



COMMUNE DE VILLENEUVE-LES-MAGUELONE
ZAC CHARLES MARTEL EXTENSION
DOSSIER LOI SUR L'EAU
NOTICE D'ACCOMPAGNEMENT A L'ENQUETE PUBLIQUE

COLLECTIVITE CONCEDANTE

Montpellier Méditerranée Métropole

50 Place ZEUS CS 39556

34961 MONTPELLIER Cedex 2

Tel : 04 67 13 60 00



Montpellier
Méditerranée
Métropole

AMENAGEUR - CONCESSIONNAIRE

SERM

Etoile Richter

45 Place Ernest Granier, CS 29502

34960 MONTPELLIER Cedex 2

Tel : 04 67 13 63 00

marc.magnani@serm-montpellier.fr



GEOMETRE EXPERT

SIRAGUSA

Parc Club du Millénaire

Bât 4 – 1025 avenue H. BECQUEREL

34000 MONTPELLIER

Tel : 04 99 136 136

geometre@siragusa.fr

ARCHITECTE-URBANISTE

FORMA 6

17 Rue la Noue Bras de Fer

44201 NANTES Cedex 2

Tél. : 02 40 29 47 25

forma6@forma6.net

BET VRD / LOI EAU

RELIEF GE

45, Rue Jérémy BENTHAM

34473 PEROLS Cedex

Tel : 04 67 20 97 20

montpellier@reliefge.fr



COMMUNE DE VILLENEUVE LES MAGUELONE

SOMMAIRE

I- PREAMBULE ET RAPPEL DES PROCEDURES ADMINISTRATIVES ENGAGEES	p.3
II – NOTICE EXPLICATIVE	p.5
II.1 PROGRAMME D'AMENAGEMENT	p.5
II.2 PLANNING PREVISIONNEL	p.6
II.3 PLAN DE SITUATION	P.7
II.4 PLAN MASSE DU PROJET	P.8
III – GLOSSAIRE	P.9



I. PREAMBULE ET RAPPEL DES PROCEDURES ADMINISTRATIVES ENGAGEES

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé par délibération du Conseil de Communauté d'Agglomération du 17 février 2006 a mis en évidence dans son « secteur littoral » l'opportunité de poursuivre le développement d'offre d'accueil d'entreprise, entre la zone d'activités du Larzat et le secteur d'habitat du Pont de Villeneuve, sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone. Le nouveau SCoT révisé (2019), confirme la nécessité d'aménager ce secteur.

Les parcs d'activités existants dans ce périmètre (le « Larzat » qui est une Z.A.C. communale d'une superficie de 22 ha lancée en 1986 ; le parc d'activités métropolitain « Charles Martel » de 7 ha livré en 2011) accueillent aujourd'hui une trentaine d'entreprises et ne présentent plus une offre suffisante pour les nombreuses demandes d'acquisition foncière au Sud-ouest de l'Agglomération. Le projet d'extension du Parc Charles Martel s'inscrit dans cette dynamique, liée d'une part au constat du besoin d'implantation des entreprises, et d'autre part à celui de conforter les secteurs d'activités existants.

En cohérence avec le SCoT, la Communauté d'Agglomération de Montpellier, devenue Montpellier Méditerranée Métropole au 1er janvier 2015, décide ainsi de poursuivre le développement économique du secteur. En effet, le territoire de la Métropole présente un important besoin de foncier à destination d'activités économiques productives, indispensables au bon fonctionnement économique du territoire.

Le projet de « **Z.A.C. Charles Martel Extension** » est situé dans le Sud-Ouest du territoire de la Métropole, sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone. Il se situe plus spécifiquement au Nord-Ouest du centre-bourg de Villeneuve-lès-Maguelone, au niveau du lieu-dit « Larzat – Pont de Villeneuve ». Le secteur de projet se trouve alors entre la maison d'arrêt, la zone d'activités du Larzat et le lotissement Charles Martel, à l'ouest et au sud ; les lotissements d'habitat du pont de Villeneuve, à l'est ; la route métropolitaine RM 612 au nord, et des milieux naturels et viticoles au Sud.

Par délibération du conseil n°10455, en date du 27 octobre 2011, déposée en Préfecture de Montpellier, le 3 novembre 2011, Montpellier Méditerranée Métropole a approuvé les objectifs poursuivis pour la création de la ZAC Charles MARTEL Extension ainsi que les **modalités de concertation**. Les objectifs suivants furent définis :

- répondre à la demande d'implantation d'entreprises sur ce secteur, et de ce fait, permettre la création d'emplois ;
- conforter les secteurs d'activités économiques existants (Larzat et Charles Martel), par l'accueil d'activités artisanales et de services ;
- limiter le mitage de l'espace et tisser une urbanisation continue depuis le Pont de Villeneuve jusqu'à la zone d'activités du Larzat redonnant une structure et une cohérence urbaine au secteur ;
- participer à la constitution d'une unité urbaine de dimension suffisante permettant l'implantation d'équipements ;
- assurer une transition paysagère entre le secteur de projet et la plaine agricole ;
- prévoir des aménagements intégrant les principes du développement durable (par le choix des matériaux, du mobilier et des essences végétales, par la gestion de l'éclairage public, par la performance énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables, la distribution et la gestion des ressources...) et faire de la contrainte hydraulique une valeur forte.

Par délibération du conseil n°61, en date du 25 juillet 2013, reçue en préfecture le 26 juillet 2013, Montpellier Méditerranée Métropole a approuvé les modalités de mise à disposition du projet soumis à étude d'impact.

Par délibération du conseil n°12671, en date du 18 décembre 2014, déposée en Préfecture de Montpellier, le 24 décembre 2014, Montpellier Méditerranée Métropole a approuvé les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation ainsi que le bilan de la **mise à disposition du public de l'étude d'impact, arrêté le dossier de création** établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme, approuvé la création de la ZAC Charles Martel Extension ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de réaliser une zone



d'activités et approuvé le programme prévisionnel des constructions. Au regard des impacts résiduels du projet sur l'environnement, une demande de dérogation pour la destruction d'individus, d'habitats et d'espèces protégées (dit dossier « CNPN ») a été déposée auprès de la DREAL. Ce dossier décrit la démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser). L'arrêté préfectoral d'autorisation « CNPN » a été obtenu en février 2016, prévoyant durant 30 ans, la gestion écologique de 14 hectares de zones naturelles contiguës à l'opération d'aménagement.

Par délibération n°13990 du conseil en date du 21 juillet 2016, reçue en Préfecture le 28 juillet 2016, Montpellier Méditerranée Métropole a désigné la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine (SERM) en qualité de Concessionnaire d'aménagement et lui a confié en application des dispositions des articles L. 300-4, L. 300-5 et L 300-5-2 du code de l'urbanisme, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le 25 janvier 2017 la Métropole de Montpellier a notifié à la SERM le traité de Concession.

Par délibération du conseil n° M 20196719 en date du 18 décembre 2019, déposée en Préfecture de Montpellier, le 27 décembre 2020, Montpellier Méditerranée Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Charles MARTEL Extension.

Par délibération du conseil n° M 2020-538 en date du 17 décembre 2020, déposée en Préfecture de Montpellier, le 31 décembre 2020, Montpellier Méditerranée Métropole a approuvé le Programme des Equipements Publics de la ZAC Charles MARTEL Extension.

LA REALISATION DE LA ZAC PAR LA SERM

Le 25 janvier 2017 la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine (SERM) est désignée aménageur de la ZAC.

A ce titre, la SERM est chargée de réaliser toutes les études pré-opérationnelles et opérationnelles qui s'imposent, de faire réaliser les travaux de viabilisation et de procéder à la cession des terrains.

PROCEDURE EN COURS

L'enquête publique qui s'engage concerne le dossier de demande d'autorisation environnementale, instruit au titre des articles L181-1 et suivants du code de l'environnement (dossier loi eau).



II. NOTICE EXPLICATIVE

II.1 PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Par le prolongement des parcs d'activités existants, la Z.A.C. Charles Martel Extension contribuera notamment à répondre aux besoins d'implantation de ces entreprises (artisanat, BTP, petite industrie, petite logistique, etc.).

La voie existante qui dessert les parcs d'activités existants (Larzat et première opération Charles Martel) sera prolongée. Celle-ci desservira des lots de parts et d'autre et se reconnectera sur la RM 612 permettant un bouclage viaire du secteur.

La ZAC couvre une **superficie cadastrale d'environ 106 000 m², dont 89 000 m² de terrains cessibles** avec un potentiel de **44 300 m² de Sdp** au dossier de création. D'après le dernier plan masse de l'architecte coordonnateur, **cette surface cessible est ramenée à 6.8 ha** de foncier permettant l'accueil d'une vingtaine d'entreprises.

Une attention particulière portera sur la relation de cette opération d'aménagement, avec d'une part, au Nord la RM 612 (traitement paysager et architectural); et d'autre part au Sud, le traitement de la lisière avec les espaces agro-naturels (intégration paysagère et haies de transition écologique).

Pour cette opération, l'aménageur a engagé une démarche de certification « HQE Aménagement ». Des aménagements cyclables seront réalisés au sein de l'opération d'aménagement permettant, à terme, un maillage du territoire.

Le projet d'aménagement de la ZAC Charles Martel extension répond aux objectifs d'intérêt communautaire, fixés par Montpellier Méditerranée Métropole.



II.2 PLANNING PREVISIONNEL

- Enquête publique : Mars 2021
- Arrêté loi eau : Juin 2021
- Travaux préparatoires environnementaux : Octobre 2021
- Travaux aménagement de la ZAC : Novembre 2021 pour une durée de 9 mois
- Signature 1^{er} acte de vente : juin 2022

Les travaux seront réalisés en une seule tranche opérationnelle

II.3 PLAN DE SITUATION





III. GLOSSAIRE GENERAL DU DOSSIER

- ABF** : Architecte des bâtiments de France
- AFU** : Association foncière urbaine
- Annexe** : Bâtiment de moindre volume, non accolé à la construction principale (garage, atelier, abri, ...)
- ANAH** : Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
- AOT** : Autorisation d'occupation temporaire du domaine public
- APL** : Aide personnalisée au logement
- Avifaune** : Partie de la faune d'un lieu constituée par les oiseaux
- BTP** : Bâtiments et travaux publics
- BR** : Bassin de rétention
- CA** : Cour d'appel
- CADA** : Commission d'accès aux documents administratifs
- CAA** : Cour administrative d'appel
- CAUE** : Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement
- CE** : Conseil d'Etat
- Code de l'Urbanisme** : Ce code regroupe l'ensemble des textes législatifs et réglementaires relatifs à l'urbanisme. Ils ont été codifiés par décret en 1973.
- Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres** : Créé en 1975 pour mener une politique foncière et de sauvegarde de l'espace littoral et des conseils de rivage (Méditerranée, Corse, Atlantique, Manche et mer du Nord, lacs) pour déterminer les orientations de la politique d'aménagement.
- CIADT** : Comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire
- CM** : Conseil Municipal
- CNPN Conseil National pour la Protection de la Nature** (dossier de demande de dérogation (auprès du CNPN) pour la destruction d'individus, d'habitats et d'espèces protégées)
- COS** : Coefficient d'occupation des sols
- Craste** : Petit cours d'eau drainant l'arrière-pays
- CU** : Certificat d'urbanisme (il en existe deux types, le CU d'information et le CU d'opération)
- DATAR** : Délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale
- DDAS** : Direction départementale de l'action sanitaire et sociale
- DDTM** : Direction départementale des territoires et de la mer
- Deuxième rideau** : S'entend comme deuxième rideau, toute construction ou parcelle située au-delà du premier rideau indépendamment de la notion de bande des 22 mètres
- DGCL** : Direction régionale des collectivités
- DGI** : Direction générale des impôts
- DIA** : Déclaration d'intention d'aliéner (précède toute aliénation d'un bien dans le périmètre d'un droit de préemption ; DPU-ZAD-ENS)
- DP** : Domaine public
- DPC** : Domaine public communal
- DPM** : Domaine public maritime
- DPU** : Droit de préemption urbain : à l'intérieur de certaines zones, l'Etat, le Département ou la Commune use d'un droit spécifique en vertu duquel il a la possibilité de se porter acquéreur prioritaire d'un bien immobilier à l'occasion, le plus souvent, de sa mise en vente par un propriétaire
- DRAC** : Direction régionale des affaires culturelles
- DREAL** : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- DRE** : Direction régionale de l'équipement
- DRIRE** : Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement
- DTA** : Directives territoriales d'aménagement
- DUP** : Déclaration d'utilité publique
- EBC** : Espace boisé classé. Classement de bois, forêts, parcs ... à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (cf. art. L 130-1 du code de l'environnement)



Emprise au sol : Projection au sol de l'ensemble de la construction (exceptés les terrasses non couvertes d'une hauteur inférieure à 0,60m, les balcons et **avant-toits forfaitairement** jusqu'à une largeur maximale de 1.20m)

EPA : Etablissement public d'aménagement

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunal

ER : Emplacement réservé (emplacement délimité par le PLU ou le document d'urbanisme en tenant lieu, destinés à recevoir des équipements d'intérêt public. Ils sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future destination

ERP : Etablissement recevant du public

E.N.S : Espaces naturels sensibles. Ils permettent de renforcer dans certaines zones la réglementation existante en matière de camping, de permis de construire, d'autorisation de lotissement, afin de protéger certains espaces naturels ou ruraux et de mener une politique d'organisation d'espaces verts. A l'intérieur de ces espaces verts est instituée une redevance départementale d'espaces verts, payée par le constructeur, lors de toute opération de lotissement et de construction. Le produit de la redevance sert à acheter des terrains à protéger.

E.P.T : Espace en Pleine Terre non artificialisé, végétalisé et/ou planté. Peuvent être assimilées aux EPT les toitures terrasses végétalisées qui participent à la limitation du ruissellement des eaux pluviales.

EVIP : Espaces verts intérieurs protégés (outil de protection des espaces, moins rigide que l'EBC. S'adressent aux espaces verts, espaces d'accompagnement de voirie, etc, qu'ils soient boisés ou non)

GR : Chemin de grande randonnée

Halophile : Se dit d'une plante vivant dans les sols salés

HLL : Habitation légère de loisirs

HLM : Habitation à loyer modéré

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

JO : Journal officiel

ONF : Office national des forêts

OPAC : Office public d'aménagement et de construction

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

Opposabilité aux tiers : On dit qu'un document d'urbanisme est opposable aux tiers quand ses dispositions s'appliquent à tous les propriétaires du sol, qu'ils soient publics ou privés

PAC : « Porter à la connaissance » (de l'Etat) dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme (PLU)

PAE : Programme d'aménagement d'ensemble

PAP : Prêt à l'accession à la propriété

PAZ : Plan d'aménagement de zone

PC : Permis de construire

PDIPR : Plan départemental itinéraire promenade et randonnée

PEB : Plan d'exposition au bruit

PER : Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles

PIG : Projet d'intérêt général. Projet à prendre en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme

PLA : Prêt locatif aidé

PLU : Plan local d'urbanisme (remplacent les POS)

PLH : Programme local de l'habitat

PNR : Parc naturel régional

PPA : Personnes publiques associées

PRL : Parc résidentiel de loisirs

Premier rideau : S'entend comme premier rideau, toute construction ou parcelle située en façade sur voie.

PSMV : Plan de sauvegarde et de mise en valeur. Règlement national d'urbanisme : c'est un décret de 1961 qui définit les règles générales que l'autorité publique doit faire respecter lorsqu'elle instruit une demande de permis de construire sur un territoire dépourvu de documents d'urbanisme (PLU...) **RD** : Route départementale

RM : Route métropolitaine

RN : Route nationale

Réserve foncière : Stocks de terrains que constituent des collectivités publiques pour anticiper sur les évolutions des marchés fonciers qui leur interdiraient de maîtriser le développement urbain ou qui rendraient plus coûteuses les acquisitions nécessaires

SAFER : Société d'aménagement foncier et d'établissement rural



SCOT : Schéma de cohérence territoriale (remplace les Schéma directeurs)

SEM : Société d'économie mixte (opérateur le plus fréquent à l'intérieur des ZAC)

SERM : Société d'équipement de la région montpelliéraine

SHOB : Surface hors œuvre brute

SHON : Surface hors œuvre nette

SDAP : Service départemental d'architecture et du patrimoine

SIVOM : Syndicat intercommunal à vocation multiple

SURFACE DE PLANCHER : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après certaines déductions.

TA : Tribunal administrative

TLE : Taxe locale d'équipement

TGI : Tribunal de grande instance

3M : Montpellier Méditerranée Métropole

VRD : voies et réseaux divers

ZAC : Zone d'aménagement concerté

ZAD : Zone d'aménagement différé

ZICO : Zone d'intérêt communautaire pour la conservation des oiseaux

ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Zones AU : Zones d'urbanisation future du PLU (zones « ouvertes » sous conditions à l'urbanisation)

Zones 2NA : Zones non équipées ou peu équipées destinées au développement futur de l'agglomération (zones non ouvertes à l'urbanisation)

Zones U : Zones urbaines du PLU

Zones A : Zones agricoles du PLU

Zones N : Zones naturelles et forestières du PLU

ZPENS : Zone de préemption des espaces naturels sensibles au profit des départements

ZPPAUP : Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager