



)

**Equipe d'étude**

**Agence d'architecture ACTUA**  
Jean-Pierre BESSIERE, Architecte

**Sylvie DUFFOUR,**  
Architecte-Urbansite

**URBANIS**  
**Corinne SNABRE,** Ecologue-Urbaniste

**PROJETEC SUD**  
Bertrand Desgeorgues

# Sommaire

---

<b>1 – Contexte communal</b>	<b>5</b>
<b>2 - Localisation et emprise des secteurs d'étude de la ZAC</b>	<b>8</b>
2.1 - Localisation et contexte urbain	8
2.2 - Délimitation des secteurs	10
2.3 – Atouts et contraintes environnementales des deux secteurs.	13
<b>3 – Eléments de programme.</b>	<b>15</b>

---

## Introduction

Par délibération en date du 11 octobre 2007, le Conseil Municipal de Creissan a :

- décidé de lancer les études préalablement à l'aménagement des secteurs de La Rouchère et Les Plantiers, situés en couronne Sud du village, sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- défini les modalités de la concertation sur le principe de l'urbanisation de ce secteur sous forme de ZAC ainsi que sur le parti d'aménagement à retenir.

Parmi les modalités de concertation retenues, figure la mise à disposition d'un dossier de présentation des études en cours relatives au projet de ZAC.

Le présent dossier a pour objectif, dans le cadre de cette concertation, de présenter :

- le périmètre retenu pour la création de la ZAC et ses principales caractéristiques,
- les contraintes et les atouts des deux secteurs concernés,
- les orientations d'aménagement envisagées, qui seront ultérieurement complétées ou amendées
- le programme général

### Qu'est-ce qu'une Zone d'Aménagement Concerté ou ZAC ?

Une Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'aménagement qui permet à la collectivité, en l'occurrence la commune de Creissan, de réaliser ou faire réaliser l'aménagement de terrains dans le cadre d'une concession d'aménagement.

D'initiative publique, la ZAC est le seul dispositif opérationnel complet permettant à la collectivité :

- De définir avec précision et de contrôler le programme de son opération, quel que soit le mode de réalisation choisie (concession ou régie),
- De planifier la réalisation des équipements publics,
- De faire financer par l'opération d'aménagement toute ou partie du coût des équipements publics, qu'ils soient situés à l'intérieur ou à l'extérieur de son périmètre.

La ZAC apporte aussi des garanties de transparence à travers une concertation publique préalable à sa création et une étude d'impact sur l'environnement.

# 1 – Contexte communal

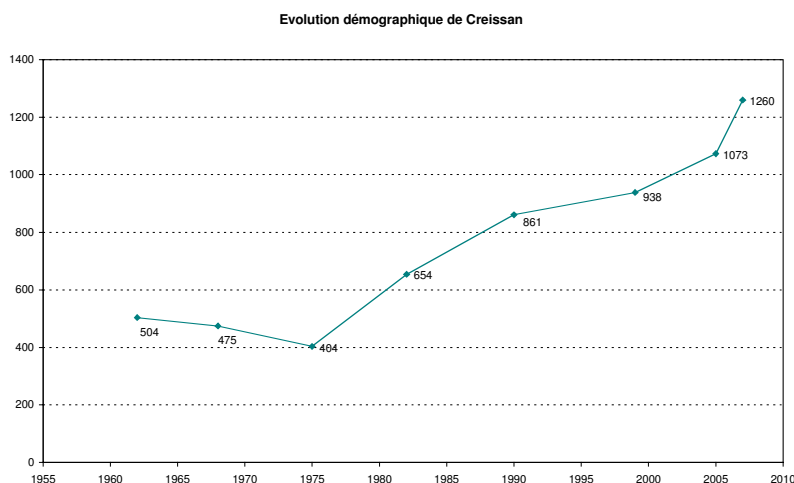
*Voir Plan de situation*

La commune de Creissan est située à 13 kilomètres de Béziers à laquelle elle est reliée par la RN 112 Béziers – Saint-Pons de Thomières.

Cette proximité de l'agglomération bittéroise, le caractère villageois de la commune, la qualité de ses paysages viticoles font qu'elle est soumise à une **pression démographique croissante**.

Au dernier recensement INSEE de 2005, Creissan comptait 1 073 habitants, soit :

- Un taux de croissance démographique annuel moyen de 3,3% entre 1975 et 2005
- Un taux de croissance démographique annuel moyen de 2,3% entre 1990 et 1999, comparable à celui des communes de l'agglomération Béziers Méditerranée sur la même période.



Cette croissance s'est accélérée au cours des dernières années, puisque la commune compterait aujourd'hui quelques 1 260 habitants (dont les 54 résidents de la Maison de Retraite), soit 187 habitants de plus qu'en 2005.

Elle va de pair avec un dynamisme de la construction neuve : entre 1990 et 2006, 221 constructions neuves ont été commencées sur la commune, soit une moyenne de 15 par an.

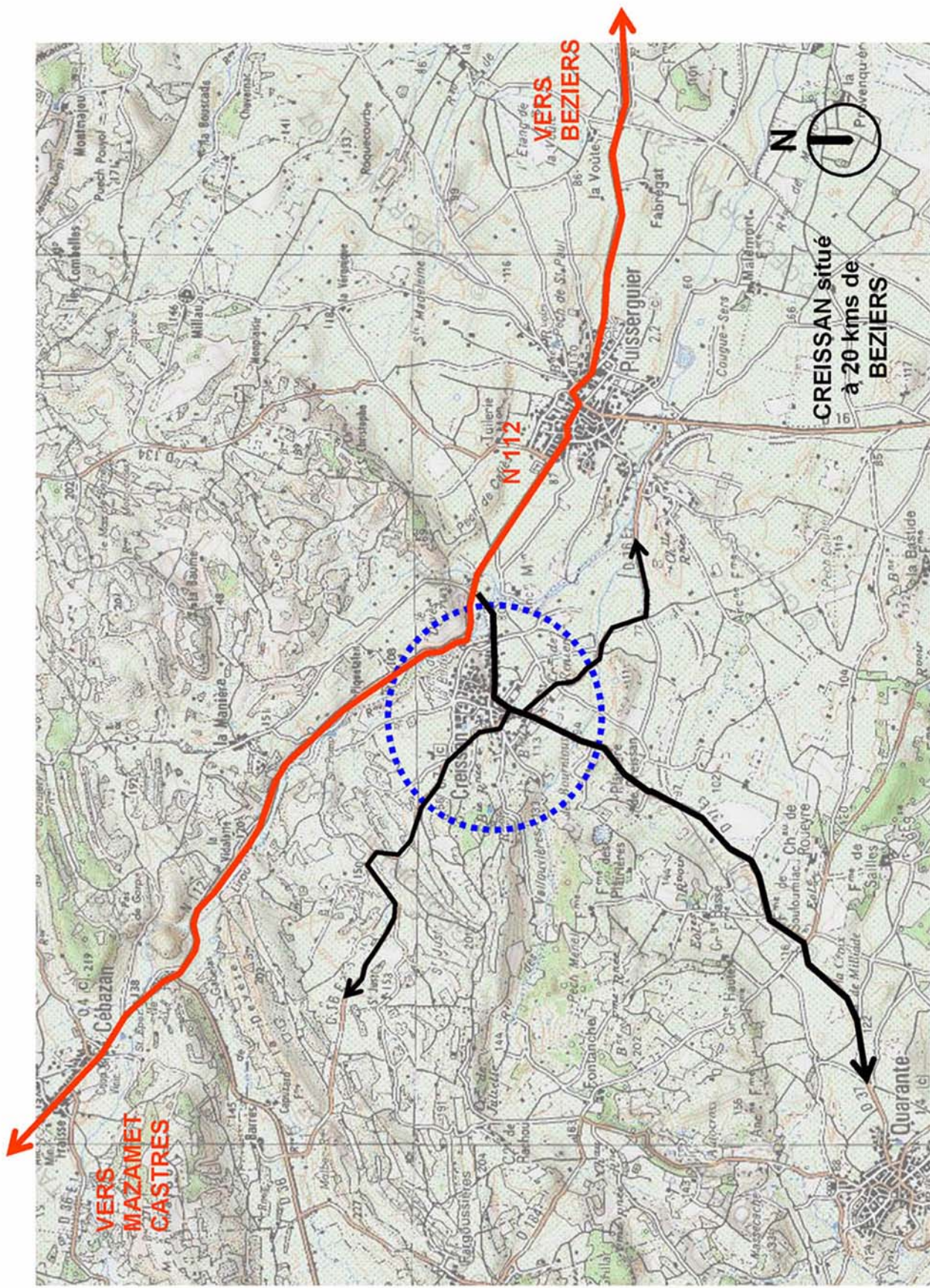
Le développement urbain s'est essentiellement fait sous forme d'habitat pavillonnaire, d'abord au Nord sur le promontoire du Puech de Labade, et au Sud- Ouest au lieu dit La Gardiole, puis plus récemment sur les zones d'extension IINA délimitées au Nord-Ouest, au Nord et au Sud-Est par le Plan d'occupation des Sols approuvé le 27 Novembre 1991.

)

Aujourd'hui, les zones urbaines (U) et les zones d'extension urbaine (IINA) délimitées par le POS sont pratiquement totalement bâties. **Il est donc important pour la commune de Creissan de prévoir son développement futur dans un cadre maîtrisé et concerté.**

L'outil Zone d'Aménagement Concerté répond à cette exigence puisqu'il permet à la commune :

- De définir et de contrôler le programme de son opération, quel que soit le mode de réalisation choisie (concession ou régie),
- De planifier la réalisation des équipements publics,
- De faire financer par l'opération d'aménagement toute ou partie du coût des équipements publics, qu'ils soient situés à l'intérieur ou à l'extérieur de son périmètre.



**PLAN DE SITUATION**

**Projet d'aménagement des secteurs la « Rouchère » et les « Plantiers ». Commune de Creissan. Hérault**

---

## 2 - Localisation et emprise des secteurs d'étude de la ZAC

### 2.1 - Localisation et contexte urbain

*Voir Plan des enjeux à l'échelle de la commune*

La Zone d'Aménagement Concerté de La Rouchère-Les Plantiers s'étend sur une **superficie totale de 11,3 hectares, répartis sur deux secteurs distincts** :

- **Le secteur de La Rouchère**, d'une superficie de 8,7 hectares, en limite Sud-Ouest de l'agglomération de Creissan.
- **Le secteur des Plantiers**, d'une superficie de 2,6 ha, au Sud du centre ancien de Creissan.

Le secteur de La Rouchère s'inscrit en continuité de l'extension pavillonnaire qui s'est développée au Sud-Ouest du bourg de Creissan (secteur de La Gardiole) et à l'arrière du cimetière. Il est desservi :

- Au Sud par une voie principale, la RD 37<sup>E3</sup> qui rejoint le village de Quarante au Sud et la RN 112 à l'Est,
- Au Nord par deux voies secondaires, le Chemin de la Vallovière et le Chemin des Bournious qui la relie au centre ancien.

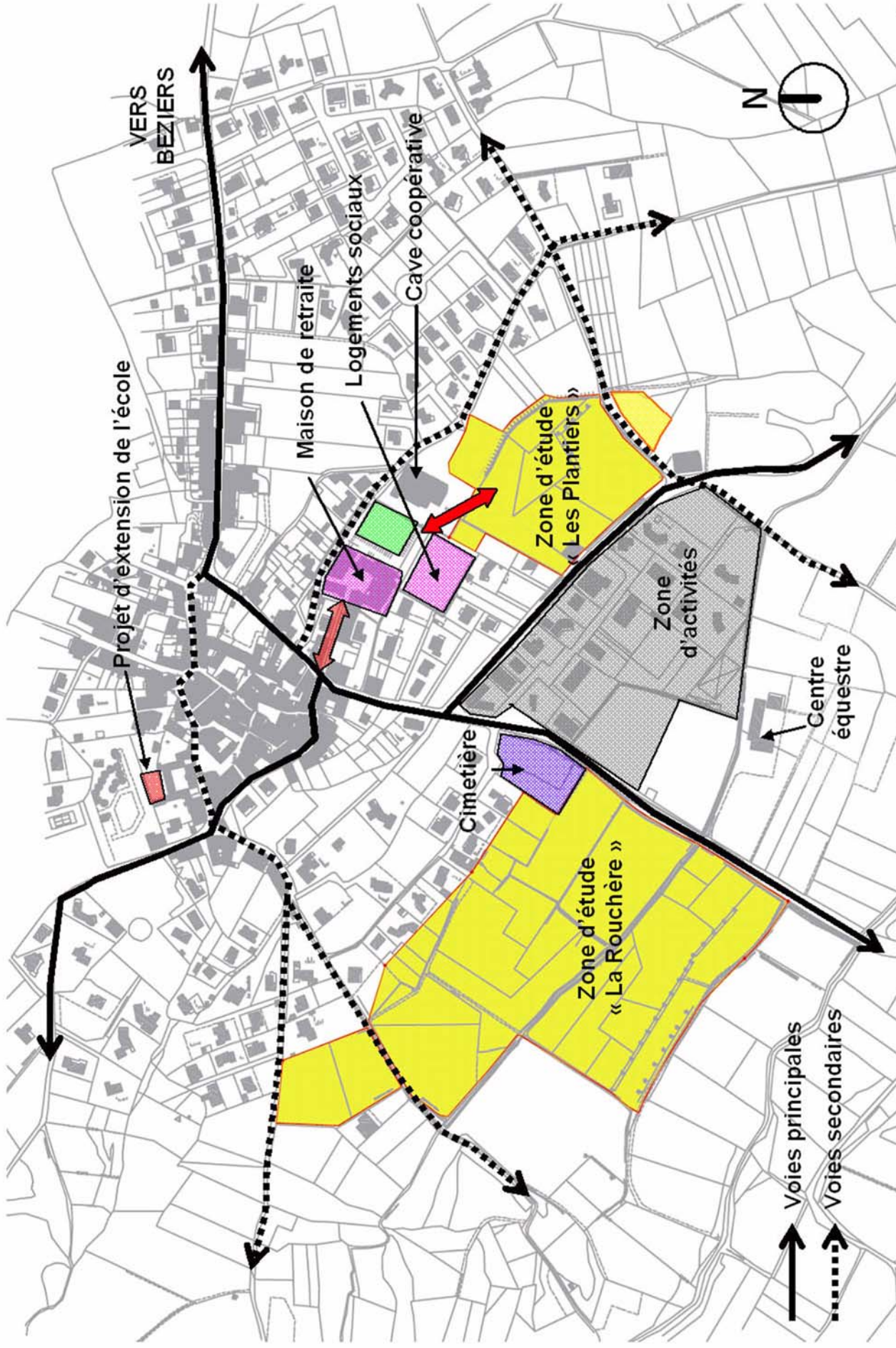
La desserte interne du secteur se structurera logiquement autour d'une voie Nord-Sud reliant ces pénétrantes.

Le secteur des Plantiers s'inscrit dans une enclave non bâtie située au Sud du centre ancien, entre la Cave Coopérative, la zone d'activités et la zone pavillonnaire Sud-Ouest. Il est ainsi situé à proximité immédiate du village et de la Maison de retraite avec lesquels des liaisons fonctionnelles devront être établies.

Il est desservi :

- A l'Ouest, par la RD 16<sup>E2</sup> qui rejoint au Sud la Route de Puisserguier,
- Au Sud, par le Chemin des Rivières,
- A l'Est, par le Chemin de Cambemoulis qui rejoint le centre ancien.

Il est classé en zone d'activités IVNA au POS approuvé.



**LES ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNE**  
 Projet d'aménagement des secteurs la « Rouchère » et les « Plantiers ». Commune de Creissan. Hérault

## 2.2 - Délimitation des secteurs

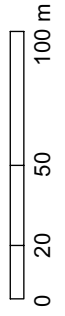
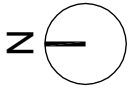
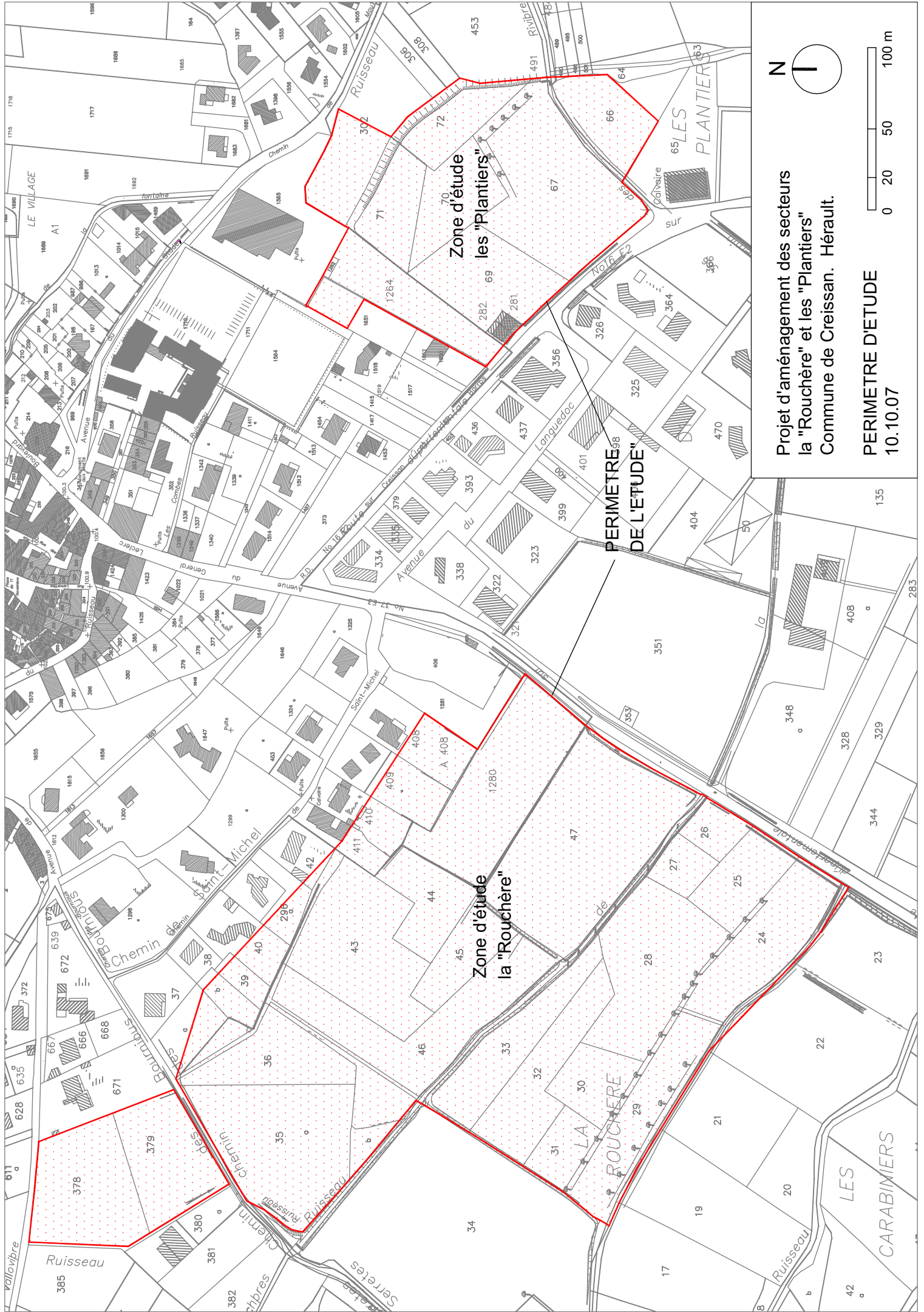
*Voir Planche Périmètre d'étude*

La délimitation du secteur d'étude de la Rouchère s'appuie à la fois sur des limites réglementaires issues du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 27 Novembre 1991 et sur des limites physiques.

- A l'Est : limite des zones U et IINA du POS : le périmètre d'étude inclut les fonds de parcelles classées en zone urbaine U.
- Au Nord : Chemin de la Vallovière, Chemin des Bournious et ruisseau
- A l'Est : ruisseau des Rouchères et fossés
- Au Sud : RD 37<sup>E3</sup>

La délimitation du secteur d'étude des Plantiers s'appuie également sur des limites réglementaires issues du Plan d'Occupation des Sols et sur des limites physiques.

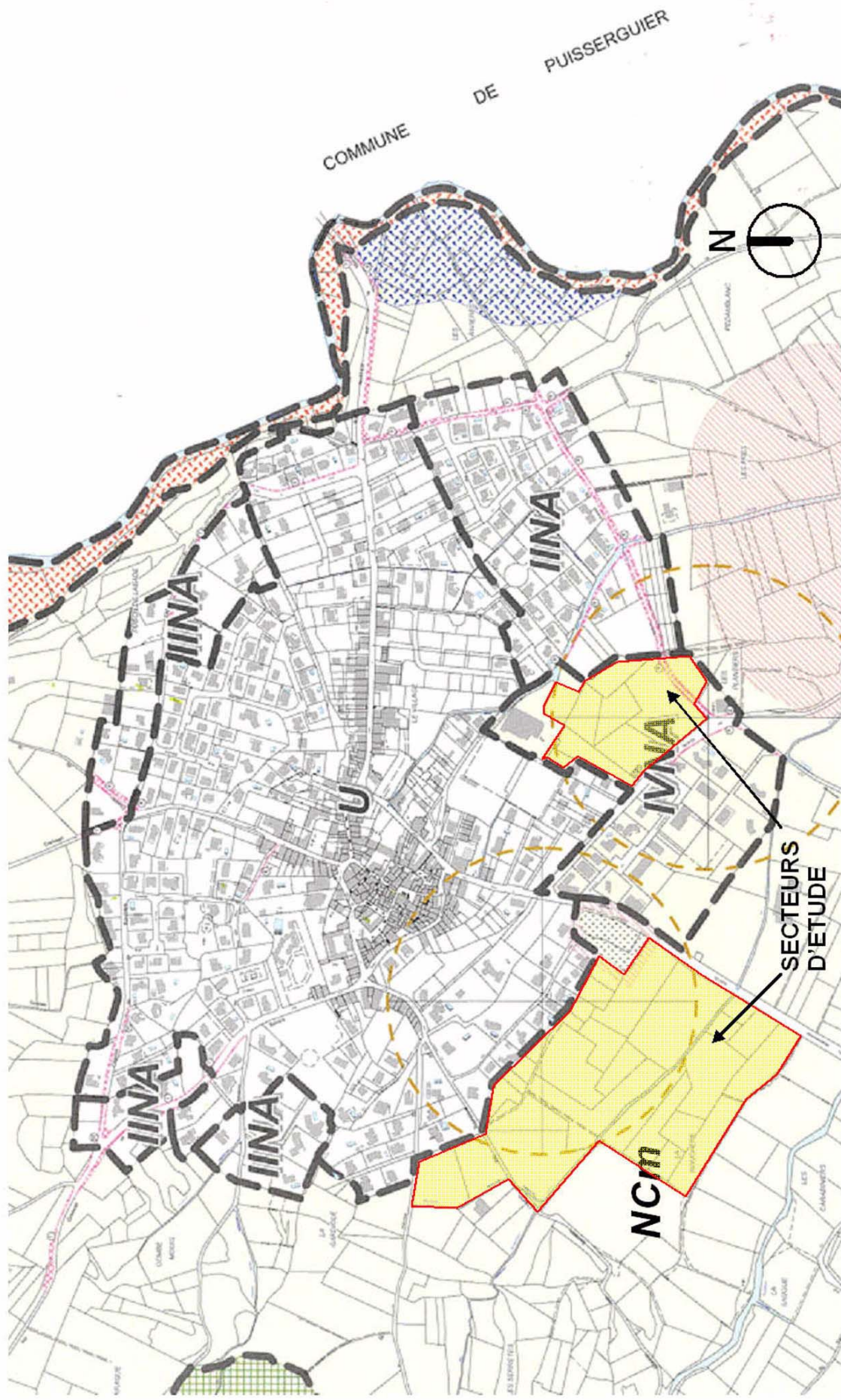
- A l'Est et au Sud : limite de la zone IVNA du POS (à l'exclusion d'une parcelle déjà bâtie).
- Au Nord : Cave Coopérative et limite de la zone IVNA du POS
- A l'Ouest : RD 16<sup>E2</sup>



Projet d'aménagement des secteurs  
la "Rouchère" et les "Plantiers"  
Commune de Creissan. Hérault.

PERIMETRE D'ETUDE  
10.10.07

PERIMETRE  
DE L'ETUDE



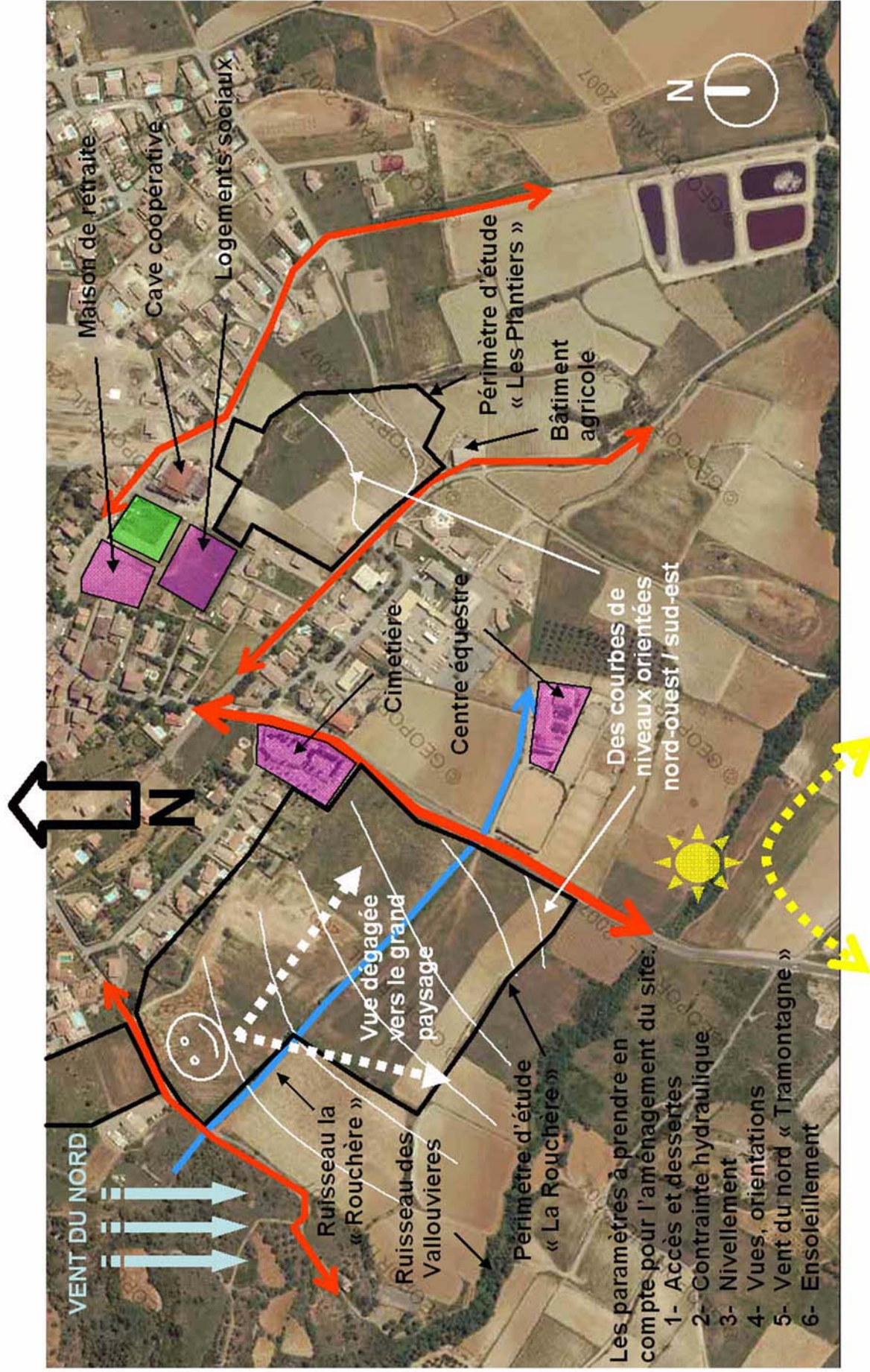
PLAN ACTUEL D'OCCUPATION DES SOLS  
 Projet d'aménagement des secteurs la « Rouchère » et les « Plantiers ». Commune de Creissan. Hérault

### 2.3 – Atouts et contraintes environnementales des deux secteurs.

L'aménagement des deux secteurs de La Rouchère et des Plantiers devra prendre en compte un certain nombre de **facteurs physiques et environnementaux**.

- **Topographie** : l'orientation Nord-Sud des terrains favorise une implantation des constructions sur les courbes de niveau de façon à préserver l'ensoleillement et la vue sur le grand paysage et à limiter les terrassements.
- **Accès et desserte** : voie de desserte Nord-Sud pour le secteur de la Rouchère, voie en anneau connectée au Chemin des Rivières pour le secteur des Plantiers
- **Contexte hydraulique** : le secteur de La Rouchère est traversé du Nord-Ouest au Sud-Est par le ruisseau de la Rouchères (ou des Rouchères) qui rejoint plus en aval le ruisseau des Vallouvières. La déviation du ruisseau de la Rouchère dans sa traversée du secteur de ZAC est l'hypothèse qui sera à priori retenue pour d'une part permettre un aménagement cohérent du secteur, d'autre part améliorer la contrainte hydraulique qui pèse aujourd'hui sur le secteur aval de La Rouchère ; des bassins de rétention seront aménagés à l'aval hydraulique du secteur de la Rouchère et donc en amont immédiat de la confluence entre le ruisseau de la Rouchère et le ruisseau des Vallouvières.

L'aménagement de ces deux secteurs s'inscrira dans une logique de développement durable : orientation des constructions prenant en compte l'ensoleillement et la sensibilité au vent du Nord, qualité des vues.....



**LES ATOUTS ET LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES**  
 Projet d'aménagement des secteurs la « Rouchère » et les « Plantiers ». Commune de Creissan. Hérault

---

### 3 – Éléments de programme.

Les secteurs de La Rouchère et Les Plantiers sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble de type Zone d'Aménagement Concerté à vocation d'habitat.

Le programme qui y sera développé s'inscrira dans un principe de diversité, en prévoyant notamment des lots pour primo-accédants (habitat individuel sur petites parcelles).

Il sera dimensionné de façon à préserver des possibilités de construction hors secteur de ZAC (en zones U et IINA), le développement futur de la commune de Creissan étant de fait limité par la capacité des équipements publics structurants que sont :

- l'alimentation en eau potable (capacité de l'ordre de 1 750 habitants à échéance 2020)
- la station d'épuration (lagunage prévu pour 2000 équivalents-habitants).