM, est à la charge des deux aménageurs au prorata de la surface et des besoins de leur opération respective.

Paysage et patrimoine :

Dans le but de compenser la modification du paysage imposée par la ZAC., des aménagements paysagers notables sont prévus sous la forme de création d'espaces verts et de plantations adaptées. Deux aménagements paysagers distincts sont intégrés dans le projet :

- ***L'aménagement d'espaces verts à l'est.*** Il est prévu de réserver sur la ZAC de Font-Vive environ 15 000 m² de surface à des espaces verts, et ce au niveau de l'emprise de débordement non accessible à la circulation automobile, en partie Est du projet. Des plantations sur cette section permettront notamment de « re-naturer » le réseau hydrographique concerné (même s'il ne s'agit que d'un fossé) et de valoriser la perception des milieux aquatiques par les riverains.

Situé entre les quartiers résidentiels existants et la future ZAC, cet espace constituera une entité paysagère en premier plan de l'opération depuis les rues des lotissements. Notons que ces espaces verts intégreront des axes de circulation piétonne et cycliste et des bassins de rétention.

- ***La création d'un réseau de haies ou de bandes boisées le long des éléments linéaires.*** Le projet de ZAC prévoit en effet l'aménagement d'un mail transversal arboré tout le long des réseaux routiers primaires et secondaires de l'opération, pour notamment relier les équipements aux zones d'habitats. Des alignements d'arbres sont également projetés en bordure des voies de circulation sur le domaine public. Le Maître d'Ouvrage procédera à l'aménagement des espaces communs et à la mise en place des différentes essences, conformément au programme des travaux sur les parties publiques.

V) Conclusion :

Pour toutes ces raisons, l'Intérêt Général de l'Opération d'Aménagement de la ZAC Font-Vive à SAUVIAN est reconnu et la Déclaration d'Utilité Publique peut être prononcée.

VU : Pour être annexé à
l'Arrêté Sous-Préfectoral n° 2012-11-167
de ce jour.
BEZIÈS, le 09 FEV. 2012
Le SOUS-PRÉFET

NICOLAS DE MAISTRE

