

COMMUNE DE MURVIEL-LÈS-BÉZIERS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES AVANT MONTS

# PROJET D'AMÉNAGEMENT

## « Labéouradou »

Concertation préalable à la consultation de  
désignation d'un aménageur  
concessionnaire

**Réunion publique du 01 juin 2023**



# SOMMAIRE

## PRÉAMBULE

1. Le périmètre de réflexion
2. Diagnostic du site et enjeux
3. Le projet au niveau études préalables
4. Synthèse du programme
5. La procédure de concession d'aménagement
6. La suite à venir



# LE PÉRIMÈTRE DE RÉFLEXION







## LE SITE DE PROJET DE LA ZAC DE Labéouradou

### Périmètre d'étude actuel



# DIAGNOSTIC DU SITE ET ENJEUX



## L'INSCRIPTION DU PROJET DANS LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

### Le projet d'aménagement de Labéouradou

- Le site d'étude se trouve au Nord-Est de la commune au contact d'une route départementale.
- En effet, le site de Labéouradou est délimité au Sud par la D16E4 et par des terrains agricoles (vignes...) ; au Nord et à l'Ouest par une zone résidentielle et une zone de services ; et à l'Est par des terrains agricoles.
- Le site de Labéouradou est à l'entrée de ville Est de Murviel-lès-Béziers, en direction du village de Pailhès. Par delà la départementale, on retrouve de larges zones viticoles au Sud et à l'Est.
- Le site de projet s'inscrit dans un secteur d'OAP défini par la commune étant sur la zone IAUI.
- Sa situation géographique en entrée et sortie de ville, rend son étude et son urbanisation importante pour la commune de Murviel-lès-Béziers.





## LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE : ANALYSE TOPOGRAPHIQUE

### Caractéristiques du site

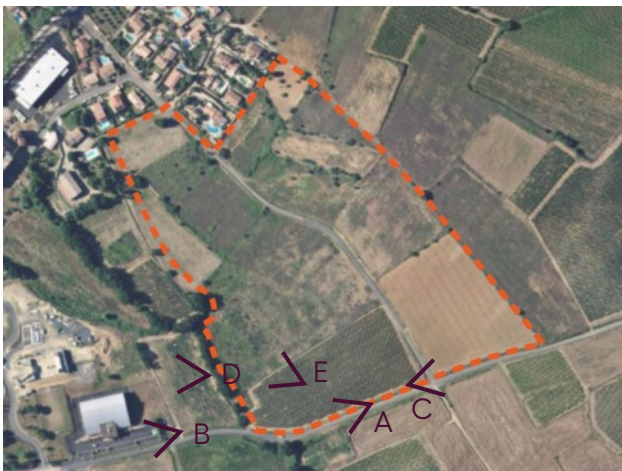
- Le site d'étude est marqué par une topographie où les pentes sont douces. Les différences d'altitudes sont progressives.
- Tout à l'Ouest, la pente est un peu plus abrupte, les vestiges d'un ancien muret sont présents partiellement à proximité du Chemin Neuf de la Coopérative.
- Depuis l'Est du Chemin Neuf de la Coopérative jusqu'à la fin du secteur à l'Ouest, la pente est douce.
- Le Chemin Neuf de la Coopérative marque une coupure sur le site, mais elle permet également de relier une partie du secteur à une autre.





## LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE : ANALYSE TOPOGRAPHIQUE

### Éléments remarquables du site



Ripisylve traversant le site



A

Entrée dans le village



B

Présence de fossé



C

Vignes sur le site



D

Équipement public aux abords du site



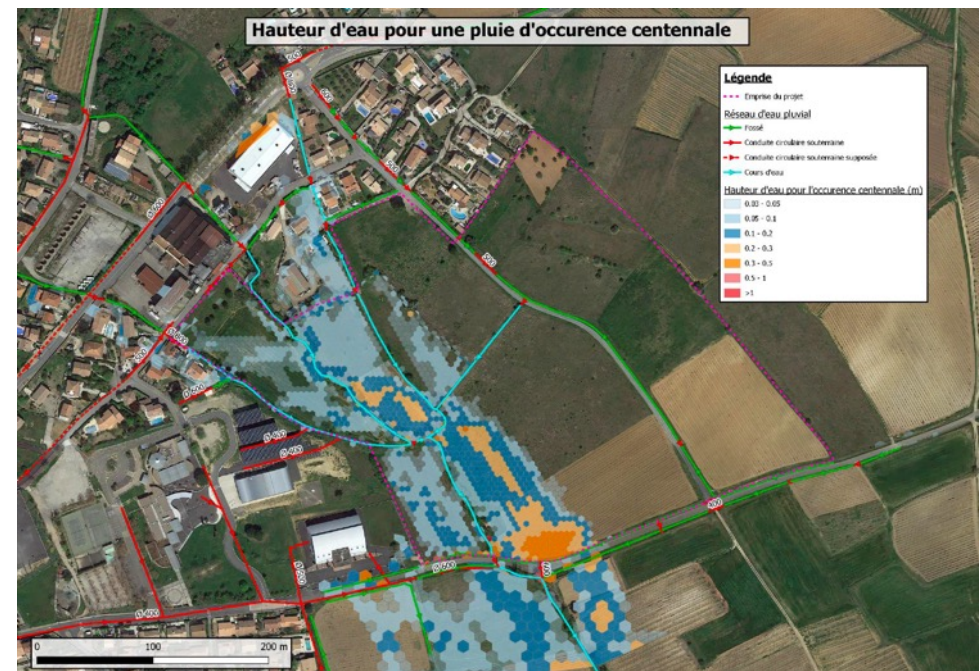
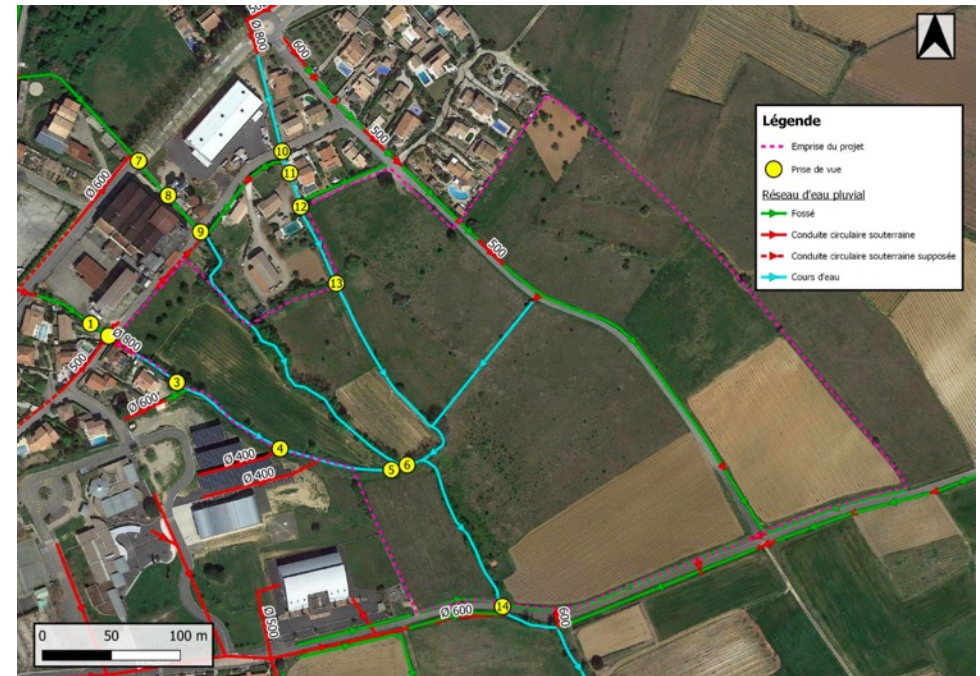
E



## LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE : ANALYSE HYDRAULIQUE

### Masse d'eau superficielle

- Le ruisseau des Prades traverse du nord ouest au sud ouest le site d'étude. Il a un impact direct sur le futur projet. Sa zone d'expansion des crues s'étend aléatoirement.
- Dans ce secteur, le ruisseau des Prades est globalement débordant dès l'occurrence centennale. L'étude hydraulique montre que les débordements se produisent majoritairement en rive gauche au nord et en rive droite au sud.



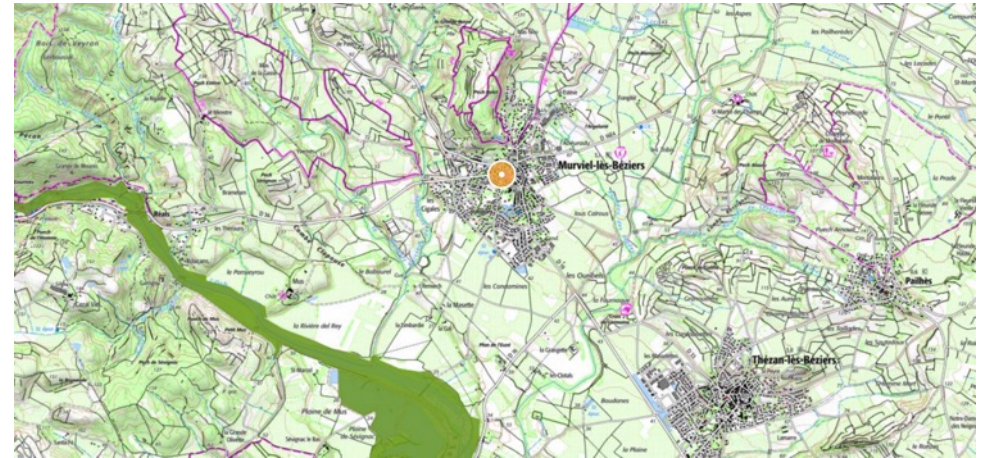
Etat des lieux et diagnostic hydraulique  
Source : Gaxieu



## LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU NATUREL : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

### Diagnostic écologique du site

- Le site d'étude n'est pas concerné par des mesures de protections des espaces naturels de type ZNIEFF ou Natura 2000.
- En ZNIEFF ( zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique ) à proximité de la commune, on retrouve une zone de type I qui fait partie de " la Vallée de l'Orb ". Cette zone se situe à environ 3 km au sud et à vol d'oiseau du site de la ZAC.
- On recense sur le secteur d'étude, le PNA Pie grièche Méridionale et la PNA Léopard Ocellé (qui recoupe toute la commune).



ZNIEFF type 1 « Vallée de l'Orb » à proximité  
Source : Normerco



#### Légende

- Zones AU projetées
- Pna Pie grièche méridionale
- Cours d'eau (source BD TOPO)
- Surface en eau
- Corridor Trame verte et bleue
- Ripisylves

0 75 150 m



Source : Occ Sol SCoT Biterrois 2018 - DREAL  
Occitanie - BD TOPO - Google Satellite  
Réalisation : NORMECO, Qgis 2.8.7, 2021

Plan National d'Action pour les espèces menacées  
Source : Normerco

## LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU NATUREL : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

### Les habitats

- Sur notre site, 12 habitats sont identifiés. Aucuns ne présentent d'enjeux écologiques majeurs.
- En effet la zone est majoritairement occupée par des vignobles, des céréales et des friches.
- La friche occupe ici plus de la moitié du site, cet habitat présente un intérêt en constituant des zones de nourrissage notamment pour l'avifaune.
- En périphérie on retrouve quelques zones naturellement colonisées par des espèces rudérales.
- La ripisylve du ruisseau des Prades les alignements d'arbres et arbres isolés représentent les zones les plus favorables pour la faune du secteur ; ils présentent donc un intérêt modéré.

Commune de Murviel les Béziers



0 75 150 m

Source : BD TOPO - Google Satellite  
Réalisation : NORMECO, Qgis 2.8.7, 2021

#### Description des habitats naturels

Cartographie des habitats

Source : Normeco

#### Légende

- Secteur "Labéouradou"
- cours d'eau et fossés
- Frênes
- Alignement arboré
- bâti
- Vignes
- Ripisylve
- Céréales
- Sol à nu, arable
- Espace rudéral
- Potager
- Ronciers
- Friche





## LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU NATUREL : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

### Les principaux habitats



Fossés



Ripisylve



Vignobles



Alignement d'arbres



Zones rudérales et friches



Culture annuelle



## ANALYSE PAYSAGERE

## Contexte rapproché / ambiances paysagères



- Quartiers résidentiels
- Centre-ville
- Boisements
- Vignes
- Départementales
- Voiries
- Ruisseaux
- Secteur étudié
- Entrée de ville / pente douce





## LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE : LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

### L'accessibilité routière



# **LE PROJET AU NIVEAU ÉTUDES PRÉALABLES**

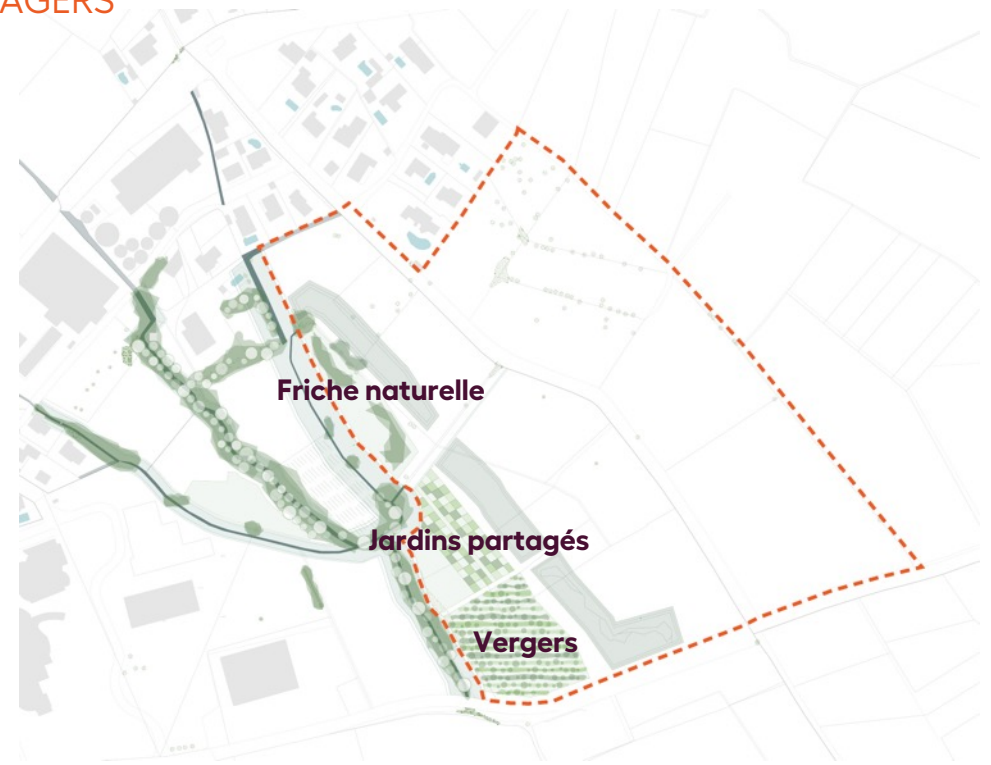
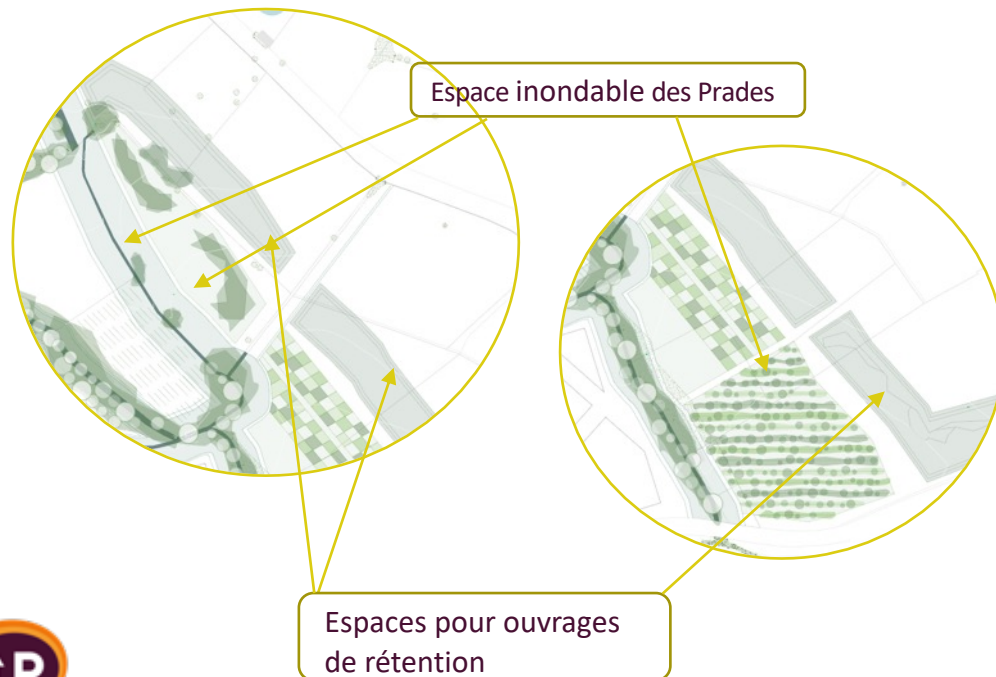
















## RETENTION / ESPACES DE DÉBORDEMENT / ESPACES PAYSAGERS

### Présentation et contexte

- Il y a plusieurs zones de rétention sur le site.
- A l'Ouest du ruisseau des Prades, un espace vert de débordement sera aménagé.
- On peut imaginer lui donner plusieurs usages (installation de jardins partagés, plantation de vergers, espaces de loisirs).



### Légende :

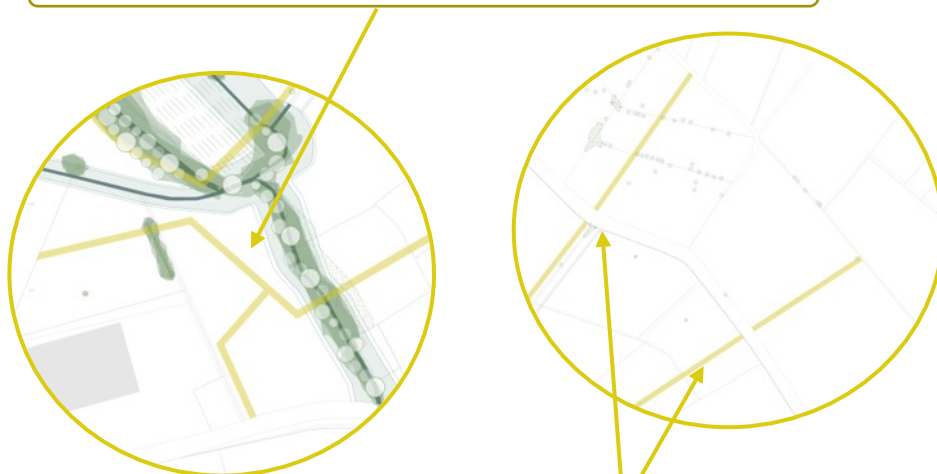
	Périmètre provisoire ZAC		Trame verte aménagée
	Individuels faible densité		Voiries
	Individuels forte densité		Carrefours
	Collectifs		Cheminements piétons
	Bassins de rétention		Zone inondable
	Trame verte paysagère		Stationnements

## CHEMINEMENTS PIÉTONS

- Deux axes transversaux structurent le projet. Ces axes, orientés nord-est / sud-ouest, s'appuient sur des dessins naturels existantes : une partie du ruisseau des Prades et un ancien tracé viticole.
- Un axe longitudinal important traverse le site, il permet de rejoindre la partie Ouest de la commune mais il constitue également un chemin de balade entre les bassins de rétention paysagers et la coulée de verte aménagée.
- De nombreux cheminements secondaires irriguent le cœur du nouveau quartier.















Cheminement principal allant jusqu'aux équipements



Cheminements irriguant jusqu'aux franges

### Légende :

 Périmètre provisoire ZAC	 Trame verte aménagée
 Individuels faible densité	 Voiries
 Individuels forte densité	 Carrefours
 Collectifs	 Cheminements piétons
 Bassins de rétention	 Zone inondable
 Trame verte paysagère	 Stationnements

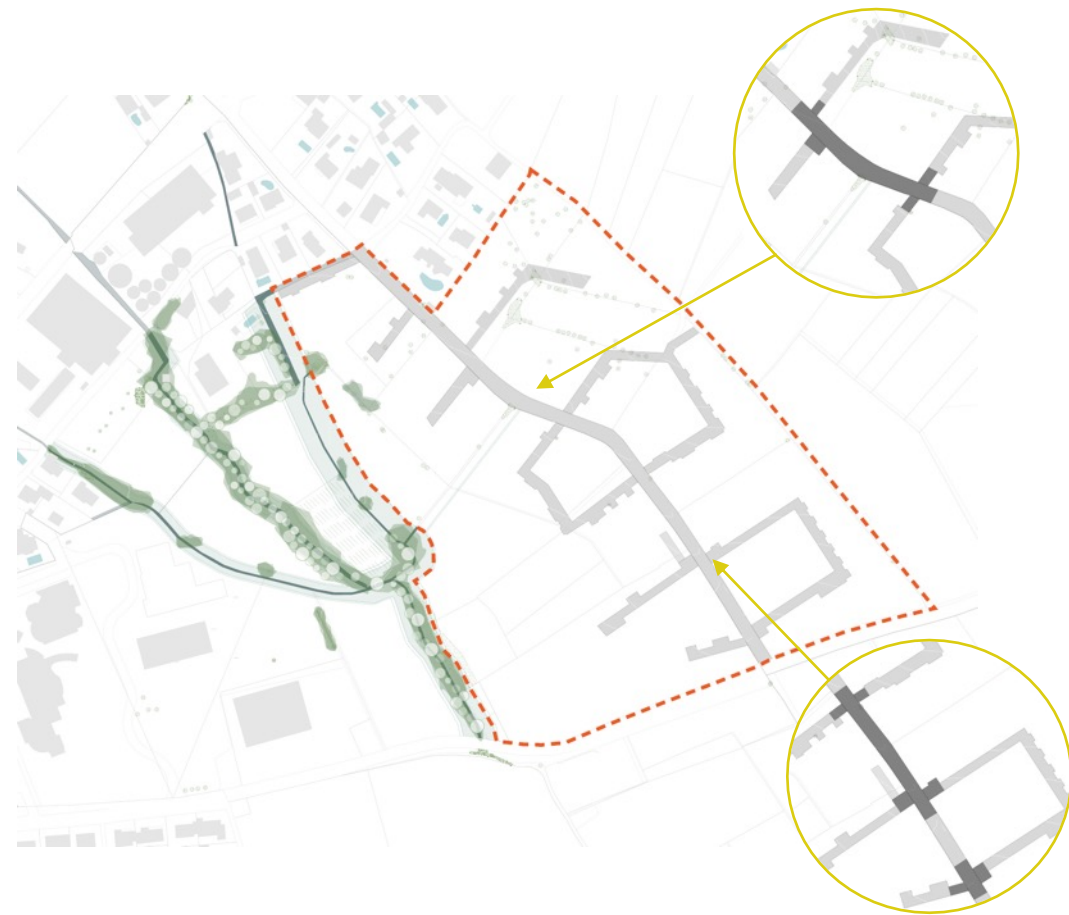
















## UNE DESSERTE À IMAGINER AU SEIN D'UN RÉSEAU VIAIRE STRUCTURANT

### Le maillage viaire du quartier

- Le nouveau maillage viaire du site prendra appui sur les voiries déjà existantes.
- Le Chemin Neuf de la Coopérative sera requalifié. Il sera l'une des artères principales du projet. Il constitue la principale porte d'entrée du quartier en desservant le site de projet de part et d'autre.
- Dans la zone sud, une voirie primaire en sens unique sera créée.
- Dans la zone nord, le même principe s'applique.



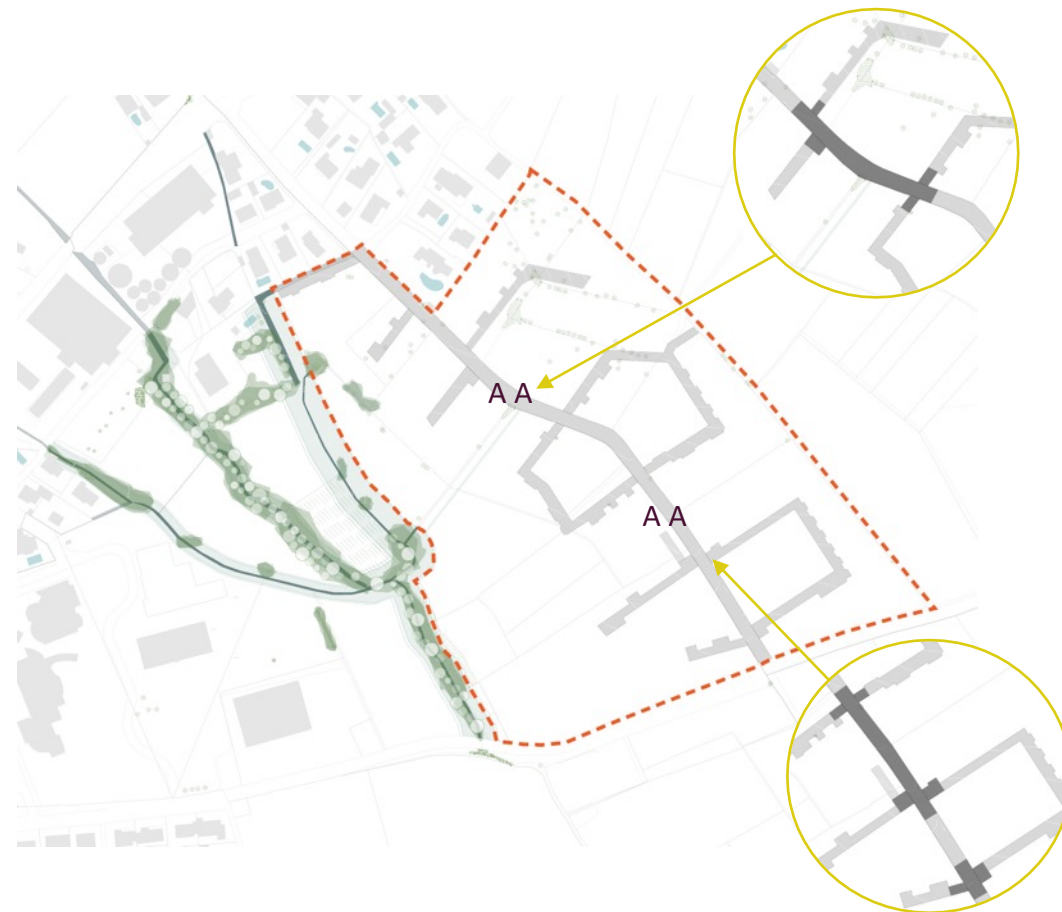
### Légende :

	Périmètre provisoire ZAC		Trame verte aménagée
	Individuels faible densité		Voiries
	Individuels forte densité		Carrefours
	Collectifs		Chemins piétons
	Bassins de rétention		Zone inondable
	Trame verte paysagère		Stationnements













## UNE DESSERTE À IMAGINER AU SEIN D'UN RÉSEAU VIAIRE STRUCTURANT

### Le maillage viaire du quartier

- Des voies secondaires desserviront des sous-espaces du projet, en créant de l'intimité et une tranquillité en matière de flux de circulation.
- La zone d'équipements publics à l'ouest sera reconnectée au site de projet par l'intermédiaire unique d'un cheminement doux se greffant aux cheminements doux principaux. Cette zone sera accessible en voiture par l'Avenue Saint Martin (D16E4).
- A l'intérieur de la zone, sur la voie principale, les intersections seront mises en avant, traitées avec un matériau plus haut de gamme et un aménagement urbain spécifique (zone 30 ou zone de rencontre).
- Afin de connecter le projet aux infrastructures existantes, un carrefour est à réaménager.



### Légende :

	Périmètre provisoire ZAC		Trame verte aménagée
	Individuels faible densité		Voiries
	Individuels forte densité		Carrefours
	Collectifs		Cheminements piétons
	Bassins de rétention		Zone inondable
	Trame verte paysagère		Stationnements

## UNE DESSERTE À IMAGINER AU SEIN D'UN RÉSEAU VIAIRE STRUCTURANT

### La greffe avec les quartiers existants

- La position privilégiée de ce secteur de projet s'inscrit pleinement dans la politique communal de revitalisation du centre-ville et centre ancien.
- La commune ne souhaite pas développer de commerces et services au sein de cette opération afin de garantir une interaction forte entre les habitants de ce futur quartier (pas loin des 220 logements) et le centre ville.
- Les temps d'accès à pied ou à vélo sont extrêmement réduits ;

**Le développement de ce projet va générer une fréquentation accrue du centre ville et cela sera profitable aux services, commerces et de façon plus globale à la vie du centre historique.**



## PRINCIPES DE TRAITEMENTS PAYSAGERS DES VOIES













- Les profils de voirie vont varier en fonction des sous-secteurs de projet.
- **Sur l'ensemble de la zone, le règlement d'aménagement des parcelles sera prédéfini. Pour une meilleure unité du quartier, l'installation des clôtures et des plantations sera à la charge de l'aménageur.**



Prétraitement de clôtures et haies sur espace privatif ouvert sur le domaine public



### Légende :

	Périmètre provisoire ZAC		Trame verte aménagée
	Individuels faible densité		Voiries
	Individuels forte densité		Carrefours
	Collectifs		Cheminements piétons
	Bassins de rétention		Zone inondable
	Trame verte paysagère		Stationnements



## LE SOCLE DU PROJET DE PARC HABITÉ

### Les composantes paysagères secondaires

*L'accompagnement des cheminements et le traitement des cœurs d'îlots*

- Depuis l'espace public : ouverture de vues sur le grand paysage, sur les plaines agricoles et sur les vignes.
- Aménager une densité végétale importante pour créer des coupures, des îlots de fraîcheur, intégrer le bâti et offrir un quartier agréable à vivre.
- Ces aménagements participeront à l'intimité des futurs logements et ils sont indispensables au regard de la densité de cette opération.

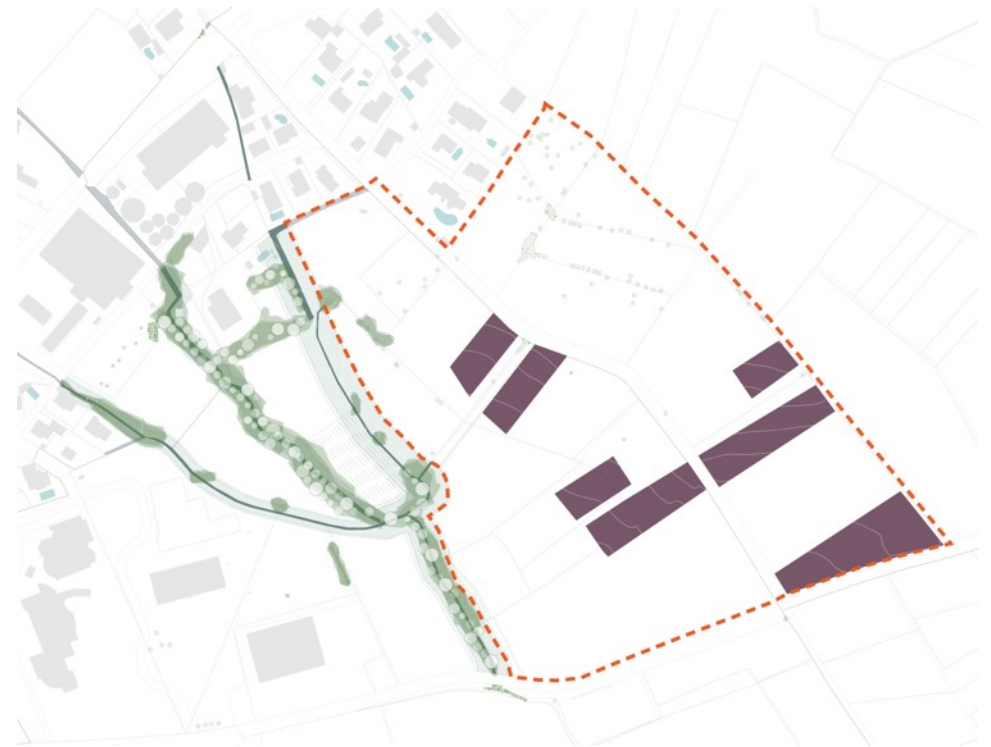
















## L'URBANISATION EN CREUX DES ESPACES PUBLICS ET DU PAYSAGE

### Une densité raisonnée au service de la qualité architecturale de l'opération

- La mobilisation de cette forme urbaine revêt de nombreux enjeux : réponse aux besoins de la population (parcours résidentiel) / structuration architecturale qualitative des espaces à enjeux / respect de la densité imposée par les règles d'urbanisme ou encore désir de mixité au sein du projet global.
- Ces 8 macro-lots destinés au logement collectif représente une enveloppe foncière estimée à **environ 8 778 m<sup>2</sup> de foncier cessible.**



#### Légende :

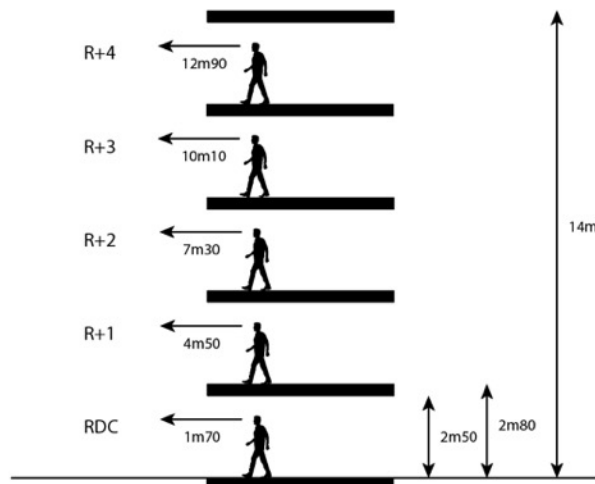
 Périmètre provisoire ZAC	 Trame verte aménagée
 Individuels faible densité	 Voiries
 Individuels forte densité	 Carrefours
 Collectifs	 Cheminements piétons
 Bassins de rétention	 Zone inondable
 Trame verte paysagère	 Stationnements

## L'URBANISATION EN CREUX DES ESPACES PUBLICS ET DU PAYSAGE

### Un grand paysage qui s'offre aux futurs résidents

- La position des logements collectifs a ainsi été pensée pour valoriser la qualité du projet, mais également pour offrir aux futurs habitants des logements qualitatifs, fonctionnels, bien orientés par rapport à l'ensoleillement, aux vents dominants et sur les vues emblématiques offertes par le grand paysage de la commune.

Hauteur vue drone par étage

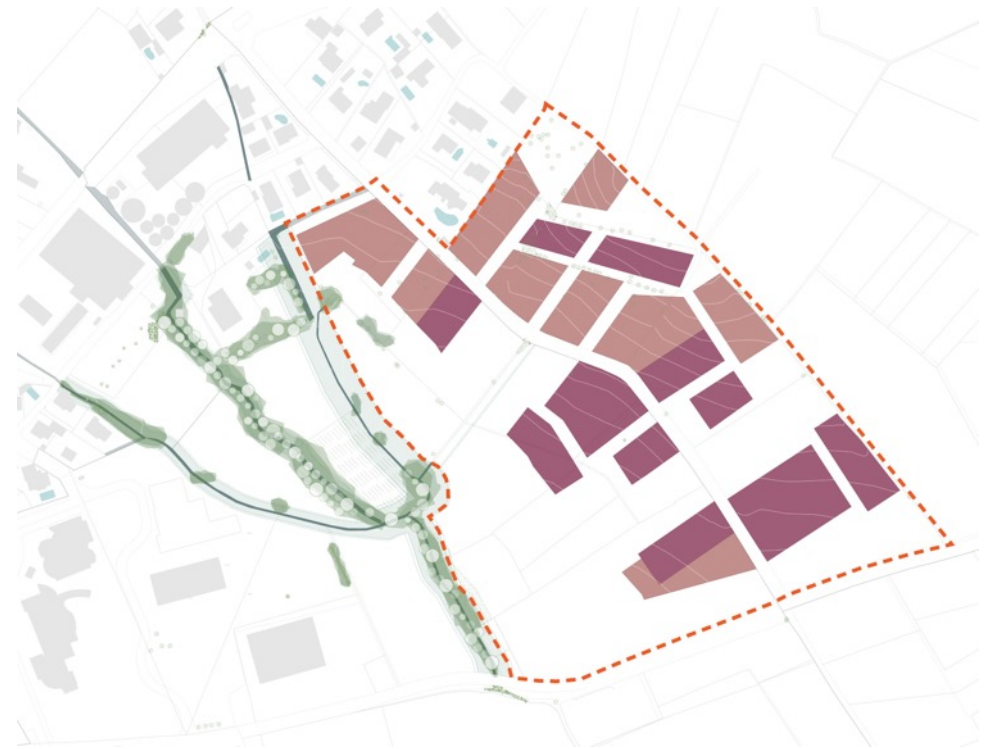


## L'HABITAT INDIVIDUEL













### Des tailles de lots et typologies variées pour répondre à l'ensemble des besoins du parcours résidentiel

- L'habitat individuel : en creux des espaces paysagers, hydrauliques, cheminements et constructions de logements collectifs.
- Les différentes typologies de parcelles permettront de répondre aux attentes d'un parcours résidentiel complet et aux aspirations de toutes les catégories sociaux-professionnelles.
- Une partie de l'encadrement – tous secteurs confondus- qui travaille à Murviel mais n'y réside pas, trouvera des possibilités de se loger et apporter ainsi du pouvoir d'achat en direction du commerce local ainsi qu'une fréquentation accrue à l'offre culturelle, éducative et sportive de la ville.

• **Le foncier cessible à vocation d'habitation individuel sera d'environ 29 190 m<sup>2</sup>.**



### Légende :

	Périmètre provisoire ZAC		Trame verte aménagée
	Individuels faible densité		Voiries
	Individuels forte densité		Carrefours
	Collectifs		Cheminements piétons
	Bassins de rétention		Zone inondable
	Trame verte paysagère		Stationnements



# PARTI D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE





# SYNTHÈSE DU PROGRAMME



# Projet d'aménagement de Labéouradou

## SYNTHÈSE PROGRAMMATIQUE

### Les surfaces générales du projet au sein de la concession

- L'opération Labéouradou a une emprise totale d'environ 8,2 hectares.
- Les surfaces des emprises publiques existantes sont nécessaires pour le bon fonctionnement du projet. Le Chemin Neuf de la Coopérative sera entièrement réaménagé, le carrefour avec l'Avenue Saint Martin sera enveloppé dans le projet.

### Phasage

Phase 1 : **91** logements et **16397 m<sup>2</sup>** de surface cessible

Phase 2 : **129** logements et **21571 m<sup>2</sup>** de surface cessible

#### Emprises du projet provisoire :













Surface totale (arrondie) : 8,2 hectares

#### Surfaces des emprises publiques existantes :

Chemin Neuf de la Coopérative : 3417 m<sup>2</sup>



### Légende :

	Périmètre provisoire ZAC		Trame verte aménagée
	Individuels faible densité		Voiries
	Individuels forte densité		Carrefours
	Collectifs		Cheminements piétons
	Bassins de rétention		Zone inondable
	Trame verte paysagère		Stationnements



# Projet d'aménagement de Labéouradou

## SYNTHÈSE PROGRAMMATIQUE

### Le programme de l'opération en matière de logements













La programmation de l'opération se décompose de la façon suivante :

- Logements collectifs : environ 8 778 m<sup>2</sup> cessibles pour 128 logements à produire.
- Logements individuels : environ 29 190 m<sup>2</sup> cessibles pour 92 logements à produire.

**L'opération comptera alors environ 220 logements dont 20% de logements aidés.**



### Légende :

	Périmètre provisoire ZAC		Trame verte aménagée
	Individuels faible densité		Voiries
	Individuels forte densité		Carrefours
	Collectifs		Cheminements piétons
	Bassins de rétention		Zone inondable
	Trame verte paysagère		Stationnements



# LES PROCÉDURES EN COURS ET À VENIR



# Procédures

► Une concession c'est quoi ? Et pourquoi ?



# Procédures

## La concession d'aménagement

### ***Le choix de l'externalisation***

Au titre de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme les collectivités territoriales peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement à des tiers aménageur. Ce type de contrat s'inscrit dans le cadre de la législation relative à la commande publique.

Deux régimes de concession d'aménagement se distinguent :

- Les concessions d'aménagement avec transfert du risque économique au concessionnaire,
- Les concessions d'aménagement sans transfert du risque économique.

Le transfert du risque économique permet à la commune de faire supporter les risques d'exploitation et les risques inhérents à l'aménagement au concessionnaire.

Le cadre de la concession publique offre néanmoins à la commune une capacité d'analyse et de contrôle dans l'exécution des missions concédées que ce soit par la sélection du concessionnaire ou par l'inscription dans le traité de concession des modalités de suivi et de contrôles de la commune sur le concessionnaire dans l'exécution des missions concédées.





# Procédures

## La concession d'aménagement

### ***Pourquoi ne pas garder l'opération en régie***

- L'ingénierie à développer pour piloter un tel projet est colossal : depuis le montage opérationnel, l'ingénierie de conception de projet, la conduite de travaux, puis l'ensemble du travail d'opérateur (commercialisation individuelle, commercialisation auprès des promoteurs).
- **Les sommes à engager très conséquentes et faisant courir un risque financier à la commune**
- Les seules collectivités qui portent ce genre de projet en régie sont appuyés de sociétés publiques locales.



# Procédures

Vers la désignation de l'opérateur le plus performant

- ▶ « Prescription des études préalables à l'aménagement et l'urbanisation du secteur de « Labéouradou » à Murviel-lès-Béziers et d'une phase de concertation préalable au lancement d'une consultation concessionnaire.

**Délibération prise le 17 mars 2022**

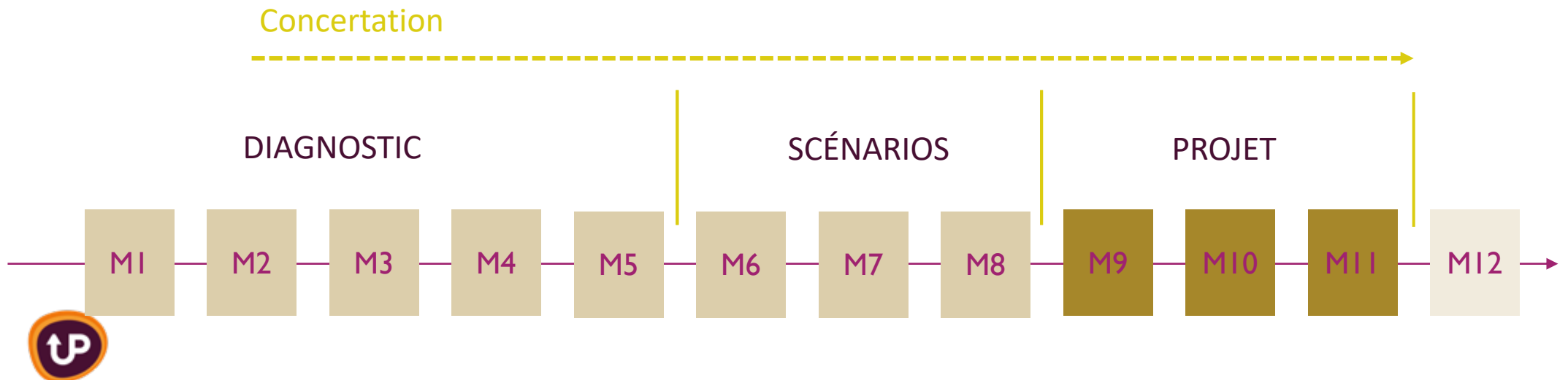


# Procédures

Vers la désignation de l'opérateur le plus performant

- Une concertation préalable au titre de la désignation de l'aménageur : il faudra tirer le bilan avant sa consultation

CALENDRIER :





# Procédures

Vers la désignation de l'opérateur le plus performant

## Le montage du DCE

- ▶ Rédaction de l'avis de concession
- ▶ Règlement de la consultation
- ▶ Projet de traité de concession
- ▶ Projet de bilan
- ▶ Annexe : diagnostic, projet, bilan de la concertation, délibérations



# Procédures

Vers la désignation de l'opérateur le plus performant

## Publication et délais de réponse

- ▶ Avis préalable dans la presse
- ▶ Publication de l'avis sur plateforme
- ▶ Réponses candidatures + offres



# Procédures

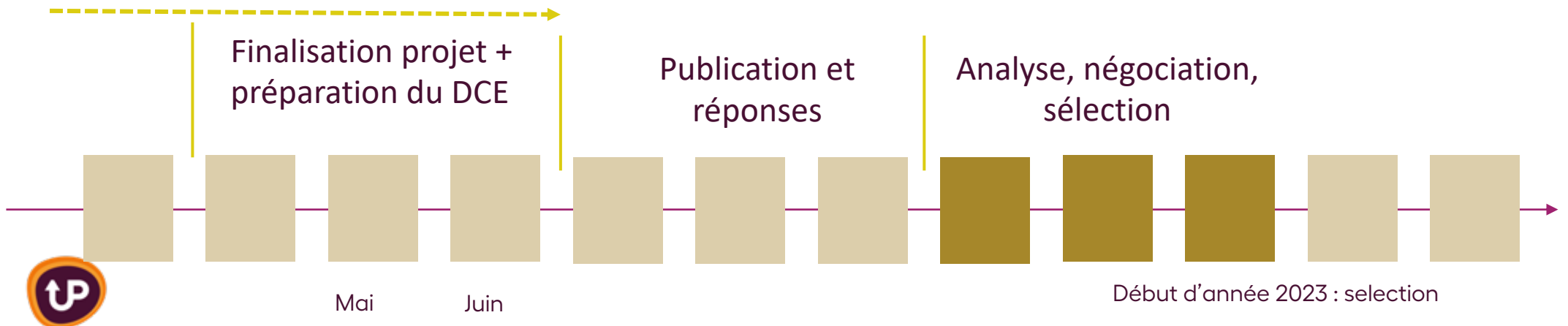
Vers la désignation de l'opérateur le plus performant

## Analyse des dossiers, auditions, négociation, sélection

- ▶ Analyse des offres
- ▶ Auditions avec les meilleurs candidats
- ▶ 2/3 tours de négociation sur les points stratégiques
- ▶ Rédaction du rapport d'analyse final
- ▶ Courrier d'information aux différents candidats

CALENDRIER :

Concertation





**LA SUITE À VENIR**



## Les étapes à venir

- ▶ Une concertation encore ouverte quelques semaines
- ▶ La rédaction d'un bilan de concertation et le vote du bilan en conseil municipal (Juillet ou septembre)
- ▶ La création de la commission Ad'Oc au sein de la mairie
- ▶ La publication de l'appel d'offre (Fin Juillet ou septembre) / les délais pour les réponses seront adaptés en conséquence.



# Rappels sur la concertation

- ▶ Mise à disposition en mairie des dossiers de diagnostic et de réflexion sur la conception du projet
- ▶ Registre de concertation à disposition : en mairie et en ligne <https://www.registre-numerique.fr/amenagement-abeouradou>
- ▶ Adresse courriel ouverte pour faire parvenir vos remarques de façon dématérialisée (registre dématérialisé) : [amenagement-abeouradou@mail.registre-numerique.fr](mailto:amenagement-abeouradou@mail.registre-numerique.fr)
- ▶ La réunion publique qui se tient aujourd'hui.





L'ÉQUIPE MUNICIPALE VOUS REMERCIE UNE  
NOUVELLE FOIS POUR VOTRE PRÉSENCE, VOTRE  
PARTICIPATION ET VOTRE ATTENTION

