

Envoyé en préfecture le 14/11/2024

Reçu en préfecture le 14/11/2024

Publié le

ID : 034-213401995-20241114-DE_1124_09-DE

PROJET Saint Christol



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

POUR LE NOUVEAU QUARTIER SAINT CHRISTOL

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

Document établi par le cabinet GAXIEU 10/2024

Envoyé en préfecture le 14/11/2024

Reçu en préfecture le 14/11/2024

Publié le

ID : 034-213401995-20241114-DE_1124_09-DE

PROJET Saint Christol



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

POUR LE NOUVEAU QUARTIER SAINT CHRISTOL

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

Pièce 1 - Note de présentation

Document établi par le cabinet GAXIEU 10/2024

1. LOCALISATION DE LA ZAC SAINT-CHRISTOL

X Localisation de la ville de Pézenas

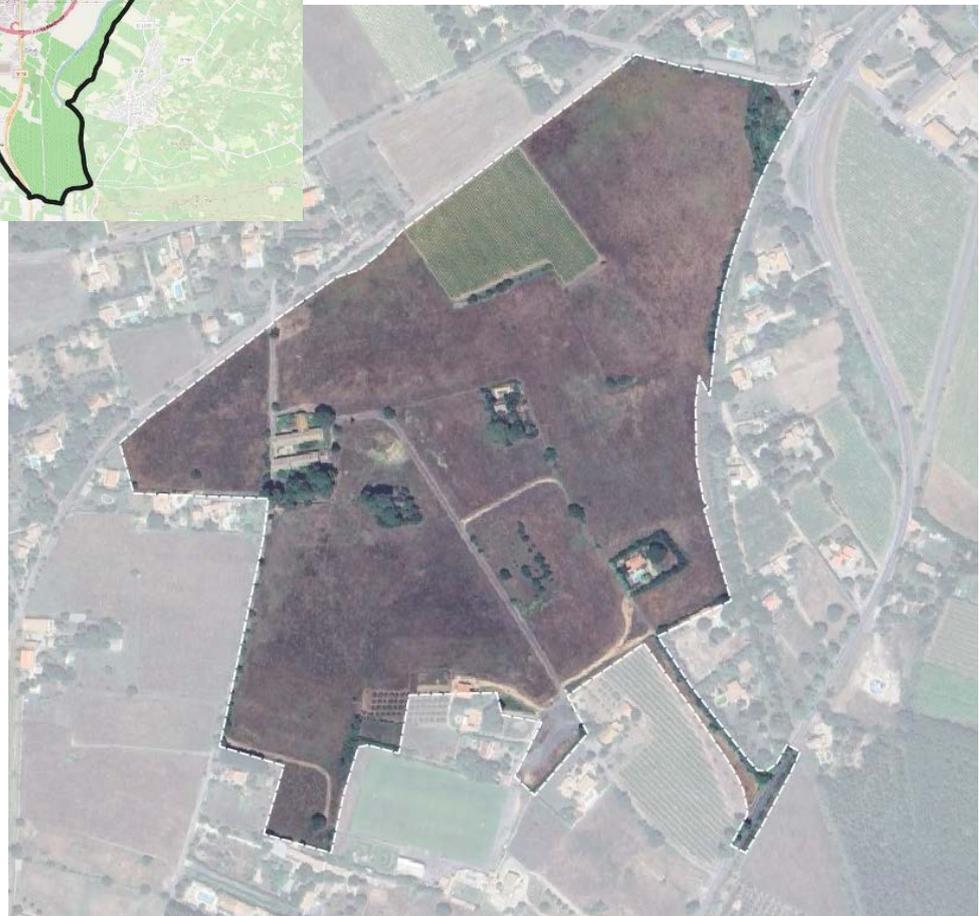
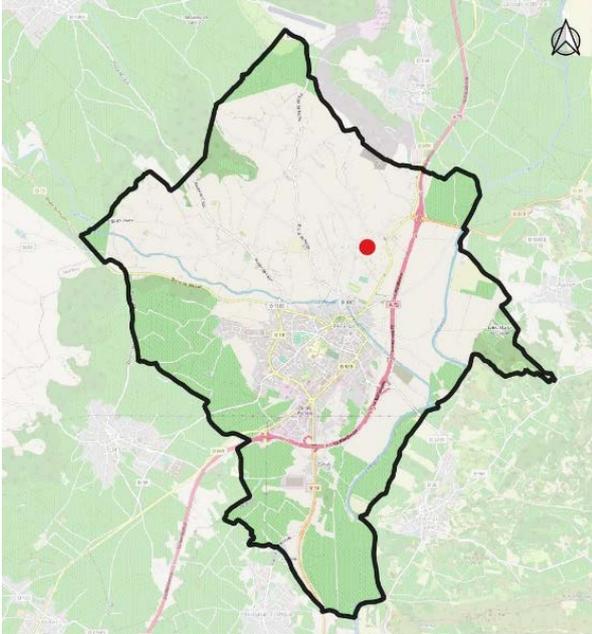
La carte ci-après localise la ville de Pézenas à l'échelle du département de l'Hérault.

Localisation de la commune de PEZENAS à l'échelle du département



✕ Périmètre de ZAC

- L'emprise totale s'étend sur une surface d'environ 24 hectares matérialisée sur les cartographies ci-après.



2.CONTEXTE GENERAL DU PROJET

La commune de Pézenas a planifié l'ouverture à l'urbanisation du secteur Saint Christol depuis l'approbation de son Plan d'Occupation des Sols en 1998, et a maintenu cet objectif, de manière constante, jusqu'à l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme en date du 18 Mai 2021, lequel a confirmé l'objectif initial et a intégré les caractéristiques générales de l'opération.

Dans ce sens, et au terme d'une procédure de mise en concurrence ayant pour objet de lui confier la réalisation de l'aménagement du futur quartier Saint Christol, la Commune et la société l'opérateur économique, son partenaire ainsi désigné, ont créée en 2019 la SEMOP SAINT CHRISTOL (société d'économie mixte à objet unique) pour lui confier la réalisation de l'aménagement du futur quartier Saint Christol, situé au nord de la zone urbaine en secteur 1AU du PLU de la commune de Pézenas. Le contrat de concession entre la Ville et la SEMOP Saint-Christol a été conclu le 3 décembre 2019 pour une durée de 18 ans.

La SEMOP Saint Christol se trouve ainsi chargée de la réalisation de l'opération publique d'aménagement et d'intérêt général du futur quartier Saint Christol, dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement au sens de l'article L300-4 du code de l'urbanisme, tel qu'il a été conclu avec la Ville le 3 décembre 2019 pour une durée de 18 ans.

Ainsi, le projet d'aménagement du futur quartier Saint-Christol prend corps sur une emprise d'environ 24 hectares avec un programme global prévisionnel de constructions mixte d'environ 700 logements ou unités d'hébergements touristiques, comprenant une part importante de logements aidés, dans le cadre d'une diversité typologique (logements collectifs, individuels groupés et terrains à bâtir), un équipement permettant l'accueil de gendarmes et, en outre, 4800 m² de surface de plancher dédiés à des locaux professionnels, commerciaux et de services publics et de proximité.

Il s'agit notamment de constituer un nouveau pôle de centralité regroupant notamment des logements spécifiques destinés aux seniors en secteur libre et aidé, un ensemble de logements aidés et en secteur libre, un espace dédié à recevoir des hébergements hôteliers et touristiques, et des commerces et services de proximité dont une partie sera regroupée dans le cadre de la création d'un tiers lieu ayant vocation à participer à l'animation du futur quartier. Consacrant ainsi les principes de mixité sociale et générationnelle ainsi qu'en terme de diversité de typologies de constructions, cet ensemble confère au futur quartier Saint Christol la possibilité d'un parcours résidentiel complet et idéal.

En termes d'équipements publics, la conception du projet repose principalement sur un couplage des enjeux écologiques et hydrauliques, avec notamment la consécration des corridors écologiques, en plus d'une zone écologique pédagogique, d'une zone de quiétude, et des aménagements hydrauliques assurant un haut niveau de protection, l'ensemble participant à la bonne intégration paysagère du projet. Dans ce cadre, il a été imaginé :

- Un renforcement de la couverture arbustive et arborescente au sein et en périphérie du site, par le biais d'une palette végétale d'origine locale.
- Que le secteur Sud-Ouest de l'opération accueille un espace écologique et pédagogique faisant l'objet d'un plan de gestion adapté.
- Que le principal bassin de rétention prend lui-même la forme d'un large parc urbain, connectant l'ensemble du secteur au pôle de centralité du quartier.

C'est une véritable coulée verte qui est ainsi mise en place, regroupant les usages écologiques et hydrauliques au sein d'une balade en cœur de quartier.

En complément de son programme des équipements publics comprenant voiries et réseaux, les transports en communs ont été intégrés selon un circuit clair et efficient. De même, les modes de déplacements actifs (vélos, 2 roues, trottinettes etc...) sont largement représentés dans les gabarits des voies publiques. Le seul programme des équipements publics, qui après sa réalisation est destiné à être cédé à la ville de Pézenas, représente environ 44% de l'emprise globale du projet.

En synthèse, le végétal occupe une place de choix dans la conception du projet avec un renforcement de la couverture arbustive et arborescente au sein et en périphérie du site, par le biais d'une palette végétale d'origine locale, ou à minima autochtone. Le secteur Sud-Ouest accueille un espace écologique et pédagogique faisant l'objet d'un plan de gestion adaptée.

3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PROJET

3.1. Contexte règlementaire général

Le projet de quartier Saint-Christol est concerné par plusieurs formalités administratives reprises dans le tableau ci-après :

PROCEDURE		OBJET		PRECISIONS
Dossier de demande d'autorisation environnementale		L.181-1 et suivants R.181-1 et suivants du code de l'environnement	La demande d'autorisation environnementale est une procédure unique qui regroupe différentes procédures relatives aux enjeux environnementaux d'un même projet. En l'espèce, la demande comprend le dossier loi sur l'eau, le dossier de demande de dérogation espèces protégées et l'évaluation environnementale.	Le dépôt de la demande d'autorisation environnementale a été réalisée le 04 août 2022. Le dossier a été jugé complet et régulier par la DDTM34 le 17 mai 2024. L'enquête publique unique a eu lieu du 26 août 2024 au 25 septembre 2024.
	Dossier Loi sur l'eau	L.214-1 et suivants R.214-1 et suivants du code de l'environnement	Le projet est soumis au régime d'autorisation de la procédure « Loi sur l'eau » au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature relative au rejet d'eaux pluviales. La surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés est supérieure à 20 hectares (environ 25 hectares). A noter que c'est à travers la soumission du projet au régime d'autorisation « Loi sur l'eau » que le projet relève de la procédure d'autorisation environnementale. Elle en constitue la « porte d'entrée ».	Le dossier est intégré au dossier de demande d'autorisation environnementale déposé le 4 août 2022.

	<p>Evaluation environnementale et études annexes</p>	<p>L.122-1 et suivants R.122-1 et suivants L.300-1-1 du code de l'Environnement</p>	<p>Le projet de quartier Saint-Christol relève de la rubrique 39 « travaux, constructions et opérations d'aménagement ». La surface de l'opération est supérieure à 10 hectares. En effet, la superficie du projet de Saint-Christol est d'environ 24 hectares. Le projet est ainsi soumis à réalisation d'une évaluation environnementales ainsi qu'aux études prévues à l'article L.300-1-1 du code de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, - Une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée. 	<p>L'évaluation environnementale est intégrée au dossier de demande d'autorisation environnementale déposé le 4 août 2022. La MRAE a émis un avis en date du 25 août 2023 qui a conduit à la transmission d'un mémoire en réponse en date du 22 septembre 2023.</p>
	<p>Dossier de demande de dérogation espèces protégées</p>	<p>Articles L. 411-1 et L.4112 du code de l'Environnement</p>	<p>Impacts résiduels notables sur plusieurs espèces protégées ou leur habitats et relevant d'une dérogation à la capture ou l'enlèvement, la destruction et la perturbation intentionnelle de spécimens d'espèces animales protégées ainsi qu'à la destruction, l'altération ou la dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos d'animaux d'espèces animales protégées</p> <p>Article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007 modifié par arrêté du 8 janvier 2021 fixant la liste des</p>	<p>Le dossier est intégré au dossier de demande d'autorisation environnementale déposé le 4 août 2022. Le CNPN a émis un avis en date du 22 septembre 2023 qui appelait quelques réponses techniques mais surtout une recommandation visant l'augmentation du ratio de compensation. Ces remarques et cette recommandation ont fait l'objet de deux additifs produits en</p>

			<p>Amphibiens et Reptiles protégés ;</p> <p>Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, modifié par arrêté du 21 juillet 2015, fixant la liste des oiseaux protégés ;</p> <p>Article 2 de l'arrêté du 23 avril 2007 modifié par arrêté du 1er Mars 2019 fixant la liste des Mammifères protégés.</p>	<p>concertation avec les services de la DREAL et à l'augmentation du ratio de compensation environnementale.</p>
Phase administrative de la procédure d'expropriation	Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique	Articles L.1, L.122-7, R.121-1 à R.122-8 et L.110-1 et R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	<p>Au regard des duretés foncières rencontrées, une procédure d'expropriation est mise en œuvre. Celle-ci porte sur une unique parcelle et nécessite la réalisation d'un dossier d'enquête parcellaire et d'un dossier préalable à la déclaration d'utilité publique.</p> <p>Ces dossiers sont soumis à enquêtes publiques.</p>	<p>Les dossiers ont été reçus en Préfecture de l'Hérault le 14 septembre 2022.</p> <p>Ils ont été présentés au publics dans le cadre de l'enquête publique unique qui a eu lieu du 26 août au 25 septembre 2024.</p>
	Dossier d'enquête parcellaire	Articles L. 131-1, R.131-1 à R.131-14, L.132-1 à L.132-4 et R.132-1 à R.132-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique		
Etude préalable agricole		Article L112-1-3 du code Rural et de la Pêche Martitime	<p>Le projet rempli les conditions cumulatives le soumettant à étude préalable. Ces conditions sont les suivantes : soumission à évaluation environnementale systématique, projet situé en zone à urbaniser d'un PLU accueillant ou ayant accueilli une activité agricole au cours des 3 dernières années, une surface de projet supérieur ou égal à 1 hectare.</p>	<p>L'étude préalable agricole a fait l'objet d'une présentation en CDPENAF le 18 juillet 2023.</p> <p>La CDPENAF et le Préfet ont émis un avis favorable.</p>

A noter qu'une enquête publique unique régie par le code de l'environnement a été diligentée pour l'ensemble des procédures s'inscrivant dans le champ d'application de l'enquête publique. L'ensemble des dossiers présentés dans le tableau ci-avant étaient consultables dans le cadre de l'enquête publique unique qui s'est tenue du 26 août au 25 septembre 2024.

3.2. Zoom sur le dossier de réalisation de ZAC

La présente note constitue la pièce 1 du dossier de réalisation de ZAC. Outre cette note de présentation, le dossier de réalisation de ZAC, conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, est composé :

- Du projet programme des équipements publics à réaliser dans la zone (pièce 2) ;
- Du projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (pièce 3) ;
- Des modalités prévisionnelles de financement (pièce 4).

L'article visé ci-avant précise également que le dossier de réalisation de ZAC « complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact ».

En l'espèce, les objectifs du projet étant inchangés par rapport au dossier de création, le présent dossier de réalisation traduit les orientations du dossier de création. Ainsi, les grands axes d'aménagement repris dans ce dossier s'inscrivent dans la même démarche que celle présentée dans le dossier de création.

L'étude d'impact annexée au dossier de création de ZAC ne nécessite donc pas de complément dans le cadre du présent dossier de réalisation.

Envoyé en préfecture le 14/11/2024
Reçu en préfecture le 14/11/2024
Publié le
ID : 034-213401995-20241114-DE_1124_09-DE

PROJET Saint Christol



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

POUR LE NOUVEAU QUARTIER SAINT CHRISTOL

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

Pièce 2 – Programme des équipements publics

Document établi par le cabinet Gaxieu – Octobre 2024

SEMOP.
Saint Christol



Envoyé en préfecture le 14/11/2024
Reçu en préfecture le 14/11/2024
Publié le
ID : 034-213401995-20241114-DE_1124_09-DE

PROJET Saint Christol



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

POUR LE NOUVEAU QUARTIER SAINT CHRISTOL

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

Pièce 2.1 – Programme des équipements publics

Notice explicative

Document établi par le cabinet Gaxieu – Octobre 2024

SEMOP.
Saint Christol



Table des matières

1.	PREAMBULE	4
2.	EQUIPEMENTS PUBLICS EXTERNES AU PROJET	5
2.1.	Accès et desserte du quartier	5
2.2.	Eau potable.....	6
2.2.1.	Réseaux existants	6
2.2.2.	Réseaux et réservoir projetés	7
2.3.	Eaux usées.....	9
3.	EQUIPEMENTS PUBLICS INTERNES AU PROJET	10
3.1.	Infrastructures routières	10
3.1.1.	Voie principale	12
3.1.2.	Voies secondaires	16
3.1.3.	Voies tertiaires	17
3.1.4.	Cheminements Doux	18
3.1.5.	Collecte des ordures ménagères	19
3.2.	Eaux pluviales	20
3.2.1.	Gestion du risque hydraulique et des eaux pluviales	20
3.2.2.	Gestion des eaux pluviales ruisselant sur les bassins versants amonts	23
3.2.3.	Gestion des eaux pluviales ruisselant sur la zone de projet	25
3.3.	Eau potable.....	28
3.4.	Eaux usées.....	29
3.5.	Electricité moyenne tension et basse tension.....	31
3.6.	Réseau fibre et télécommunication.....	32
3.7.	Eclairage public	33
3.8.	Zoom sur les équipements publics projetés	35

3.9.	Zoom sur les stationnements projetés	37
4.	PLANNING ENVISAGE	38
5.	TABLEAU DE REPARTITION DE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS	41
5.1.	Equipements extérieurs	41
5.2.	Equipements intérieurs	42
6.	ANNEXES.....	43
6.1.	Accord de principe CD34 pour la création d'un carrefour	43
6.2.	Confirmation de la réalisation du carrefour par courrier de Monsieur le Maire de Pézenas	44
6.3.	Accord de principe CAHM raccordement réseau assainissement.....	45
6.4.	Avis favorable CAHM approuvant la répartition financière réalisation réservoir eau potable.....	46
6.5.	Délibération CAHM approuvant participation financière CAHM réalisation réservoir eau potable	47
6.6.	Accord de principe gestion du réseau des eaux pluviales	48

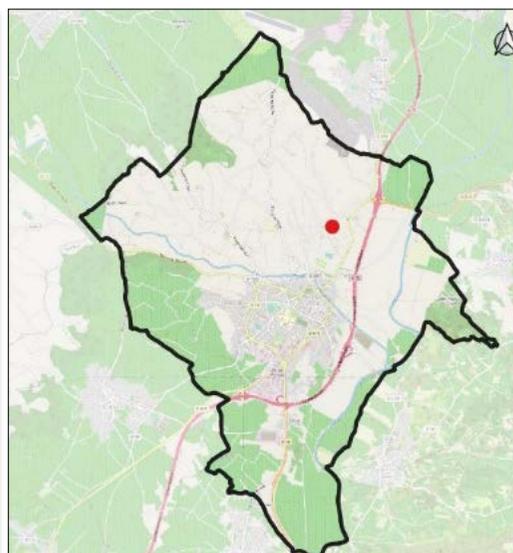


1. PREAMBULE

Le projet de Saint Christol tire son nom du domaine du même nom, au nord du cœur de ville de Pézenas. Ce site de 24 hectares est séparé du centre historique par une bande située dans la zone inondable.

L'ouverture à l'urbanisation de cet espace est anticipée depuis de nombreuses années par la commune (déjà inscrite à l'ancien POS), en vue d'aménager un quartier à vocation principale d'habitat, regroupant activités et services qui permettent la vie de quartier.

Localisation du projet



2. EQUIPEMENTS PUBLICS EXTERNES AU PROJET

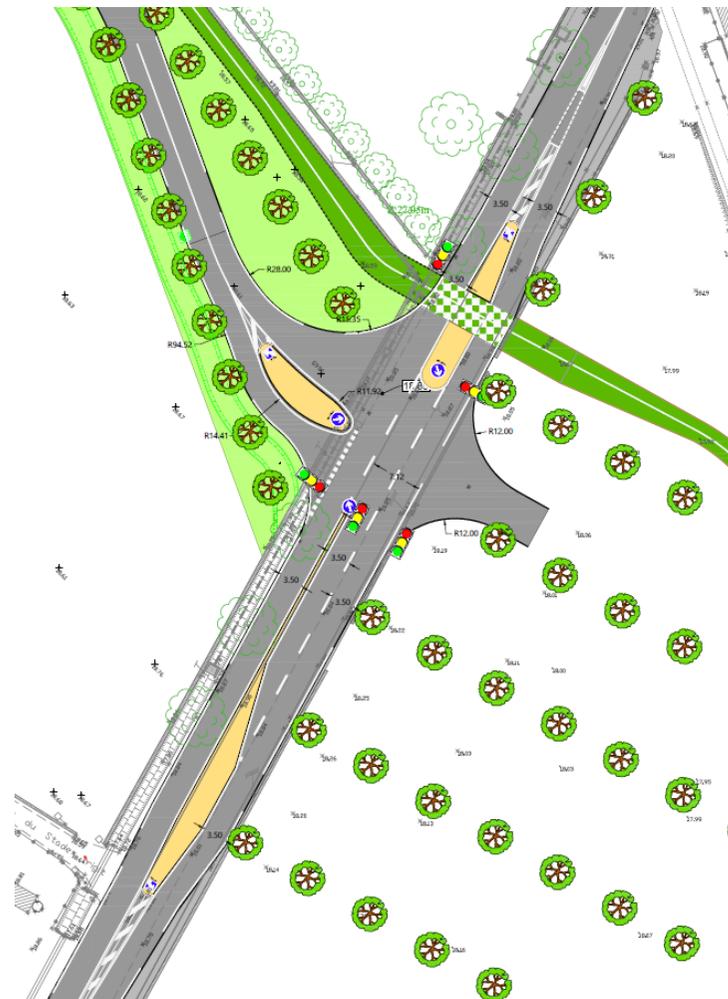
2.1. Accès et desserte du quartier

Situé au nord du centre-ville de Pézenas, le quartier Saint-Christol sera principalement desservi par la **route départementale 913 à l'Est**.

La création d'un carrefour de type tourne-à-gauche équipé de feux au Sud-Est de la zone au niveau de la RD913 sera nécessaire.

L'aménagement de ce carrefour est intégré au programme d'aménagement des équipements publics du quartier et sera opérationnel fin 2025. La connexion du quartier au centre-ville de Pézenas sera assurée par le réseau viaire existant via la mise en place d'un carrefour type « tourne à gauche » équipé de feux tricolores permettant de sécuriser l'embranchement et de gérer les flux de circulation entrant et sortant du quartier.

Le Conseil Départemental de l'Hérault a émis un avis favorable sur cet aménagement projeté.



La gestion et l'exploitation du service eau potable de Pézenas se font en régie directe par les services de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM).

Le réseau AEP du nouveau quartier de Saint Christol sera donc géré par cette dernière.

2.2.1. Réseaux existants

➤ Réseau d'adduction existant de la ville

La ville de Pézenas est alimentée en eau potable par le champ captant de la Payne. Le site est équipé de deux forages dont la capacité de prélèvement est de 240 m³/h chacun. La ressource exploitée est la nappe alluviale de l'Hérault.

La DUP des forages, en date du 13 mars 2016, autorise un prélèvement horaire de 240m³/h, journalier de 4800 m³/j et annuel de 1 290 000 m³/an.

Les eaux pompées alimentent le réservoir de Montmorency. Ce dernier dispose d'un volume de stockage de 2 x 1350 m³.

Le traitement se fait par injection de chlore gazeux au réservoir de Montmorency.

➤ Réseau de distribution existant de la ville

Le réseau de distribution de Pézenas est composé de deux services :

- Le « bas service » alimenté gravitairement depuis le réservoir de Montmorency ;
- Le « haut service » alimenté par un réseau surpressé en adduction-distribution depuis le réservoir de Montmorency.

Le haut service alimente le reste de la ville ainsi que le réservoir des Ruffes, via une canalisation d'adduction-distribution faisant la liaison entre les deux réservoirs. La station de reprise, située au réservoir de Montmorency, est équipée de deux pompes immergées de 160 m³/h et 180 m³/h.

Le réservoir des Ruffes dispose lui d'un volume de stockage de 1000 m³.

L'Agence Régionale de Santé recommande un besoin d'autonomie de 24h pour le jour moyen de la semaine de pointe. Une analyse de l'autonomie des réservoirs en situation actuelle et future a fait apparaître que le déficit de stockage sur la commune est principalement localisé au réservoir des Ruffes.



2.2.2. Réseaux et réservoir projetés

En prévision de l'aménagement du quartier de Saint-Christol, une conduite $\varnothing 200$ mm fonte avait été posée sous la RD913, depuis la rue Montmorency, le faubourg des Cordeliers, conduite aujourd'hui en attente au niveau du chemin du stade Trigit. Cette conduite est alimentée depuis le réseau haut service de la Ville et sera le point de raccordement privilégié pour l'alimentation en Eau Potable du quartier.

Cette alimentation passera par la création d'un nouveau réservoir. Le réseau sera en effet prolongé depuis cette attente jusqu'à un réservoir surpressé, qui redistribuera l'eau potable dans le quartier. La distribution sera constituée de canalisations en fonte et, selon les branches, le diamètre variera entre $\varnothing 200$ mm et $\varnothing 150$ mm permettant d'assurer l'alimentation des îlots et d'assurer la défense incendie.

Ce réseau et le réservoir seront conformes aux prescriptions de la CAHM.

Avec la création d'environ 700 logements et/ou unités d'hébergement, et le besoin de défense incendie (fonctionnement de 2 poteaux incendie en simultanée soit 120 m³/h) la réserve nécessaire pour la ZAC est de 465 m³ (345 m³/j pour la consommation d'eau potable et 120 m³ de réserve incendie).

Le projet prévoit donc la création d'un réservoir de 1000 m³ équipé d'une station de surpression pour subvenir aux besoins du quartier et pour compenser les carences de stockage actuelle de la commune le réservoir existant des Ruffes.

Ce réservoir sera réalisé dans le cadre des travaux de réalisation de la première phase des équipements publics du quartier Saint-Christol.



Sa mise en service est donc compatible avec la réalisation du projet car l'aménagement sera opérationnel avant l'installation des premiers résidents dans le quartier.

La SEMOP Saint-Christol assurera la maîtrise d'ouvrage de la réalisation du réservoir d'eau potable, notamment pour garantir le calendrier d'exécution des travaux.

A l'issue des travaux et de la réalisation des essais préalables à la réception des travaux, les ouvrages, qui auront été construits conformément aux prescriptions de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM), lui seront ensuite rétrocédés. La gestion et l'entretien des ouvrages seront réalisés par la CAHM en phase exploitation, qui a la compétence en matière d'alimentation en eau potable sur la ville de Pézenas.

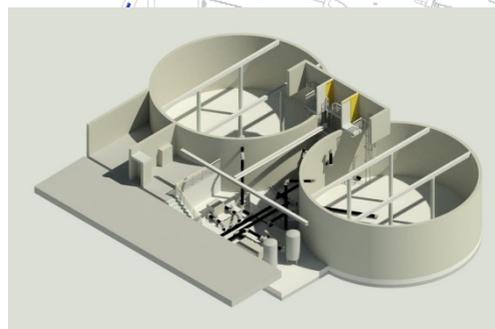
Comme indiqué précédemment, le réservoir projeté, d'une capacité de 1000m³ répartie en 2 cuves de 500m³, servira à :

- l'alimentation de la ZAC (1 cuve) grâce à un surpresseur mis en place dans la chambre des vannes
- la compensation des carences de stockage actuelle (1 cuve)

Cette compensation des carences de la Ville sera effective grâce à la réalisation d'un réseau de secours (surpressé également depuis la chambre des vannes du futur réservoir) et posé en parallèle du réseau d'adduction cité précédemment.

Ce réseau de secours sera raccordé au réseau existant au niveau de la RD n°913 (comme le réseau d'adduction du réservoir).

Cette configuration nécessitera une télégestion permettant une communication entre les différents organes du réseaux (forages, surpresseurs, réservoirs,...).



2.3. Eaux usées

Le quartier Saint-Christol n'est pas raccordé à ce jour au réseau d'assainissement. Cependant des travaux ont d'ores et déjà été réalisés afin d'acheminer le réseau d'assainissement au droit du projet.

Un poste de refoulement a été créé au niveau du parking des Cordeliers.

Une canalisation PVC CR8 ø315 mm a été mise en œuvre sous la RD 913 jusqu'au chemin du stade Trigit, pour collecter gravitairement les futurs effluents du quartier Saint Christol jusqu'au poste de refoulement.

Néanmoins, la profondeur de ce réseau en attente ne permet pas le raccordement gravitaire intégral de la ZAC. En effet, sur 2 îlots, la topographie nécessiterait la mise en place de 2 postes de relèvement pour renvoyer les eaux vers le Poste de refoulements du parking des Cordeliers, si on voulait réutiliser la canalisation Ø351mm déjà en place.

La mise en place de postes de relèvement dans la zone engendrerait de nombreux aspects contraignants (nuisances visuelles, niveau de maintenance élevé, potentielle gêne olfactive en cas de dysfonctionnement au droit du PR, augmentation de l'H₂S sur l'amont du réseau, perte de foncier).

Aussi, pour permettre le raccordement gravitaire de la ZAC, il est ainsi nécessaire d'abandonner partiellement une partie du réseau PVC CR8 ø315 mm déjà en place pour se raccorder un peu plus à l'aval, lorsque la profondeur de cette canalisation sera suffisante.

Le raccordement sur l'existant s'effectuera ainsi après la traversée de la RDn°913 et juste avant la traversée du ruisseau du Valat.

Opportunément, ce prolongement s'effectuera en parallèle du réseau d'adduction en eau potable en bordure de parcelles privées. Un accord a d'ores et déjà été trouvé avec les propriétaires.

L'ensemble des eaux usées du projet sera ensuite acheminé à la station d'épuration de Pézenas par le biais de ce poste refoulement, via l'antenne principale de la Ville.

Le réseau actuellement en place permet d'accueillir ce surplus de débit d'effluents domestiques qui sera généré par le quartier.

3. EQUIPEMENTS PUBLICS INTERNES AU PROJET

3.1. Infrastructures routières

Une étude de trafic a été réalisée dans le cadre du projet pour la partie carrefour à feux (voir chapitre dédié). Cette étude révèle que le trafic moyen d'entrée/sortie dans la future ZAC depuis la RD n°913 lors d'un jour ouvrable est envisagé proche de 4130 véhicules (pour les 2 sens). Cela représente une augmentation de trafic de l'ordre d'environ 17% sur la RD 913.

Les flux internes au quartier Saint-Christol ont été conçus sur des **trames écologiques et hydrauliques** dénommées respectivement coulées vertes et coulées bleues. Comme évoqué précédemment, la conception des circulations repose également sur le respect des corridors écologiques et empruntés par les espèces d'activité nocturne : **la trame noire**. L'éclairage des voiries a été totalement adapté dans le respect des activités des espèces nocturnes protégées.

Des alignements d'arbres vont être plantés pour assurer la connectivité des corridors écologiques et de la trame verte.

De la conjonction de ces différentes trames, et en continuité avec la voie d'accès, des réseaux secondaires et tertiaires ont été dessinés, formant un tissu d'habitats individuels de plus en plus dense à mesure que l'on se rapproche du cœur du projet. Le cœur de la centralité se concentre dans un axe en continuité du domaine historique et sur la coulée verte qui relie le cœur du projet au centre-ville de Pézenas, au Sud.

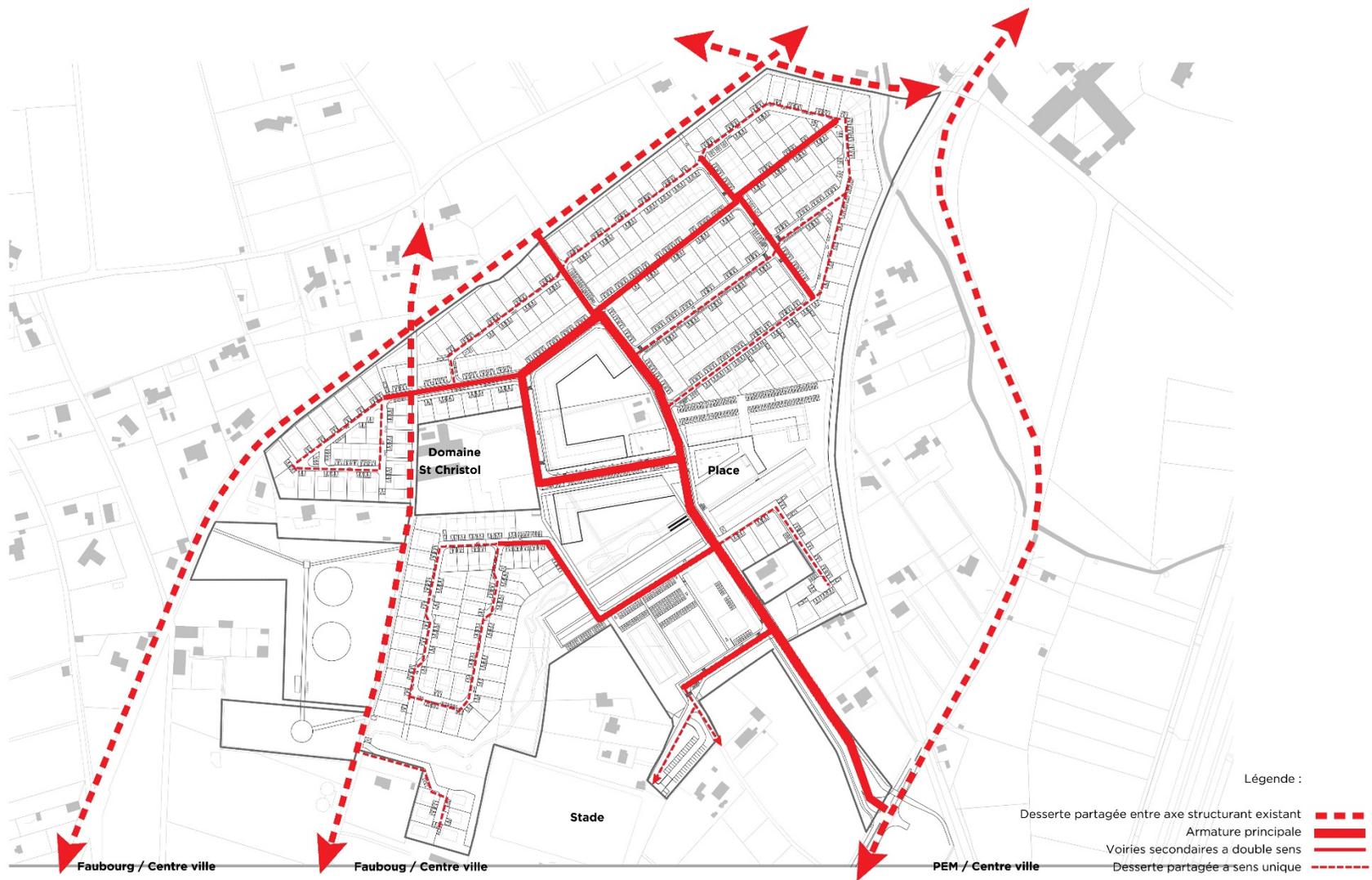
Les voiries ont ainsi été étudiées pour assurer une continuité avec celles existantes, favorisant de façon prioritaire les piétons puis les cyclistes face aux véhicules motorisés. Les transports en commun ont également été intégrés selon un circuit clair et efficient.

La vitesse au sein du quartier sera par ailleurs maîtrisée et réduite, par la mise en place de chicanes constituées par des bosquets d'espèces endémiques.

Concernant les modes de circulation douce, il sera possible d'emprunter les chemins de Saint-Christol et Chichery vers le centre-ville. Un maillage à travers champs depuis le carrefour vers le chemin bas de Montagnac vers le parking de Cordelier sera également possible.

La gestion des eaux pluviales sera assurée par la CAHM. L'entretien du carrefour sera assuré par la commune. Une convention d'entretien de l'aménagement sera conclue entre le Conseil Départemental de l'Hérault et la commune à ce propos.





Légende :

- Desserte partagée entre axe structurant existant - - - - -
- Armature principale —————
- Voiries secondaires à double sens ———
- Desserte partagée à sens unique - - - - -

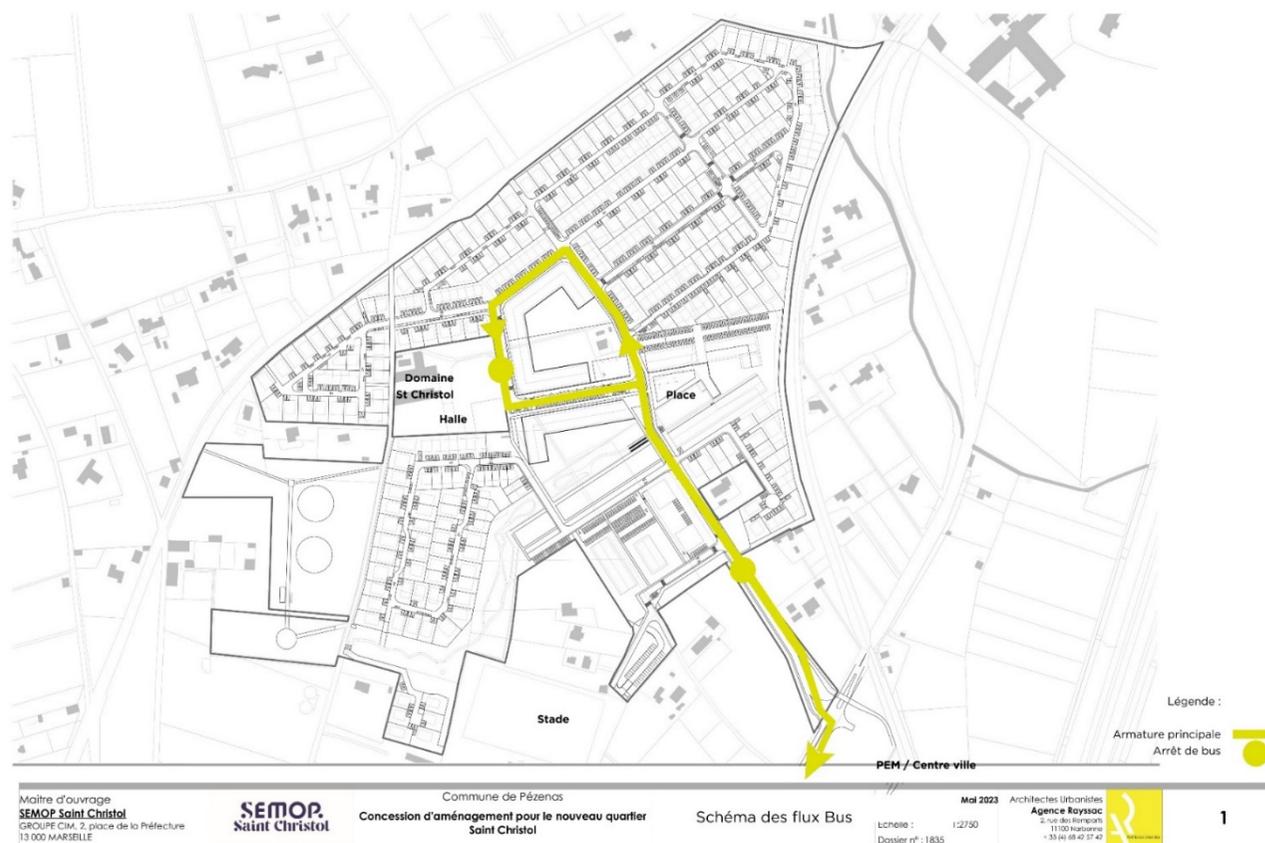
Maître d'ouvrage SEMOP Saint Christol GROUPE CIM, 2, place de la Préfecture 13 000 MARSEILLE	SEMOP. Saint Christol	Commune de Pézenas Concession d'aménagement pour le nouveau quartier Saint Christol	Schéma des flux voitures	Mal 2023 Echelle : 1:2750 Dossier n° : 1835	Architectes Urbanistes Agence Rayssac 2, rue des Remparts 11100 Narbonne + 33 (4) 68 42 57 42		1
--	---------------------------------	---	--------------------------	---	--	--	----------



Pièce 2.1 : Projet de programme des équipements publics à réaliser
Concession d'aménagement pour le nouveau quartier Saint Christol
Dossier de réalisation de ZAC

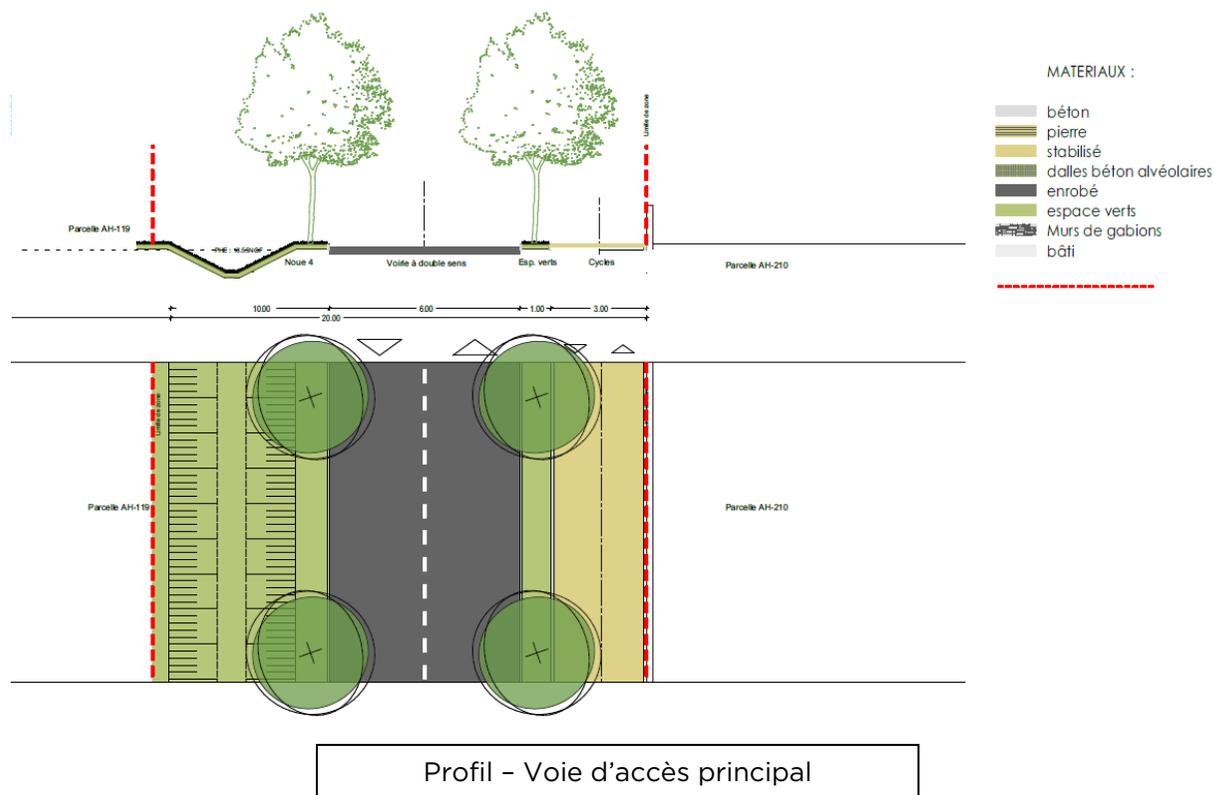
3.1.1. Voie principale

Afin d'absorber le trafic, une voie principale d'un gabarit de 6m de large, partant de la RD n°913 traverse le quartier et réalise un bouclage autour des macro-lots afin de permettre de diluer le trafic dans ces zones de forte densité. Cette voie sera bordée d'espaces vert et flanquée de trottoirs et d'une piste cyclable.



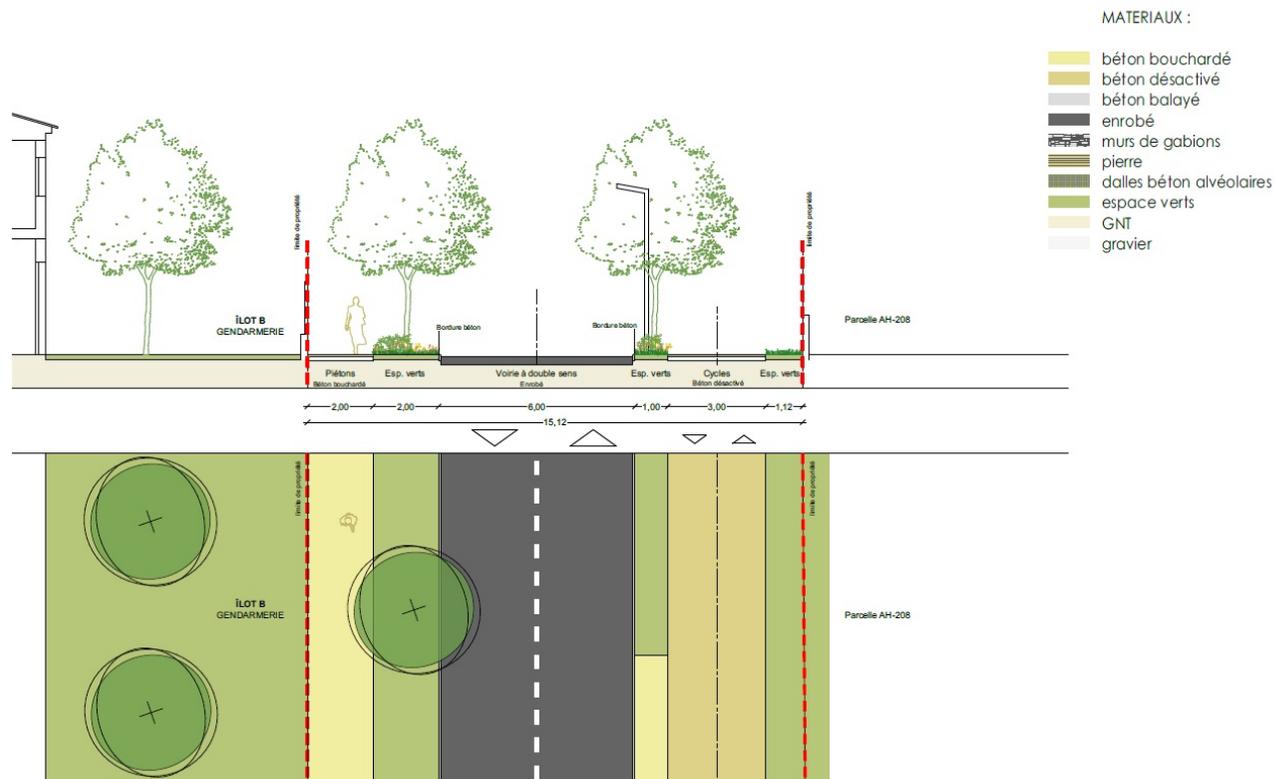
X Exemples de profil type de la voie principale

La voie d'accès principale traverse la zone du sud au nord depuis le futur carrefour sur la RD 913. Cette voie sera dimensionnée pour accepter les futurs trafics qui seront générés par la zone d'aménagement. Elle comporte une chaussée de 6 m de largeur, ainsi qu'une piste cyclable, trottoirs et des alignements d'arbres. La chaussée sera revêtue d'enrobés et la piste cyclable de stabilisé. Des matériaux d'apport sont prévus pour la constitution des corps de chaussées.

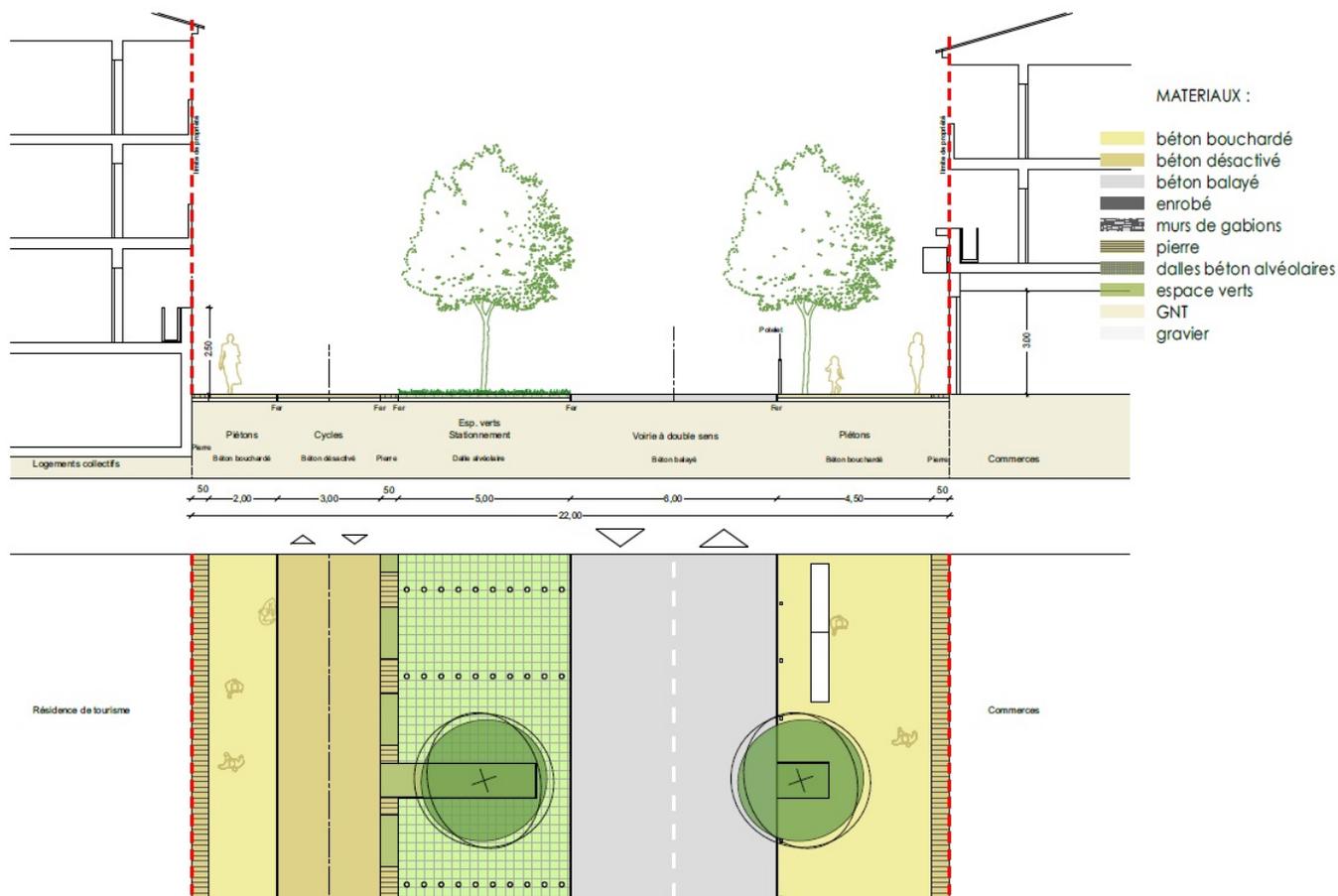


Les voiries principales (6 m de largeur) permettent de desservir les macro-lots et se distinguent par la présence de stationnements longitudinaux perméables réalisés en dalles béton alvéolaires. Les stationnements sont prévus en matériaux drainant pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Au sein du quartier, les vitesses de circulation sont comprises entre 30 et 50 km/h en fonction du niveau de voirie considérée. Une piste cyclable et des espaces verts viennent compléter le dispositif permettant d'associer l'ensemble des moyens de mobilité.



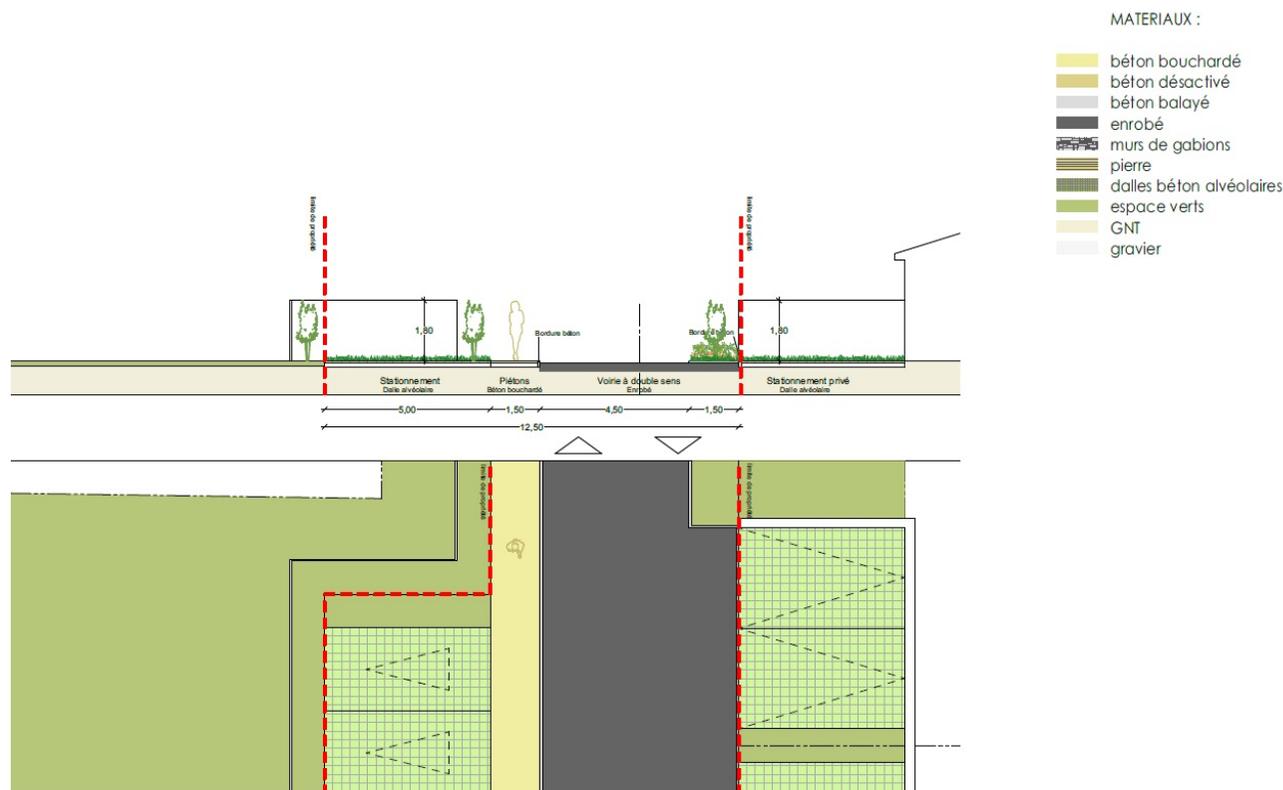
Exemple de profil - Voirie Principale



Exemple de profil - Voirie Principale Centralité du projet

3.1.2. Voies secondaires

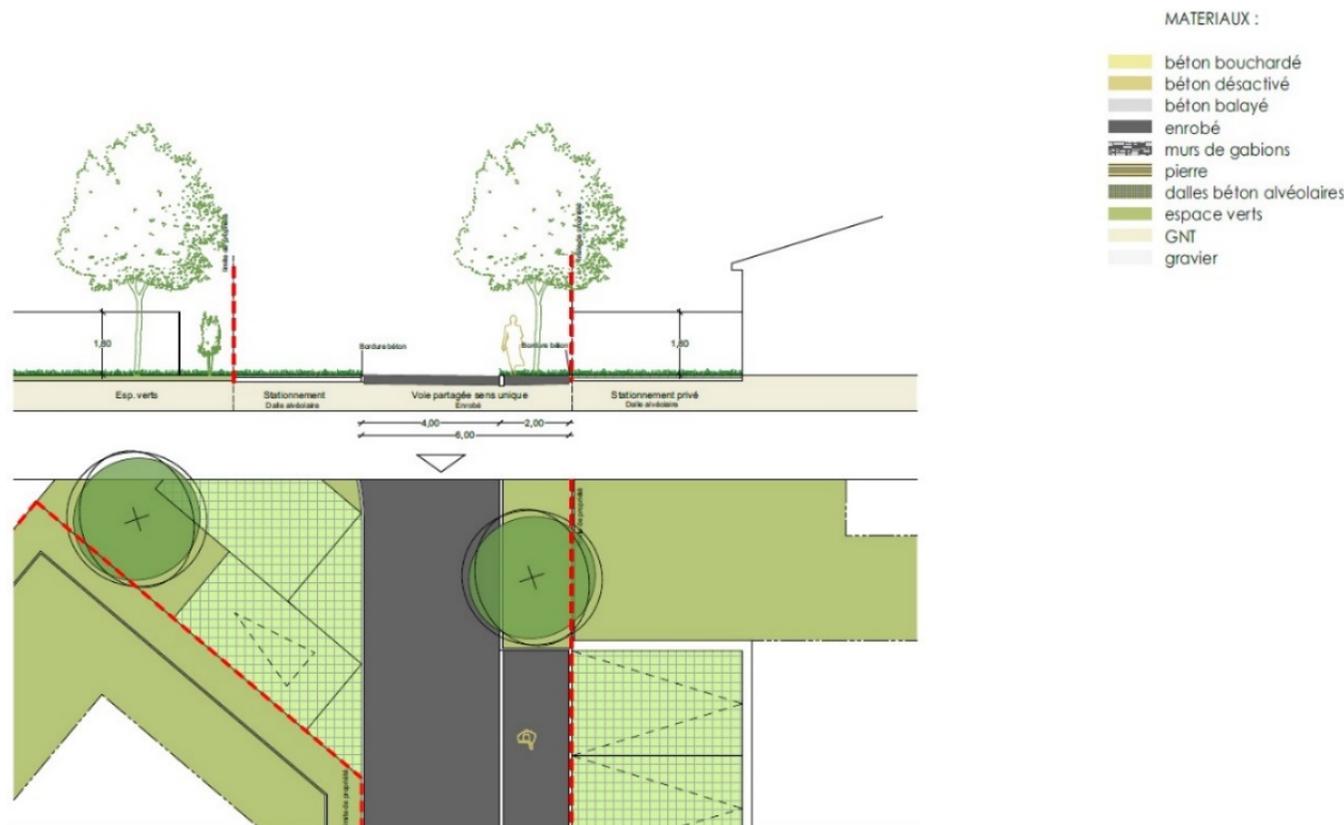
Des voiries secondaires desservent les îlots d'habitations depuis les voiries principales. Elles sont constituées de plusieurs types de profil différents incluant une chaussée de 4.50 à 6 m de large, un trottoir et dans certains cas un deuxième trottoir, une piste cyclable et un stationnement.



Exemple de profil - Voiries secondaires

3.1.3. Voies tertiaires

Enfin, des voiries tertiaires dites « voies partagées », de 4 à 5 m de large, seront créées pour desservir les habitations individuelles. Par définition, les voies partagées sont conçues pour la cohabitation de l'ensemble des modes de déplacement. Cet aménagement vise à assurer la sécurité des usagers et la convivialité de l'espace public, notamment pour les déplacements actifs. Ces voies seront à sens unique, intégrant des chicanes aménagées telles des jardinières pleine terre qui permettront de végétaliser la rue et de modérer les vitesses de circulation.



Exemple de profil - Voiries tertiaires

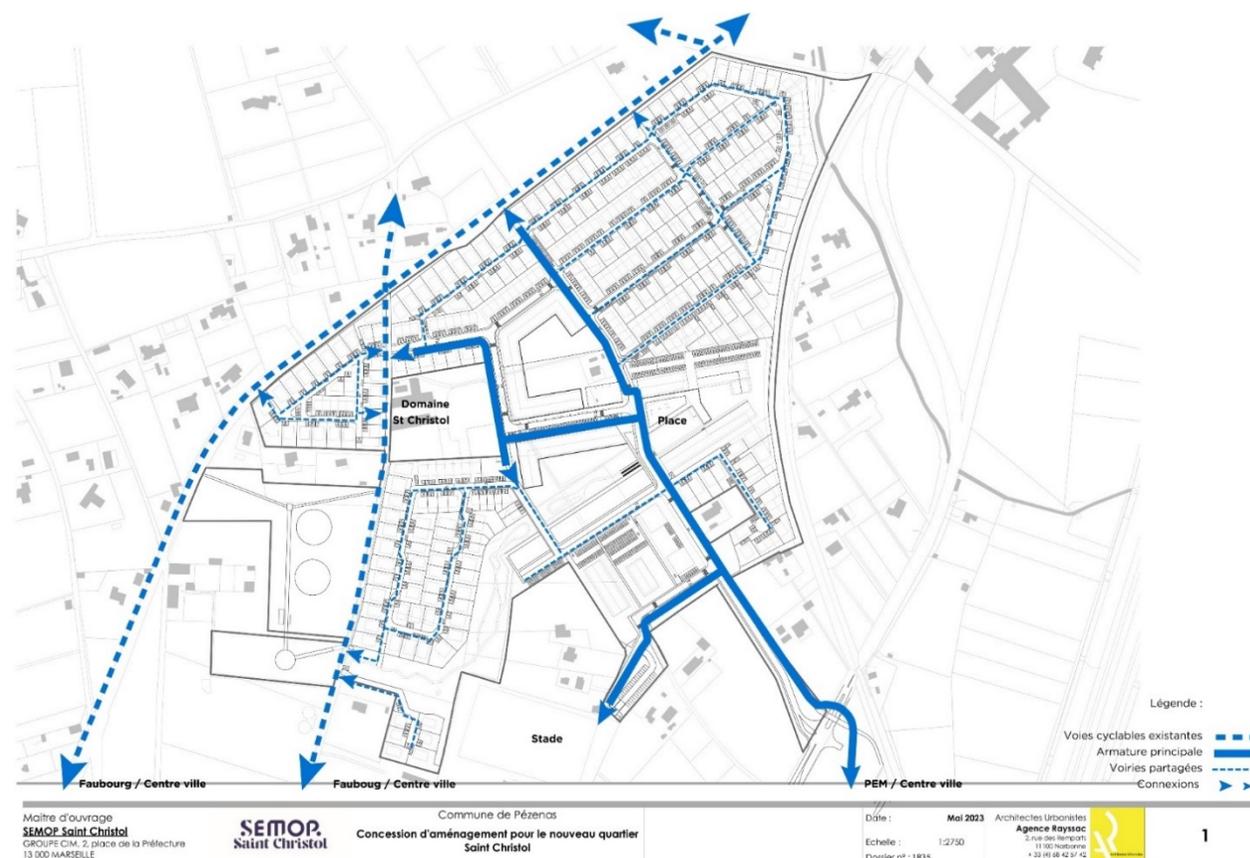
3.1.4. Cheminements Doux

Les piétons et cycles seront invités à circuler sur des voies qui leurs sont réservées.

Ainsi, des voies distinctes : piétons et cycles, seront positionnées le long des axes principaux. La volonté de cet aménagement est de séparer véritablement les flux piétons, cycles et véhicules à moteur.

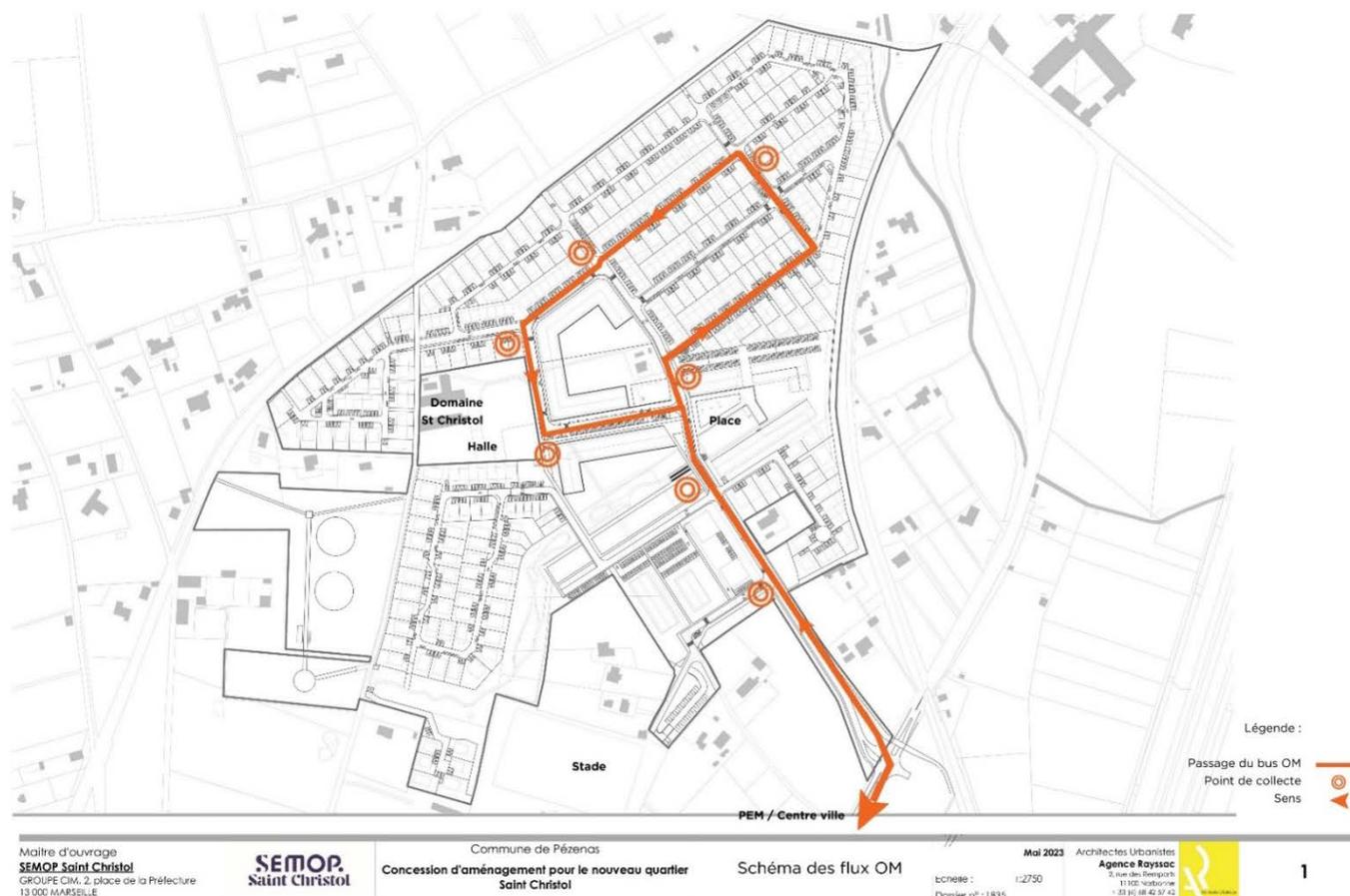
Ces différentes voies sont également connectées aux chemins communaux existants.

De plus, des cheminements piétons seront réalisés dans certaines noues de rétention du projet, augmentant l'offre de cheminement doux.



3.1.5. Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est assurée par le SICTOM Pézenas-Agde et sera effectuée via l'installation de colonnes enterrées (ordures ménagères, tri sélectif et verre) réparties judicieusement au sein du quartier et permettant un circuit de collecte facilité. La mise en œuvre de bacs à compost pour les déchets ménagers des logements individuels et collectifs est également envisagée afin d'accompagner davantage les futurs habitants du quartier dans des gestes écocitoyens et de respect de leur environnement.



3.2.1. Gestion du risque hydraulique et des eaux pluviales

Par ses aménagements, le projet va engendrer une modification du ruissellement pluvial sur la zone et une imperméabilisation des sols.

L'essentiel du projet se situe en zone blanche du PPRi de la commune de Pézenas (approuvé le 30 juin 2010) et n'est donc pas localisée en zone inondable. Cependant, près de 3 hectares de la zone à aménager sont localisés en zone inondable du PPRi avec :

- Une partie située en zone Bleue BU, où les constructions nouvelles seront admises sous condition d'être réalisées sur vide sanitaire avec la surface du plancher calée à la cote des PHE (plus hautes eaux) + 50 cm, soit 20 cm de marge de sécurité par rapport au règlement PPRi. Cette prescription sera obligatoire et inscrite dans le cahier des charges pour les aménagements de la ZAC. *En zone blanche, les planchers des constructions seront calés à 30 cm au-dessus du terrain naturel.*
- Une partie située en zone rouge de précaution PPRi, où le projet ne prévoit aucune construction.

Le risque inondation a par conséquent été pris en compte dès les premiers instants de la conception du projet, via la mise en œuvre de règles de construction qui seront imposées au cahier des prescriptions, ainsi que par la création de plusieurs noues arborées au sein du futur quartier. Le principal bassin de rétention des eaux pluviales, situé au Sud-Ouest et représentant 10% de l'emprise totale du projet, fera par ailleurs office d'un grand parc urbain à vocation pédagogique connectant le centre-ville de Pézenas, le stade, et le quartier.

Le principe fondamental dans la conception du projet a été de limiter l'imperméabilisation, (privilégier les espaces verts dans le développement du quartier, créer des places de stationnement perméables, ...) permettant :

- Une gestion optimisée des eaux pluviales au travers une conception multifonction des espaces (objectif volumique, qualitatif, aménagements paysagers, récréatifs, ...)
- De réduire le risque inondation en limitant le ruissellement dû aux surfaces imperméabilisées ;
- De restituer au milieu naturel une eau de bonne qualité.

Il s'agit de conserver un fonctionnement naturel et ainsi, de ne pas interférer dans le cycle de l'eau. La conception du projet du quartier Saint-Christol favorise ainsi les solutions résultant des techniques alternatives en développant les plantations et la biodiversité, requalifiant les espaces en prenant en compte les aspects paysagers : parkings plantés, utilisations de matériaux perméables, etc.

Deux études hydrauliques ont été réalisées en parallèles en lien avec cette opération :

- Sur le risque d'inondation : caractérisation des zones inondables, et incidence du projet sur les zones inondables, mesures adoptées pour maîtriser le risque,
- Sur la gestion des eaux pluviales du projet aménagé.

La zone de projet a fait l'objet d'une analyse hydraulique spécifique afin de caractériser le risque inondation sur la zone. Cette étude hydraulique a permis de modéliser les cours d'eau bordant ce secteur : L'Arnet et le Valat du Bosc de la Ville. Une des spécificités de l'étude a été de modéliser ces éléments en concomitance avec l'influence de la crue du fleuve Hérault. Ainsi les modélisations hydrauliques sur

l'inondabilité ont permis de déterminer que le projet n'avait pas d'aggravation amont ou aval, ni d'aggravation de l'aléa sur la zone de projet.

Le deuxième objectif était que l'aménagement réponde aux besoins des mesures compensatoires dues à l'imperméabilisation engendrée par le projet à raison de 120 litres minimum de rétention par m² imperméabilisé : objectif atteint et même dépassé. **Le volume de rétention mis en œuvre dans le cadre de l'opération dépasse de 1000m³ le volume de rétention nécessaire comme précisé en partie 3.2.3.1 du présent document.**

Le système de gestion des eaux pluviales projetés aura deux fonctions principales : collecter les eaux de ruissellement générées par le projet et compenser l'imperméabilisation. Les grands principes suivants ont été appliqués :

- > La collecte et le stockage des eaux jusqu'à l'occurrence centennale comprise ;
- > La mise en place de plusieurs noues paysagères hors zones inondables du PPRI ;
- > La mise en œuvre des ouvrages de régulation en sortie des ouvrages de rétention pour maîtriser les débits de fuite ;
- > Le maintien de la destination actuelle des eaux pluviales.

Le projet a fait l'objet d'une concertation préalable avec le service risque de la DDTM 34 lors d'une présentation le 29 juillet 2020.

Ce chapitre présentera succinctement les ouvrages nécessaires à la gestion des écoulements pluviaux sur le site d'aménagement. A ce titre, deux aspects principaux seront abordés :

- > La prise en compte des eaux ruisselées par les bassins versants amonts de la zone de projet
- > La gestion des eaux pluviales ruisselant sur le secteur de projet du lotissement Saint Christol

Les éléments présentés ici sont issus du Dossier Loi sur l'Eau qui a fait l'objet d'une Autorisation Environnementale, dossier n° B-220804-145006-409-007.





Légende :

BU - zones inondables
d'aléa modéré

RU - zones inondables
d'aléa fort ou très fort

R - zones inondables
d'aléa fort

Pièce 2.1 : Projet de programme des équipements publics à réaliser
Concession d'aménagement pour le nouveau quartier Saint Christol
Dossier de réalisation de ZAC

3.2.2. Gestion des eaux pluviales ruisselant sur les bassins versants amonts

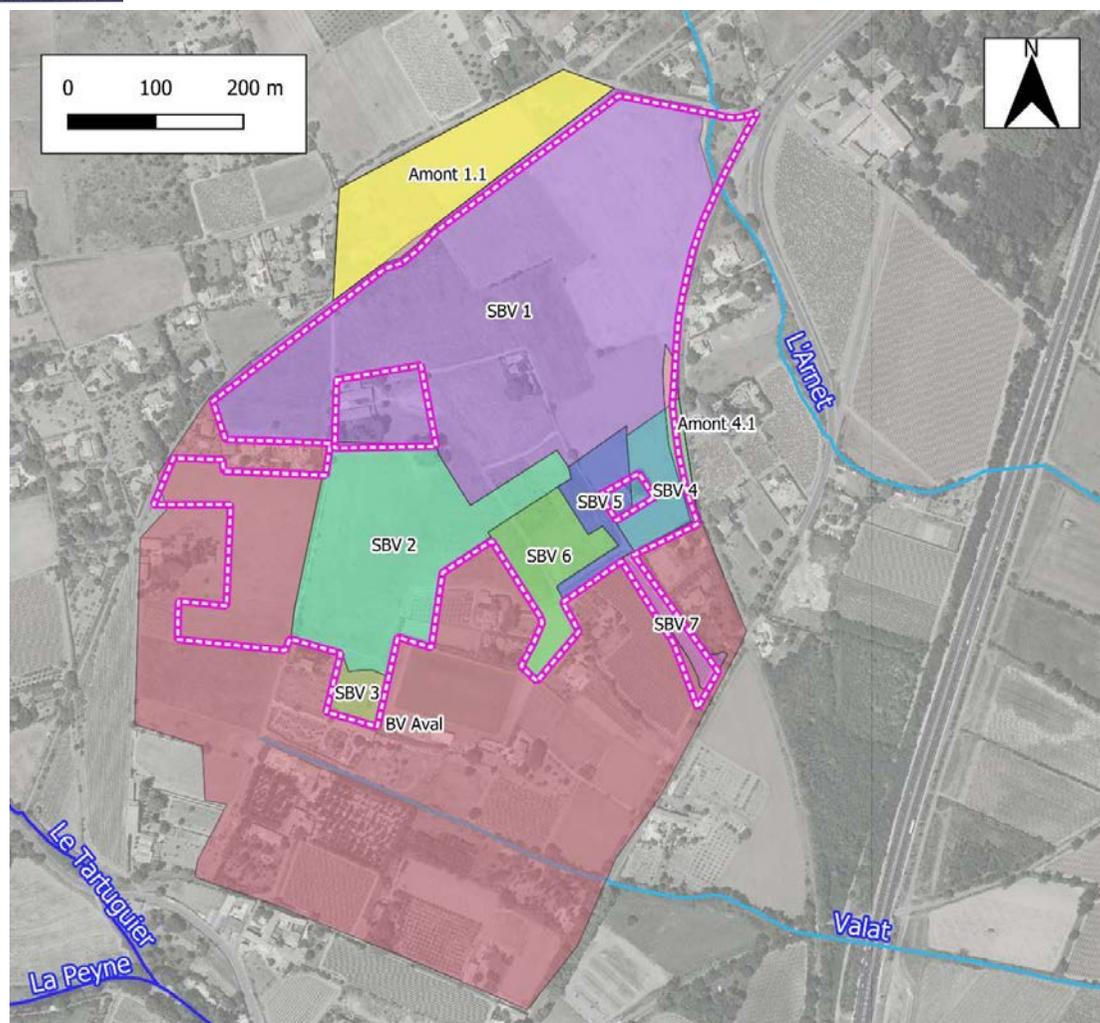
Pour drainer les eaux de ruissellement générées par les bassins versants amont du futur lotissement, plusieurs aménagements ont été envisagés. Ceux-ci sont décrits de façon exhaustive dans le Dossier « Loi sur l'Eau » et notamment l'étude hydraulique jointe en annexe de ce dossier « Loi sur l'Eau ».

Les travaux liés à la gestion des eaux provenant des bassins versants amont sont de deux ordres :

➤ Création de fossés de colature :

Les eaux de ruissellement du bassin versant amont 1.1 sont actuellement interceptées par le chemin de Chichery et sont orientées soit vers l'Arnet soit vers le Tartuguier. Les aménagements projetés ne vont modifier ni le sens de circulation de ces eaux ni leur destination, mais à titre de sécurité et pour prévenir l'inondation des parcelles nouvellement urbanisées en cas d'épisodes pluvieux extrêmes, des fossés de colatures seront aménagés sur la frange Nord du projet. Ces fossés de colature se raccordent aux fossés existants du chemin de Chichery.

Ces fossés de colature sont dimensionnés par rapport à une pluie centennale.



- Prise en compte dans les volumes de rétention à prévoir

Les eaux ruisselées sur le sous-bassin versant amont 4.1 seront prises en compte dans la gestion des eaux pluviales de la zone d'opération. Ce bassin sera également divisé en deux entités et les eaux seront intégrées à la gestion du SBV 1 ou du SBV 4.

3.2.3. Gestion des eaux pluviales ruisselant sur la zone de projet

3.2.3.1 Rétention des eaux pluviales

La zone de projet a été décomposée en sept Sous Bassins Versants.

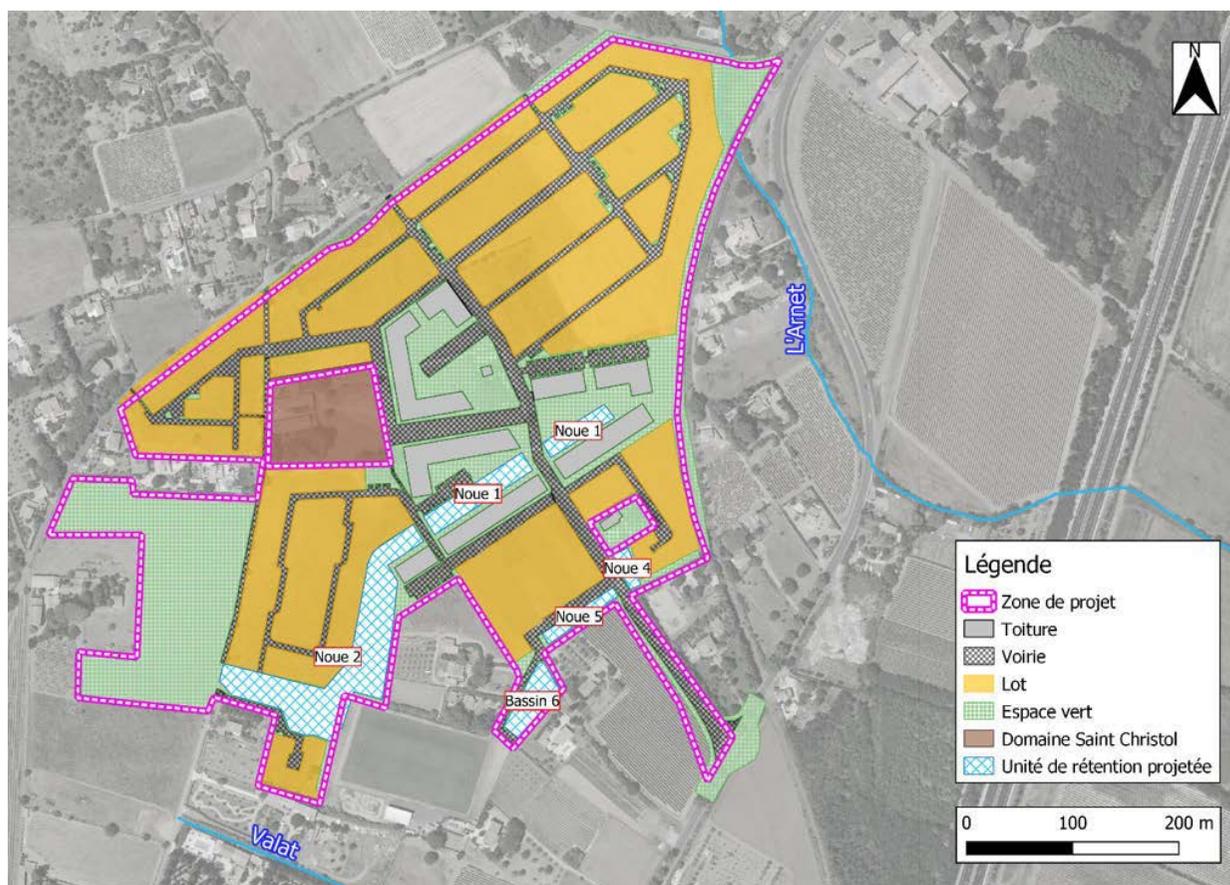
Parmi ces sept SBV, deux d'entre eux, les SBV 3 et 7, se situent en zone bleue du PPRI. Conformément à la doctrine de la MISE34, aucune unité de rétention ne sera implantée en zone inondable. Ces sous bassins versant ne disposent donc pas d'unité de rétention. Une surcompensation est mise en œuvre au niveau des unités de rétention afin de respecter l'objectif de débit de fuite malgré cette absence de rétention pour ces deux sous bassins versants.

Comme vu plus haut, les eaux du SBV amont 4.1 rentreront en compte dans le dimensionnement des ouvrages de rétention.

Les simulations hydrauliques qui ont été réalisées dans l'esprit de non-aggravation de l'état initial jusqu'à un évènement centennal, en prenant en compte une condition aval imposée par une crue de l'Hérault, ont conduit à un volume supérieur à celui qui résulte de l'application du ratio en vigueur dans le département de l'Hérault (120 l/m² imperméabilisé) soit 16 063 m³.

Les ouvrages de rétention mis en place cumulent un volume utile de 17 255 m³.

Dans ce sens, le volume de rétention mis en œuvre dans le cadre de l'opération dépasse de 1000m³ le volume de rétention nécessaire.



Pièce 2.1 : Projet de programme des équipements publics à réaliser
Concession d'aménagement pour le nouveau quartier Saint Christol
Dossier de réalisation de ZAC

- Les unités de rétention 2, 4, 5 et 6 présenteront un ouvrage de régulation composé d'une buse et d'une vanne martellière. Cette vanne présentera deux positions :
 - Une position permettant de former un orifice permettant le bon fonctionnement du bassin jusqu'à l'occurrence centennale, sans incidence aval de l'Hérault (T = 100 ans local)
 - Une position permettant de stocker les eaux de ruissellement pluvial jusqu'à l'occurrence centennale en cas de crue de référence de l'Hérault
- L'unité de rétention 1 sera équipée d'un seul ouvrage de régulation puisque son fonctionnement n'est pas conditionné par la crue de l'Hérault

3.2.3.2 Réseaux de collecte des eaux pluviales

De manière générale, les réseaux projetés ont été dimensionnés sur le débit de pointe de l'occurrence décennale T = 10 ans. Au-delà de cette occurrence, le ruissellement s'écoule jusqu'aux bassins en surface sur les voiries dont le profil a été conçu pour diriger et canaliser ce ruissellement.

Certaines zones du projet forment des points altimétriquement bas. Par sécurité la canalisation d'évacuation des eaux pluviales drainant ces zones a été dimensionnée sur le débit de pointe de l'occurrence centennale T = 100 ans.

Les dispositifs de collecte de ces zones seront adaptés au niveau des points bas pour assurer la collecte de ces débits de ruissellement.

Les descentes d'eau pluviales des toitures projetées devront assurer l'évacuation des eaux pluviales jusqu'à l'occurrence centennale comprise dans les réseaux pluviaux enterrés.

3.3. Eau potable

Comme évoqué précédemment, en prévision de l'aménagement du quartier de Saint-Christol, une conduite $\varnothing 200$ mm fonte avait été posée sous la RD913, depuis la rue Montmorency, le faubourg des Cordeliers, conduite aujourd'hui en attente au niveau du chemin du stade Trigit.

Cette conduite est alimentée depuis le réservoir des Ruffes via le haut service.

Le réseau principal du quartier sera prolongé depuis cette attente jusqu'à un réservoir surpressé, qui redistribuera l'eau potable dans le quartier.

Ce réseau d'eau potable sera constitué de canalisations en fonte et, selon les branches, le diamètre variera entre $\varnothing 200$ mm et $\varnothing 150$ mm permettant d'assurer l'alimentation :

- des branchements projetés (branchements en PE $\varnothing 25$ mm) des futures habitations individuelles de la zone.
- des réseaux internes des macro-lots (réseaux non réalisés par l'Aménageur).
- de la défense incendie.

Ce réseau est présenté dans le dossier de plans

Les branchements alimenteront les différents logements.

Ce réseau sera conforme aux prescriptions de la CAHM.

3.4. Eaux usées

Le réseau de collecte et de transfert des eaux usées de la commune est en majeure partie séparatif. Le vieux centre-ville demeure en unitaire ainsi que la conduite de transfert qui dessert l'ensemble du vieux Pézenas et recueille un volume important d'eaux pluviales en périodes d'intempérie.

Le réseau d'assainissement dessert l'ensemble du village ancien ainsi que les zones d'urbanisation nouvelles constituées d'habitations récentes ou en construction. La commune est concernée par un mitage important de ces espaces agricoles et naturels essentiellement observé au nord et à l'est du territoire. Le taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif est de 93% environ. Les extensions projetées, étant situées en zone d'assainissement collectif, seront raccordées au système épuratoire communal.

Les effluents collectés sont traités à la station d'épuration, située au sud du centre-ville, en bordure du ruisseau des Aires. La station d'épuration actuelle traite les effluents de la ville de Pézenas et ceux des communes de Caux et de Tourbes.

La capacité de traitement défini pour la filière actuelle, par arrêté préfectoral du 16 juillet 1993 est de 31 850 EH, soit 4 400 m³/j. La population totale raccordée serait actuellement, en comptant également Tourbes, de l'ordre de 12 315 habitants.

Les besoins en assainissement à l'horizon 2035, de la ville de Pézenas (y compris l'intégration du projet d'aménagement de la ZAC Saint Christol) et des communes de Caux et de Tourbes correspondent à 19 400 habitants. D'après l'actualisation du Schéma Directeur d'Assainissement de décembre 2017, ces besoins sont largement couverts par la station d'épuration actuelle.

Le quartier Saint-Christol n'est pas raccordé à ce jour au réseau d'assainissement. Cependant des travaux ont d'ores et déjà été réalisés afin d'acheminer le réseau d'assainissement au droit du projet.

Comme évoqué dans la partie concernant les aménagements extérieurs, un poste de refoulement a été créé au niveau du parking des Cordeliers, et la volonté est de permettre la mise en place d'un réseau totalement gravitaire dans le nouveau quartier, jusqu'à ce Poste de refoulement.

Aussi, le réseau de collecte des eaux usées du quartier créé dans le quartier Saint Christol sera principalement composé d'une canalisation en grès ø250 mm et ø200 mm gravitaires, comme présentés sur le plan de la pièce 2.2.

Les branchements collecteront les différents logements et bâtiments, de façon exclusivement séparative (Eaux usées strictes).



A ce jour, le système de collecte des eaux usées de Pézenas est apte à recevoir les flux supplémentaires générés par le quartier Saint-Christol. La station d'épuration de 35 000 Equivalents Habitants dispose d'une capacité résiduelle de 4 300 EH.

Le projet respectera toutes les prescriptions de la CAHM, de plus les techniciens des services concernés seront dès le départ associés pleinement au projet et au chantier.

A l'issue des travaux de création des réseaux d'eaux usées projetés et de la réalisation des essais préalables à la réception des travaux (passage caméra, tests d'étanchéité et de compactage), les ouvrages qui auront été construits conformément aux prescriptions de la CAHM, lui seront ensuite rétrocédés. Les plans de récolement en classe A seront remis à la CAHM.

La gestion et l'entretien de l'ouvrage seront réalisés par la CAHM en phase exploitation, qui a la compétence en matière d'assainissement sur la ville de Pézenas.

La CAHM sera le gestionnaire du réseau eaux usées en phase exploitation. Un accord de principe de la CAHM pour le raccordement du projet de quartier Saint Christol au réseau d'assainissement de la ville de Pézenas précise la capacité de collecter, recevoir et traiter les effluents complémentaires issus du projet.

3.5. Electricité moyenne tension et basse tension

Il existe actuellement à proximité immédiate du projet un réseau HTA et 3 postes de transformations au niveau du chemin de Saint Christol, du chemin du stade Trigit et du chemin de Castres. (voir dossier de plans en pièce 2.2)

Le réseau HTA existant traverse une partie de l'aménagement projeté et nécessitera donc un dévoiement.

Dans le cadre des travaux de viabilisation du quartier, il est prévu de créer un réseau principal constitué de câbles HTA 3x240 mm² et de 4 postes de transformation, qui seront raccordés au réseau existant.

Le réseau HTA du projet sera bouclé sur ces réseaux présents. Il desservira directement des postes de transformations publics répartis le long des voiries publiques projetées dans la ZAC.

Ces postes permettront d'alimenter les équipements publics en électricité basse tension (éclairage public, etc) et de desservir les lots en électricité selon les besoins.

Un réseau de basse tension existe également aujourd'hui dans l'emprise du projet pour le raccordement électrique des habitations (voir dossier de plans en pièce 2.2).

Il s'agira de déposer un ancien branchement aérien qui est abandonné, et de reprendre les branchements des riverains concernés dans le cadre du déploiement des réseaux électriques du quartier Saint Christol pour rester en cohérence avec le plan masse de l'opération.

Le réseau basse tension sera constitué de réseaux principaux desservants des RMBT, puis des réseaux et coffrets de branchements individuels mis en attente en bordures des macrolots et des lots pour la desserte des futures constructions.

Le dossier de raccordement de la zone est en cours d'études par les services d'ENEDIS.

3.6. Réseau fibre et télécommunication

Il existe des réseaux de télécommunication aériens dans la zone d'étude qui permettent la desserte des branchements particuliers des riverains du quartier Saint Christol. Des réseaux télécoms sont également présents à proximité immédiate du nord du projet et en limite avec la RD 913.

Le projet prévoit de déposer un ancien branchement aérien qui est abandonné, et de reprendre les branchements des riverains concernés dans le cadre du déploiement de la fibre optique du quartier Saint Christol pour rester en cohérence avec le plan masse de l'opération.

Le réseau principal souterrain projeté sera mis en place en prolongement du réseau existant, chemin du stade Trigit, le long des principaux axes d'aménagement.

Le réseau sera constitué de fourreaux P.V.C. $\varnothing 60$ mm et $\varnothing 45$ mm dans lesquels passeront les câbles. (voir dossier de plans en pièce 2.2)

A l'intérieur de la zone, le génie civil adéquat sera mis en place par l'aménageur afin de desservir en fibre et réseau filaire les macrolots et les lots individuels.

Depuis 2018, le Département de l'Hérault a confié à Hérault THD le déploiement de la fibre optique. Le dossier d'étude de raccordement et de déploiement est en cours par les services de Hérault THD. Ils se chargeront du câblage et détermineront les éventuels renforcements nécessaires sur le réseau existant pour l'amené de la fibre sur la ZAC.

3.7. Eclairage public

La zone ne comporte actuellement pas d'éclairage public.

Un éclairage public du nouveau quartier est prévu par la mise en place de candélabres le long des voies principales, secondaires et tertiaires ainsi qu'au niveau du pôle de centralité. (voir dossier de plans en pièce 2.2)

Plusieurs types de mâts sont prévus :

- Mâts double crosse de hauteur de feux 8 m (pour la partie circulée) et 4 m (pour la partie piétons et cycles),
- Mâts simple feu de hauteur de feu 8m pour les voies principales,
- Mâts simple feu de hauteur de feu 6m pour les voies secondaires,
- Mâts simple feu de hauteur de feu 4m pour les voies tertiaires.

Un éclairage des cheminements piétons à l'intérieur des noues est également prévu à l'aide de borniers ou de spots encastrés dans les murs gabions projetés. Les lanternes seront équipées de dispositifs à LED.

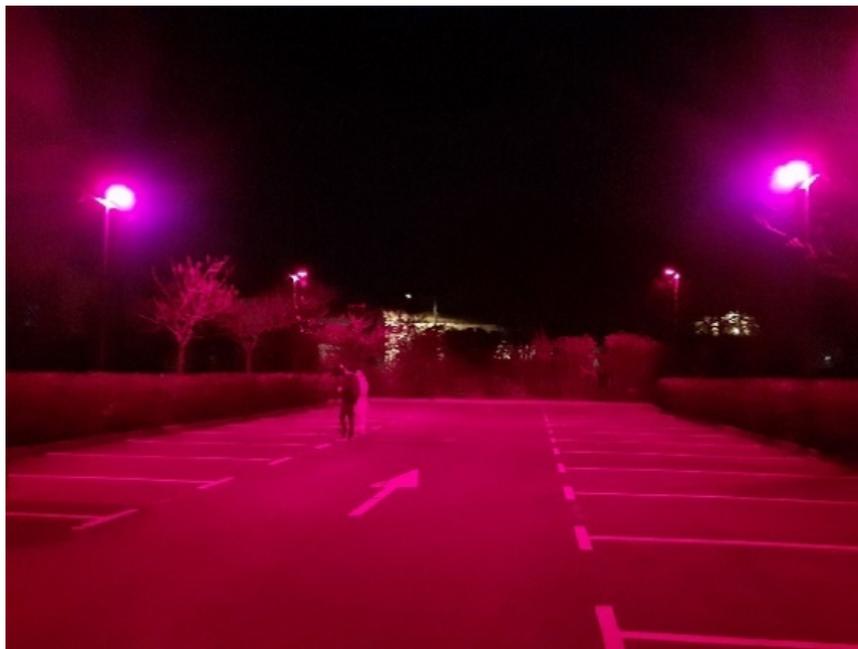
De façon générale, l'éclairage sera réalisé depuis un coffret de commande positionné au droit des postes de transformation. Le projet prévoit la mise en place des fourreaux, câbles U1000 d'alimentation et câbles de terre nécessaires.

Il est à noter que l'éclairage urbain implanté sur l'ensemble du quartier se veut innovant, une première en France, et s'inspirera du retour d'expérience réalisé à Nieuwkoop aux Pays-Bas dans le cadre de la construction d'habitations (2017) et répondant aux exigences écologiques mises en évidence par les études réglementaires.

En effet, le quartier sera éclairé par des dispositifs émettant des lumières rouges, suffisantes pour permettre la visibilité de l'œil humain, mais bien moins perturbant pour la faune nocturne, composée en majorité de chauves-souris, rapaces nocturnes et invertébrés (longueur d'onde adaptée).

Cette innovation sera couplée par l'extinction totale pratiquée entre 1h et 5h (heures de nuit), permettant un dérangement moindre de la faune nocturne en général (bénéfique aussi aux cycles physiologiques du végétal et cycle circadien, notamment en lien avec le sommeil).

Aucun éclairage ne sera implanté sur le sanctuaire écologique et pédagogique ni le long du muret favorable aux reptiles à l'ouest du projet (chemin de Saint-Christol).



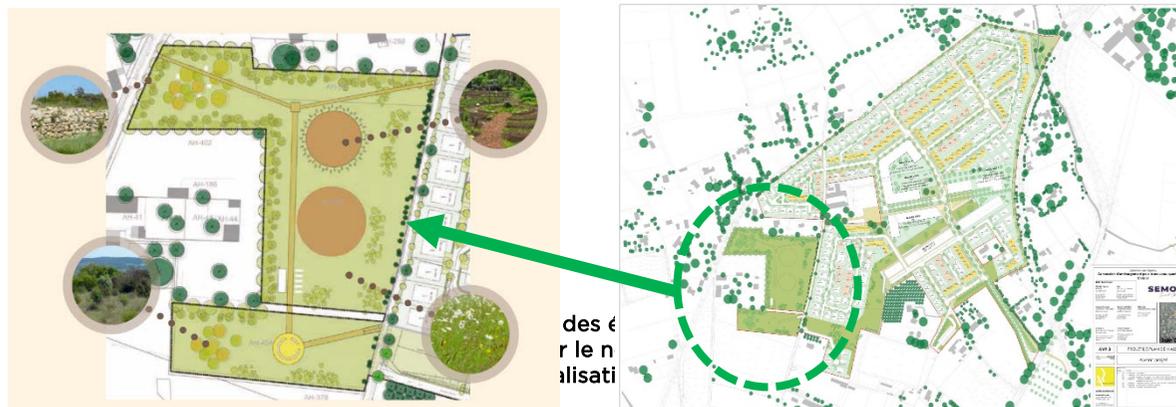
Démonstration du procédé de lumière rouge lors d'une rencontre organisée dans le cadre de la concertation préalable

3.8. Zoom sur les équipements publics projetés

Avec cette volonté de créer un quartier convivial propice aux rencontres et aux échanges entre ses habitants, mais également avec les futurs visiteurs ou travailleurs, les équipements publics et circulations douces ont été placés au cœur de la conception du projet : ils représentent plus de 44% de l'emprise totale de l'opération soit environ 109 000 m² d'emprise (94 477m² (programme des équipements publics de la ZAC) + terrain sanctuarisé (pour réservoir eau potable) de 12 200m² + terrain pour exutoire pluvial de 2 360m²). Les équipements publics comprennent notamment :

- Les liaisons douces ;
- Les voiries ;
- Des espaces verts paysagers ;
- Une table d'orientation présentant les avantages et règles des lieux, ainsi que les différents milieux recréés et espèces locales ;
- Des espaces récréatifs : tables de pique-nique ;
- Un sanctuaire écologique répondant à un cahier des charges stricte ayant vocation de sensibilisation environnementale, permaculture etc ...
- Des agrès ;
- Des jeux à destination des enfants ;
- Des toilettes publiques ;
- Des panneaux de sensibilisation et un plan de gestion pour réguler les activités ;
- Etc.

Une zone écologique pédagogique sera par ailleurs mise en œuvre en tant que pôle d'expérimentation, représentant 10 % de l'emprise totale du projet, et accueillera la table d'orientation ainsi que cinq tables de pique-nique. Ce parc urbain sera également laissé libre d'usage aux associations locales. Localisé à l'entrée Sud-Ouest du quartier, il vise à accueillir divers services pour les futurs habitants : récolte de bio déchets, lieu de rencontre et d'échanges, site d'apprentissage et de sensibilisation aux enjeux environnementaux, etc.



- ESPACE PUBLIC**
- TABLE D'ORIENTATION
 - TABLES DE FICHE NOIRE
 - BANC
 - FAUTEUIL
 - TOILETTE PUBLIQUE
 - JEUX D'ENFANTS
 - AGERS
 - FONTAINE
 - STATIONNEMENT VÉLO

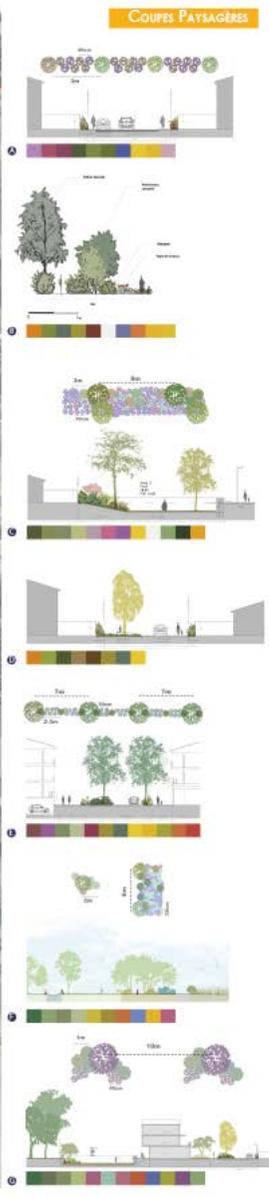
- ESPACE PRIVÉ**
- 1. LOTS INDIVIDUELS :** EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES DEMANDÉES PAR LE CAHIER DES PRÉCONISATION ARCHITECTURALES, URBAINE, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES
- PLACE DE BEDI DÉMONTABLE
 - CLÔTURE VÉGÉTALISÉE, SELON PRÉCONISATION PAYSAGÈRES
 - PLANTATION D'AU MOINS 1 ARBRE PLUS 1 ARBRE PAR FRANCS DE 100 m² DE TERRAIN VIDE
- 2. MACROS LOTS :** EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES DEMANDÉES PAR LE CAHIER DES PRÉCONISATION ARCHITECTURALES, URBAINE, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES
- PARKING PLANTÉ, DÉMONTABLE, ÉCLAIRAGE NOCTURNE PAR LUMIÈRE SOUS.

Commune de Pézenas
Concession d'aménagement pour le nouveau quartier Saint Christol

SEMOP.
Saint Christol

06 PROJET DE PLAN D'ÉQUIPEMENT DES ESPACES PUBLICS PAYSAGERS

Avant projet



Pièce 2.1 : Projet de programme des équipements publics à réaliser
 Concession d'aménagement pour le nouveau quartier Saint Christol
 Dossier de réalisation de ZAC

3.9. Zoom sur les stationnements projetés

Des parkings plantés et non imperméabilisés seront mis en œuvre au sein du quartier et offriront un total de **1 451 places de stationnement** :

- 1 238 places de stationnement privatisées seront affectées aux différents lots ;
- 213 places de stationnement seront ouvertes au public.

Toujours dans l'esprit de contraindre l'utilisation de la voiture pour laisser une place significative aux modes de circulations doux. Leur emplacement se situera dans chaque périmètre d'habitation dans une allée dédiée, ou seront situés au sein de l'îlot Central en demi-sous-sol et en aérien.



4. PLANNING ENVISAGE

- La première phase consistera en la réalisation de la quasi-totalité des équipements publics la ZAC et des charges foncières ainsi équipées. Les premiers travaux consisteront en la création de la voie principale d'accès au quartier, des différentes voiries et de leurs réseaux associés, en la réalisation des noues paysagères de rétention et des ouvrages hydrauliques associés.
- Les aménagements paysagers ne seront pas différés et feront partie intégrante des travaux pour chaque phase de sorte que la végétalisation du site marque le plus rapidement possible l'identité du quartier. Le sanctuaire écologique sera également aménagé lors de cette première phase.
- Les aménagements et la construction des différents îlots et macrolots sont prévus en deux phases comme prévus par les plans ci-après.
- Chacune de ces phases pourra faire l'objet de plusieurs tranches, en fonction de la réussite de la mise en commercialisation des tranches précédentes.
- Le démarrage des travaux pourra s'effectuer une fois les autorisations réglementaires obtenues.
- Le calendrier opérationnel respectera les prescriptions environnementales : la phase de libération des emprises sera prévue hors des périodes de sensibilités des enjeux écologiques. Les travaux de terrassements en suivant permettront d'éviter toute recolonisation par les espèces locales.

PLAN DE PHASAGE : Phase 1 Tranches 1 et 2

Envoyé en préfecture le 14/11/2024
 Reçu en préfecture le 14/11/2024
 Publié le
 ID : 034-213401995-20241114-DE_1124_09-DE

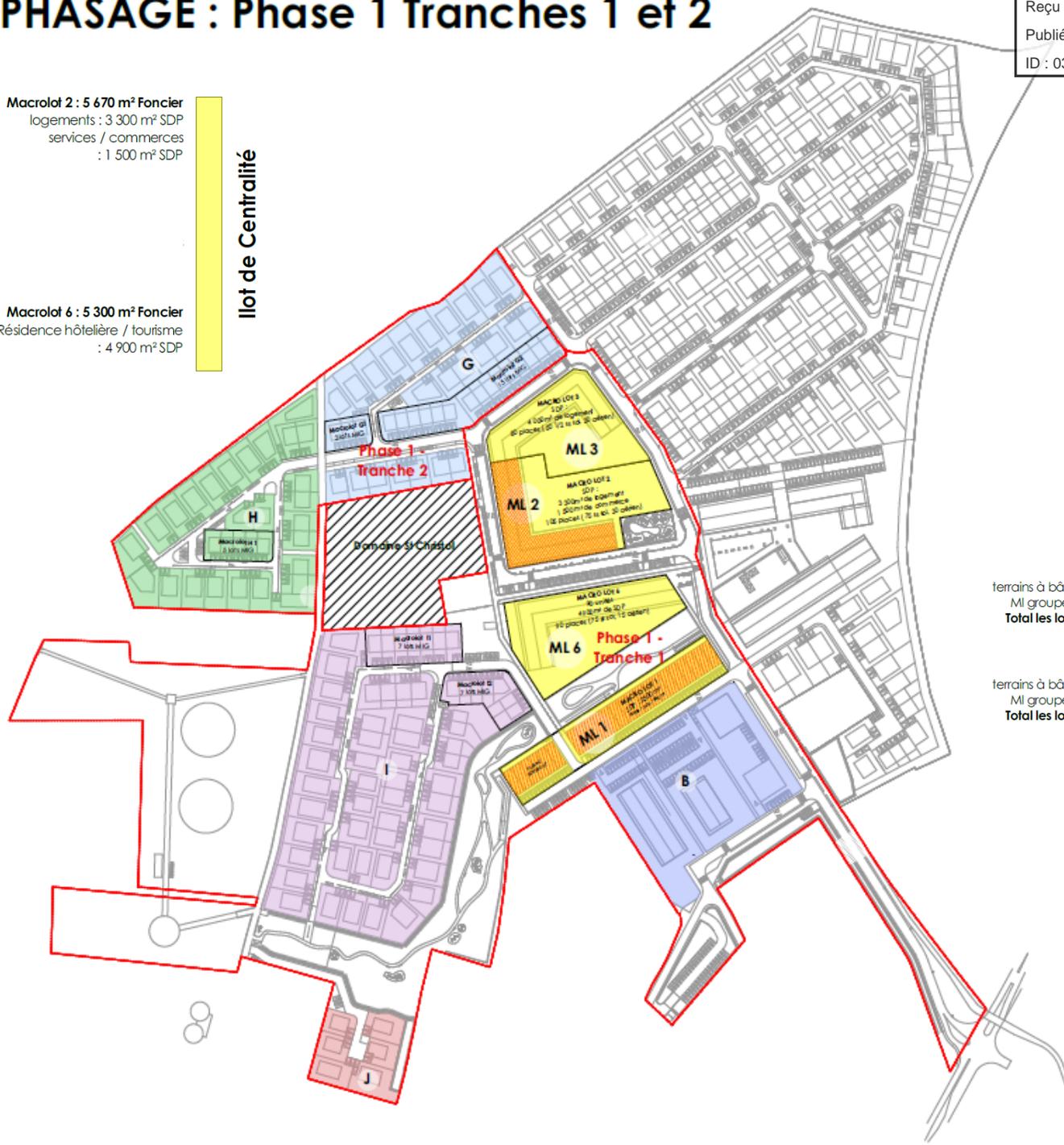
Macrolot 1 : 3 698 m² Foncier
 : 2 500 m² SDP

Macrolot 2 : 5 670 m² Foncier
 logements : 3 300 m² SDP
 services / commerces : 1 500 m² SDP

Macrolot 3 : 4 380 m² Foncier
 logements : 4000 m² SDP

Macrolot 6 : 5 300 m² Foncier
 Résidence hôtelière / tourisme : 4 900 m² SDP

Ilot de Centralité



lot B
 gendarmerie
 et 36 logements

Ilots individuels

lot G
 terrains à bâtir : 24
 MI groupés : 18
Total les lots : 42

lot H
 terrains à bâtir : 26
 MI groupés : 5
Total les lots : 31

lot I
 terrains à bâtir : 46
 MI groupés : 14
Total les lots : 60

lot J
 terrains à bâtir : 6
 MI groupés : 0
Total les lots : 6

Domaine de Saint Christol
 Programmation à définir

Commerce en RDC
 Programmation à définir

Limite de Phases - de Tranches

Commune de Hérens
 Concession d'aménagement pour le nouveau quartier Saint Christol

SEMOR
 Saint Christol

PROJET	PROJET DE PLAN D'ILOTAGE PHASE 1
Base PRO	

PROJET DE PLAN D'ILOTAGE PHASE 1

Base PRO

PROJET DE PLAN D'ILOTAGE PHASE 1

Base PRO

PLAN DE PHASAGE : Phase 2

Envoyé en préfecture le 14/11/2024
 Reçu en préfecture le 14/11/2024
 Publié le
 ID : 034-213401995-20241114-DE_1124_09-DE

Macrolot 4 : 7 530 m² Foncier
 logements : 4 600 m² SDP
 services / commerces
 800 m² SDP

Macrolot 5 : 2 810 m² Foncier
 logements : 2 900 m² SDP

Ilot de Centralité



lot A
 terrains à bâtir : 13
 MI groupés : 6
Total les lots : 19

lot C
 terrains à bâtir : 25
 MI groupés : 19
Total les lots : 44

lot E
 terrains à bâtir : 17
 MI groupés : 24
Total les lots : 41

lot D
 terrains à bâtir : 21
 MI groupés : 15
Total les lots : 36

lot F
 terrains à bâtir : 31
 MI groupés : 24
Total les lots : 55

lots individuels

Domaine de Saint Christol
 Programmation à définir

Commerce en RDC
 Programmation à définir

Limite de Phases - de Tranches

Commune de Pélissas
 Concession d'aménagement pour le nouveau quartier Saint Christol

SEMOP Saint Christol

PRO.4.2 PROJET DE PLAN D'LOTAGE PHASE 2

Base PRO

5. TABLEAU DE REPARTITION DE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

5.1. Equipements extérieurs

		Maitrise d'ouvrage	Financement en répartition		Futur gestionnaire
			Aménageur	Autre	
Carrefour sur RD	Voirie	SEMOP	100%		CD34
	Feux	SEMOP	100%		Ville de Pézenas
Réseaux extérieurs eaux usées		SEMOP	100%		CAHM
Réservoir AEP		SEMOP	46,5%*	53,5% CAHM	CAHM
Réseau d'adduction		SEMOP	100%		CAHM
Télécommunication		Hérault THD	100%		Hérault THD

*Ce pourcentage correspond au financement de 100% des besoins liés à la ZAC.

5.2. Equipements intérieurs

	Maitrise d'ouvrage	Financement en répartition		Futur gestionnaire
		Aménageur	Autre	
Voirie structurantes	SEMOP	100%		Ville de Pézenas
Réseau pluvial et bassins de rétention	SEMOP	100%		CAHM
Réseaux eaux usées	SEMOP	100%		CAHM
Réseau eau potable	SEMOP	100%		CAHM
Réseau éclairage public	SEMOP	100%		Ville de Pézenas
Electricité HTA	ENEDIS	60%	40% ENEDIS	ENEDIS
Electricité BT	ENEDIS	60%	40% ENEDIS	ENEDIS
Télécommunication	Génie civil	SEMOP	100%	Hérault THD
	Câblage	Hérault THD	100%	Hérault THD
Espaces verts	SEMOP	100%		Ville de Pézenas

6.1. Accord de principe CD34 pour la création d'un carrefour





Direction Générale des Services

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 : D21-002567
T : 04.67.67.82.70
F : 04.67.67.82.85
E : adstthauplaineherault@herault.fr

Envoyé en préfecture le 14/11/2024

Reçu en préfecture le 14/11/2024

Publié le

ID : 034-213401995-20241114-DE_1124_09-DE

10 JUIN 2021

MAIRIE DE PEZENAS

Pézenas, le 4 Juin 2021



AT/50302

SEMOP Saint Christol
6 rue Massillon
34120 Pézenas

Objet : Rd913_Pezenas_SEMOP_AccesStChristol_04.06.2021

Monsieur le Directeur

Suite à nos différentes réunions relatives aux conditions de desserte de votre projet d'aménagement du futur quartier Saint-Christol à partir de la RD 913, j'émet un avis favorable sur le principe d'un carrefour à feux tricolores au vu du plan de l'avant-projet soumis par votre maître d'œuvre le 21 mai 2021.

Les caractéristiques géométriques du carrefour doivent être conformes aux recommandations des guides d'aménagement des carrefours édités par le SETRA et doivent en outre permettre le passage des convois exceptionnels. A ce titre le plan d'implantation détaillé des feux tricolores, des ilots et des arbres d'alignement en bordure de la route départementale devra m'être soumis pour consultation des services compétents.

La réalisation de ces aménagements devra faire l'objet d'une convention de délégation de maîtrise d'ouvrage du Département au bénéfice de la Commune, dont la signature sera tributaire à l'obtention préalable des autorisations délivrées dans le cadre des procédures réglementaires notamment sur le plan hydraulique et environnemental.

Une convention d'entretien devra également être passée entre le Département et la Commune. Sur le futur carrefour qui sera situé en agglomération, le Département entretiendra uniquement la chaussée et la Commune prendra à sa charge l'entretien des feux tricolores, du réseau pluvial, notamment s'il y a lieu, des aménagements liés à la loi sur l'eau, des aménagements paysagers et de la signalisation de police.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments respectueux.

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 Copie : Mairie Pézenas

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

6.2. Confirmation de la réalisation du carrefour par courrier de Monsieur le Maire de Pézenas

PEZENAS, le 09 décembre 2022.

Le Maire de la Ville de PEZENAS

à

Monsieur Christian JOUENNE
Directeur Général
SEMOP SAINT-CHRISTOL
6 rue Massillon
34120 PEZENAS

REFERENCE : DGS/SEMOP/22-12-01

Affaire suivie par Jérôme Le Bel
Téléphone : 04 67 98 97 84
j.le-bel@ville-pezenas.fr

Objet : Confirmation de la réalisation du rond-point

Monsieur le Directeur général,

Dans le cadre de la concession d'aménagement dont vous êtes titulaire, je vous confirme la demande de la commune de bien vouloir prendre en compte la délégation de Maîtrise d'Ouvrage du Conseil Département de l'Hérault à la Commune pour la réalisation du carrefour d'accès au projet de ZAC Saint Christol à partir de la RD 913.

Et à ce titre, la Ville vous confie elle-même dans ce cadre la réalisation du carrefour, conformément au contrat de concession qui nous lie, et selon les conditions et caractéristiques techniques édictées par le Conseil Département de l'Hérault (cf. pièces jointes).

Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur le Directeur général, à l'assurance de mes meilleures salutations.

Le Maire,

Armand RIVIERE



6.3. Accord de principe CAHM raccordement réseau assainissement



Pièce 2.1 : Projet de programme des équipements publics à réaliser
Concession d'aménagement pour le nouveau quartier Saint Christol
Dossier de réalisation de ZAC

Saint Thibéry, le 30 novembre 2022

République Française
Liberté · Egalité · Fraternité

Département de l'Hérault
Arrondissement de Béziers

Direction Générale Adjointe des services de Proximité
Direction de l'Eau de l'Assainissement et du Pluvial
Nos Réf : OA/AV/MR 1274 -2022
Dossier suivi par Olivier ARCHIMBEAU

Franck REIFF
Directeur général délégué
SEMOP Saint-Christol
23 rue Vacon
13001 Marseille

Objet : Zac de Saint-Christol à Pézenas - Demande d'attestation d'accord de principe pour le raccordement au réseau d'assainissement du projet de quartier Saint-Christol

Monsieur le Directeur,

La ville de Pézenas est équipée d'un réseau d'assainissement comprenant une station d'épuration de 35000 Équivalents Habitants et d'un réseau de collecte de 53,2 kilomètres.

Ce système d'assainissement est depuis des années conforme à l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 relatif aux système d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2kg/j de DB05.

La station d'épuration a reçu en 2021 une charge brute de pollution organique de 1840 kg/j de DB05 soit 30700 EH. Il existe donc une capacité résiduelle pour cette station de 4300 EH.

Pour les réseaux d'assainissement, d'importants travaux ont permis l'amélioration du système de collecte. À ce jour, le système de collecte de Pézenas est apte à recevoir les flux supplémentaires générés par le quartier de Saint-Christol.

Concernant la rétrocession du futur réseau d'assainissement crée, le projet devra respecter toutes les prescriptions de la CAHM. De plus, les techniciens de la direction eau, assainissement, DECI et pluvial seront associés pleinement au projet et au chantier. La CAHM utilise notamment du PVC CR 16, de la fonte, du grés pour les canalisations assainissement, des regards béton, des tampons articulés double charnière 400 KN marquage CAHM Eaux usées et des regards de branchement à jupe inversé articulés avec marquage CAHM.

Les agents seront également présents à tous les essais qui comprendront au minimum :

- ✦ Un passage caméra avec indication de la pente
- ✦ Des tests d'étanchéité sur les tronçons, les regards et les boîtes de branchements.
- ✦ Des tests de compactage.

Enfin les plans de recollements en classe A seront remis au format demandé (.dwg et .pdf) de manière dématérialisée.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Gilles D'ETTORE
Président de la Communauté
D'Agglomération Hérault Méditerranée
Maire d'Agde



Copie : Mr Armand RIVIERE - Maire de Pézenas

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

ZI Le Causse - 22, Av. du 3^{ème} Millénaire

34630 Saint-Thibéry

Tél. 04 99 47 48 49 / Fax 04 99 47 48 50

accueil@agglohm.net

www.heraultmediterranee.net

6.4. Avis favorable CAHM approuvant la répartition financière réalisation réservoir eau potable

Saint Thibéry, le 23 juin 2022

COURRIER ARRIVÉ LE

01 JUIL. 2022

République Française
Liberté - Egalité - Fraternité

Département de l'Hérault
Arrondissement de Béziers

Direction Générale Adjointe des services de Proximité
Direction de l'Eau de l'Assainissement et du Pluvial

Nos Réf : OA/AV/MR 743 -2022

Dossier suivi par Olivier ARCHIMBEAU

Mairie de PÉZENAS

Mr le Maire de Pézenas
Mr Armand Rivière
Place Massillon
34120 Pézenas

Objet : Avis favorable répartition financière pour l'aménagement au quartier ST Christol

Monsieur le Maire,

La commune de Pézenas a saisi les services de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée à travers la SEMOP ST Christol pour déterminer les modalités futures d'aménagement du quartier.

Pour ce faire, un réservoir complémentaire sera créé pour tenir compte des futurs besoins de la zone aménagée et pour compenser les carences de stockage actuelles sur la commune.

À ce titre, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée prendra à sa charge le différentiel des aménagements propres et nécessaires au nouveau quartier de ST Christol.

La ventilation financière est donc la suivante :

- ✚ 945 260 € HT pris en charge par la SEMOP
- ✚ 1 207 390 € HT pris en charge par la CAHM.

Le détail établi par le maître d'œuvre de l'opération est joint au présent courrier.

Cette répartition financière inhérente au développement du nouveau quartier sera présentée au conseil communautaire après la saison estivale.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Gilles D'ETTORE
Président de la Communauté
d'Agglomération Hérault Méditerranée
Maire d'Agde

Pièce jointe : Répartition des coûts.
Prix base 2022



Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

ZI Le Causse - 22, Av. du 3^{ème} Millénaire
34630 Saint-Thibéry
Tél. 04 99 47 48 49 / Fax 04 99 47 48 50
accueil@agglohm.net

www.heraultmediterranee.net



DEPARTEMENT DE L'HERAULT

SEMOP SAINT CHRISTOL

ALIMENTATION EN EAU POTABLE
DU QUARTIER SAINT CHRISTOL

REPARTITION DES COUTS

Sur la base d'un réservoir de 1000m3 comprenant :
345m3 pour l'alimentation future du Quartier de Saint Christol
120m3 de défense incendie
500m3 de réserve supplémentaire pour augmentation des réserves secteur Haut Service
=> 965m3, arrondi à 1000m3

=> Répartition des coûts sur ce poste
SEMOP St Christol : Alimentation du quartier + 100% de la défense incendie => 465m3/1000m3 => 46,5% des prestations liées au réservoir
CAHM : Reste des coûts liés à ce poste, soit 53,5%

PRESTATIONS REPARTIES SUR LE SECTEUR DE ST CHRISTOL

	SEMOP 46,5%	CAHM 53,5%	TOTAL 100%
Réservoir de 1000m3	592 410,00 €	681 590,00 €	1 274 000,00 €
Honoraires et frais divers sur les travaux (comptés à 10% du montant des travaux)	59 200,00 €	68 200,00 €	127 400,00 €
TOTAL	651 610,00 €	749 790,00 €	1 401 400,00 €

PRESTATIONS PRISES EN CHARGE PAR LA SEMOP SUR LE SECTEUR DE ST CHRISTOL

	SEMOP 100%	CAHM 0%	TOTAL 100%
Réseau d'adduction depuis le réseau en attente (RD913)	212 000,00 €		212 000,00 €
Achat de terrain (2 700m2 hors PPRI pour installation réservoir)	49 950,00 €		49 950,00 €
Achat de terrain (10 500m2 en zone PPRI pour compensation écologique du réservoir)	10 500,00 €		10 500,00 €
Honoraires et frais divers sur les travaux (comptés à 10% du montant des travaux)	21 200,00 €		21 200,00 €
TOTAL	293 650,00 €		293 650,00 €

TOTAL - REPARTITION DES PRESTATIONS SUR LE SECTEUR DE ST CHRISTOL

SEMOP	CAHM	TOTAL
945 260,00 €	749 790,00 €	1 695 050,00 €
56%	44%	100%

PRESTATIONS PRISES EN CHARGES PAR LA CAHM HORS SECTEUR ST CHRISTOL

	SEMOP	CAHM 100%	TOTAL 100%
Réseau extérieur au quartier St Christol pour raccordement au réseau haut service		416 000,00 €	416 000,00 €
Honoraires et frais divers sur les travaux (comptés à 10% du montant des travaux)		41 600,00 €	41 600,00 €
TOTAL		457 600,00 €	457 600,00 €

TOTAL PARTICIPATION	945 260,00 €	1 207 390,00 €	2 152 650,00 €
----------------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------

6.5. Délibération CAHM approuvant participation financière CAHM réalisation réservoir eau potable

SÉANCE DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2022

République Française
Liberté - Egalité - Fraternité

Département de l'Hérault
Arrondissement de Béziers

NOMBRE DE MEMBRES :

Afférents au Bureau : 27
En exercice : 27
Ayant pris part à la délibération : 21
- Présents : 19
- Pouvoirs : 2

Date de convocation :
Mardi 13 Septembre 2022

Affichage effectué le :
27 septembre 2022
Mise en ligne le :
27 septembre 2022

OBJET :

Aménagement du quartier de Saint Christol sur la commune de Pézenas : Participation financière de la CAHM et demande de subvention auprès de l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse

N° 003934

Question N°17 à l'O.J.

Rubrique dématérialisation : 7.5.1.
« Demandes de subventions »

Monsieur le Vice-Président délégué à la gestion de l'eau, l'assainissement, les eaux pluviales et la Défense Extérieure Contre l'Incendie expose que la commune de Pézenas souhaite aménager un quartier sur son territoire dénommé Saint-Christol.

Monsieur le Rapporteur indique que pour ce faire, une Société d'Économie Mixte à Opération Unique (SEMOP) a été constituée entre la commune et la Société CIM en vue de réaliser l'opération d'aménagement. La SEMOP a pris l'attache des services de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée pour déterminer les possibilités de desserte du futur quartier en termes d'eau potable, d'assainissement, de pluvial et de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI).

A l'issue, il est convenu ce qui suit :

- La création d'un bassin enterré d'une contenance de 1 000 m³ pour compenser les carences actuelles de stockage.
- Le maillage du réseau d'eau potable avec les réseaux du réservoir des Ruffes, notamment.

Présents :

ADISSAN : M. Patrick LARIO. **AGDE :** M. Gilles D'ETTORE, Mme Véronique REY, M. François PEREA, Mme Françoise MEMBRILLA, M. Sébastien FREY. **BESSAN :** M. Stéphane PEPIN-BONET. **CASTELNAU DE GUERS :** M. Didier MICHEL. **CAUX :** M. Jean-Charles DESPLAN. **FLORENSAC :** M. Vincent GAUDY. **LÉZIGNAN LA CÈBE :** M. Rémi BOUYALA. **MONTAGNAC :** M. Yann LLOPIS. **NÉZIGNAN L'ÉVÊQUE :** M. Edgar SICARD. **NIZAS :** M. Daniel RENAUD. **PÉZENAS :** M. Armand RIVIERE. **PINET :** Mme Nathalie BASTOUL. **PORTIRAGNES :** Mme Gwendoline CHAUDOIR. **SAIN'T-THIBÉRY :** M. Jean AUGÉ. **VIAS :** M. Bernard SAUCEROTTE.

Absents Excusés :

AUMES : M. Michel GUTTON. **CAZOULS D'HÉRAULT :** M. Henry SANCHEZ. **POMÉROLS :** M. Laurent DURBAN. **SAIN'T-PONS DE MAUCHIENS :** Mme Christine PRADEL. **TOURBES :** Mme Véronique CORBIERE. **VIAS :** M. Jordan DARTIER.

Mandants et Mandataires :

AGDE : M. Thierry DOMINGUEZ donne pouvoir à M. Gilles D'ETTORE. **PÉZENAS :** Mme Danièle AZEMAR donne pouvoir à M. Armand RIVIERE.

Secrétaire de Séance : M. Stéphane PEPIN-BONET.

Rapporteur : M. Vincent GAUDY.

RECU EN PREFECTURE

Le 22 septembre 2022

VIA DOTELEC - FAST Actes

034-243400819-20220919-D00393410-DE

Cette opération inscrite dans le schéma directeur eau potable de la CAHM perr territoire.

L'aménagement du quartier est évalué à 945 260 € HT et sera prise en charge par la SEMOP.

La compensation du stockage et l'aménagement du maillage sont évalués à 1 207 390 € HT, ce montant sera pris en charge par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

Une convention sera établie en ce sens préalablement à la réalisation de l'opération dont un avenant à la convention fixera les participations effectives en fonction du montant des travaux.

Les membres du Bureau Communautaire sont invités à approuver la participation financière de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et à autoriser son Président à solliciter la demande de subvention auprès de l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse pour l'aménagement du quartier de Saint-Christol.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE

*Où l'exposé de son Vice-Président délégué,
Après en avoir délibéré,*

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ

- **D'APPOUVER** la participation financière de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée pour l'aménagement du quartier Saint-Christol sur la commune de Pézenas ;
- **D'AUTORISER** monsieur le Président de la CAHM à signer la convention et l'avenant à intervenir sur ce dossier ;
- **D'AUTORISER** ou son Représentant délégué à signer tout type de document administratif, technique ou financier nécessaire à l'exécution de la présente délibération ainsi que toutes les pièces se rapportant au dossier ;
- **DE SOLLICITER** une aide financière le plus large possible auprès de l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse ;
- **DIT QUE** les crédits nécessaires au bon déroulement de l'opération seront inscrits sur les Budgets de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

Fait et délibéré à BESSAN les jour, mois et an susdits

*Le Président
Gilles D'ETTORE*

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois francs, à compter de sa publication.

#signature#

6.6. Accord de principe gestion du réseau des eaux pluviales



Saint Thibéry, le 30 novembre 2022

République Française
Liberté · Egalité · Fraternité

Département de l'Hérault
Arrondissement de Béziers

Direction Générale Adjointe des services de Proximité
Direction de l'Eau de l'Assainissement et du Pluvial
Nos Réf : OA/AV/MR 1275 -2022
Dossier suivi par Olivier ARCHIMBEAU

Franck REIFF
Directeur général délégué
SEMOP Saint-Christol
23 rue Vacon
13001 Marseille

Objet : Zac de Saint-Christol à Pézenas - Demande d'attestation d'accord de principe pour la gestion du réseau des eaux pluviales du projet de quartier Saint-Christol

Monsieur le Directeur,

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée a bien reçu votre demande concernant la gestion des eaux de pluies pour le futur quartier Saint-Christol.

À l'issue des travaux respectant les prescriptions de la CAHM et de leur réception, je vous confirme que le réseau pluvial et ses annexes seront pris en charge par l'Agglomération Hérault Méditerranée.

Les principales prescriptions concernant les réseaux pluviale et leurs annexes sont :

- ✦ Canalisation béton armée 135 A pour le réseau pluvial,
- ✦ Regard béton,
- ✦ Tampons articulées double charnière marquage CAHM eaux pluviales de type Dechaumont ou similaire
- ✦ Dégrilleur de bassin de rétention accessible,
- ✦ Bassin de rétention avec rampe d'accès pour engins type pelle 19 T
- ✦ Avaloir type TGA 750*250 profil T 400 KN Dechaumont,

De plus, le projet et le chantier seront suivis par les techniciens de la direction Eau, Assainissement, DECI et Pluvial.

Les agents seront également présents à tous les essais qui comprendront au minimum :

- ✦ Un passage caméra avec indication de la pente
- ✦ Des tests de compactage.

Enfin les plans de recollements en classe A seront remis au format demandé (.dwg et .pdf) de manière dématérialisée.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Gilles D'ETTORE

Président de la Communauté
D'Agglomération Hérault Méditerranée
Maire d'Agde



Copie : Mr Armand RIVIERE - Maire de Pézenas

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

ZI Le Causse - 22, Av. du 3^{ème} Millénaire

34630 Saint-Thibéry

Tél. 04 99 47 48 49 / Fax 04 99 47 48 50

accueil@agglohm.net

www.heraultmediterranee.net

Envoyé en préfecture le 14/11/2024
Reçu en préfecture le 14/11/2024
Publié le
ID : 034-213401995-20241114-DE_1124_09-DE

PROJET Saint Christol



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

POUR LE NOUVEAU QUARTIER SAINT CHRISTOL

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

Pièce 2.2 – Programme des équipements publics

Plan des travaux

Document établi par le cabinet Gaxieu – Octobre 2024

SEMOP.
Saint Christol



SEMOP
Saint Christol

SEMOP Saint Christol
Concessionnaire /
Maitrise d'ouvrage

Siège social
6, rue Massillon
34 120 Pézenas

Envoyé en préfecture le 14/11/2024

Reçu en préfecture le 14/11/2024

Publié le

ID : 034-213401995-20241114-DE_1124_09-DE

Ville de Pézenas
Autorité
concedante

6, rue Massillon
34 120 Pézenas
04.67.90.41.09

PROJET
Saint Christol



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
POUR LE NOUVEAU QUARTIER SAINT CHRISTOL

PHASES 1 & 2

SEMOP
Saint Christol
Pézenas



Agence Rayssac
Architecte- Urbanistes
Coordonateurs

2, rue des remparts
11 100 Narbonne
04.68.42.57.42

GAXIEU
AU COEUR DE VOS PROJETS

Gaxieu Ingénierie
Etudes Préalables
Maitrise d'oeuvre

1 bis, Place des Alliés
34 500 Béziers
04.67.09.26.10

NATURALIA
ingénierie en écologie

Naturalia
Ingénierie en écologie

149, avenue du Golf
34 470 Baillargues
04.67.57.30.80

CABINET ROQUE

cabinet.roque@wanadoo.fr
www.roque-geometre.fr
SELARL de Géomètres Experts Fonciers D.P.L.G
Inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°93 806

Cabinet Roque
Géomètre Experts

27, Boulevard Frédéric et
Irène Joliot-Curie
34 120 Pézenas
04.67.98.16.53

Date : **Octobre 2024**

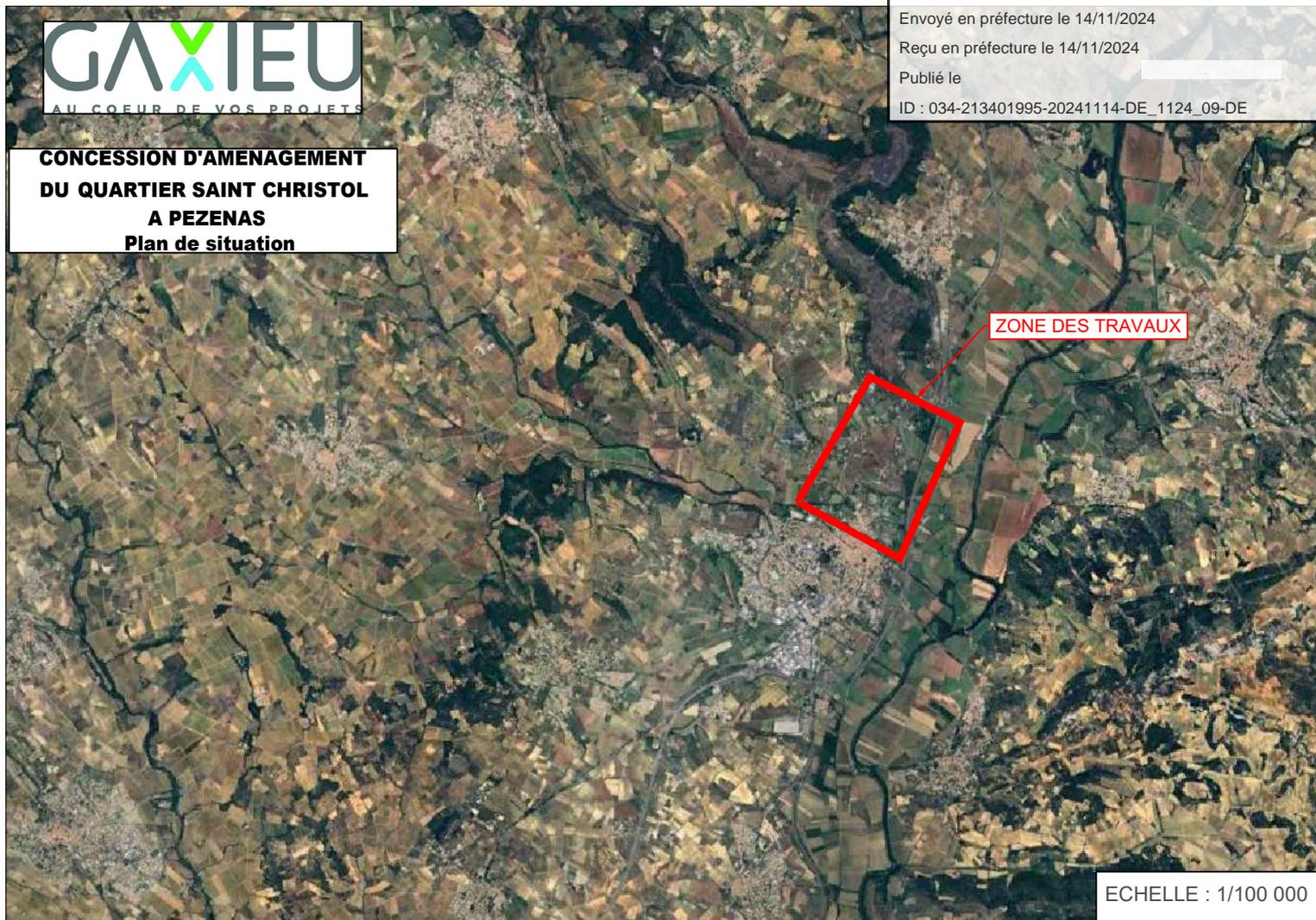
Echelle :

DDR
2.2

Plan des Travaux

Modifications :			Modifications :		
Indice :	Date :		Indice :	Date :	
PRO V00	01/10/2024	Plan origine			

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
DU QUARTIER SAINT CHRISTOL
A PEZENAS
Plan de situation**



ECHELLE : 1/100 000



ECHELLE : 1/12 500

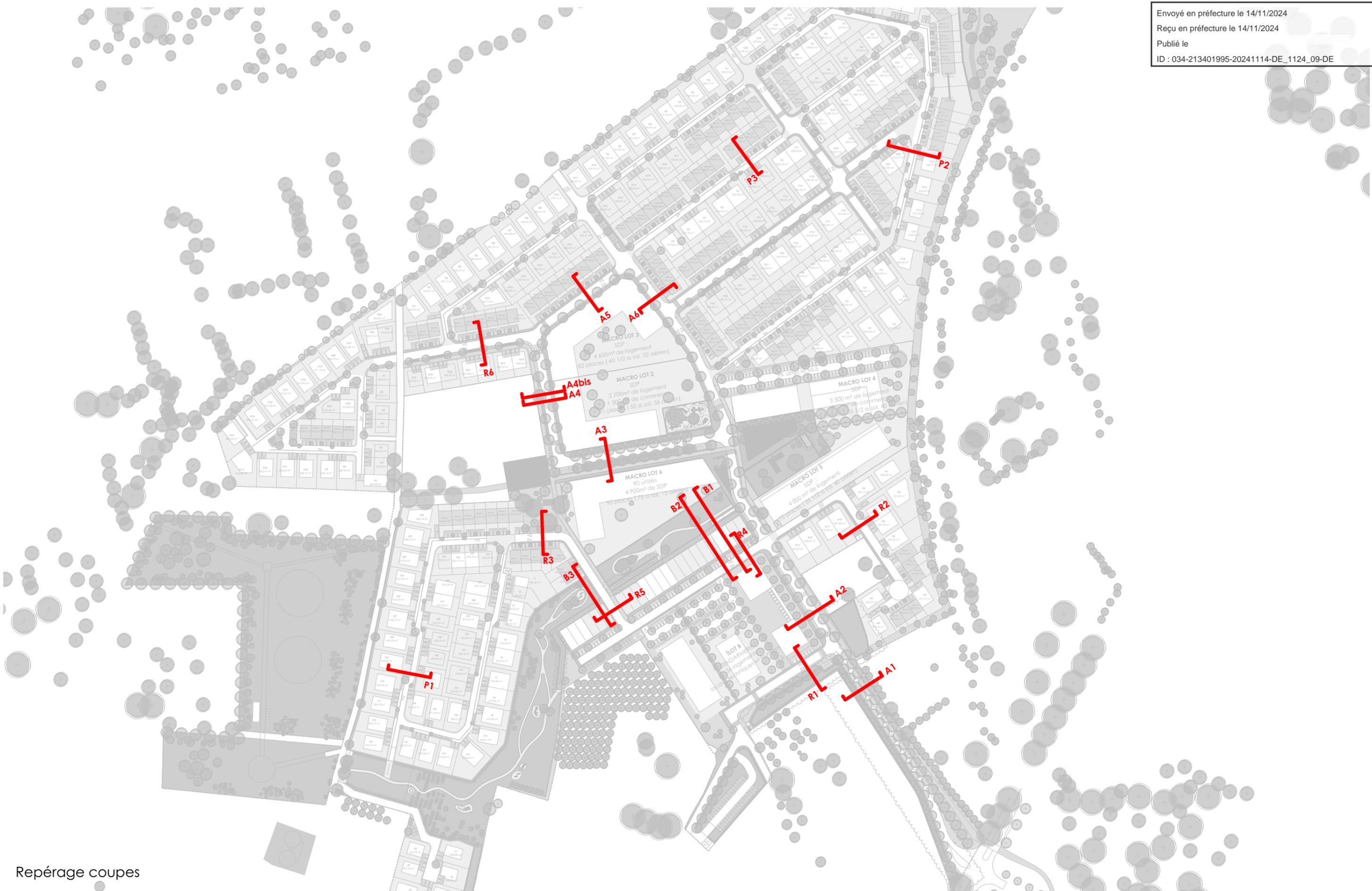
Envoyé en préfecture le 14/11/2024
 Reçu en préfecture le 14/11/2024
 Publié le
 ID : 034-213401995-20241114-DE_1124_09-DE



Commune de Pèzenas
Concession d'aménagement pour le nouveau quartier Saint-Christol

SEMOP Saint-Christol		SEMOP Saint-Christol	
Ville de Pèzenas Autorité organisatrice 1, rue Moulon 34 120 Pèzenas 04 67 41 41 29	CM Assistant au Maire d'ouvrage Groupe Action Logement 2, rue de la République 33 500 Libourne	Agence Royzac Architectes, Urbanistes Coordination 2, rue des Temples 33 120 Libourne 04 68 42 37 42	Gaëlle Ingénierie Etudes Prospectives Méthodes d'ouvrage 1 bis, Place des Ailes 34 200 Béziers 04 67 28 24 10
Canary 21 Bâtiments commerciaux Bachelard Privat 24, av. Raymond Lacroix 64 000 Cambois-Ménil 04 47 03 21 21	Cabinet Roque Géomètres Experts 27 avenue de la République 34 200 Béziers 04 67 16 14 53	Naturelia Ingénierie en écologie 1, rue Jean de Cal 34 470 Bédouès 04 67 23 24 52	

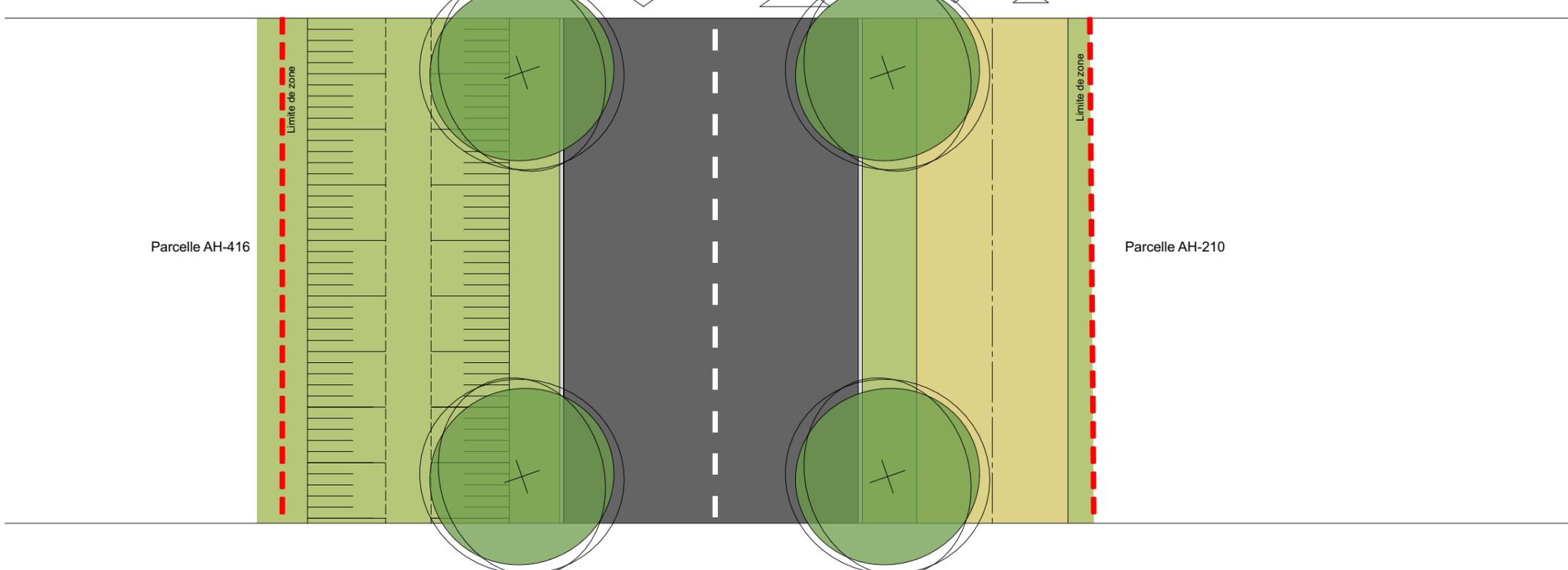
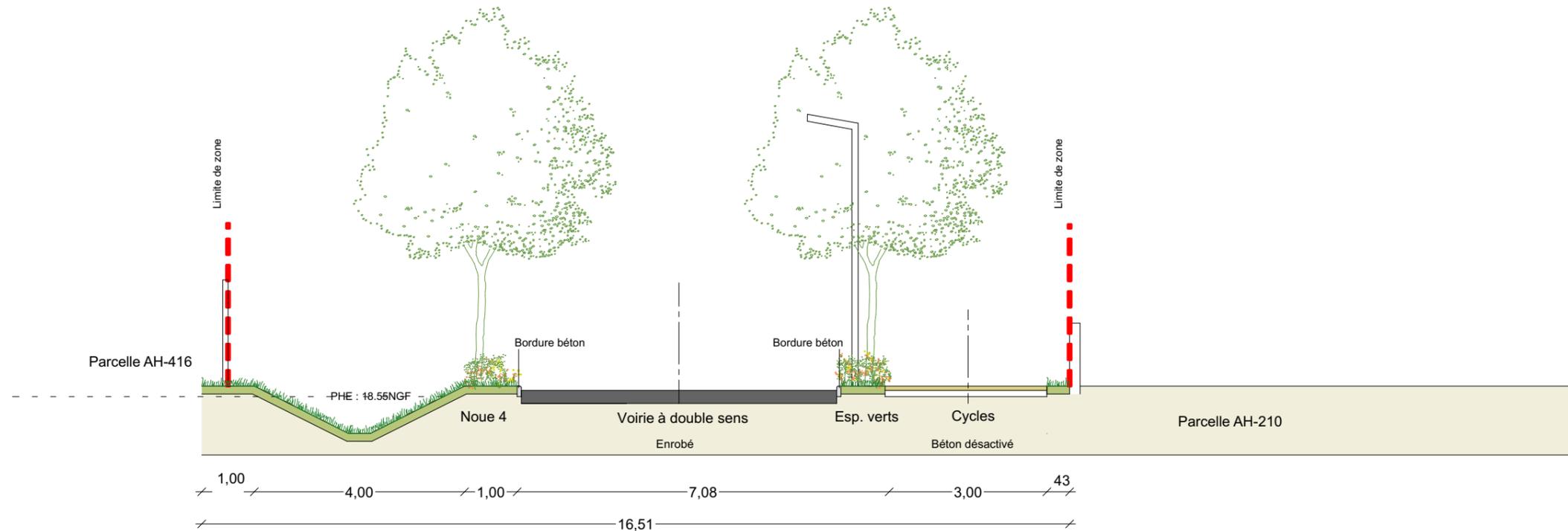
DDR	PROJET DE PLAN DE MASSE
Dossier de Réalisation	
	
Architectes Urbanistes	
Agence Royzac 2, rue des Bémonts 33 120 Libourne +33 (0) 48 42 37 42 agence@royzac-urbanisme.fr	



Repérage coupes

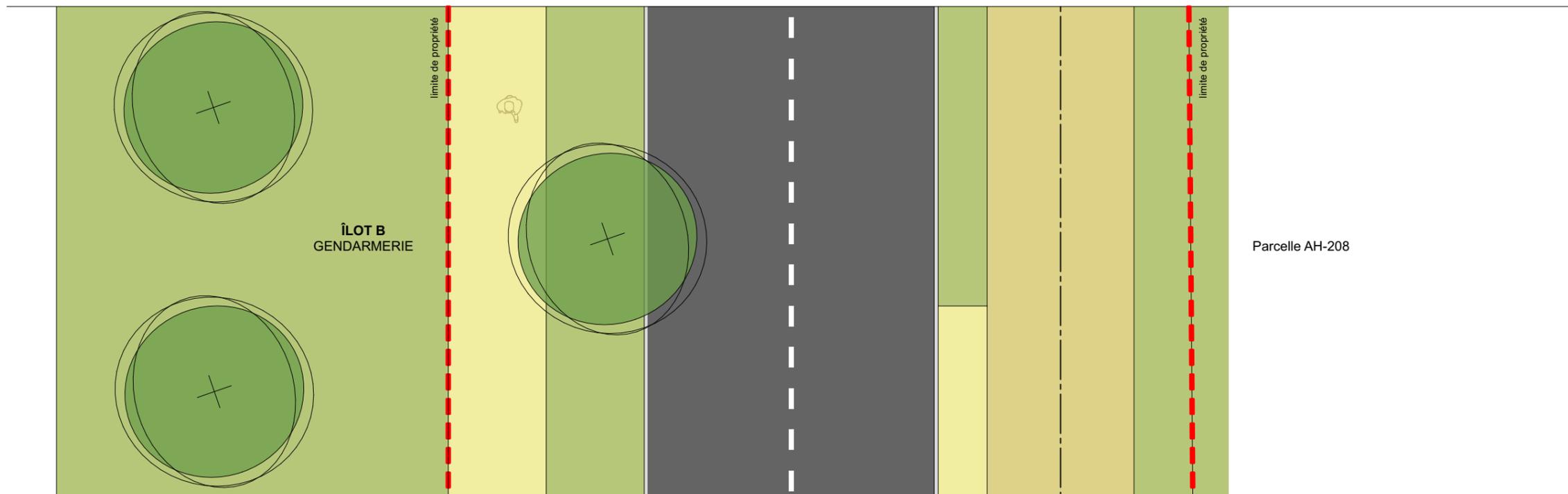
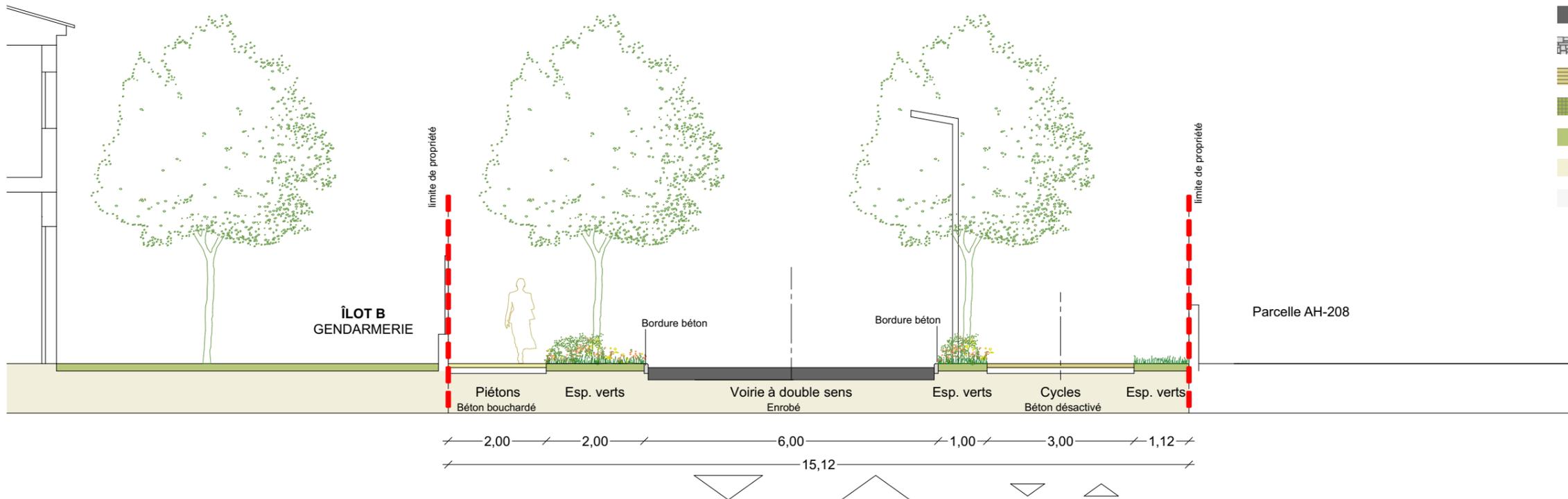
MATERIAUX :

-  béton bouchardé
-  béton désactivé
-  béton balayé
-  enrobé
-  murs de gabions
-  pierre
-  dalles béton alvéolaires
-  espace verts
-  GNT
-  gravier



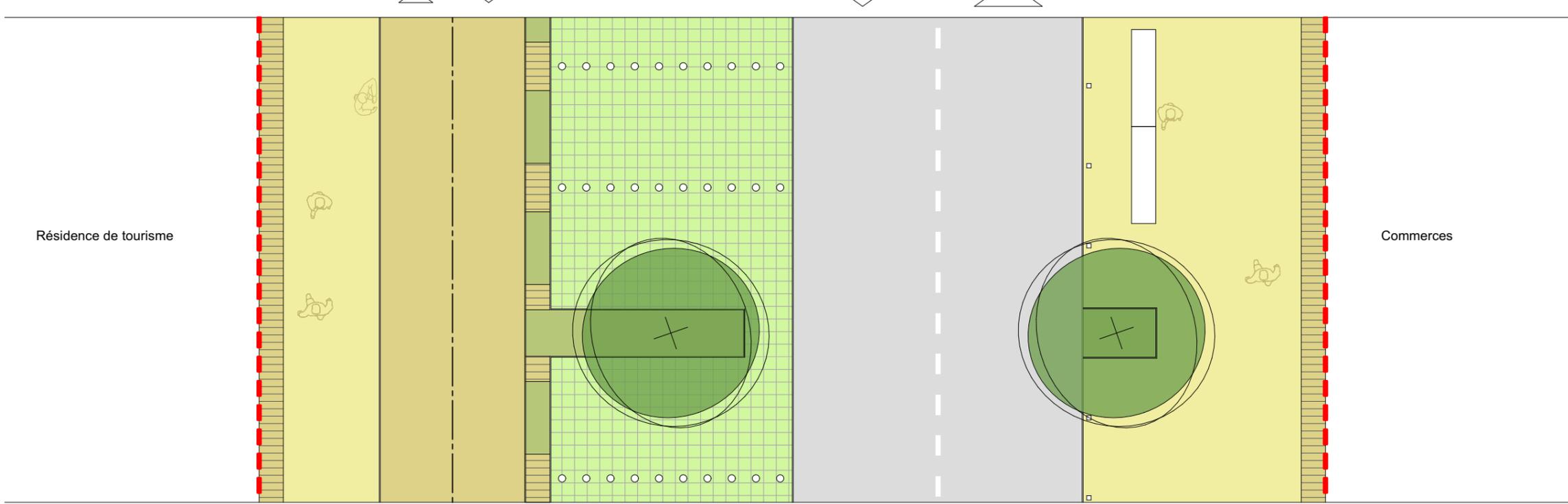
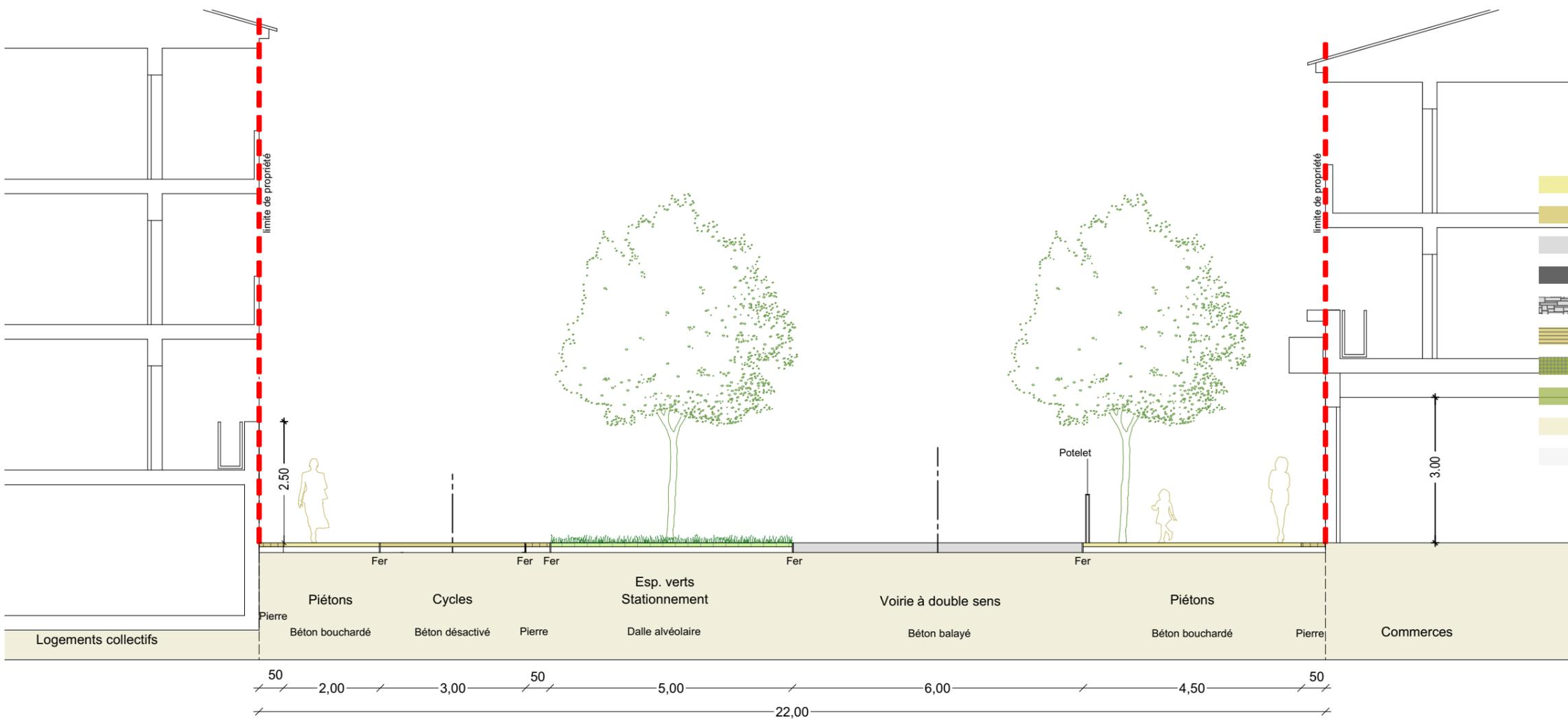
MATERIAUX :

- béton bouchardé
- béton désactivé
- béton balayé
- enrobé
- murs de gabions
- pierre
- dalles béton alvéolaires
- espace verts
- GNT
- gravier



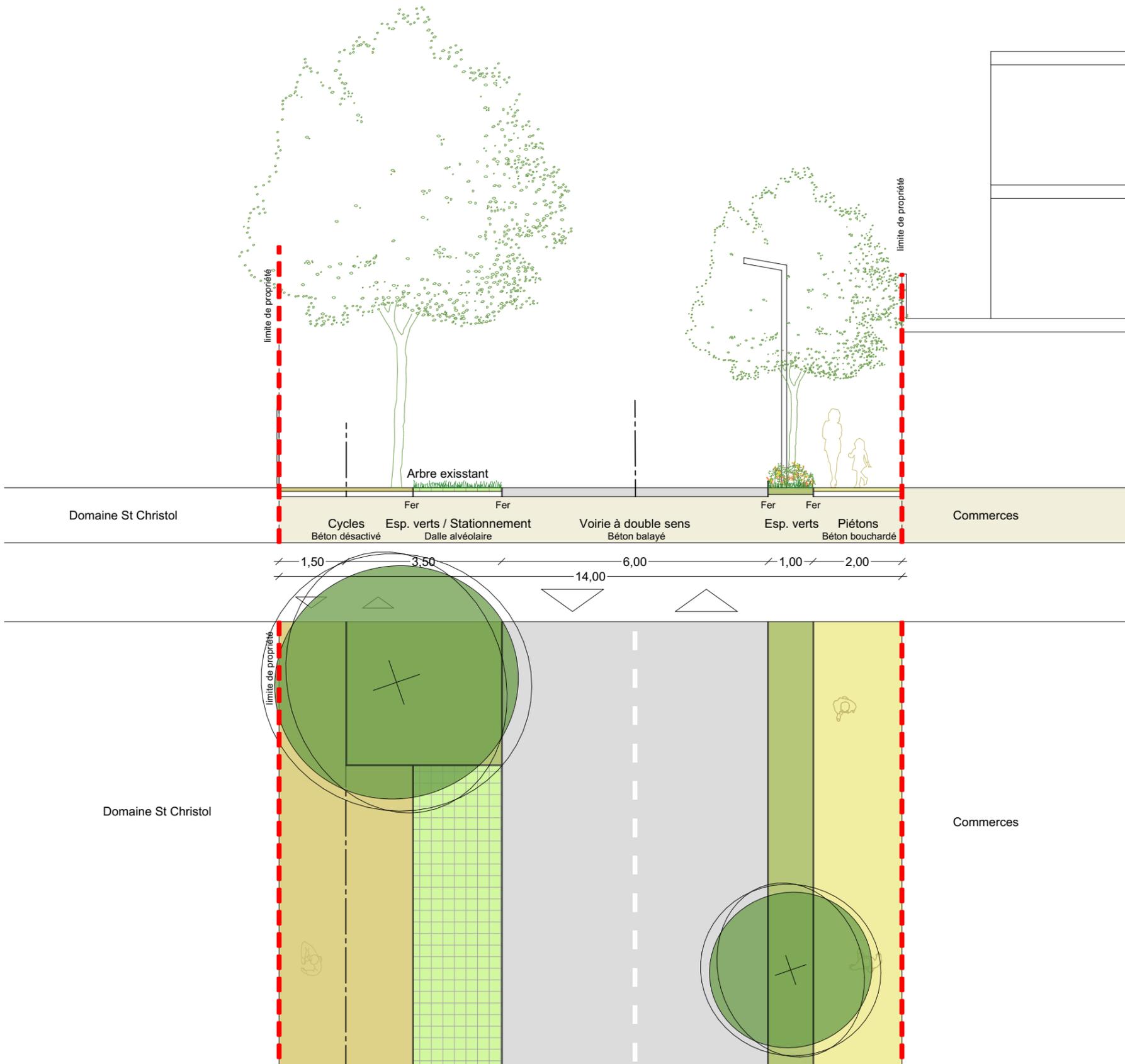
MATERIAUX :

-  béton bouchardé
-  béton désactivé
-  béton balayé
-  enrobé
-  murs de gabions
-  pierre
-  dalles béton alvéolaires
-  espace verts
-  GNT
-  gravier



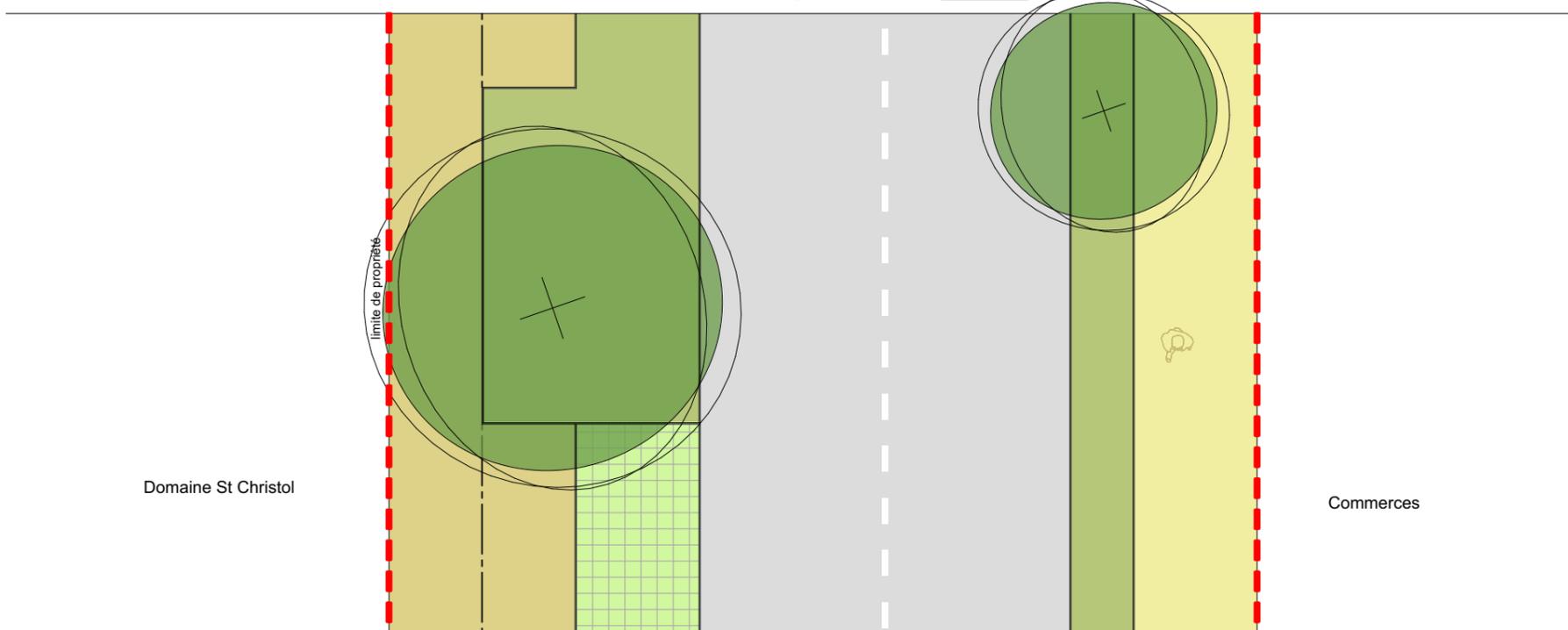
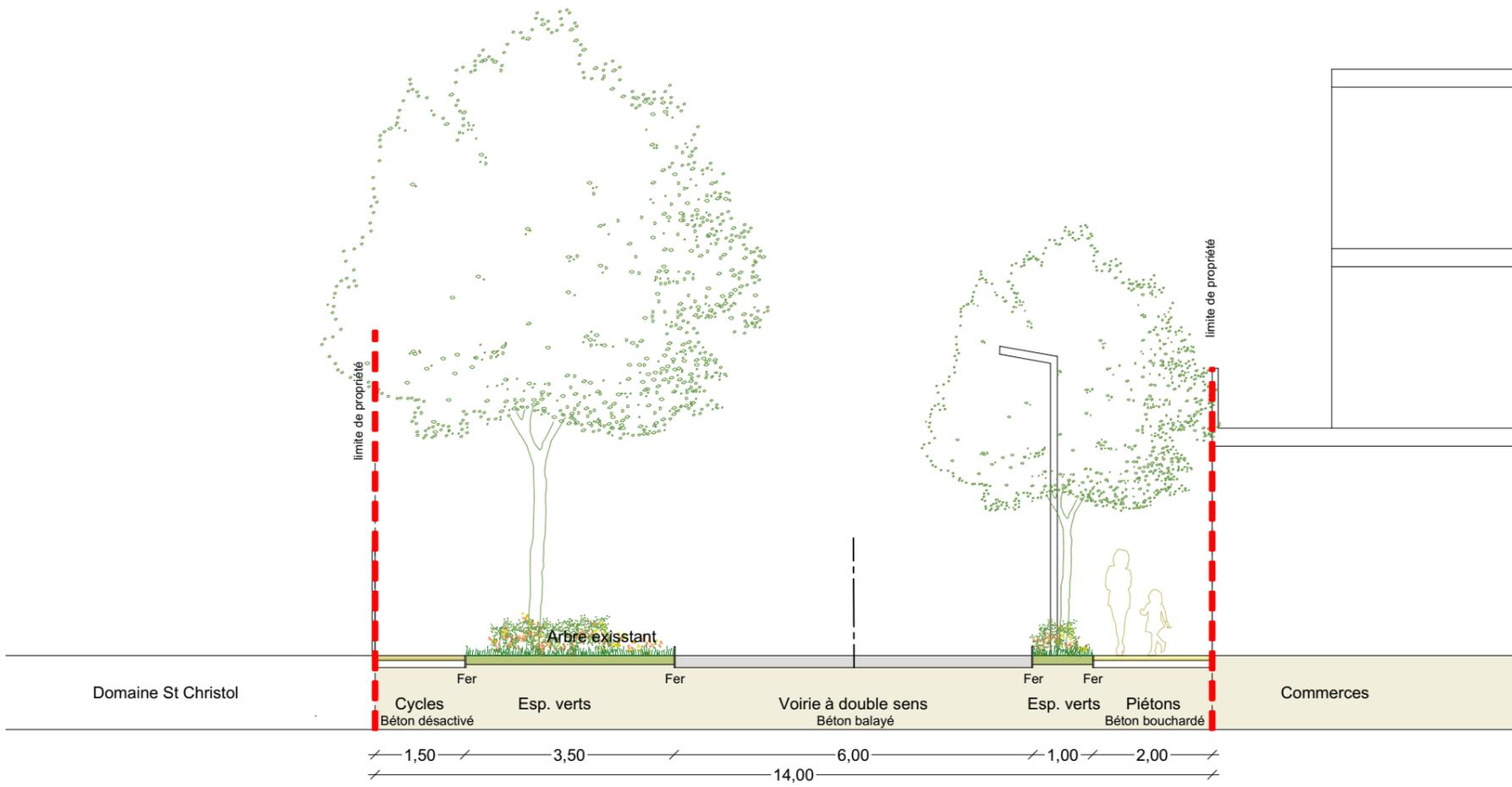
MATERIAUX :

-  béton bouchardé
-  béton désactivé
-  béton balayé
-  enrobé
-  murs de gabions
-  pierre
-  dalles béton alvéolaires
-  espace verts
-  GNT
-  gravier



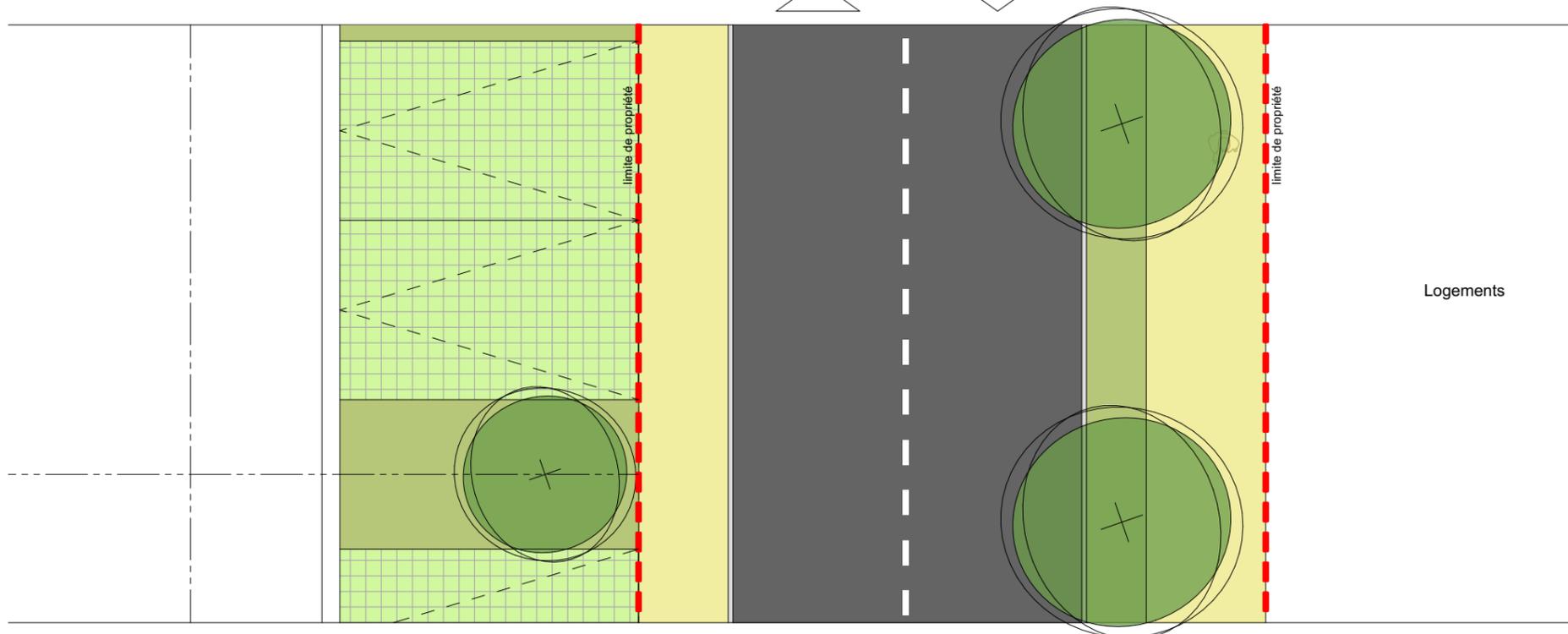
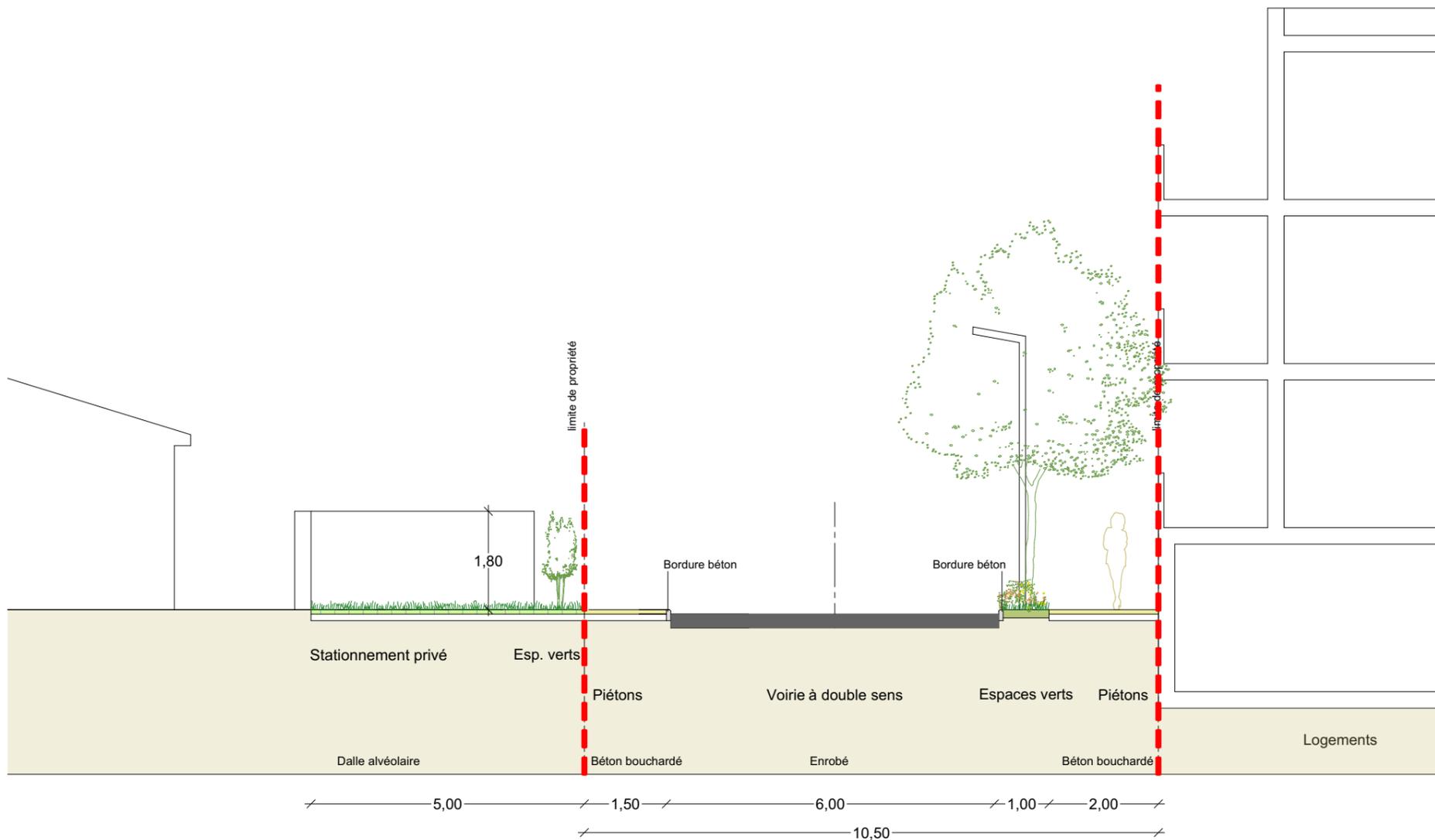
MATERIAUX :

-  béton bouchardé
-  béton désactivé
-  béton balayé
-  enrobé
-  murs de gabions
-  pierre
-  dalles béton alvéolaires
-  espace verts
-  GNT
-  gravier



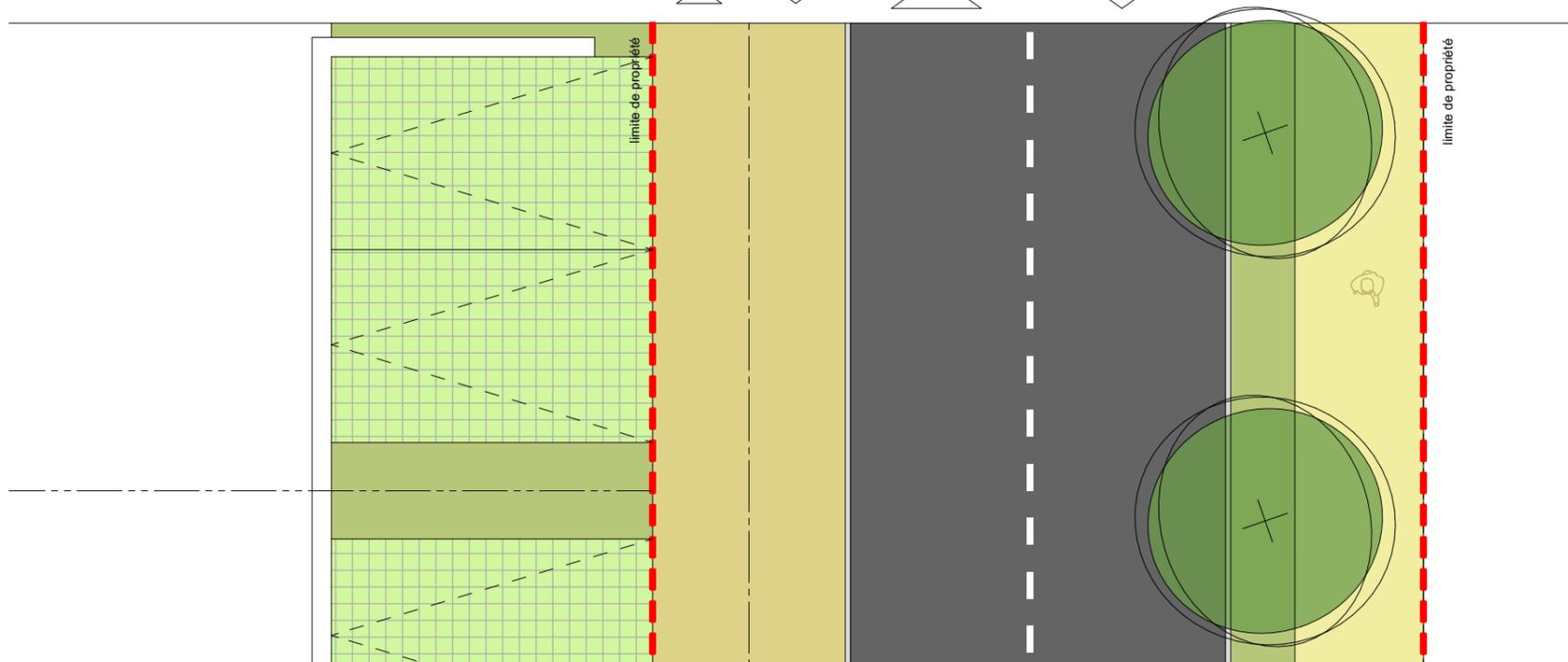
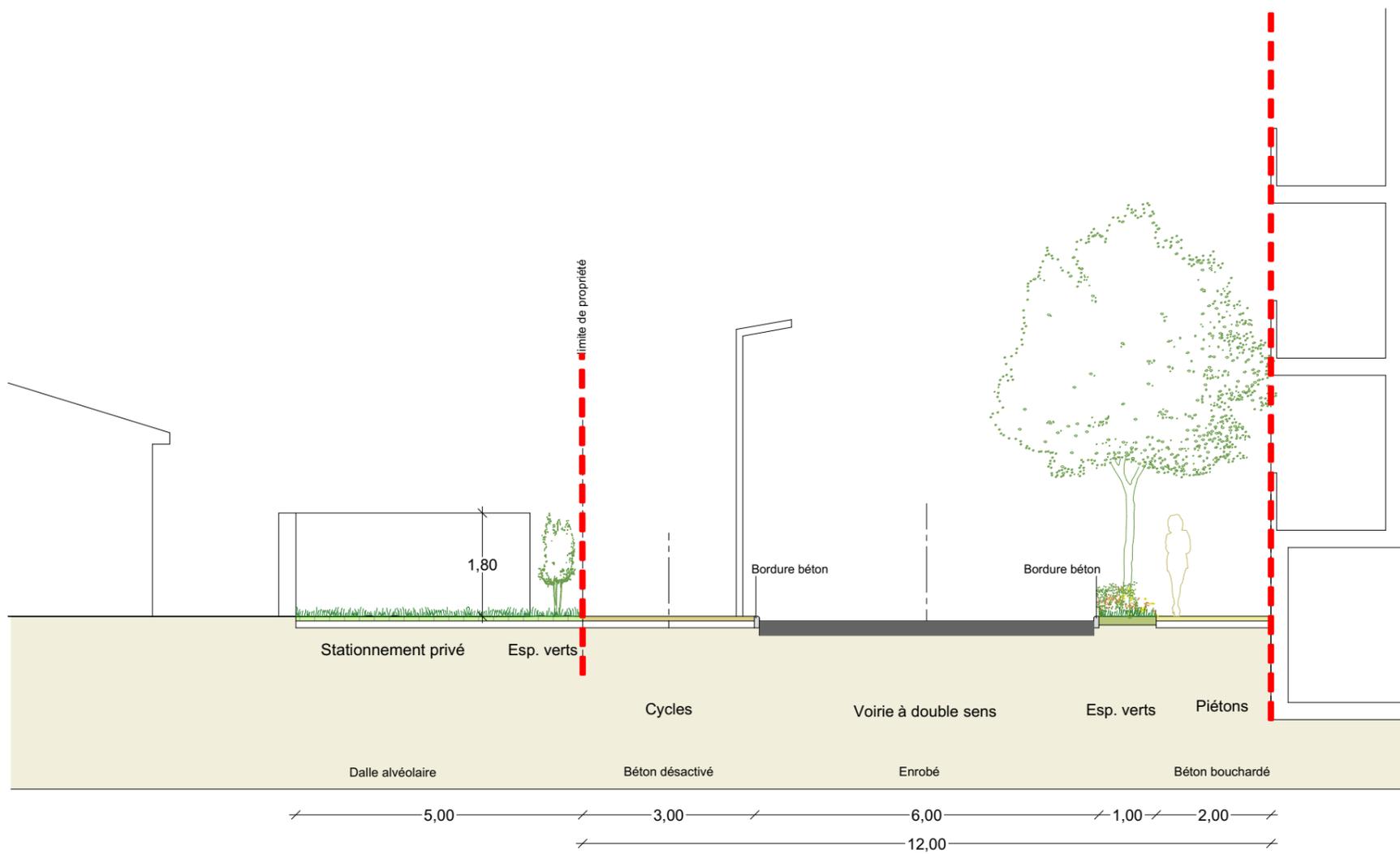
MATERIAUX :

-  béton bouchardé
-  béton désactivé
-  béton balayé
-  enrobé
-  murs de gabions
-  pierre
-  dalles béton alvéolaires
-  espace verts
-  GNT
-  gravier



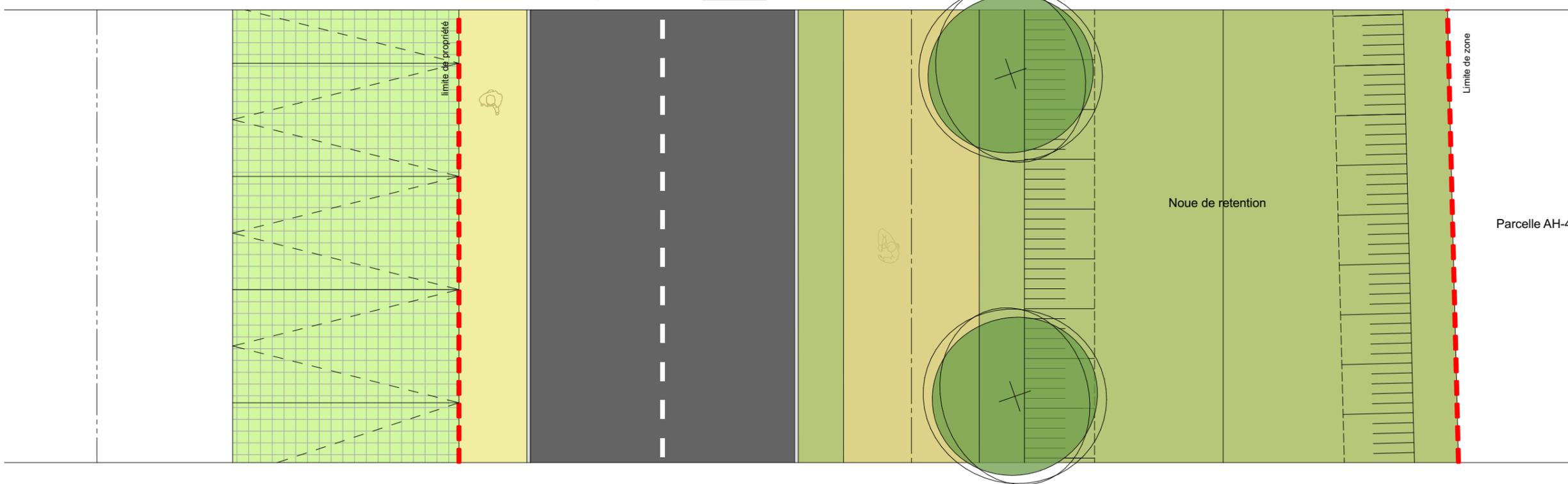
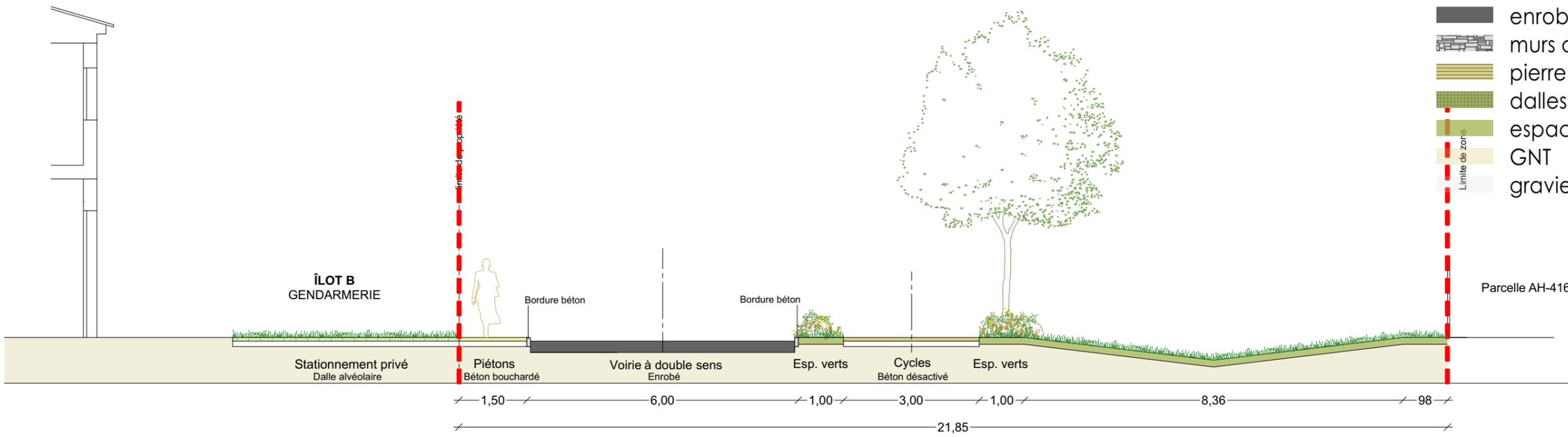
MATERIAUX :

-  béton bouchardé
-  béton désactivé
-  béton balayé
-  enrobé
-  murs de gabions
-  pierre
-  dalles béton alvéolaires
-  espace verts
-  GNT
-  gravier



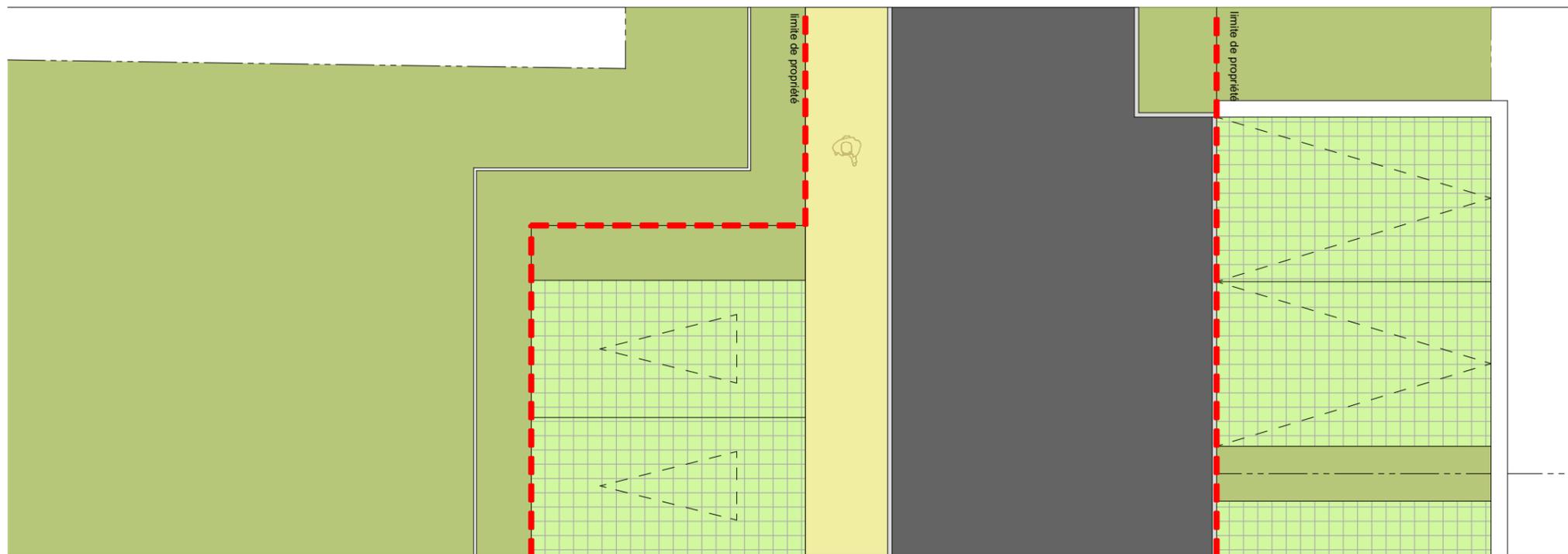
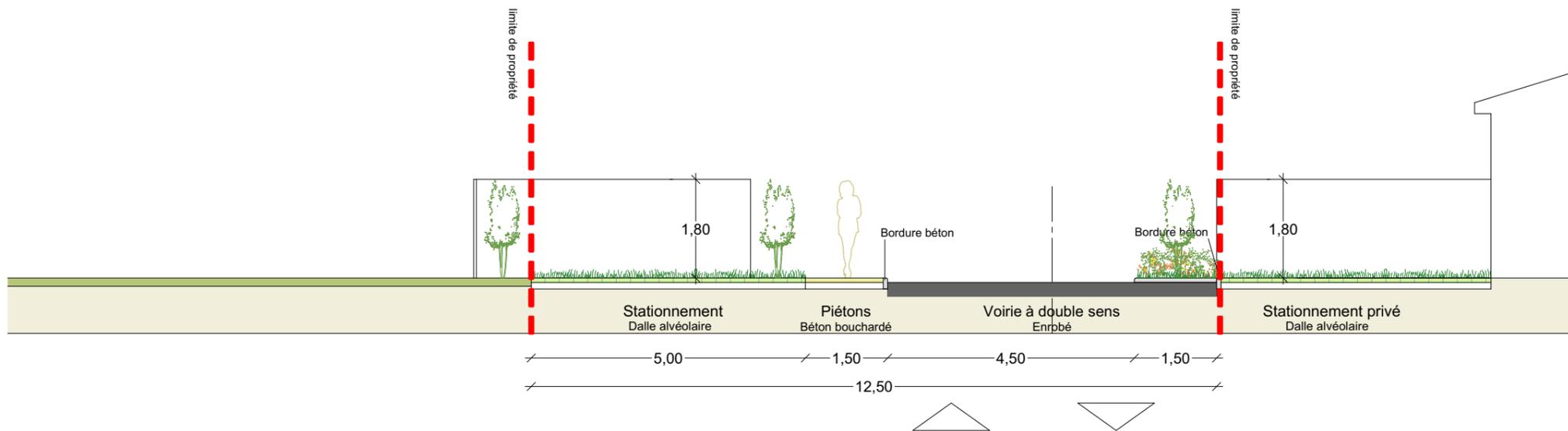
MATERIAUX :

-  béton bouchardé
-  béton désactivé
-  béton balayé
-  enrobé
-  murs de gabions
-  pierre
-  dalles béton alvéolaires
-  espace verts
-  GNT
-  gravier



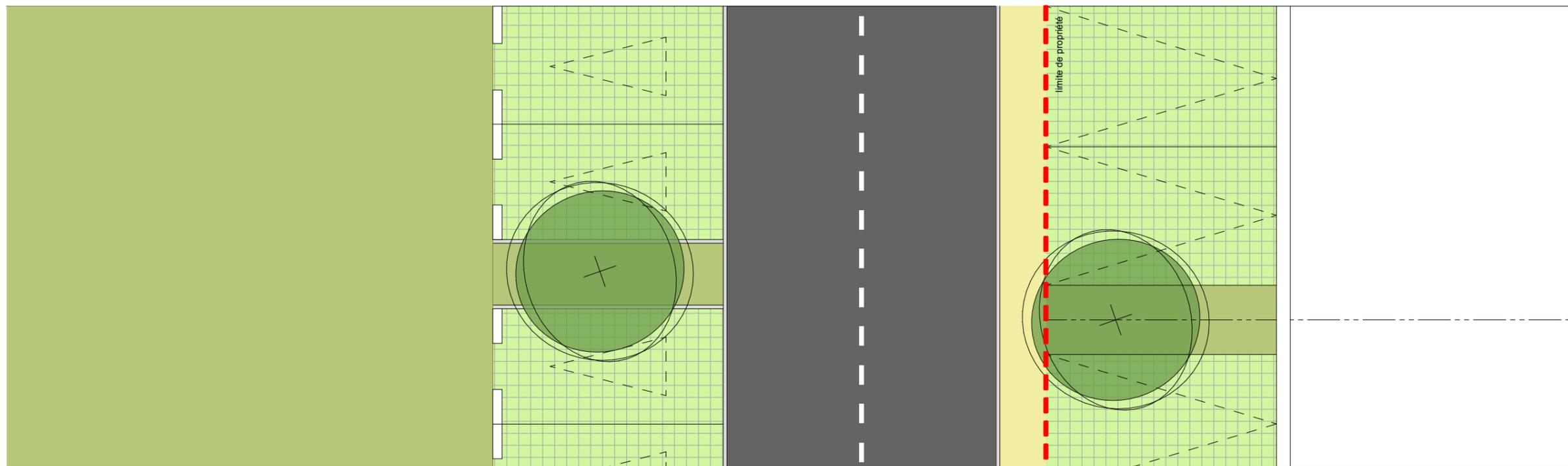
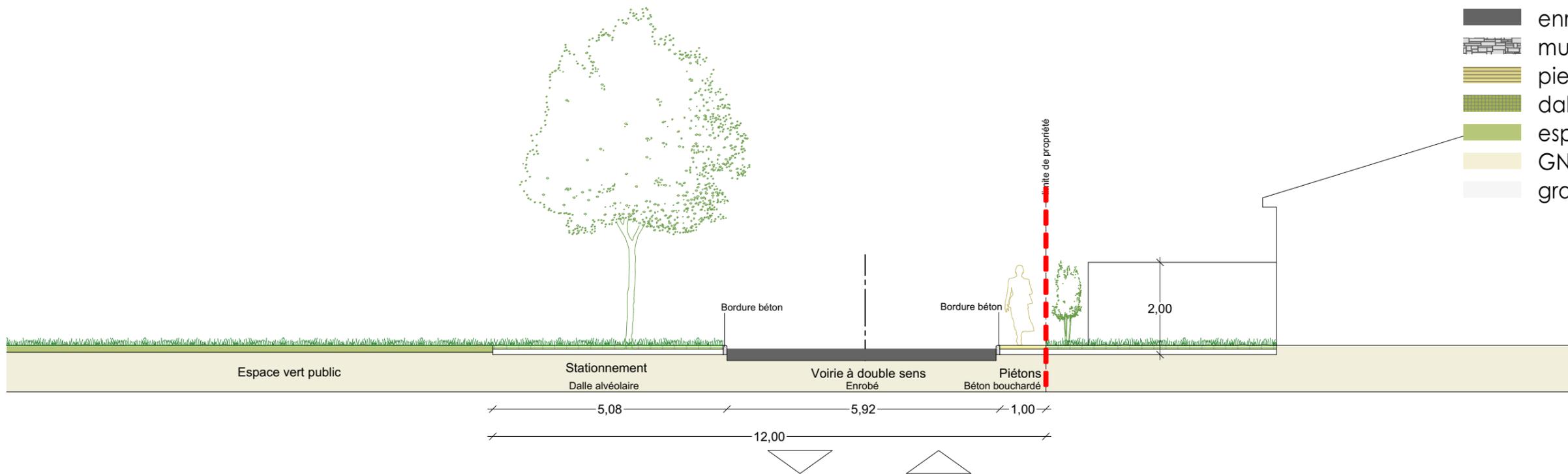
MATERIAUX :

-  béton bouchardé
-  béton désactivé
-  béton balayé
-  enrobé
-  murs de gabions
-  pierre
-  dalles béton alvéolaires
-  espace verts
-  GNT
-  gravier



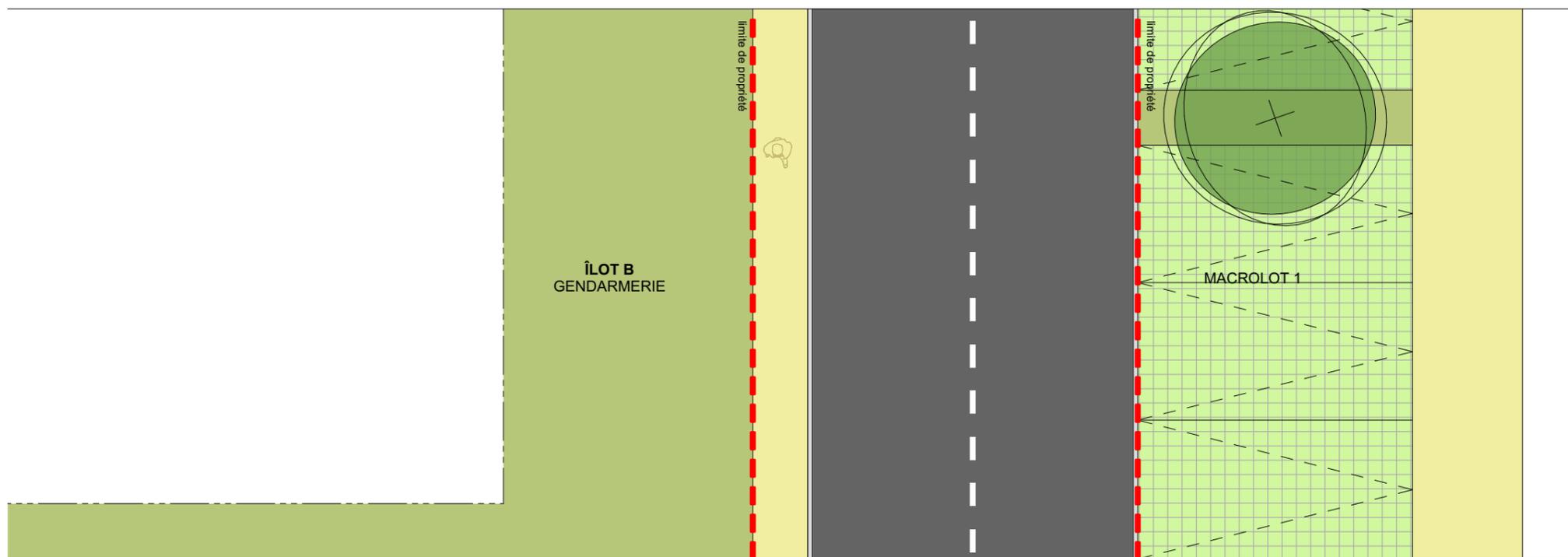
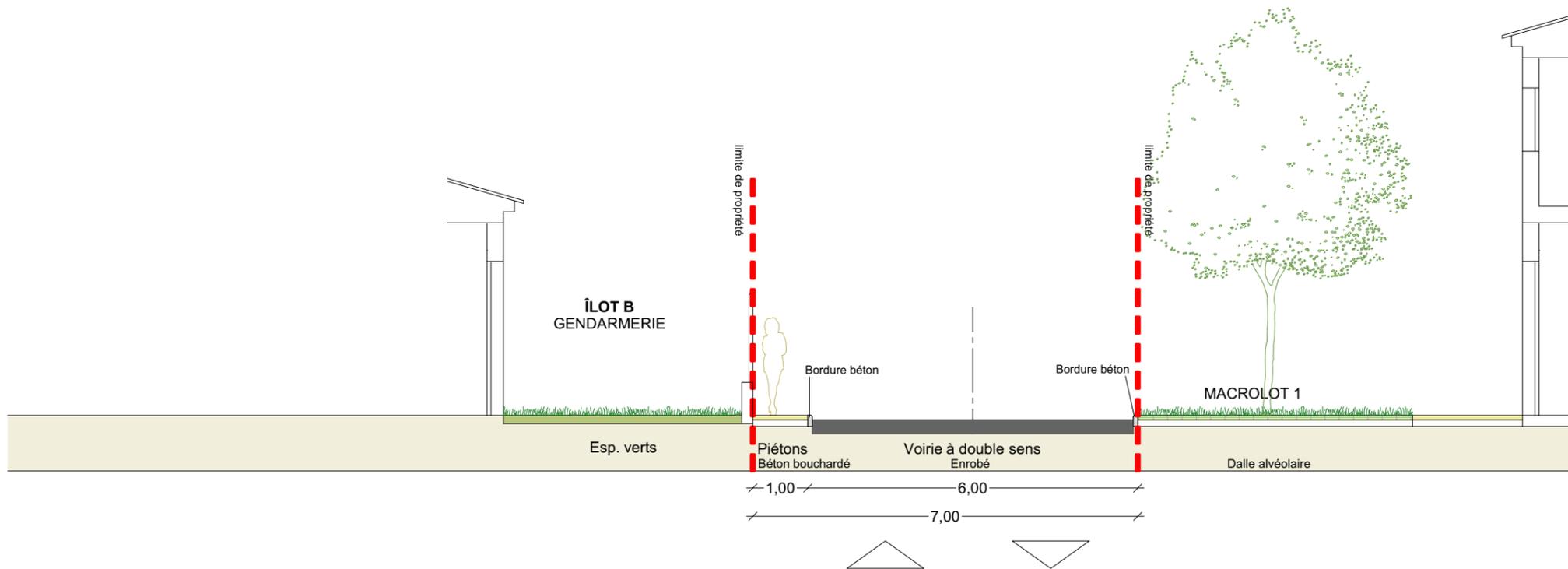
MATERIAUX :

-  béton bouchardé
-  béton désactivé
-  béton balayé
-  enrobé
-  murs de gabions
-  pierre
-  dalles béton alvéolaires
-  espace verts
-  GNT
-  gravier



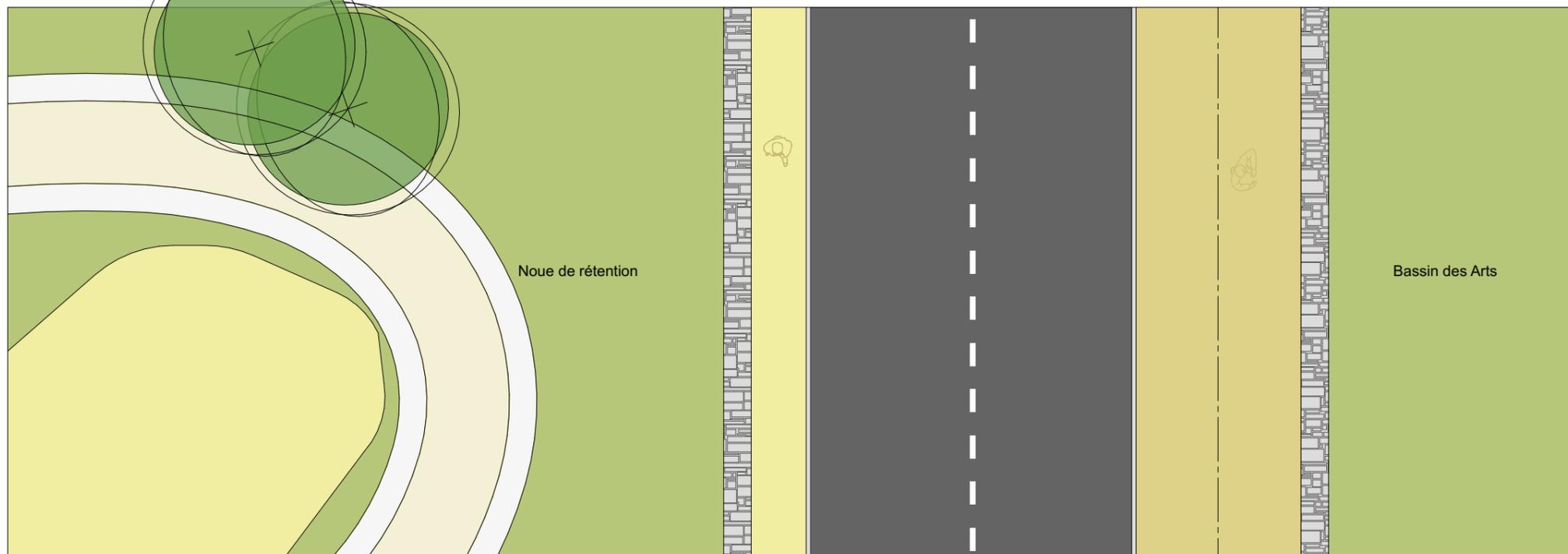
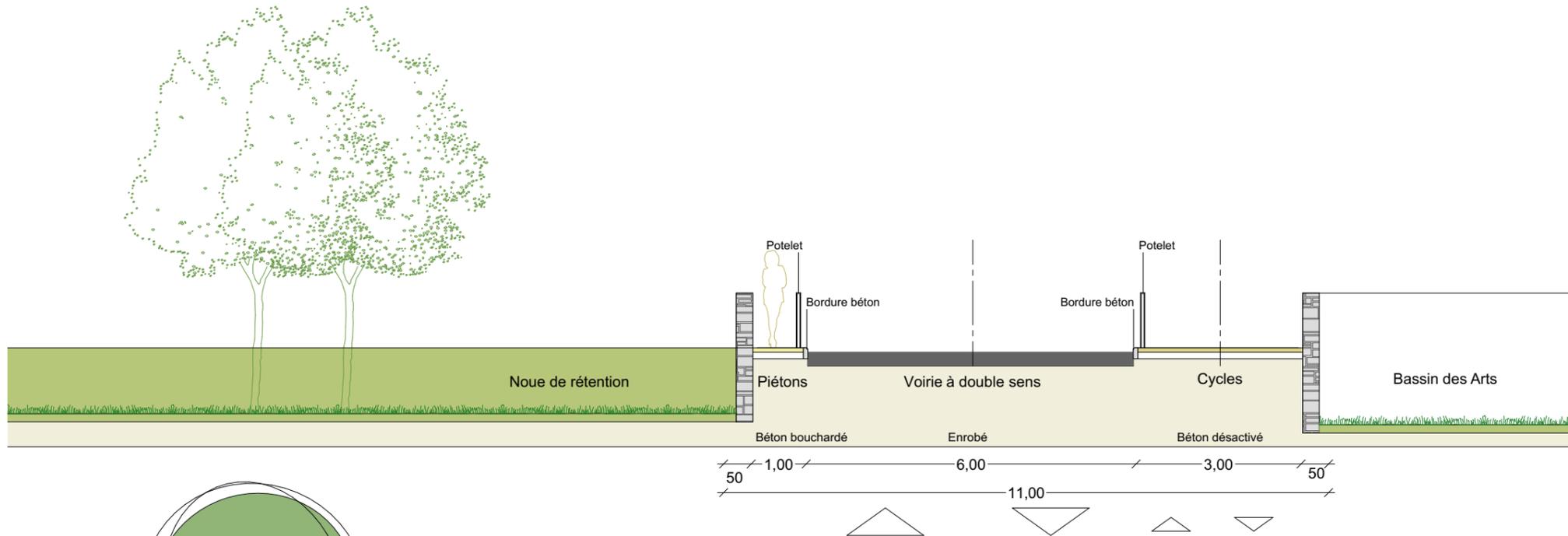
MATERIAUX :

-  béton bouchardé
-  béton désactivé
-  béton balayé
-  enrobé
-  murs de gabions
-  pierre
-  dalles béton alvéolaires
-  espace verts
-  GNT
-  gravier



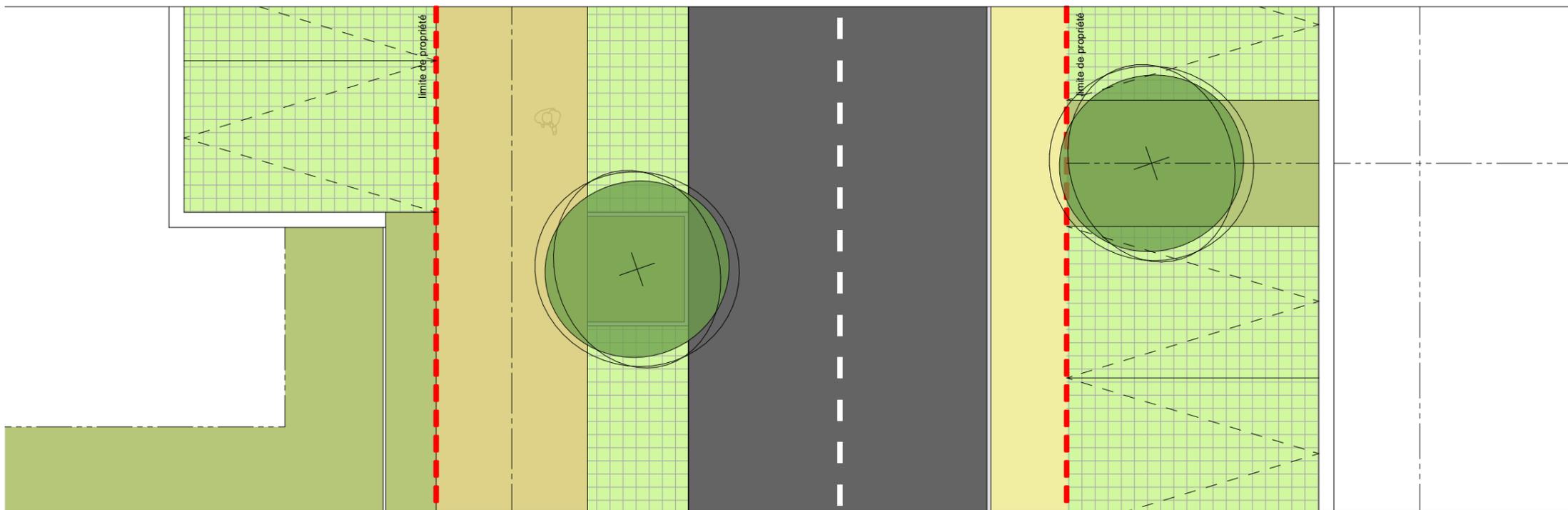
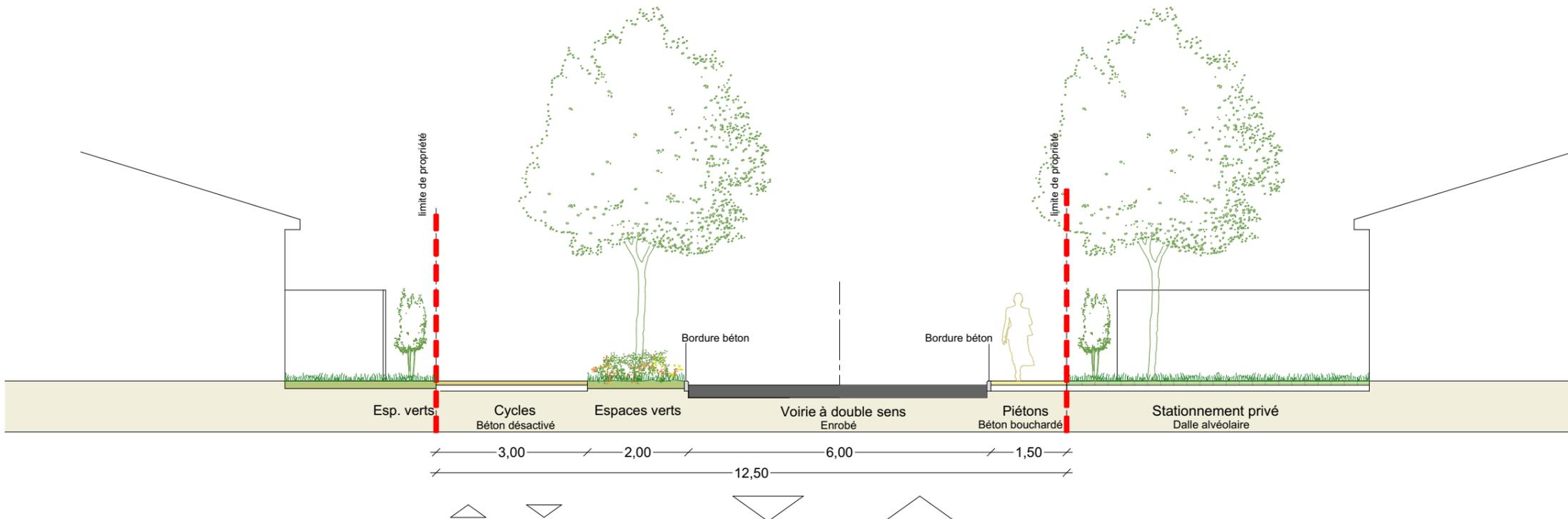
MATERIAUX :

-  béton bouchardé
-  béton désactivé
-  béton balayé
-  enrobé
-  murs de gabions
-  pierre
-  dalles béton alvéolaires
-  espace verts
-  GNT
-  gravier



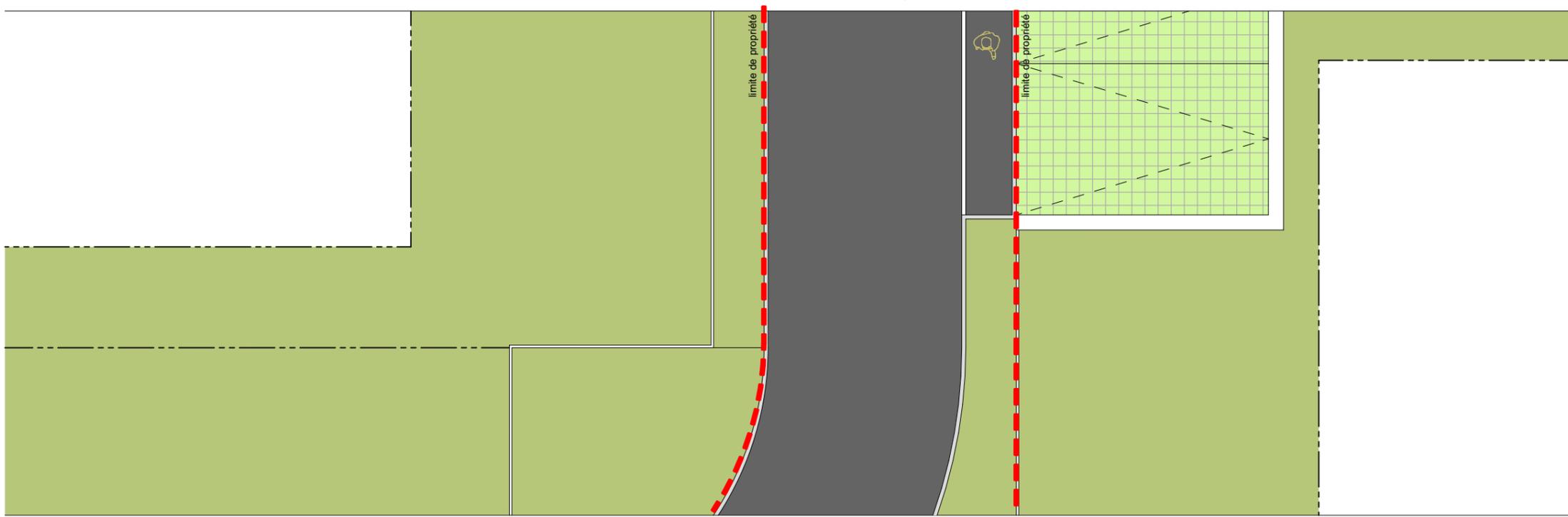
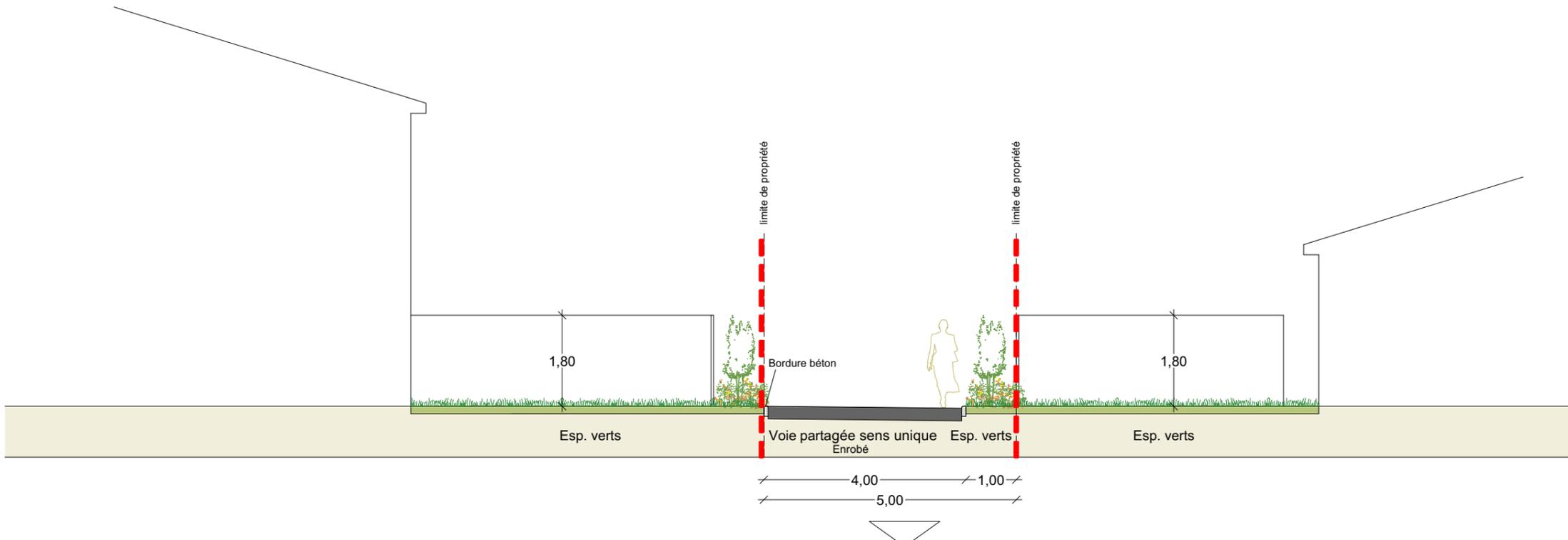
MATERIAUX :

-  béton bouchardé
-  béton désactivé
-  béton balayé
-  enrobé
-  murs de gabions
-  pierre
-  dalles béton alvéolaires
-  espace verts
-  GNT
-  gravier



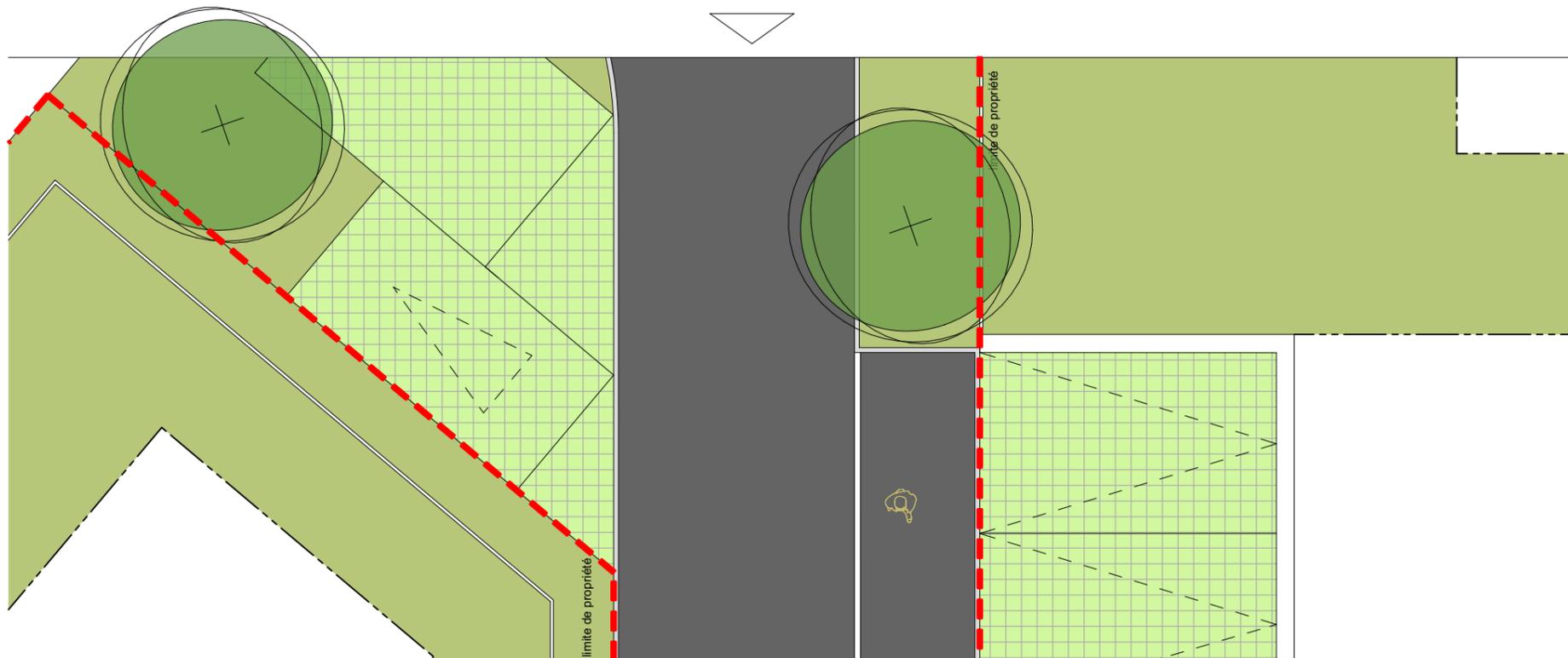
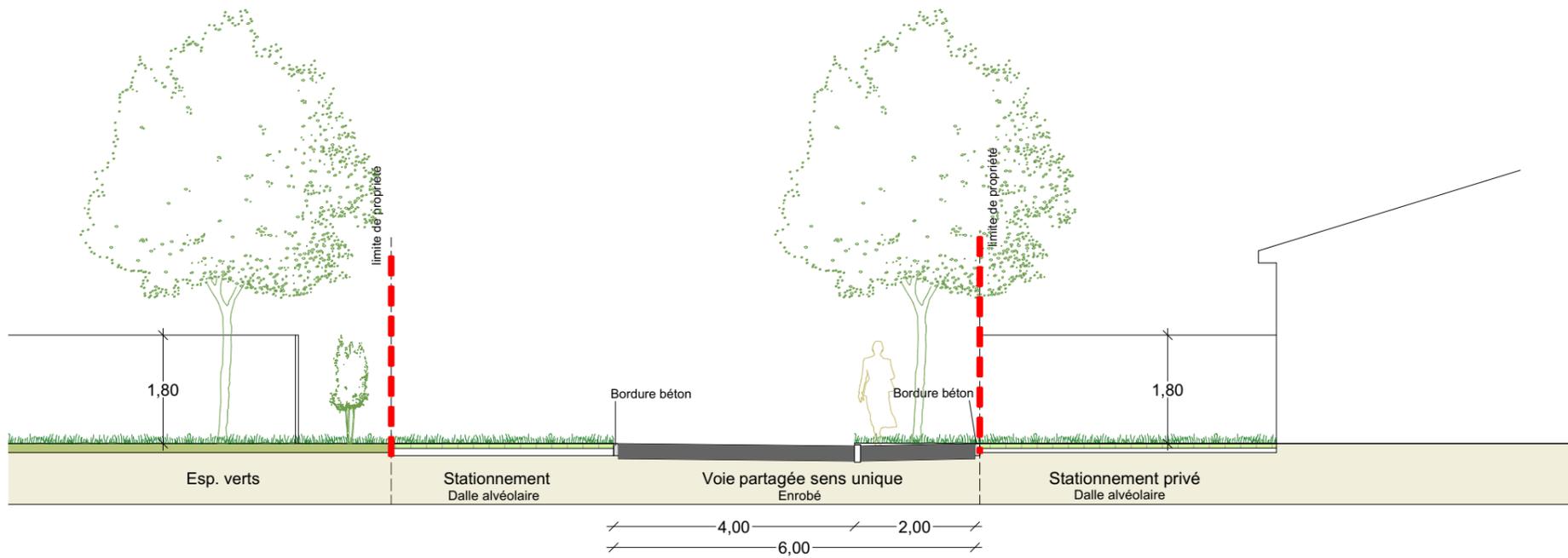
MATERIAUX :

-  béton bouchardé
-  béton désactivé
-  béton balayé
-  enrobé
-  murs de gabions
-  pierre
-  dalles béton alvéolaires
-  espace verts
-  GNT
-  gravier



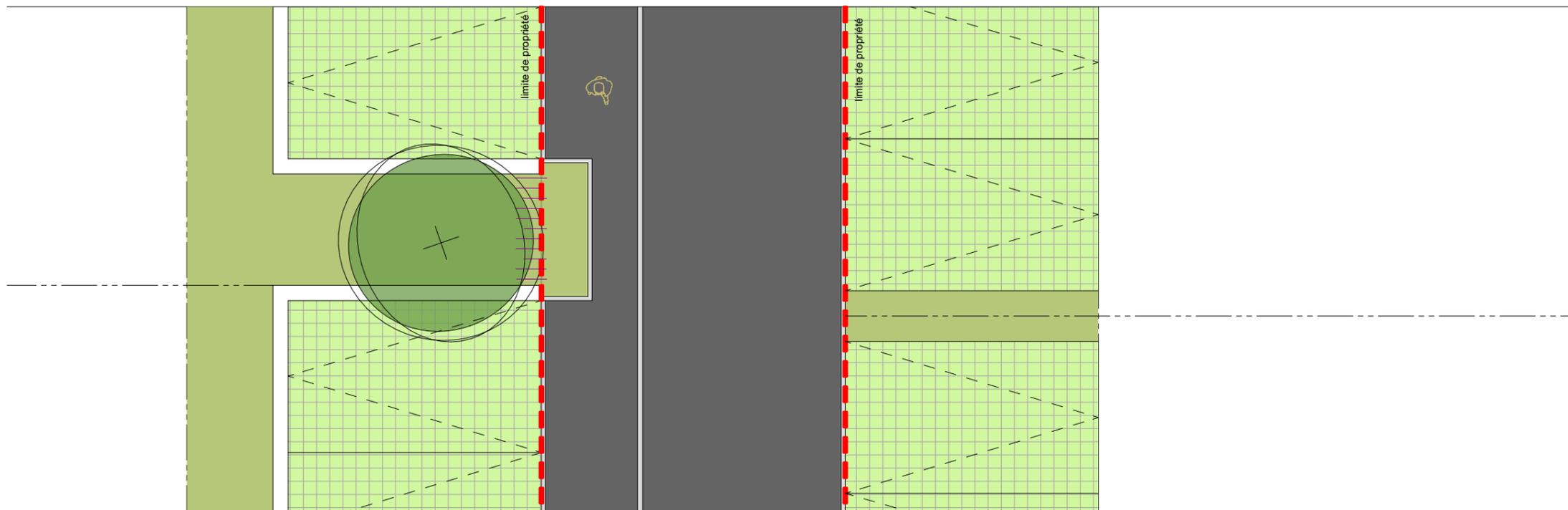
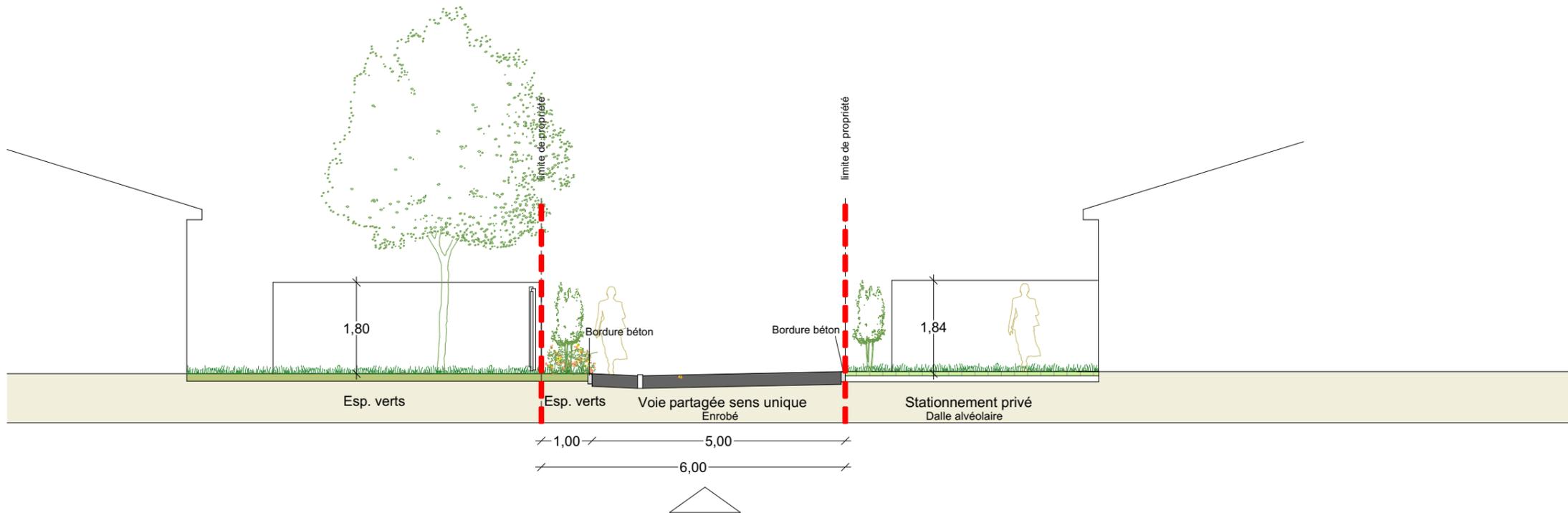
MATERIAUX :

-  béton bouchardé
-  béton désactivé
-  béton balayé
-  enrobé
-  murs de gabions
-  pierre
-  dalles béton alvéolaires
-  espace verts
-  GNT
-  gravier



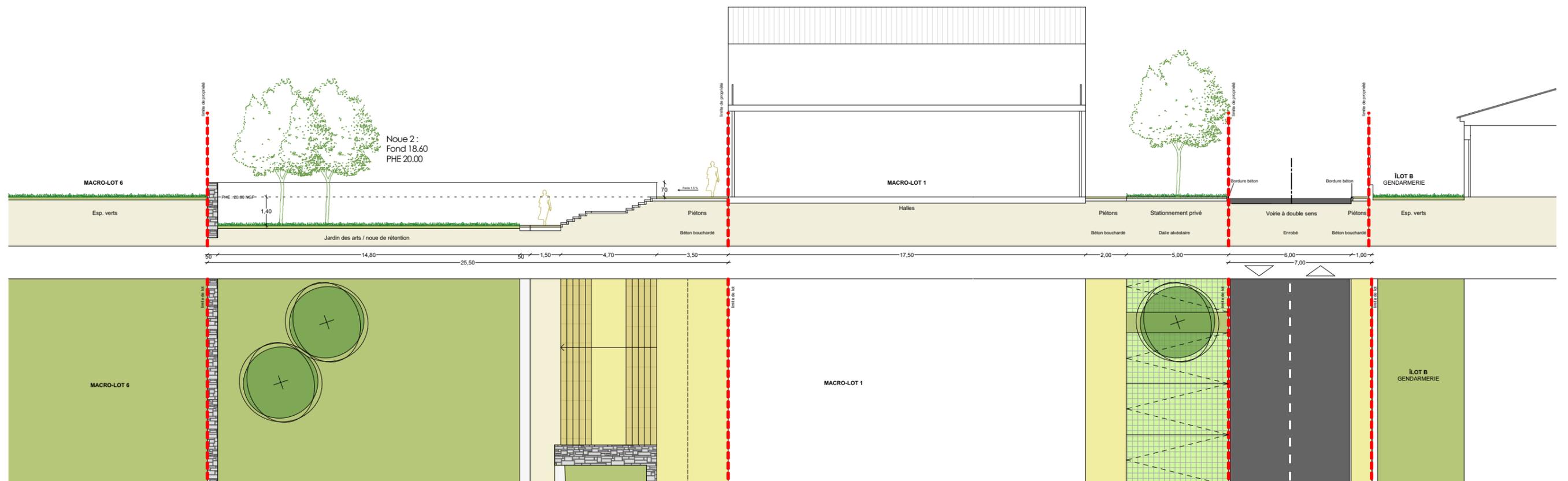
MATERIAUX :

- béton bouchardé
- béton désactivé
- béton balayé
- enrobé
- murs de gabions
- pierre
- dalles béton alvéolaires
- espace verts
- GNT
- gravier



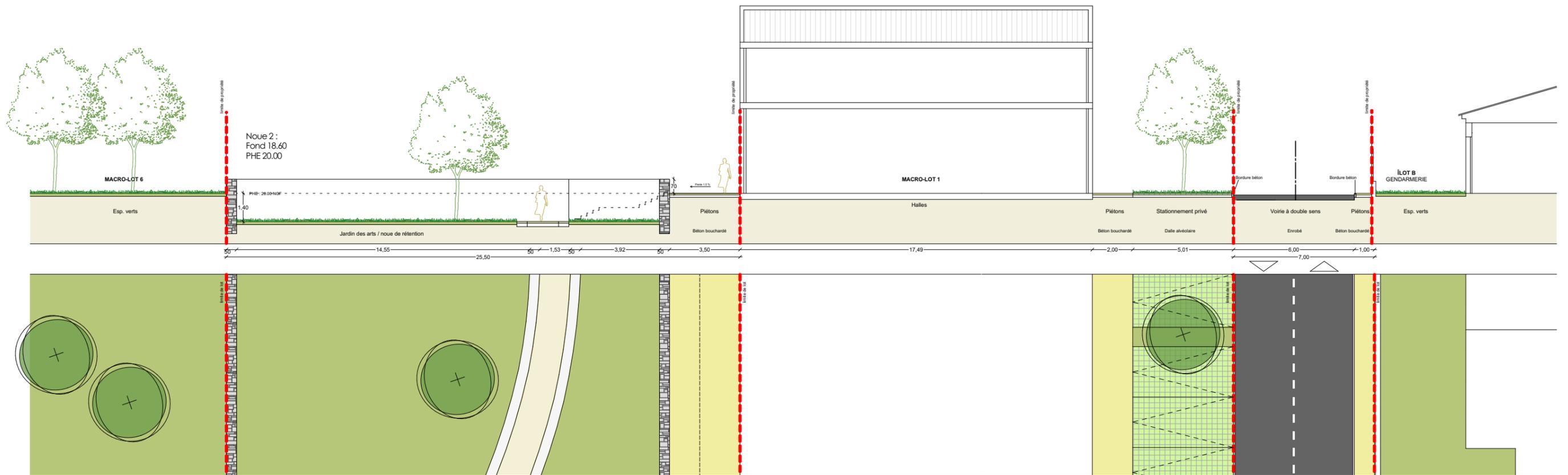
MATERIAUX :

-  béton bouchardé
-  béton désactivé
-  béton balayé
-  enrobé
-  murs de gabions
-  pierre
-  dalles béton alvéolaires
-  espace verts
-  GNT
-  gravier



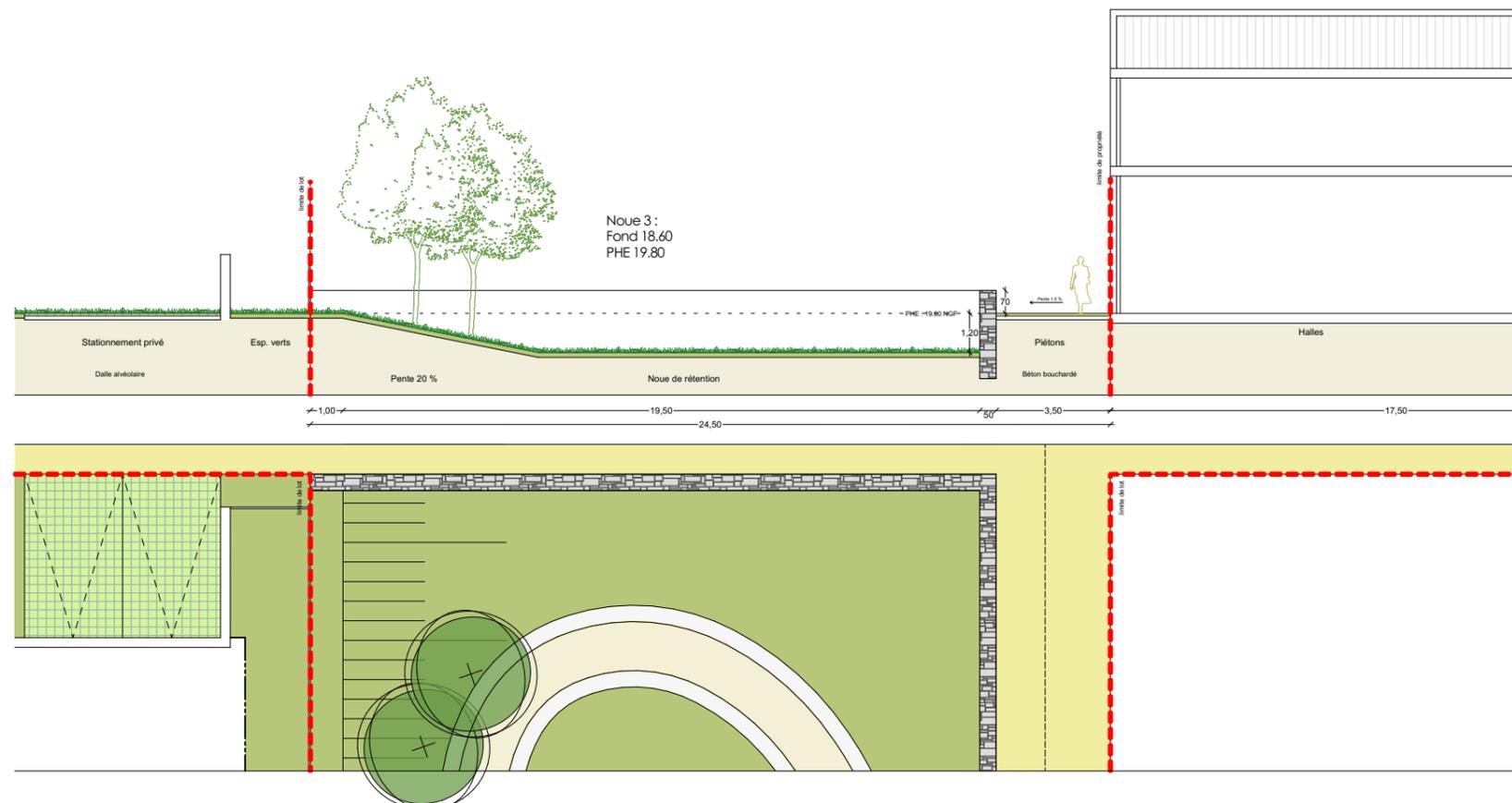
MATERIAUX :

-  béton bouchardé
-  béton désactivé
-  béton balayé
-  enrobé
-  murs de gabions
-  pierre
-  dalles béton alvéolaires
-  espace verts
-  GNT
-  gravier



MATERIAUX :

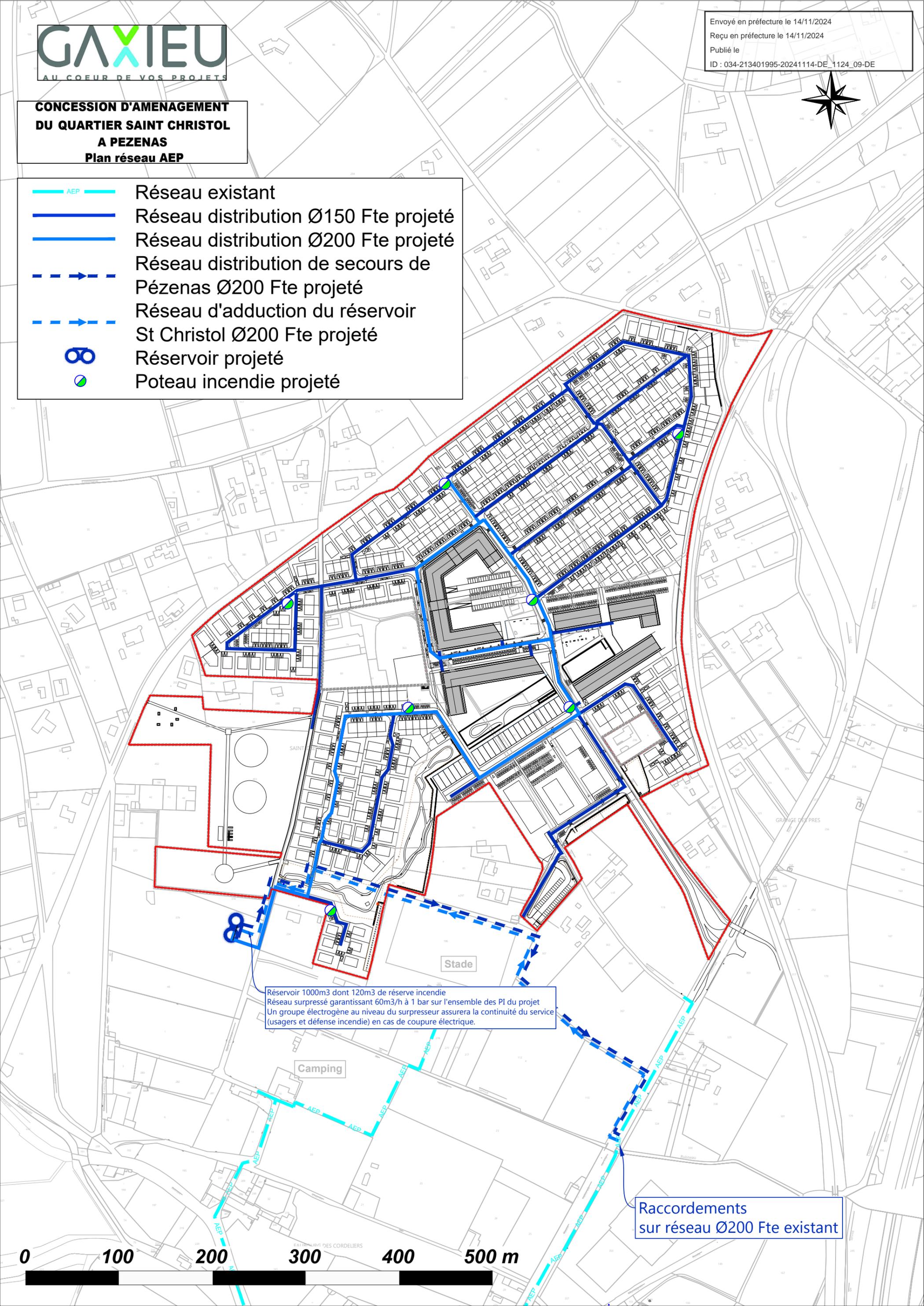
-  béton bouchardé
-  béton désactivé
-  béton balayé
-  enrobé
-  murs de gabions
-  pierre
-  dalles béton alvéolaires
-  espace verts
-  GNT
-  gravier



**CONCESSION D'AMENAGEMENT
DU QUARTIER SAINT CHRISTOL
A PEZENAS
Plan réseau AEP**



-  Réseau existant
-  Réseau distribution Ø150 Fte projeté
-  Réseau distribution Ø200 Fte projeté
-  Réseau distribution de secours de Pézenas Ø200 Fte projeté
-  Réseau d'adduction du réservoir St Christol Ø200 Fte projeté
-  Réservoir projeté
-  Poteau incendie projeté



Réservoir 1000m³ dont 120m³ de réserve incendie
Réseau surpressé garantissant 60m³/h à 1 bar sur l'ensemble des PI du projet
Un groupe électrogène au niveau du surpresseur assurera la continuité du service (usagers et défense incendie) en cas de coupure électrique.

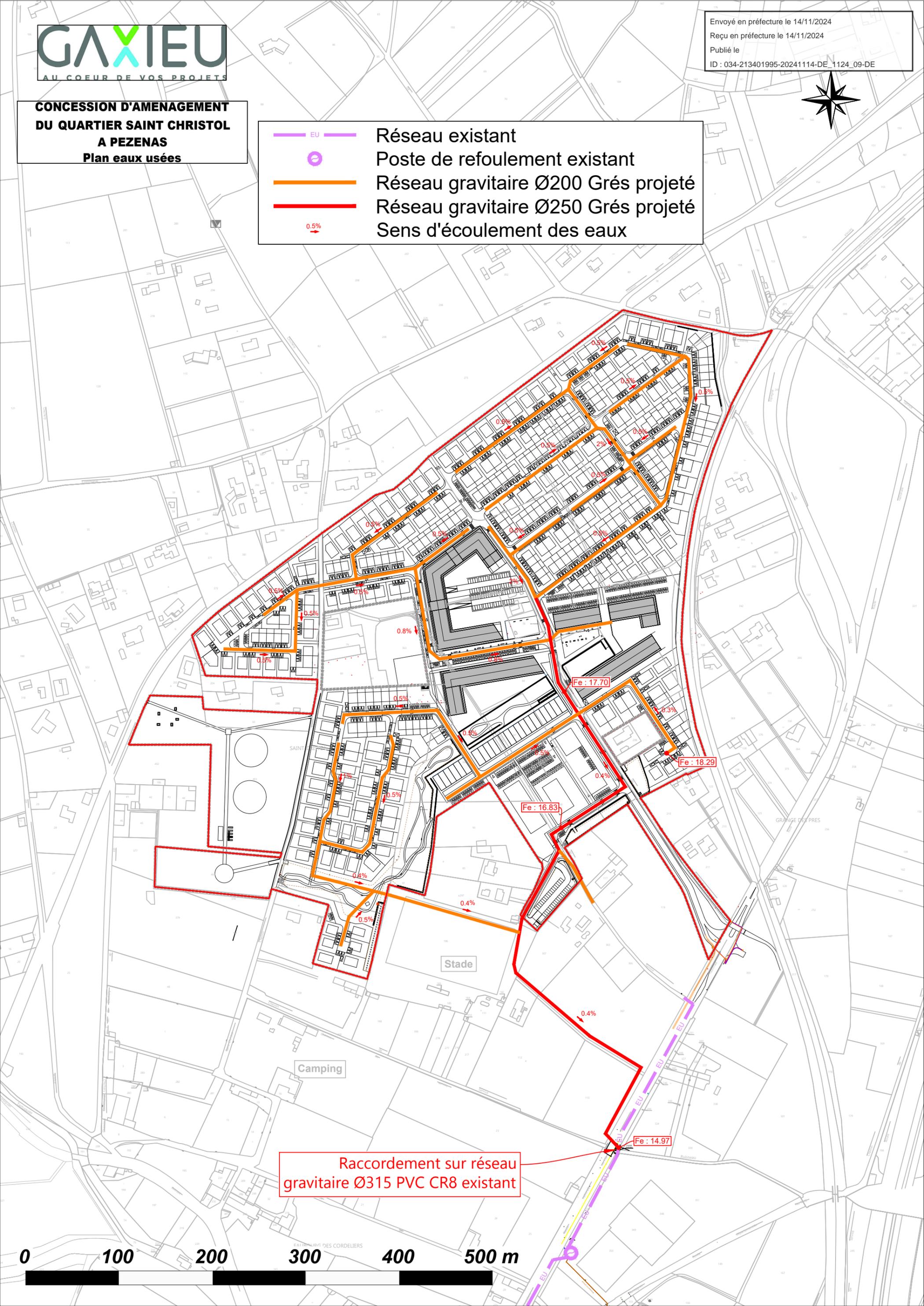
Raccordements
sur réseau Ø200 Fte existant



**CONCESSION D'AMENAGEMENT
DU QUARTIER SAINT CHRISTOL
A PEZENAS
Plan eaux usées**



	EU	Réseau existant
		Poste de refoulement existant
		Réseau gravitaire Ø200 Grés projeté
		Réseau gravitaire Ø250 Grés projeté
	0.5%	Sens d'écoulement des eaux



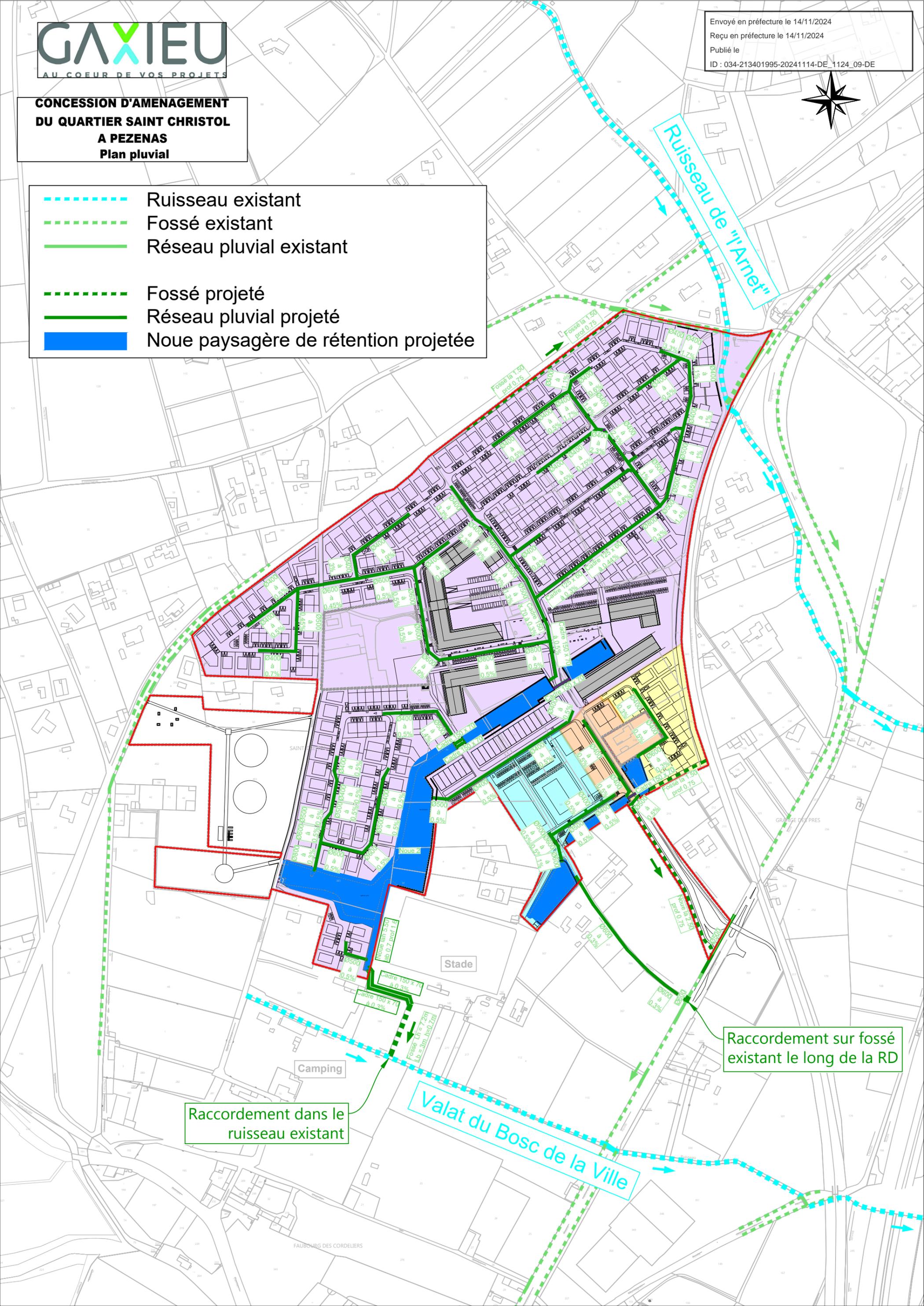
Raccordement sur réseau gravitaire Ø315 PVC CR8 existant



**CONCESSION D'AMENAGEMENT
DU QUARTIER SAINT CHRISTOL
A PEZENAS
Plan pluvial**



- - - - - Ruisseau existant
- - - - - Fossé existant
- Réseau pluvial existant
- - - - - Fossé projeté
- Réseau pluvial projeté
- Noue paysagère de rétention projetée



Raccordement dans le ruisseau existant

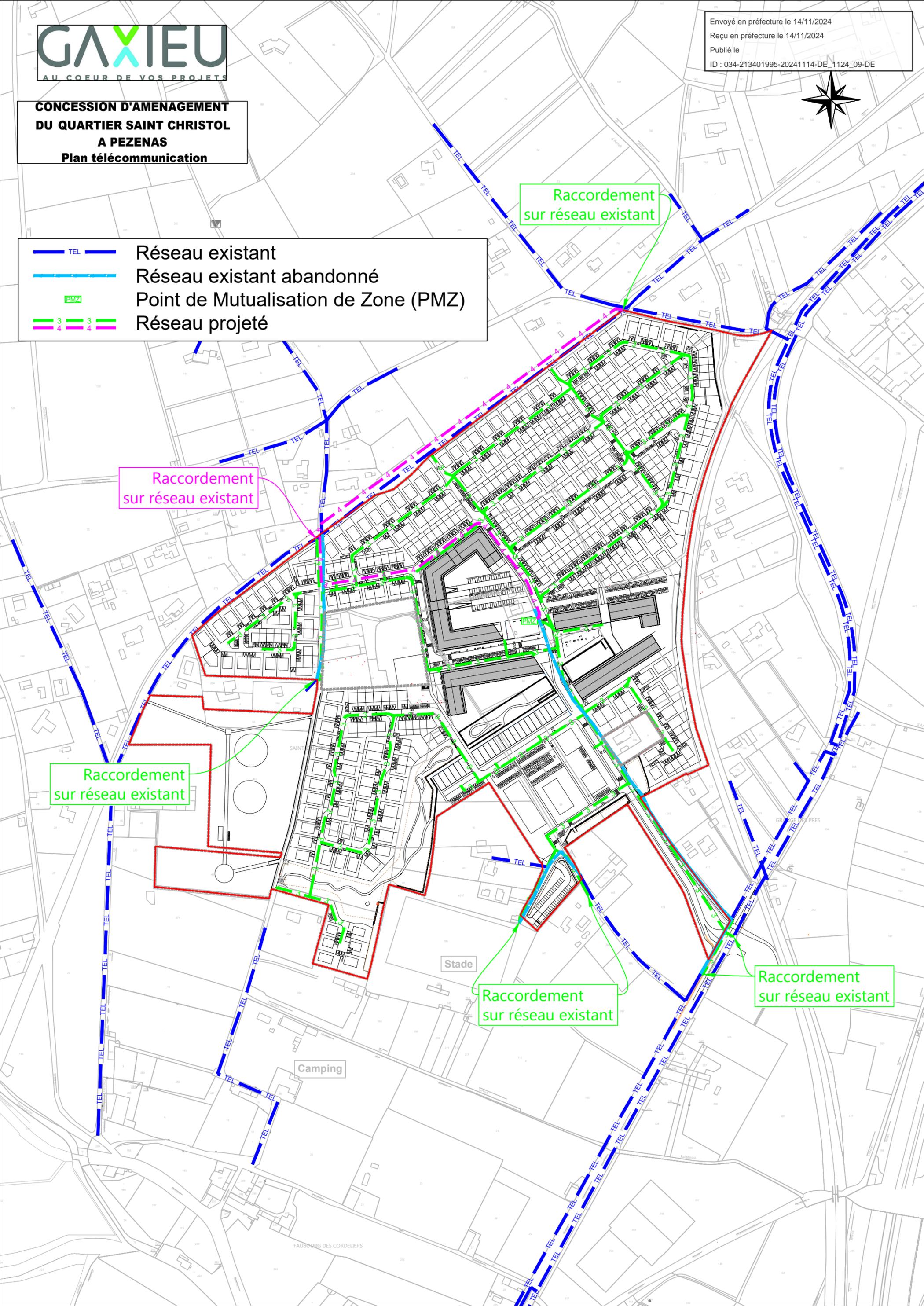
Raccordement sur fossé existant le long de la RD

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
DU QUARTIER SAINT CHRISTOL
A PEZENAS**
Plan télécommunication



- TEL Réseau existant
- TEL Réseau existant abandonné
- PMZ Point de Mutualisation de Zone (PMZ)
- 3 3 Réseau projeté
- 4 4 Réseau projeté

Raccordement sur réseau existant



**CONCESSION D'AMENAGEMENT
DU QUARTIER SAINT CHRISTOL
A PEZENAS
Plan Eclairage public**



☑ Poste de transformation existant

—*—*—* Réseau + candélabre double crosse 8m + 4m

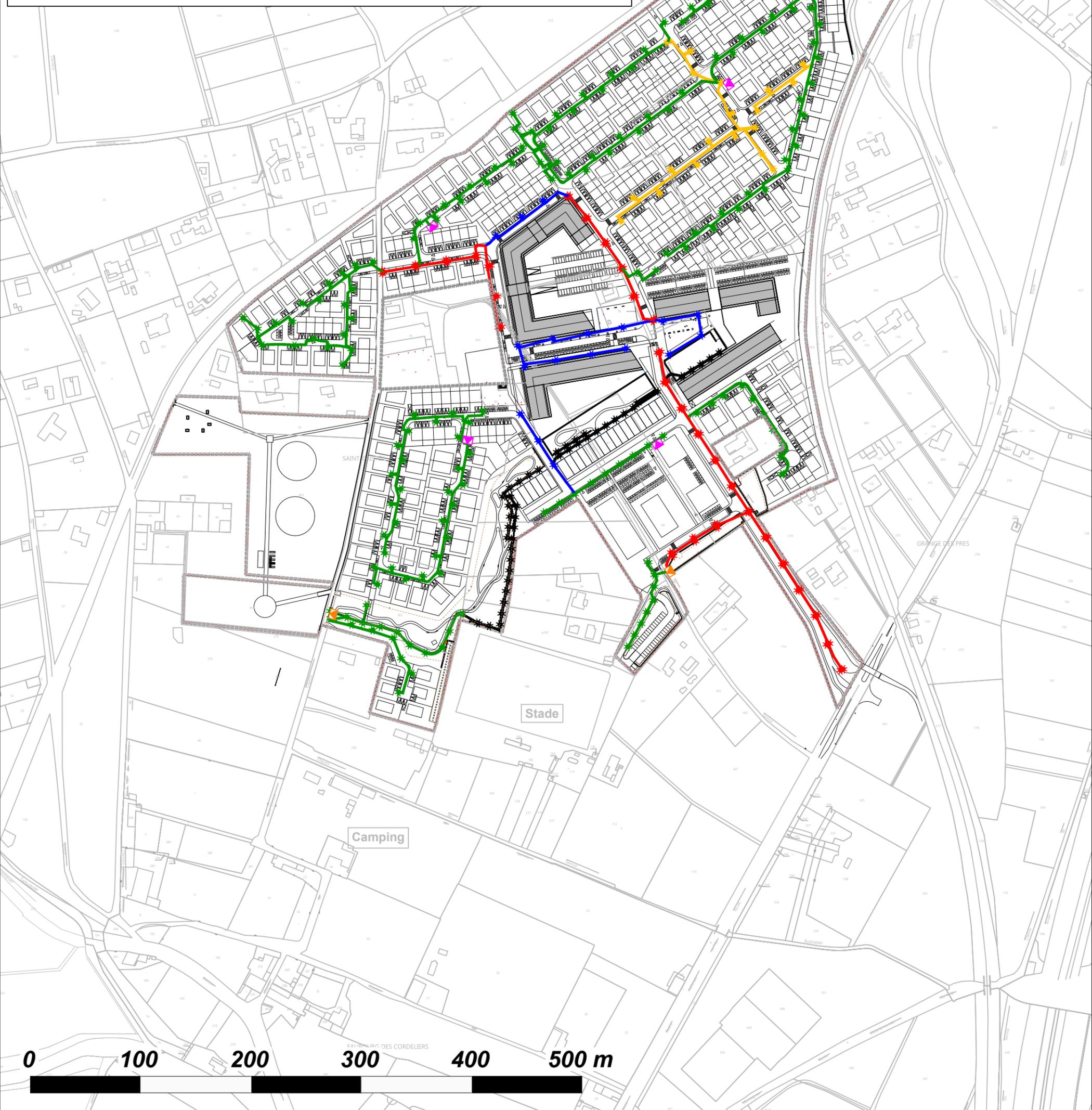
—*—*—* Réseau + candélabre simple crosse 8m

—*—*—* Réseau + candélabre simple crosse 6m

—*—*—* Réseau + candélabre simple crosse 4m

—*—*—* Réseau + spot encastré mural

☐ Poste de transformation projeté



**CONCESSION D'AMENAGEMENT
DU QUARTIER SAINT CHRISTOL
A PEZENAS
Plan BTA**

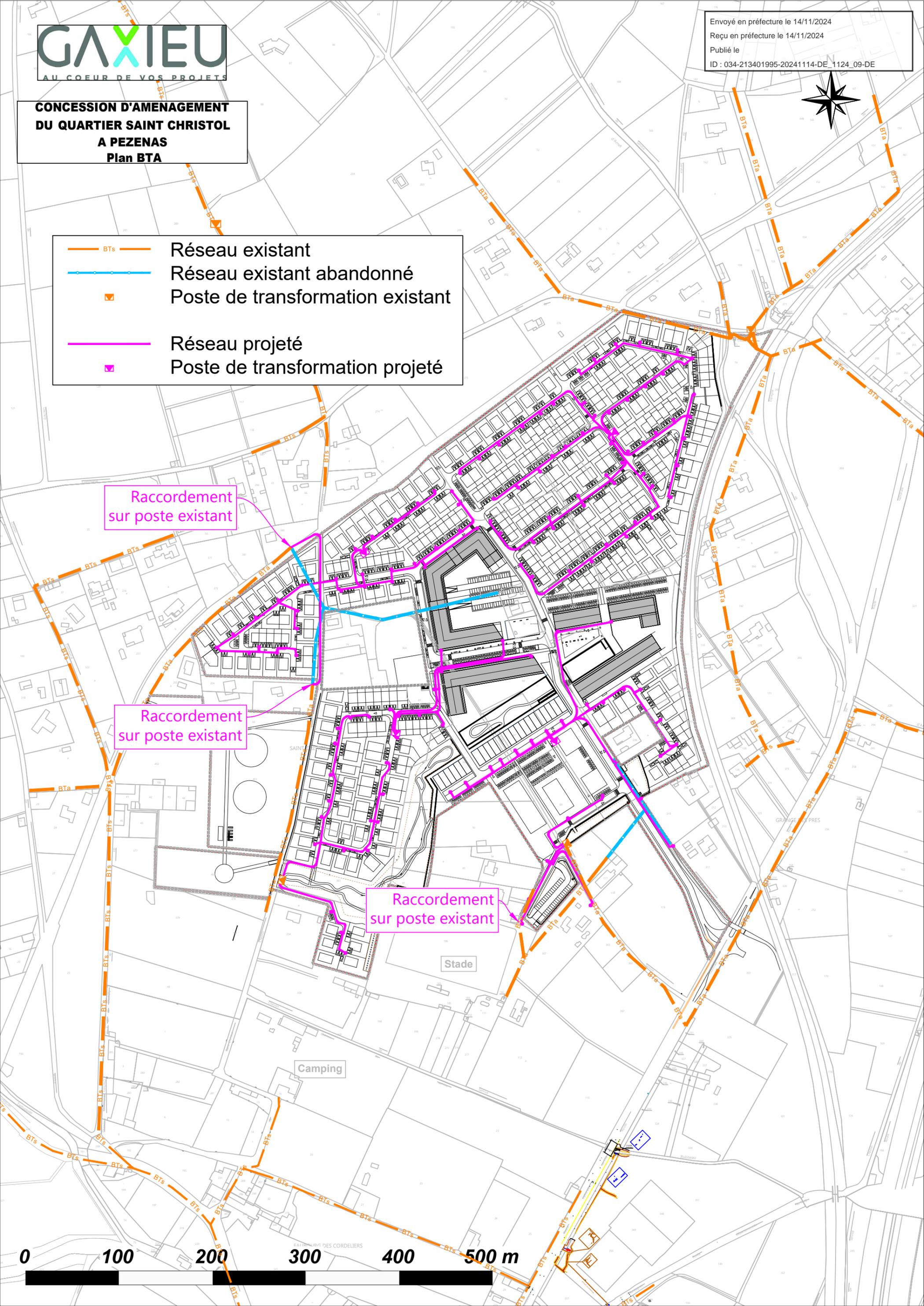


	Réseau existant
	Réseau existant abandonné
	Poste de transformation existant
	Réseau projeté
	Poste de transformation projeté

Raccordement sur poste existant

Raccordement sur poste existant

Raccordement sur poste existant



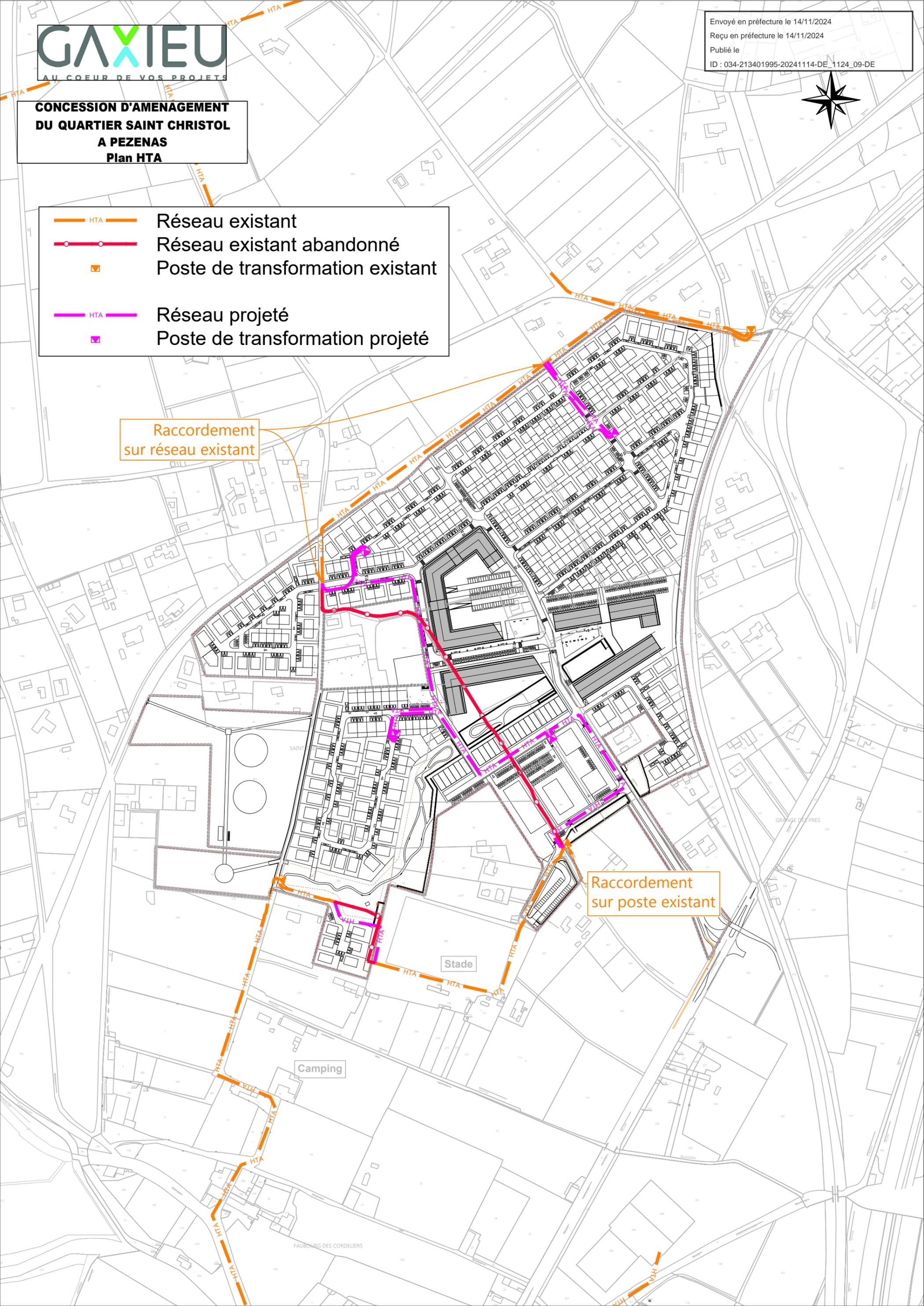
**CONCESSION D'AMENAGEMENT
DU QUARTIER SAINT CHRISTOL
A PEZENAS
Plan HTA**



- HTA Réseau existant
- Réseau existant abandonné
- Poste de transformation existant
- HTA Réseau projeté
- Poste de transformation projeté

Raccordement
sur réseau existant

Raccordement
sur poste existant



PROJET Saint Christol



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT POUR LE NOUVEAU QUARTIER SAINT CHRISTOL

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC
Pièce 3 - Projet de programme global des constructions

Document établi par le cabinet GAXIEU - Octobre 2024

SEMOP.
Saint Christol



1. PRESENTATION DU PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le futur quartier Saint-Christol à vocation principale d'habitat, situé au nord du centre-ville de Pézenas et à proximité de la route départementale 913, se composera notamment sur une emprise totale de 24 hectares :

- **D'un programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone** tel que déterminé ci-après :
 - Environ 250 logements collectifs qui comprendraient des logements seniors en secteur libre et en secteur aidé et des logements aidés généralistes,
 - Environ 125 logements individuels groupés majoritairement en secteur aidé,
 - Un équipement permettant l'accueil de gendarmes pouvant notamment comprendre environ 36 logements en secteur aidé,
 - Environ 209 terrains à bâtir, dont 46 primo-accédants en secteur libre,
 - Environ 90 unités d'hébergement en résidence hôtelière et/ou touristique
 - Des locaux d'activités à vocation commerciale et de services se répartissant en pieds d'immeubles d'habitation et dans le cadre de la création d'un tiers lieu (halle couverte).
- **D'un programme prévisionnel des équipements publics** tel que déterminé ci-après :
 - Voiries ;
 - Liaisons douces et stationnements vélos ;
 - Espaces verts paysagers ;
 - Espaces pédagogiques écologiques.
 - Des bacs, fauteuils, toilettes publiques ;
 - Tables de pique-nique ;
 - Des agrès, Aire de jeux ;
 - Environ 1 451 places de stationnements, dont 1 238 places de stationnements privatisées affectées aux lots et 213 places de stationnement publics,
 - Etc...

Les différents îlots et macro-lots, ainsi que leurs surfaces respectives, sont présentés au sein des paragraphes suivants. Le plan masse de l'opération est par ailleurs présenté ci-après :



*Projet de plan de masse
 Source : RAYSSAC*

**Pièce 3 - Projet de programme global des constructions
 Concession d'aménagement pour le nouveau quartier Saint Christol à Pézenas
 SEMOP de Saint-Christol**



1.1. Zoom sur les logements projetés

Le programme prévisionnel des constructions prévoit 11 îlots dénommés :

- L'îlot Central, proposant environ 250 logements collectifs (aidés et libres) en R+2 maximum (quelques R+3 partiels) et d'une résidence hôtelière ou de tourisme d'environ 90 unités d'hébergement, pour une surface de plancher totale d'environ 19 700 m² ;
- Les îlots A, C, D, E, F, G, H, I et J, proposant notamment environ 125 logements individuels groupés pour une surface de plancher totale d'environ 9 250 m² et environ 209 terrains à bâtir pour une surface de plancher totale d'environ 31 055 m².

Le choix d'implantation de chaque îlot repose sur une recherche d'économie d'énergie. Ainsi, l'orientation, le vent dominant et l'ensoleillement ont été des paramètres de réflexion pour aboutir à un plan des îlots permettant d'éviter la surconsommation d'énergie l'hiver et favorisant à l'inverse la circulation de l'air frais apporté entre autres par les plantations en été. Le plan d'îlotage du projet est présenté en partie 2 du présent document.

Le programme prévisionnel prévoit ainsi environ 60 005 m² de surface de plancher totale consacrée à la création de logements, toutes typologies confondues. La répartition des logements par typologie et par îlots et macro-lots, ainsi que leur surface de plancher détaillée, sont présentées dans le tableau ci-après :

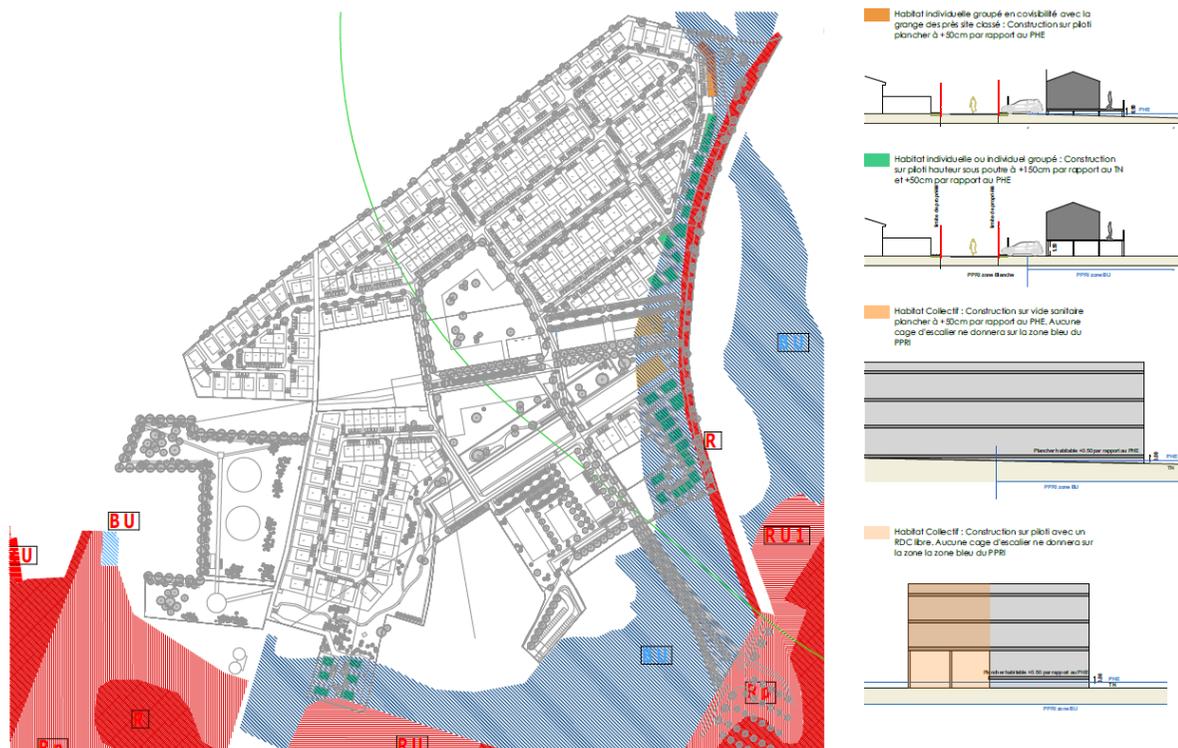
ILOT	Macro lot	NB unités	Nature	Typologie	Secteur	Destination	SDP/m2	Total SDP/m2	NB TTL unités
Central	1	0					0	19 700	340
	2	50	logements	collectifs	aidé		3 300		
	3	74	logements	collectifs	aidé	Rés. Autonomie	4 000		
	4	82	logements	collectifs	libre	R. Senior Services	4 600		
	5	44	logements	collectifs	aidé		2 900		
	6	90	unités	collectifs	libre	Rés. Hôtelière / RT	4 900		
A	1	3	logements	individuels groupés	aidé		222	2 564	19
	2	3	logements	individuels groupés	aidé		222		
		13	logements	terrains à bâtir	libre		2 120		
B			CASERNE DE GENDARMERIE (logements - services - technique)		aidé		4 250	4 250	36
C	1	7	logements	individuels groupés	aidé		518	5 341	44
	2	12	logements	individuels groupés	aidé		888		
		25	logements	terrains à bâtir	libre		3 935		
D	1	4	logements	individuels groupés	aidé		296	3 970	36
	2	6	logements	individuels groupés	aidé		444		
	3	5	logements	individuels groupés	aidé		370		
		21	logements	terrains à bâtir	libre		2 860		
E	1	8	logements	individuels groupés	aidé		592	4 241	41
	2	16	logements	individuels groupés	aidé		1 184		
		17	logements	terrains à bâtir	libre		2 465		
F	1	11	logements	individuels groupés	aidé		814	6 071	55
	2	13	logements	individuels groupés	aidé		962		
		31	logements	terrains à bâtir	libre		4 295		
G	1	3	logements	individuels groupés	aidé		222	4 937	42
	2	15	logements	individuels groupés	aidé		1 110		
		24	logements	terrains à bâtir	libre		3 605		
H	1	5	logements	individuels groupés	aidé		370	4 315	31
		26	logements	terrains à bâtir	libre		3 945		
I	1	7	logements	individuels groupés	libre		518	7 896	60
	2	7	logements	individuels groupés	libre		518		
		46	logements	terrains à bâtir	libre		6 860		
J		6	logements	terrains à bâtir	libre		970	970	6

Projet de programme prévisionnel

1.2. Logements concernés par le risque inondation

Le programme prévisionnel tient compte du risque et prévoit, pour les constructions localisées en zone bleue du PPRI, une adaptation des bâtis :

- L'habitat en orange foncé : 7 habitats individuelles groupés en covisibilité avec la grange des près site classé : construction sur pilotis avec un plancher à +50cm par rapport au PHE. Cette typologie d'habitat permet une transparence hydraulique sous les maisons, et évite tout remblais et déblais sur la parcelle.
- L'habitat en vert : 35 maisons individuelles, elles sont localisée le long de l'ancienne voie ferré et à l'Ouest du stade. Ces constructions seront sur pilotis hauteur libre sous poutre à +150cm par rapport au TN et avec un plancher à minimum +50cm par rapport à la cote PHE. Cette typologie d'habitat permet une transparence hydraulique sous les maisons, et évite tout remblais et déblais sur la parcelle.
- Les parties des Habitat Collectif concerné par cette zone seront construits sur vide sanitaire avec un plancher à +50cm par rapport au PHE. Aucune cage d'escalier ne donnera sur la zone bleu du PPRI.



Pour le retour du bâtiment collectif en orange clair : le RDC ne sera pas construit nous auront donc un bâtiment sur pilotis avec au-dessus 2 étages. Cette typologie d'habitat permet une transparence hydraulique sous les maisons, et évite tout remblais et déblais sur la parcelle.

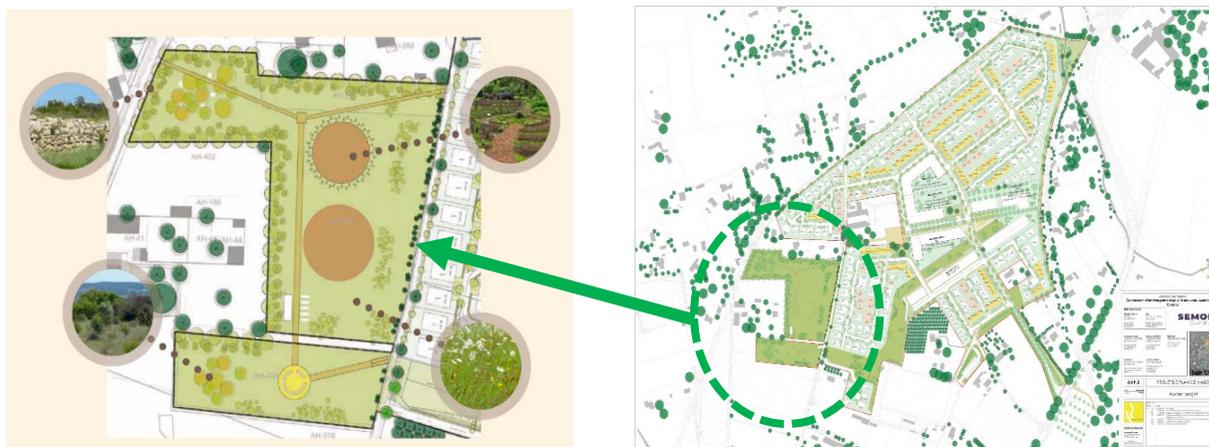
Maître d'ouvrage SEMOP Saint Christol GROUPE CIM, 2, place de la Préfecture 33 000 MARSILLE	SEMOP Saint Christol	Commune de Pézenas Concession d'aménagement pour le nouveau quartier Saint Christol	Autre plan Logement en zone bleue	Date : Mai 2025 Echelle : Dossier n° : 1835	Architecte Urbanistes Agence Rayssac 5, rue des Rampeaux 33 000 MARSILLE +33 (0) 48 42 07 42
---	--------------------------------	---	---	--	---

1.3. Zoom sur les équipements publics projetés

Avec cette volonté de créer un quartier convivial propice aux rencontres et aux échanges entre ses habitants, mais également avec les futurs visiteurs ou travailleurs, les équipements publics et circulations douces ont été placés au cœur de la conception du projet : 44% de l'emprise totale de l'opération soit environ 109 000 m² d'emprise (94 477m² (programme des équipements publics de la ZAC) + terrain sanctuarisé (pour réservoir eau potable) de 12 200m² + terrain pour exutoire pluvial de 2 360m²). Les équipements publics comprennent notamment :

- Les liaisons douces ;
- Les voiries ;
- Des espaces verts paysagers ;
- Une table d'orientation présentant les avantages et règles des lieux, ainsi que les différents milieux recréés et espèces locales ;
- Des espaces récréatifs : tables de pique-nique ;
- Un sanctuaire écologique répondant à un cahier des charges stricte ayant vocation de sensibilisation environnementale, permaculture etc ...
- Des agrès ;
- Des jeux à destination des enfants ;
- Des toilettes publiques ;
- Des panneaux de sensibilisation et un plan de gestion pour réguler les activités ;
- Etc.

Une zone écologique pédagogique sera par ailleurs mise en œuvre en tant que pôle d'expérimentation, représentant 10 % de l'emprise totale du projet, et accueillera la table d'orientation ainsi que cinq tables de pique-nique. Ce parc urbain sera également laissé libre d'usage aux associations locales. Localisé à l'entrée Sud-Ouest du quartier, il vise à accueillir divers services pour les futurs habitants : lieu de rencontre et d'échanges, site d'apprentissage et de sensibilisation aux enjeux environnementaux, etc.



Zone écologique pédagogique projetée

Pièce 3 - Projet de programme global des constructions
Concession d'aménagement pour le nouveau quartier Saint Christol à Pézenas
SEMOP de Saint-Christol

ESPACE PUBLIC

- TABLE D'ORIENTATION
- TARIS DE POSE NOUVE
- BANCS
- FABRIE
- TORNIERS PARRIERS
- JEU D'ENFANS
- AGRES
- FONTAINE
- STATIONNEMENT VÉLOS

ESPACE PRIVÉ

1. LOTS INDIVIDUELS : ENIGNES REGLÉMENTAIRES DEMANDÉES PAR LE CAHIER DES PRÉCONSIGNATIONS ARCHITECTURALES, URBAINE, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- PLACE DE BÈNE DÉLIMITÉES
- CLÔTURES VÉGÉTALISÉES, SELON PRÉCONSIGNATION PAYSAGÈRES
- PLANTATION D'AU MOINS 1 ARBRE PAR BRANCHE DE 100 M² DE TERRAIN USÉ

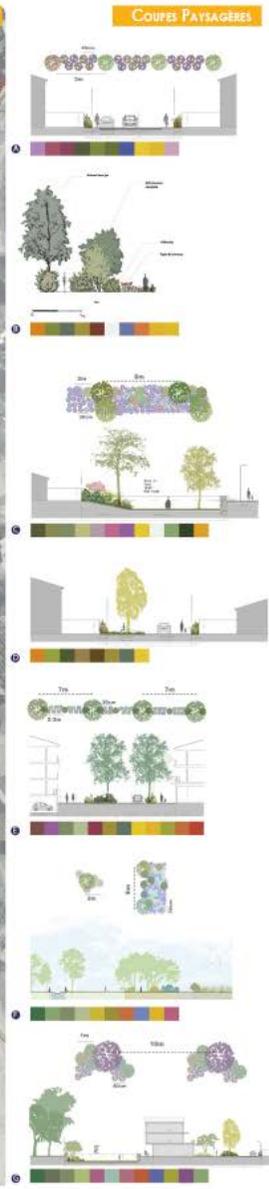
2. MACROS LOTS : ENIGNES REGLÉMENTAIRES DEMANDÉES PAR LE CAHIER DES PRÉCONSIGNATIONS ARCHITECTURALES, URBAINE, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- PARKING PLANÉ, DÉLIMITÉ PAR ÉCLAIRAGE NOCTURNE PAR LAMÈRES ROUGES.

Commune de Pézenas
 Concession d'aménagement pour le nouveau quartier Saint Christol

SEMOP.
Saint Christol

06 Avant projet



Projet de plan d'intention des espaces publics paysagers
 Source : Rayssac/CRBE

Pièce 3 - Projet de programme global des constructions
 Concession d'aménagement pour le nouveau quartier Saint Christol à Pézenas
 SEMOP de Saint-Christol



1.4. Zoom sur les activités projetées

Le programme prévisionnel des constructions prévoit au sein de l'îlot Central environ 4 800 m² de surface de plancher dédiées à la création de locaux professionnels, commerciaux et de services de proximité, principalement utiles aux futurs usagers de la zone :

- Environ 2 500 m² de surface de plancher seront destinées au tiers-lieu ;
- Environ 2 300 m² de surface de plancher implantés en rez-de-chaussée des logements collectifs des macro-lots 2 et 4 de l'îlot de centralité seront à destination de locaux professionnels, commerciaux et de services.

1.5. Zoom sur les stationnements projetés

Des parkings plantés et non imperméabilisés seront mis en œuvre au sein du quartier et offriront un total d'environ 1 451 places de stationnement :

- 1 238 places de stationnement privatisées seront affectées aux différents lots ;
- 213 places de stationnement seront ouvertes au public.

Toujours dans l'esprit de contraindre l'utilisation de la voiture pour laisser une place significative aux modes de circulations doux. Leur emplacement se situera dans chaque périmètre d'habitation dans une allée dédiée, ou seront situés au sein de l'îlot Central en demi-sous-sol et en aérien.



1.6. Tableau récapitulatif général de l'opération d'ensemble

Les différentes surfaces de plancher et emprises cessibles du projet sont synthétisées au sein du tableau suivant :

ILOT	Macro lot	NB unités	Nature	Typologie	Secteur	Destination	SDP/m2	Total SDP/m2	NB TTL unités
Central	1		Tiers Lieu		libre	Tiers lieu	2 500	4 800	
	2		Locaux	collectifs - RDC	libre	artisanat / commerce / Ad-min. / services / etc...	1 500		
	3								
	4		Locaux	collectifs - RDC	libre		800		
	5								
	6								

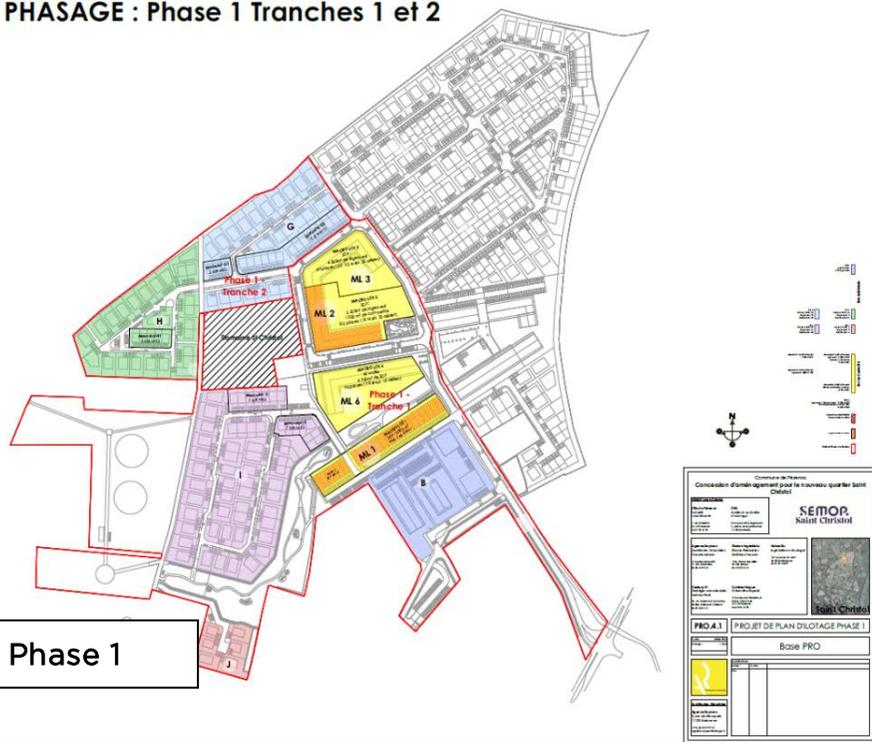
TABLEAU RECAPITULATIF GENERAL DE L'OPERATION D'ENSEMBLE				
UNITES	NB	SDP/m2	EMPRISES CESSIBLES	m2
Logements	584	55 105	Emprise cessible totale	140 573
Total logements aidés	279	20 050	Décomposée par typologie :	
Total logements libres	305	35 055	Emprise cessible Macro-lots	65 262
Hébergement hôtelier / touristique	90	4 900	Emprise cessible terrains à bâtir	75 311
Caserne de Gendarmerie	36	4 250	Décomposée par îlot :	
Locaux professionnels		4 800	Emprise cessible Ilot Central	29 388
Tiers Lieu		2 500	Emprise cessible Ilot A	6 877
Total locaux pro en RDC collectifs		2 300	Emprise cessible Ilot B	10 000
			Emprise cessible Ilot C	14 716
			Emprise cessible Ilot D	9 467
			Emprise cessible Ilot E	10 569
			Emprise cessible Ilot F	14 240
Logements décomposés par typologie de construction :			Emprise cessible Ilot G	12 312
Total logements collectifs	250	14 800	Emprise cessible Ilot H	10 698
Total logements individuels groupés	125	9 250	Emprise cessible Ilot I	19 773
Total logements - terrains à bâtir	209	31 055	Emprise cessible Ilot J	2 534
EMPRISES EQUIPEMENTS PUBLICS				m2
Emprise totale équipements publics				94 477
NOMBRE TOTAL DE STATIONNEMENTS				1 451
Nombre de stationnements privatisés affectés aux lots				1 238
Nombre de stationnements publics				213
EMPRISE TOTALE OPERATION				m2
Emprise totale opération				235 050

Tableau récapitulatif général de l'opération d'ensemble

1.7. Principe de phasage prévisionnel de l'opération

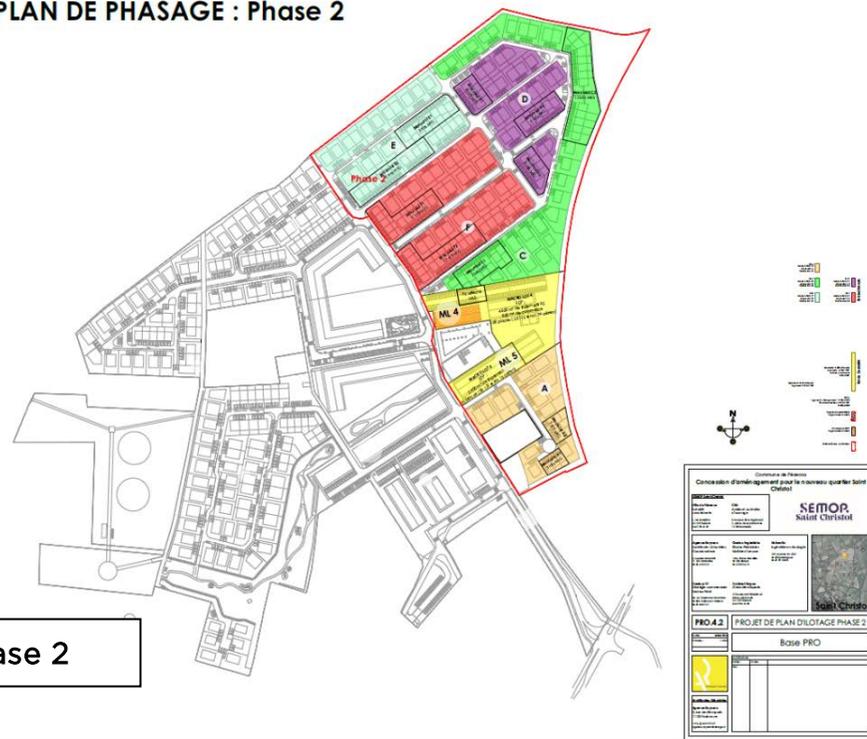
Le phasage de la ZAC est un élément fondamental de la pérennité économique du projet et de la pérennité des aménagements sur le long terme. La présente opération devrait donc se réaliser en 2 principales phases successives de travaux d'équipements, lesquels desserviront les charges foncières telles que représentées dans les plans ci-dessous :

PLAN DE PHASAGE : Phase 1 Tranches 1 et 2



Phase 1

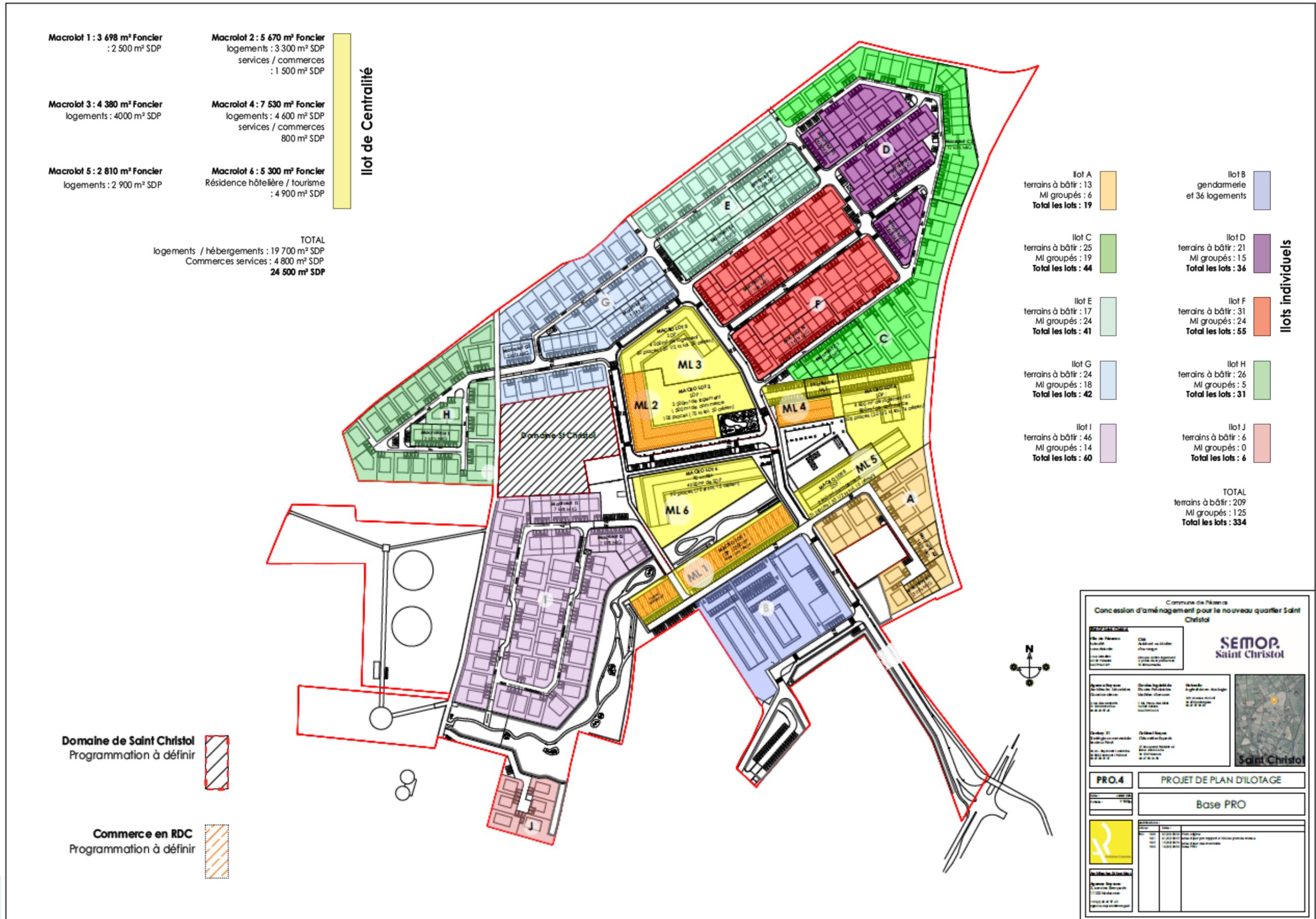
PLAN DE PHASAGE : Phase 2



Phase 2

Projets de plan d'ilottage phases 1 et 2

2. PLAN DU PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER DANS LA ZAC



Envoyé en préfecture le 14/11/2024

Reçu en préfecture le 14/11/2024

Publié le

ID : 034-213401995-20241114-DE_1124_09-DE

PROJET Saint Christol



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

POUR LE NOUVEAU QUARTIER SAINT CHRISTOL

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

Pièce 4 - Modalités prévisionnelles de financement de
l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps

Document établi par le cabinet GAXIEU 10/2024

1. EXECUTION DES TRAVAUX

Les travaux de la ZAC Saint-Christol seront réalisés en plusieurs tranches et plusieurs phases réparties comme suit :

PLAN DE PHASAGE : Phase 1 Tranches 1 et 2

Envoyé en préfecture le 14/11/2024
 Reçu en préfecture le 14/11/2024
 Publié le
 ID : 034-213401995-20241114-DE_1124_09-DE

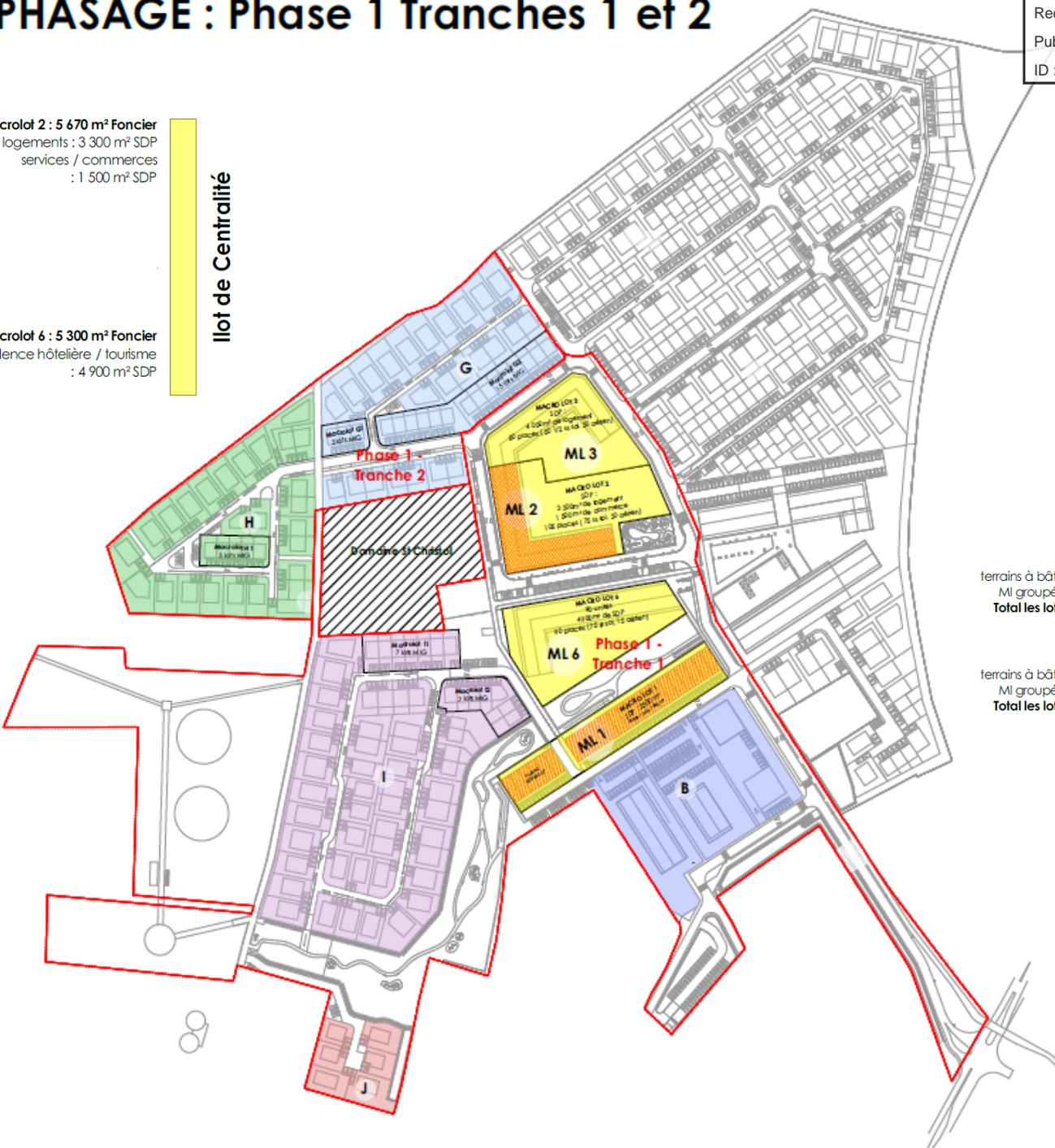
Macrolot 1 : 3 698 m² Foncier
 : 2 500 m² SDP

Macrolot 2 : 5 670 m² Foncier
 logements : 3 300 m² SDP
 services / commerces
 : 1 500 m² SDP

Macrolot 3 : 4 380 m² Foncier
 logements : 4000 m² SDP

Macrolot 6 : 5 300 m² Foncier
 Résidence hôtelière / tourisme
 : 4 900 m² SDP

Ilot de Centralité



Ilot G
 terrains à bâtir : 24
 MI groupés : 18
Total les lots : 42

Ilot H
 terrains à bâtir : 26
 MI groupés : 5
Total les lots : 31

Ilot I
 terrains à bâtir : 46
 MI groupés : 14
Total les lots : 60

Ilot J
 terrains à bâtir : 6
 MI groupés : 0
Total les lots : 6

Domaine de Saint Christol
 Programmation à définir



Programmation à définir



Limite de Phases - de Tranches



Commune de Pézenas
 Concession d'aménagement pour le nouveau quartier Saint Christol

SEMOP
 Saint Christol

PRO.4.1 PROJET DE PLAN D'LOTAGE PHASE 1 Base PRO	
	Table with columns for details.

PLAN DE PHASAGE : Phase 2

Envoyé en préfecture le 14/11/2024
 Reçu en préfecture le 14/11/2024
 Publié le
 ID : 034-213401995-20241114-DE_1124_09-DE

Macrolot 5 : 2 810 m² Foncier
 logements : 2 900 m² SDP

Macrolot 4 : 7 530 m² Foncier
 logements : 4 600 m² SDP
 services / commerces
 800 m² SDP

Ilot de Centralité

Domaine de Saint Christol
 Programmation à définir



Commerce en RDC
 Programmation à définir



Limite de Phases - de Tranches



Ilot A
 terrains à bâtir : 13
 MI groupés : 6
Total les lots : 19

Ilot C
 terrains à bâtir : 25
 MI groupés : 19
Total les lots : 44

Ilot E
 terrains à bâtir : 17
 MI groupés : 24
Total les lots : 41

Ilot D
 terrains à bâtir : 21
 MI groupés : 15
Total les lots : 36

Ilot F
 terrains à bâtir : 31
 MI groupés : 24
Total les lots : 55

Ilots individuels

Commune de Filérac
 Concession d'aménagement pour le nouveau quartier Saint Christol

SEMOP
 Saint Christol

PRO.4.2	PROJET DE PLAN D'ILOTAGE PHASE 2
Base PRO	

2. CONTEXTE

L'échelonnement des dépenses et du financement est présenté dans le tableau annexé.

Le bilan financier prévisionnel est détaillé par postes de dépenses et recettes hors taxes comme suit :

3. DEPENSES

3.1. Acquisitions foncières

	MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ESTIMATION DEPENSES POUR ACQUISITIONS FONCIERES	4 927 605	5 595 235
ESTIMATION TAXES ET PARTICIPATIONS	100 000	100 000

3.2. Travaux d'aménagement

	MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ESTIMATION DEPENSES	12 670 205	15 204 245

3.3. Honoraires techniques

	MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ESTIMATION DES DEPENSES	2 725 353	3 270 423

3.4. Frais d'études de la ville

	MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ESTIMATION DES DEPENSES	150 000	150 000

3.5. Réserve/imprévus travaux

	MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ESTIMATION DES DEPENSES	633 510	760 212

3.6. Frais de communication opération

	MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ESTIMATION DES DEPENSES	300 000	360 000

3.7. Frais de fonctionnement SEMOP pour charges de personnel opération

	MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ESTIMATION DES DEPENSES	780 000	780 000

3.8. Frais de fonctionnement divers SEMOP pour opération

	MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ESTIMATION DES DEPENSES	60 000	72 000

3.9. Frais bancaires et frais financiers sur emprunt

	MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ESTIMATION DES DEPENSES	667 000	667 000

3.10. Prime d'assurance

	MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ESTIMATION DES DEPENSES	76 000	91 200

3.11. Redevance archéologie préventive

	MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ESTIMATION DES DEPENSES	72 867	72 867

3.12. Mesures financières pour compensation agricole

	MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ESTIMATION DES DEPENSES	300 274	300 274

3.13. Mesures financières pour compensation environnementale

	MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ESTIMATION DES DEPENSES	2 835 396	3 402 476

3.14. Cout global de l'opération

	MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ESTIMATION DES DEPENSES	26 298 210	30 825 933

4.RECETTES

4.1. Cessions des terrains

4.1.1. Phase 1 (estimation des recettes)

		MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ILOT CENTRAL	Macro Lot 1 (Tiers lieu)	350 000	420 000
	ML 2 (Logts et Locaux pro.)	820 500	896 078
	Macro Lot 3 (Logts)	960 000	1 012 800
	ML 6 (Touristique/hôtelier)	1 078 000	1 293 600
ILOT B (Caserne Gendarmerie)		1 000 000	1 055 000
ILOT G (Logts : MIG et TAB)		2 438 289	2 889 250
ILOT H (Logts : MIG et TAB)		2 514 627	3 007 360
ILOT I (Logts : MIG et TAB)		4 592 663	5 473 641
ILOT J (Logts : TAB)		651 102	781 322

4.1.2. Phase 2 (estimation des recettes)

		MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ILOT CENTRAL	ML 4 (Logts et Locaux pro.)	1 492 000	1 790 400
	Macro Lot 5 (Logts)	536 500	566 008
ILOT A (Logts : MIG et TAB)		1 532 735	1 827 049
ILOT C (Logts : MIG et TAB)		2 872 845	3 408 679
ILOT D (Logts : MIG et TAB)		1 928 523	2 283 648
ILOT E (Logts : MIG et TAB)		1 824 588	2 140 577
ILOT F (Logts : MIG et TAB)		2 945 965	3 470 778

4.2. Remboursement clôtures sur voie publique

	MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ESTIMATION DES RECETTES	183 600	220 320

4.3. Participation

	MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ESTIMATION DES RECETTES	0	0

4.4. Produits financiers

	MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ESTIMATION DES RECETTES	0	0

4.5. Total des recettes de l'opération

	MONTANT EN € HT	MONTANT EN € TTC
ESTIMATION DES RECETTES	27 721 937	32 536 507

RECETTES (Montant HT)	BUDGET TOTAL (Bilan 15,10,2024)	Cumul fin 2023	Total 2024	TOTAL 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
CESSIONS DES CHARGES FONCIERES	27 721 937		0	3 162 660	6 165 124	3 981 326	3 680 404	3 499 376	2 421 376	3 608 753	1 202 918

DEPENSES (Montant HT)	BUDGET TOTAL (Bilan 15,10,2024)	Total dépenses cumulée à fin 2023	Total 2024	TOTAL 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
			Travaux phase 1 (18 mois) -nov 2024 -> Avril 2026			Tx phase 2 (10 mois) mars 2028 --> janv 2029					
ACQUISITIONS FONCIERES	4 927 604	4 595 121	0	332 483	0	0	0	0	0		
Taxes foncières	100 000	4 922	16 256	20 000	16 000	13 000	11 000	9 000	7 000	2 822	
TRAVAUX D'AMENAGEMENT	12 670 206	5 292	508 873	7 527 567	2 135 491	0	2 035 491	457 492	0	0	0
Redevance archeologie preventive	72 867	0	30 000	42 867							
HONORAIRES TECHNIQUES, VRD, FONCIER, DIVERS	2 725 353	1 279 854	115 987	375 762	320 762	105 000	259 328	210 625	23 702	1 652	32 682
Autre prestation : RACHAT D'ETUDES a la ville de PEZENAS	150 000	0	0	0							150 000
Reserve imprévu Travaux(5 % des travaux)	633 510	0	0	200 000	200 000		100 000	50 000	50 000	33 510	
Mesures Financières de compensation agricole	300 274	0	0	0	300 274						
Mesures financières Compensation Environnementale- CDC BIODIVERSITE	2 835 396	61 006	12 093	58 008	58 008	58 008	58 008	58 008	58 008	58 008	2 356 239
ASSURANCES (0,04% tvx)	76 000	0	50 000				26 000				
BUDGET COMMUNICATION SEMOP	300 000	98 519	30 286	60 000	30 000	30 000	20 000	20 000	10 000	1 195	
BUDGET FONCTIONNEMENT SEMOP	840 000	27 221	122 519	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	90 260		
TOTAL DEPENSES (hors frais financiers)	25 631 210	6 071 934	886 014	8 736 687	3 180 535	326 008	2 629 828	925 125	238 970	97 187	2 538 921

Recettes - Dépenses (hors frais financiers)		-6 071 934	-886 014	-5 574 027	2 984 589	3 655 318	1 050 576	2 574 251	2 182 406	3 511 566	-1 336 003
Recettes - dépenses cumulées hors frais financiers) fin de période		-6 071 934	-6 957 948	-12 531 975	-9 547 387	-5 892 069	-4 841 492	-2 267 241	-84 836	3 426 730	2 090 727

FINANCEMENT & APPORTS - REMBOURSEMENTS		Total recettes/rbt	4 613 120	0	-964 886	-1 916 954	-1 937 354	-1 957 972	-1 978 809	-1 784 415	-464 870
Apport en capital		450 000	0								-450 000
Prêt foncier réalisation - Contrat N°4492935	4 831 000	4 831 000	0								
Prêt Biodiversité réalisation - Contrat N°4492944	346 235	43 810	302 425								
Prêt de portage études et travaux réalisation - Contrat N°4492945	5 900 000	1 212 187	4 687 813								
Rembt prêt foncier (réalisé en totalité) amortissement fin	-4 831 000	-144 858	-290 869		-408 152	-822 814	-831 571	-840 421	-849 365	-642 950	
Rembt prêt biodiversité (+ 2 ans DA) amortissement fin	-346 235	-	0		-42 086	-56 637	-57 240	-57 849	-58 465	-59 087	-14 870
Rembt prêt portage (+ 2 ans DA) amortissement fin	-5 900 000	-	-86 249		-514 647	-1 037 502	-1 048 543	-1 059 702	-1 070 980	-1 082 377	
FRAIS FINANCIERS PAYES	667 000	-91 989	-78 642	-41 365	-190 553	-94 055	-73 654	-53 037	-32 199	-11 140	-39
Intérêts sur DA prêt foncier		-75 154	-47 747	-46 590	-46 050	-39 000	-30 243	-21 394	-12 450	-3 411	
Intérêts sur DA prêt biodiversité		-772	-2 367	-3 670	-3 559	-2 999	-2 397	-1 787	-1 172	-550	-39
Intérêts sur DA prêt de portage		-16 063	-28 529	-61 626	-60 945	-52 056	-41 014	-29 855	-18 578	-7 180	
Produits financiers DAT				104 400							
Intérêts sur ligne de financement complémentaire		0		-33 879	-80 000						

SOLDE DE TRESORERIE fin de periode		228 216	-596 438	206 738	1 829 150	1 644 309	-960 432	563 242	171 397	1 716 011	-1 800 912
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE fin de periode			3 884 236	-1 684 567	144 583	1 788 892	828 460	1 391 702	1 563 099	3 279 111	1 478 198