



**PRÉFET DE L'HERAULT**

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

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

**N° TERRITORIAL : 2011336-0004**

**Arrêté Préfectoral N° 2011-II-1292**

**Commune de SERVIAN**

**Zone d'Aménagement Concerté "Bel Ami"**

**Déclaration d'utilité publique**

- VU** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique;
- VU** la loi Solidarité renouvellement urbain en date du 13 décembre 2002;
- VU** la loi N° 2002.276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité;
- VU** la délibération du conseil municipal de SERVIAN en date du 14 septembre 2010 sollicitant l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire relative au projet de ZAC "Bel Ami" sur la commune de SERVIAN ;
- VU** l'arrêté préfectoral N° 2011-II-665 en date du 19 juillet 2011 sollicitant l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire concernant le projet de ZAC "Bel Ami" sur la commune de Servian;
- VU** le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur reçus en Sous-préfecture de BEZIERS le 08 novembre 2011;
- VU** la délibération du conseil municipal de Servian en date du 15 novembre 2011 se prononçant favorablement sur l'intérêt général du projet de la ZAC "Bel Ami" ;
- VU** l'exposé des motifs et des considérations justifiant l'intérêt général du projet annexé au présent arrêté;
- VU** l'arrêté préfectoral N° 2011-I-1624 du 22 juillet 2011 portant délégation de signature à Monsieur Philippe CHOPIN, Sous-préfet de Béziers et publié au RAA Spécial Ze du 22 juillet 2011;
- SUR** proposition de Madame la Secrétaire Générale de la Sous-préfecture de Béziers;

## ARRETE

**ARTICLE 1 :** Est déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC "Bel Ami" sur la commune de Servian.

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

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

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

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

BEZIERS, le 2 décembre 2011

Pour le Préfet, et par délégation,

Le sous-préfet de Béziers

*SIGNE*

Philippe CHOPIN

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

## **ZAC "Bel Ami" Commune de SERVIAN (34)**

### **Article L11.1.1 du Code de l'Expropriation**

#### **I) Présentation du projet**

La commune de Servian (Hérault) a souhaité que soit réalisé sur un ensemble foncier, d'environ 28 hectares, à l'est de l'urbanisation actuelle, un nouveau quartier d'habitations permettant une mixité de logements, qui dans le cadre de la croissance démographique que connaît la commune de Servian, et l'attractivité qu'elle génère, doit permettre de satisfaire les demandes de logements (en accession à la propriété et en locatif) qui s'expriment aujourd'hui sur la commune.

La Zone d'Aménagement Concerté "Bel-Ami" est située aux lieux-dits Belbézeth, Amilhon et La Pascale. Les paysages du secteur du projet présentent des discontinuités avec une agriculture en pointillé par endroit, quelques champs en friches, un stade de football, et les premiers signes d'urbanisation avec la présence de trois habitations en face de la cave coopérative. Sur ces versants agricoles de la Lène et de la Thongue concernés par le projet de ZAC, l'organisation actuelle de l'espace se fait sous forme de terrasses successives. Le site est visible depuis les entrées de ville Est (RD18E, RD18 et RD39). Dans ce contexte, un des intérêts du projet est de structurer l'entrée de ville Est de Servian en intégrant progressivement l'urbanisation.

La ZAC "Bel Ami" est réalisée dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée à la SNC BEL AMI.

#### **II) Enquête publique**

L'enquête publique a eu lieu du 23 août 2011 au 27 septembre 2011 inclus.

Monsieur le Commissaire enquêteur a transmis ses conclusions le 08 novembre 2011. Il a donné un avis favorable sans réserve à la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC Bel-Ami.

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

L'aménagement du site de Belbézeth-Amilhon-La Pascale répond à une volonté collective qui tend à permettre la construction d'un ensemble urbain nécessaire au développement communal induit par l'arrivée d'une population de plus en plus nombreuse.

Ce projet d'aménagement de la ZAC va permettre, au-delà de la création de logements, la possibilité de concevoir un élément structurant les extensions Est du village et d'améliorer l'organisation du pôle d'équipements publics, les conditions de stationnement et de déplacements à l'échelle du village.

La position des terrains concernés par le projet, en entrée de village imposait de réfléchir en amont à l'intégration de cette zone dans le paysage. Le dessin de ZAC et la programmation des divers îlots permettront de qualifier l'arrivée sur le village.

La ZAC s'inscrit comme une nouvelle extension urbaine en entrée Est.

L'emprise foncière d'environ 28 hectares exige le développement d'un projet d'envergure très qualitatif.

Sur le territoire communal, les voies de distribution s'organisent en étoile par rapport au centre-ville. Les quartiers sont distribués de manière disparate. Il est nécessaire de compléter le système radiaire par une nouvelle voie périphérique transversale, permettant l'évitement du centre ancien et la desserte des nouveaux quartiers.

La volonté communale est d'inscrire le projet dans une dynamique viaire de gestion des déplacements, de sécurisation et de valorisation des entrées de villes, de désengorgement du centre village et de lien entre quartiers et équipements publics.

Les différentes typologies d'habitat sont présentes sur l'ensemble de la ZAC afin de favoriser la mixité sociale. Les zones les plus denses regroupant logements aidés et logements individuels denses ont été implantées en priorité à proximité des voies structurantes, et des équipements publics (piscine, stade, salle polyvalente future, parc urbain). Les logements individuels libres assurent une transition entre l'habitat dense, l'habitat pavillonnaire existant, et les terrains agricoles.

Les entrées de ville sont valorisées au travers d'aménagements paysagers. Ces derniers seront sources d'espaces publics, verts de qualité, à lier avec les cheminements piétons de la ZAC.

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

#### **La phase chantier :**

D'une manière générale, les principaux travaux de terrassement seront effectués en période de temps sec.

Durant toute la phase des travaux, les eaux pluviales du site aménagé transiteront par les bassins de rétention avant rejet au milieu de manière à limiter le risque de rejet polluant.

Dans le phasage de l'opération, l'aménagement des réseaux pluviaux, des ouvrages de rétention et des exutoires seront donc prioritaire et réalisé en premier lieu.

Pour toutes les interventions effectuées sur le site du projet, les règles suivantes devront être respectées

- tous les engins et machines utilisés devront être remisés sur des terrains à faible pente et loin des grilles ou avaloirs du réseau pluvial, de manière à pouvoir recueillir les éventuelles fuites d'hydrocarbures ou autres produits polluants.

- toutes les précautions devront être prises durant les travaux pour éviter les déversements de fines et de produits polluants dans les fossés temporaires et le réseau pluvial.

- pour limiter le risque de pollution des fossés, les grilles, les avaloirs et les branchements sur le réseau pluvial seront obturés pendant les travaux de terrassement à proximité de ces ouvrages.

Ces règles devront être intégrées et appliquées par les entreprises durant toute la durée des travaux.

#### La topographie :

Les terrains de la future ZAC sont situés à mi-hauteur du versant Est du village de Servian. La topographie est relativement marquée avec des pentes orientées vers l'Est ou le Sud selon les secteurs, ayant une valeur moyenne de 4 à 5 %.

#### Hydrologie et hydraulique :

La partie urbanisée du projet n'est pas soumise à un risque d'inondation, et ne modifie pas les conditions d'écoulement des crues ni le risque sur les secteurs vulnérables par rapport à l'existant.

#### Milieu naturel

Compte tenu des dispositifs prévus, le projet contribue à ne pas aggraver de manière sensible la situation actuelle au niveau de la qualité de l'eau des cours d'eau.

On peut considérer que l'impact du projet sur la qualité des eaux du milieu naturel sera très limité. Les précautions définies dans le projet sont de nature à éviter toute pollution chronique ou accidentelle, tant en phase de travaux qu'en phase d'exploitation du site.

#### Desserte, déplacements et stationnements :

Les mesures compensatoires liées à ces points sont

- Création de giratoires au niveau de l'entrée de ville (RD 18) et RD 39 en entrée nord du côté du secteur de la Pascale.

- La création d'un réseau viaire sur les secteurs du Mas Amilhon et la Pascale constituant une liaison inter-quartier.

- Le réaménagement du chemin de la Pascale.

L'aménagement de la ZAC va ainsi permettre, au-delà de la gestion du trafic intrinsèque à la ZAC, d'améliorer les conditions de déplacement et de stationnement à l'échelle du village (Transversalités inter-quartiers, requalification des entrées de village Est).

#### Réseaux :

L'ensemble des eaux usées du secteur Bel Ami devra être évacué via des conduites en refoulement grâce à la mise en place de quatre postes de relevage des eaux usées. Ces postes seront positionnés en dehors des périmètres de protection proposés par l'hydrogéologue agréé pour les captages de Servian bourg.

Les postes de relevage seront télé surveillés afin de vérifier leur bon état de fonctionnement et intervenir en cas de dérèglement.

Au niveau eau potable, la ZAC bénéficiera de son propre réseau de desserte indépendamment des réseaux communaux existants.

L'impact sur les infrastructures existantes est modéré. Les conduites de distribution existantes ont des diamètres suffisants pour que l'augmentation du débit due à la ZAC ait un impact limité sur la qualité de distribution actuelle (peu de modifications des pressions sur le réseau).

## Paysage et patrimoine :

Le site de la ZAC Bel-Ami est visible depuis toutes les entrées Est du village de Servian.

Le programme de construction prévu pour la ZAC permet de requalifier ces entrées de ville et donc de limiter l'impact paysager en favorisant une intégration progressive de l'habitat en harmonie avec la topographie du site.

La valorisation des bassins de rétention en tant qu'espace tampon conséquent à l'extrémité Est des terrains de la ZAC se traduit par de larges espaces plantés à vocation de rétention mais également à vocation de détente. Ces espaces préservés feront échos aux ripisylves de la Thongue et de la Une. Ils seront mis à profit (plantation d'arbres,...) pour intégrer progressivement l'urbanisation tout en préservant la qualité paysagère des environs: domaines agricoles, ripisylves des cours d'eau.

De plus, pour conserver une approche environnementale intéressante de la zone, le périmètre de la ZAC est arrêté à mi- versant, ce qui permet de conserver une bonne marge de recul par rapport aux domaines agricoles et aux ripisylves.

Enfin, l'organisation actuelle en terrasse sera conservée pour une meilleure intégration paysagère. De même, la pinède existante sur le site de Belbézeth sera valorisée en tant que parc urbain.

Un diagnostic archéologique préventif a été réalisé sur la zone Belbezeth suite à l'arrêté préfectoral N° 08/464-7558 en date du 28 août 2008.

## **V) Conclusion :**

Pour toutes ces raisons, l'Intérêt Général de l'Opération d'Aménagement de la ZAC "Bel Ami" à SERVIAN, est reconnu et la Déclaration d'Utilité Publique peut être prononcée.