

OBJET : ZAC SAINTE-CATHERINE » : APPROBATION DU PERIMETRE DE LA ZAC – DES ENJEUX ET DES OBJECTIFS – DU PROGRAMME – DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ;

Monsieur le Maire expose,

En qualité de collectivité prenant l'initiative de la création d'une zone d'aménagement concerté, au sens de l'article R311-1 du Code de l'urbanisme, la commune de POUSSAN a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement concernant le secteur Sainte-Catherine, situé à l'est du centre-ville de la commune..

Par délibération n°2018/04 en date du 05 février 2018, le conseil municipal a approuvé le principe d'élaboration d'un projet de zone d'aménagement concerté et a défini des objectifs poursuivis et les modalités de concertation en application de l'article L300-2 du code de l'urbanisme.

L'article L300-4 du code de l'urbanisme dispose désormais que lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

ENJEUX ET OBJECTIFS :

La commune de POUSSAN est aujourd'hui confrontée à des enjeux importants de développement et d'organisation de son territoire, notamment pour répondre aux demandes des ménages en matière de logement désireux de s'implanter sur le territoire communal. Il s'agit ainsi de privilégier leur implantation en continuité de l'agglomération pour contribuer à la vitalité de cette dernière et permettre une meilleure optimisation de l'espace.

La commune souhaite maîtriser son développement urbain en affirmant une qualité environnementale caractérisant l'écrin naturel et environnemental du centre-ville, et en développant un urbanisme de qualité axé sur la création d'espaces publics structurants et le développement des liens aux quartiers existants.

Pour répondre aux objectifs retenus par la collectivité et après concertation, le projet urbain s'organise autour des éléments constitutifs suivants :

Enjeu 1 : répondre à la demande en matière de logement à l'échelle de la commune et, au-delà, de l'agglomération de l'Etang de Thau:

L'un des objectifs de l'opération d'aménagement est de répondre à la demande actuelle, et à venir, en matière de logement. Il s'agira d'assurer une bonne mixité en termes de types de population et en termes de classes d'âges, l'ensemble constituant la véritable mixité urbaine, laquelle s'inscrit dans le cadre du développement durable.

Dans le même sens, cette mixité urbaine doit être traduite par une mixité architecturale, en favorisant la réalisation de constructions à typologies variées, conjuguant notamment des logements collectifs et de l'habitat individuel groupé complétant l'habitat traditionnel de type individuel. Une attention particulière devra être apportée à l'harmonie générale de l'ensemble des réalisations et à leur insertion dans un cadre paysager volontairement affirmé.

Cette offre de logements devra être programmée et échelonnée en cohérence avec les documents d'orientations et d'actions issus de l'analyse des besoins à l'échelle du bassin de Thau. Le projet affiche ainsi une densité de 40 logements par hectare environ.

Enjeu 2 : réaliser une ouverture à l'urbanisation intégrée, harmonieuse et échelonnée dans le temps :

L'élaboration d'un plan de composition d'ensemble doit permettre une parfaite intégration du projet dans la continuité du tissu urbain communal et visant à un bon équilibre avec les quartiers environnants. L'ensemble devra notamment permettre de préserver l'identité territoriale de la commune.

Dans ce cadre, une des priorités sera d'améliorer les liaisons inter-quartiers nord-sud et est-ouest

Il s'agira, pour ce faire, de venir se connecter au chemin de la Garenne, qui sera élargi en parallèle de l'opération d'aménagement depuis le giratoire d'entrée de ville, pour créer un véritable bouclage viaire à l'est de la commune. Par ailleurs il s'agira d'exploiter les amorces des voies existantes (chemin de Marqueval, rue des Horts, avenue d'Issanka notamment) pour créer des liaisons inter-quartiers et organiser les flux de population tant vers le centre ancien que vers le parc urbain au cœur du projet. L'ensemble du réseau permettra *in fine* de relier le futur quartier aux principaux équipements de la commune et à son cœur historique et ainsi réussir son intégration dans le tissu existant.

Le plan d'ensemble devra prendre en compte un échelonnement de sa mise en œuvre, à la fois dans sa programmation et son organisation.

Enjeu 3 : développer une approche transversale dans la conception d'un projet urbain durable :

Envisager un développement durable ne se fait pas seulement par le prisme de l'environnement. Pour être durable, un quartier et au-delà, une ville voire un territoire, doivent développer une approche transversale

concernant à la fois la démarche de projet, la gouvernance et les objectifs poursuivis. Ainsi l'opération d'aménagement envisagée s'opère à travers le cadre de références développé par l'Union Européenne qui regroupe 4 dimensions :

- Démarche et processus
- Cadre de vie et usages
- Développement territorial
- Performances écologiques

Ainsi le futur quartier recoupera un très grand nombre de thématiques qui devront lui permettre :

- De prendre en compte localement les grands enjeux globaux (épuisement des ressources naturelles, préservation de la biodiversité)
- De répondre aux enjeux locaux à différentes échelles : emploi, mixité et équité sociale, mobilité, culture, ...
- De satisfaire les attentes des habitants et des usagers et améliorer le cadre de vie : réduction des nuisances, qualité globale (environnementale, urbaine, architecturale) des bâtiments et des espaces publics
- De contribuer à la durabilité de la Commune et de « son grand territoire » : intégrer une stratégie d'amélioration continue (évaluation, gestion, pérennisation, participation des habitants, associations et corps de métiers...).

LE PERIMETRE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT (cf pièce annexe):

L'opération de la ZAC Sainte-Catherine occupe une position stratégique à l'est du territoire communal de POUSSAN, à la fois relié à l'entrée de ville Sud par le chemin de la Garenne et au centre-ville par l'avenue de la Gare, qui constitue un axe Est-Ouest majeur de la ville ainsi que de l'ensemble du territoire intercommunal.

L'opération s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation existante et devra de ce fait prendre en compte la morphologie urbaine adjacente notamment le long de l'ancienne voie ferrée (transformée en axe doux majeur) à l'ouest et du secteur mixte (d'habitat et d'activités) à l'est du territoire communal.

Cet espace, en lien direct avec l'entrée de ville, constitue l'un des secteurs stratégiques du développement de la commune.

Le secteur représente environ 20,2 ha. Il sera dédié aux logements et aux équipements publics.

PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la Zone d'Aménagement Concerté développera une surface de plancher de l'ordre de 63.000 m², y compris les équipements publics, répartis de la manière suivante :

- 50 à 55% de logements individuels ;
- 8 à 10 % de logements individuels groupés ou intermédiaires ;
- 25 à 30 % de logements collectifs.
- 5 à 10 % d'activités et d'équipements publics

Ce programme pourrait permettre la création d'environ 550 logements dont 30% à vocation sociale minimum et environ 10% de logements abordables, soit une densité de logement de l'ordre de 38 logs/ha conformément au calcul indiqué par les documents du SCOT.

Par ailleurs, la réalisation de l'opération sera l'occasion d'accueillir une série d'équipements publics garants de l'aménité du futur quartier. Les équipements publics se déclinent ainsi :

- création d'un parc central, suivant un axe nord-sud, regroupant des espaces paysagers et des liaisons douces,
- Donner une limite de grande qualité paysagère à la frange Est de la future urbanisation,
- maintenir l'environnement paysager existant au nord de l'opération, au droit du jardin public,
- traiter un carrefour d'entrée sécurisé et lisible, depuis la RD119,
- traitement d'un axe majeur de circulation, suivant une direction Nord-Sud, et constituant l'épine dorsale de l'extension urbaine de l'Est de la commune. La configuration donnée à cette liaison transversale, doit permettre de l'identifier comme une voie urbaine, avec une circulation automobile apaisée,
- création des ouvrages hydrauliques nécessaires au bon fonctionnement du quartier. Traitement paysager de qualité pour ces ouvrages, en essayant de les décliner en espaces publics accessibles,
- réalisation / extension de l'ensemble des réseaux
- une participation aux équipements d'infrastructures suivants : reprise des eaux usées, création d'un bassin d'orage, enfouissement réseau ENEDIS, création d'un réservoir d'eau potable, réserve foncière pour un équipement public (école, petite enfance,...), construction de la voie sud.

Soit un montant total prévisionnel d'équipements publics de 5 000 000 €, avec une participation de l'aménageur à hauteur de 75 à 80% et de la commune à hauteur de 13 à 17%, le complément étant porté par la participation des autres partenaires (Conseil Départemental, Syndicat du Bas Languedoc, Hérault Energie,...)

Sur le bilan financier prévisionnel.

Sur la base des études du cabinet grand angle et M Garcia Diaz, au regard des perspectives de densité et de création de logements (soit 550 logements), et sur la base d'un foncier autour de 40€ le mètre carré, le bilan financier prévisionnel de l'opération se projette sur la base de dépenses/recettes de l'ordre de 30 à 35 millions d'euros.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L300-2, L300-4, L311-1 et suivants et R311-1 et suivants ;

Vu le bilan de la concertation,

Vu l'intégralité des documents et pièces composant le dossier de la Zone d'Aménagement Concerté « Sainte-Catherine »,

Décide

- d'approuver les enjeux et les objectifs relatifs à la Zone d'Aménagement Concerté « Sainte-Catherine »
- d'approuver le périmètre relatif à la Zone d'Aménagement Concerté « Sainte-Catherine »
- d'approuver le programme relatif à la Zone d'Aménagement Concerté « Sainte-Catherine »
- d'approuver le bilan financier prévisionnel relatif à la Zone d'Aménagement Concerté « Sainte-Catherine »
- d'exclure la Zone d'Aménagement Concerté « Sainte-Catherine » du champ d'application de la taxe d'aménagement,
- de mettre à la disposition du public, en mairie de Poussan, aux jours et heures habituels d'ouverture, le dossier approuvé par la présente délibération ;
- Précise que la présente délibération sera :
 - affichée pendant une durée d'un mois en mairie et lieux habituels ;
 - mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - publiée au recueil des actes administratifs de la commune,

Chacune de ces formalités indiquera le lieu où le dossier peut être consulté.

- Dit que la présente délibération sera transmise au Préfet de l'Hérault pour l'exercice de son contrôle de légalité.
- Autorise M. Le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la poursuite de cette procédure.

LE MAIRE

Jacques ADGE

ANNEXES : PERIMETRE DE LA ZAC SAINTE-CATHERINE ET BILAN FINANCIER PREVISIONNEL (EN COURS)

DELIMITATION DU PERIMETRE DE LA ZONE

	N° DE PARCELLE	SURFACE EN m²	OBSERVATIONS
			Classées en zone UCb
1	BH 331	1 880	
2	BP 21	1 349	Parcelle bâtie
			Classées en zone Auo
3	BP 1	22 742	
4	BP 2	127	
5	BP 3	3757	
6	BP 4	245	
7	BP 5	285	
8	BP 6	610	
9	BP 7	1760	
10	BP 8	226	
11	BP 9	1 286	
12	BP 10	3420	
13	BP 11	2 411	
14	BP 12	5 314	
15	BP 13	5 182	
16	BP 14	13 165	
17	BP 15	6 715	
18	BP 16	1 625	
19	BE 17	5 314	
20	BP 18	7 387	
21	BP 19	3 675	
22	BP 20	3 610	
23	BP 22	1 035	
24	BP 23	4 413	
25	BP 24	5 200	
26	BP 25	4 060	
27	BP 26	2 190	
28	BP 27	7 030	
29	BP 28	10 320	
30	BP 29	217	
31	BP 30	2 402	
32	BP 31	8 615	
33	BP 32	5 655	
34	BP 33p	1 219	
35	BP 34	690	
36	BP 35	2 227	
37	BP 36p	1 003	

38	BN 1	537	
39	BN 2	4 187	
40	BN 3	6 516	
41	BN 4	1 716	
42	BN 5	2 704	
43	BN 6	7 403	
44	BN 7	2 093	
45	BN 8	1 493	
46	BN 9p	1 392	Parcelles incluent partiellement dans le périmètre.
47	BN 10p	24	
48	BN 30p	883	
49	BN 33p	1 517	
50	BN 34	331	
51	BN 35	8 155	Parcelle bâtie
52	BN 36p	2 053	Parcelles incluent partiellement dans le périmètre.
53	BN 37p	482	
54	BN 47p	736	
55	BN 48	474	
56	BN 49p	1 174	
57	Parcellaire publique	102 221	
TOTAL GENERAL		202 452 m²	

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) nommée « Sainte-Catherine » et projetée sur la commune de Poussan, se compose d'un site d'une superficie totale de 20,2 hectares environ.

Un relevé géomètre devra être réalisé pour valider ou modifier cette surface.

Le périmètre de ZAC est composé d'un ensemble de 56 parcelles, conférant à la zone une complexité en termes de maîtrise foncière.